



Geschäftsbericht 2023



Inhalt

Zwischen Millimetern und Millionen	1
Fairness bei der Wohnungsvergabe	2
Wachstum dank Engagement der Mitglieder	4
Erfolgsrechnung 2023	8
Bilanz per 31. Dezember 2023	9
Anhang zur Jahresrechnung	11
Verwendung des Bilanzgewinns 2023	13
Geldflussrechnung	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Budget 2024	16
Namen und Fakten	17

Zwischen Millimetern und Millionen

Der Ablaufschlauch eines Wäschetrockners misst einige Millimeter Durchmesser – und verstopft deshalb rasch durch Staub. Ein Mehrfamilienhaus braucht im Bau oder im Kauf mehrere Millionen Franken an Investitionen. Zwischen diesen Dimensionen bewegen sich die Tätigkeitsfelder einer Wohnbaugenossenschaft.

Aufmerksamkeit, Sorgfalt und Engagement sind überall gefragt, wo es um Wohnraum für Menschen geht. Im Wohnalltag können millimeterkleine Störungen nerven, rasche Abklärungen durch die Geschäftsstelle und kompetente Handwerker/innen schaffen Abhilfe. Manchmal ist die Ursache auch nicht so schnell zu finden – Wasser und Lärm folgen oft unergründlichen Wegen. Beharrlichkeit und Denken über den eigenen fachlichen Teller- rand hinaus sind dann erforderlich.

Gemeinnützigen Wohnraum erweitern

Die OeWL will weiter wachsen, um den gemeinnützigen Wohnbau zu stärken und damit einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnbau für alle Bevölkerungsschichten zu leisten. Der Vorstand musste in den letzten Jahren viel Geduld und Hartnäckigkeit an den Tag legen, um dieses Ziel umsetzen zu können. Daher ist es erfreulich, dass nach mehreren Jahren des Planens und Bemühens wieder Wachstumsschritte zu verzeichnen sind. Per 1. Januar 2024 hat die OeWL nach mehrmonatigen Verhandlungen das Mehrfamilienhaus Würzenbach- strasse 61 mit 27 Wohnungen und einem Gewerberaum kaufen können. Und am 1. Juni 2024 werden – nach vier Jahren Planung und anderthalb Jahren Bauzeit – 6 Familienwoh- nungen und 2 Ateliers im Neubau Biregghalde 11 bezogen.

Bestehenden Wohnraum energetisch sanieren

Allenthalben ist von der dringenden Energiewende die Rede. Aber in der Praxis wird es kompliziert. Die OeWL will möglichst bald von fossilen Brennstoffen für das Heizen weg- kommen. Aber gerade dort, wo sich die meisten OeWL-Wohnungen befinden, sind die Möglichkeiten sehr eingeschränkt: In der Luzerner Neustadt sind Tiefenbohrungen und Grundwassernutzung nicht zulässig; die Erschliessung mit Abwärme aus dem See wird erst 2032 in Aussicht gestellt. Ortsbildschutz und lange Bewilligungsverfahren bilden weitere Hindernisse. Eigentlich hätte die OeWL die zwei Häuser Ulmenstrasse 8 und 10 schon auf den Winter 2023/2024 mit einer Fassadenisolation, Photovoltaik und einer Pelletheizung energetisch sanieren wollen. Nun wird es wohl ein Jahr später.

Bleibt zu hoffen, dass Politik und Behörden engagierte Wohnbauträger durch aktives und zügiges Handeln unterstützen, damit Wohnbauprojekte innert nützlicher Frist realisiert werden können.

Florian Flohr

Fairness bei der Wohnungsvergabe

Gerade in Zeiten des akuten Wohnungsmangels müssen Wohnbaugenossenschaften darauf achten, dass sie ihre Wohnungen nach sorgfältiger Abwägung und unter fairen Bedingungen vergeben. Die OeWL nimmt diese Verantwortung wahr.

Für die Vergabe von Wohnungen ist bei Wohnungswechseln der Präsidialausschuss und bei Neuvermietungen der Vermietungsausschuss zuständig. Grundlage für die Entscheidung ist nicht ein starres Punktesystem mit quantitativen Messwerten (wie zum Beispiel Dauer der Mitgliedschaft oder Anteilscheinkapital). Die OeWL orientiert sich vielmehr an den Richtlinien des G-Net. Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern (abrufbar unter www.g-net-luzern.ch).

Die verschiedenen Faktoren werden je nach der spezifischen Wohnung gewichtet. Hauptziele bleiben dabei gemäss den Statuten der OeWL die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum für Personenkreise, die darauf angewiesen sind, und eine angemessene Wohnungsbelegung (in der Regel mindestens Personenzahl = Zimmerzahl minus 1).

Datenschutz und Ehrlichkeit

Natürlich gibt es bei der gegenwärtigen Vielzahl von Bewerbungen einige Enttäuschungen, wenn der Wunsch nach einer Wohnung nicht erfüllt werden kann. Es kommen Fragen nach der Begründung für den Entscheid auf. Es gibt jedoch zwei Gründe, warum die OeWL keine Informationen dazu gibt. Einerseits erlaubt die Datenschutzgesetzgebung keine Begründung spezifischer Entscheide, weil sonst geschützte Daten anderer Personen bekannt gegeben werden müssten. Andererseits könnte die Bekanntgabe detaillierter Kriterien dazu verleiten, die Bewerbungsunterlagen zu «frisieren».

Die Wohnungsvergabe in einem Ausschuss des Vorstands sorgt dafür, dass immer mehrere Meinungen und Blickwinkel im Entscheidungsprozess berücksichtigt werden. Dies führt zu einer guten Qualität der Vergaben, die sich unter anderem in vielen langjährigen Mietverhältnissen und wenig mietrechtlichen Auseinandersetzungen widerspiegelt. Zugleich braucht es eine effiziente Vorbereitung und Abwicklung des Vermietungsverfahrens, um die Ressourcen der Genossenschaft sinnvoll einsetzen zu können.

Wohnfläche sinnvoll nutzen

Seit der Corona-Krise und der grösseren Verbreitung von zu Hause angesiedelter Büroarbeit (Home-Office) haben sich die Bedürfnisse und Ansprüche bezüglich der eigenen vier Wände gewandelt. Vielfach wird zusätzlicher Wohnraum gewünscht. Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt und ökologische Überlegungen zum Wohnraumverbrauch pro Person führen jedoch dazu, dass eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft diesen Wünschen nicht entsprechen kann, zumal die raschen Veränderungen in der jeweiligen persönlichen

Situation schnell zu Ungerechtigkeiten bei der Wohnungsvergabe führen würde. In Stadt und Agglomeration sind ausserdem genügend Co-Working-Möglichkeiten verfügbar.

Ein fairer Vergabeprozess beginnt übrigens schon bei der Besichtigung der Wohnung. Bei der OeWL finden diese immer vor Ort und organisiert sowie begleitet von einer Person aus der Geschäftsstelle statt. Dadurch werden zunächst die aktuell Bewohnenden vor allzu grosser Beliebigkeit beim Wahrnehmen des Termine geschützt – obwohl immer noch bis zu einem Drittel der angemeldeten Interessierten ohne Entschuldigung nicht erscheint. Andererseits ergibt sich so die Möglichkeit für einen persönlichen Kontakt, der für das später notwendige Vertrauensverhältnis zwischen Verwaltung und Mietenden nützlich ist.

Beatrice Breitenmoser



Die Familienwohnungen in der Bireggbalde 11 am Waldrand sind begehrt.

Wachstum dank Engagement der Mitglieder

Im Herbst 2023 konnte die OeWL das Mehrfamilienhauses Würzenbachstrasse 61 zum Preis von 14,15 Mio. Franken erwerben. 27 Wohnungen und 1 Gewerberaum werden per 1. Januar 2024 somit vom privaten in den gemeinnützigen Wohnungsbau transferiert. Unser Wohnungsbestand wächst um mehr als 10 Prozent, weil unsere Genossenschafter/innen rund 2,6 Mio. Franken zusätzliches Kapital zur Verfügung stellten.

Finanz-Eckwerte	2023	2022
Liegenschaftsertrag netto	4,63 Mio.	4,68 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,20 Mio.	2,37 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,55 Mio.	0,05 Mio.
Neubau Bireggthalde 11	3,06 Mio.	0,39 Mio.
Anzahlung zum Erwerb MFH/Erwerbskosten	0,62 Mio.	
Schuldentilgung	0,72 Mio.	2,72 Mio.
Aufnahme verzinslicher Fremdmittel	2,50 Mio.	
Abfluss/Zufluss Anteilscheinkapitalien	2,60 Mio.	0,31 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilscheinkapitalzins)	30,0%	28,5%
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%

Mietzinsen

Die Bestandesmieten der Wohnungen blieben trotz gestiegenem Referenzzinssatz unverändert. Angemessene Erhöhungen gab es nur nach Wohnungserneuerungen. Die Mieterträge liegen daher im erwarteten Rahmen, ebenso die Mietzinsbeihilfen der öffentlichen Hand nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) bei der Liegenschaft Ulmenstrasse 5 / Bleicherstrasse 14 (rund 66'000 Franken). Mietzinsanpassungen sind für das Jahr 2024 vorgesehen.

Aufgrund des Zeitverzugs beim Erneuerungsvorhaben Ulmenstrasse 8/10 fielen die Ertragsminderungen rund 50'000 Franken geringer als budgetiert aus. Die Leerstandsverluste bei Wohnungsleerständen beliefen sich auf 11'000 Franken. Leerstände bei Gesamterneuerungen von Wohnungen belasten unsere Rechnung mit 27'000 Franken. Etwas höher fielen die Entschädigungen für Bauimmissionen aus, mit 70'000 Franken bei den bestehenden Liegenschaften Bireggthalde 5-9 (Neubau Bireggthalde 11) sowie der Bleicherstrasse 22 und Ulmenstrasse 11 (Lifterneuerung). Vorsorglich abgegrenzt wurden Mietzinsreduktionen infolge den Bauarbeiten für den Anbau beim Mehrfamilienhaus Ulmenstrasse 8.

Unterhalt der Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurden vier Wohnungen gesamthaft erneuert (Vorjahr 1 Wohnung). Teil-erneuert wurde eine Wohnung (Vorjahr 2 Wohnungen). Mieterwechsel mit normal anfallendem Unterhalt waren 23mal zu bearbeiten (Vorjahr 13 Wechsel). Dies führte zu entsprechend höheren Aufwendungen. Bei der Liegenschaft Ulmenstrasse 11 und Bleicherstrasse 22 wurde die Liftanlage erneuert und gleichzeitig auf EG-Niveau eine neue Haltestelle eingerichtet. Das komplexe Bauvorhaben kostete rund 182'000 Franken und auch einiges an Geduld der Bauführung und der Mieterinnen und Mieter. In der Liegenschaft Ulmenstrasse 8 wurde im Hochparterre eine bestehende 3-Zimmerwohnung in eine 2-Zimmerwohnung umgebaut (rund 127'000 Franken), um in der vormaligen Küche einen zusätzlichen allgemeinen Wasorraum einzubauen. Somit stehen der Mieterschaft neu zwei Waschküchen zur Verfügung. In den Allgemeinräumen der Liegenschaften Ulmenstrasse 28, Lindenhaus-/Bleicherstrasse/Ulmenstrasse sowie Bleicherstrasse14/Ulmenstrasse 5 wurde die Beleuchtung auf LED umgerüstet und teilweise angepasst (rund 61'000 Franken). Bei weiteren 7 Mehrfamilienhäusern wurden die Gegensprechanlagen ersetzt, da für die bestehenden Modelle keine Ersatzteile mehr erhältlich waren. (rund 42'000 Franken).

Der Unterhaltsaufwand betrug im Detail:

	2023	2022
Wohnungserneuerungen/-umbauten	567'000	249'000
Aktivierung wertvermehrender Anteil	- 130'000	0
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	83'000	69'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	47'000	67'000
Liftersatz (Ulmenstrasse 10/Bleicherstrasse 22)	182'000	332'000
Grundausrüstung für E-Mobilität der Einstellhallen	0	57'000
Aperiodische Erneuerungen und Unterhalt von Anlagen	287'000	201'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	88'000	67'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter/innen	- 30'000	- 5'000
Total Liegenschaftenunderhalt	1'094'000	1'037'000

Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 + 10 / Veränderung Rückstellungen

Da der Genehmigungsprozess für den Unterniveaubau (Pelletraum/Veloraum) im Innenhof der Ulmenstrasse 8 zehn Monate in Anspruch nahm, erfolgte der Baustart erst im Herbst 2023. Dabei wurden die beiden stillgelegten alten Oeltanks entsorgt. Gleichzeitig wurde die Baueingabe für die energetische Erneuerung der beiden Häuser vorbereitet und eingegeben. Von den aufgelaufenen Bau- und Planungskosten von 470'000 Franken wurden 72'000 dem Liegenschaftenunderhalt belastet. Die restlichen Kosten, grossmehrheitlich für die Anbaute unter Niveau, wurden aktiviert.

Da die energetischen Erneuerungsarbeiten infolge ausstehender Baubewilligung nicht ausgelöst werden konnten, wurde die budgetierte Auflösung der Erneuerungsrückstellung von 350'000 Franken nicht aufgelöst. Stattdessen wird diese nochmals um 140'000 Franken aufgestockt. Es ist davon auszugehen, dass die zeitlichen Verzögerungen und mögliche

Projektänderungen – Stichworte Strassenfassadenbild, Dämmungen – zu Mehrkosten führen dürften.

Verwaltungs- und Betriebsaufwand

Für die Liegenschaftsverwaltung, das Verwalten der Genossenschaft und deren Organe wurden 385'000 Franken oder wie im Vorjahr 8,1 Prozent der Bruttoerträge verwendet. Der infolge der Bau- und Umbauprojekte angestiegene Arbeitsaufwand führte dazu, dass das Arbeitspensum beim Geschäftsführer ab 1. Juli um 10 % von 40% auf neu 50% aufgestockt wurde.

Finanzaufwand / Neuverschuldung für Bauvorhaben Biregghalde 11

Die Fremdkapitalzinsen lagen im Jahresdurchschnitt mit 1,09% knapp über (Vorjahr knapp unter) 1 Prozent. Die im Berichtsjahr eingetretenen Zinserhöhungen machten sich mit rund 1,5% höheren Zinsen bei den zu erneuernden Hypotheken (rd. 5,9 Mio. Franken) bemerkbar. Die neuen Refinanzierungen wurden mit Zinsen von durchschnittlich 2,5 % abgeschlossen. Zur Finanzierung der Baukosten für das Haus Biregghalde 11 wurden rund 2,0 Mio. Franken Hypotheken aufgenommen. Im Hinblick auf den Kauf des Mehrfamilienhauses Würzenbachstrasse 61 per 1.1.2024 konnte im Dezember als Zwischenfinanzierung im Jahr 2024 ein kurzfristiges Darlehen im Betrag von 0,5 Mio. Franken von einem



Die Neuerwerbung per 1. Januar 2024: Würzenbachstrasse 61.

Genossenschaftsmitglied beansprucht werden. Die vertraglich vereinbarten ordentlichen Amortisationen betragen wie im Vorjahr 716'000 Franken. Die Rückstellung für Zinsänderungsrisiken bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurde erneut mit 90'000 Franken dotiert. Der Zins für Mittel des Vinzenzfonds beträgt 3,5 Prozent.

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften von 1'266'400 Franken (Vorjahr 1'237'500) wurden entsprechend den steuerlich maximal möglichen Abschreibungssätzen berechnet. Die aufgrund des Kaufes der Liegenschaft Würzenbachstrasse 61 angefallenen Gebühren- und Notariatskosten von 23'915 Franken werden zusätzlich abgeschrieben. Der Jahresgewinn beträgt nach Abzug der Kapital- und Gewinnsteuern von 131'000 Franken 688'184,52.

Verwendung der selbst erarbeiteten Mittel / Investitionen

Die selbst erarbeiteten Mittel von 2,2 Mio. Franken (Vorjahr 2,4 Mio. Franken) wurden für die Schuldentilgungen (716'000 Franken), die Zahlung der Anteilscheinkapitalzinsen von 629'000 Franken an die Genossenschafter/Innen, für Investitionen in bestehende Liegenschaften (552'000 Franken) und für den Neubau an der Biregghalde 11 (0,3 Mio. Franken) verwendet. Die Baukosten Biregghalde 11 von 3,0 Mio. Franken wurden aus der Hypothekenaufstockung von 2,0 Mio. Franken sowie aus vorhandenen flüssigen Mitteln finanziert.

Kurzfristiges Fremdkapital

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten von 1'166'000 Franken beinhalten die im Jahr 2024 zu leistenden Tilgungen von Bankhypotheken sowie die Rückzahlung des kurzfristigen verzinslichen Darlehens von 0,5 Mio. Franken. Im Jahr 2024 wird eine EGW-Anleihe über 3,4 Mio. Franken fällig. Es ist vorgesehen, im gleichen Ausmass an einer neuen EGW-Anleihe zu partizipieren. Der Anstieg beim übrigen kurzfristigen Fremdkapital ist auf eine bevorstehende grössere Rückzahlung an einen Genossenschafter zurückzuführen. Die Mietvorauszahlungen sowie die passiven Rechnungsabgrenzungen inklusive dem Heiz- und Nebenkostensaldo sind mehrheitlich aufgrund des Zukaufs der Liegenschaft Würzenbachstrasse 61 angestiegen. Deren Mietzinsen für den Januar und die Beiträge der laufenden Heiz- und Nebenkostenabrechnung mussten bereits per 31.12.2023 erfasst werden.

Anteilscheinkapital/Eigenkapital

Dem Zufluss an Anteilscheinkapital von rund 3,5 Mio. Franken stehen Rückzahlungen im Ausmass von 0,9 Mio. gegenüber. Netto flossen 2,6 Mio. Franken Anteilscheinkapital zu. Die Eigenkapitalbasis beträgt nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals rund 21,3 Mio. Franken oder 30 Prozent (Vorjahr 18,6 Mio. Franken, 28,5 Prozent). Nach der Einbuchung des zugekauften Mehrfamilienhauses (14,2 Mio. Franken) vermindert sich die Eigenkapitalquote auf rund 25,2 Prozent.

Alle Mitglieder unserer Genossenschaft haben im Berichtsjahr mit ihrer tatkräftigen Unterstützung den Wachstumsschritt und die Schaffung genossenschaftlicher Mehrwerte ermöglicht. Dafür ein herzliches «Danke».

Erfolgsrechnung 2023

	Rechnung 2023	Budget 2023	Vergleich 2022
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'649'632.86	4'660'000	4'626'393.38
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	65'507.00	66'000	70'228.00
Diverse Einnahmen	25'048.55	25'000	24'287.70
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-108'205.60	-159'000	-44'693.00
Nettoerlös aus Leistungen	4'631'982.81	4'592'000	4'676'216.08
Liegenschaftunterhalt	-1'094'399.00	-900'000	-1'037'041.05
Energetische Erneuerung Ulmenstr. 8 + 10	-72'000.00	-770'000	-26'340.00
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	-140'000.00	350'000	-380'000.00
Versicherungen	-66'422.95	-68'000	-61'573.65
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'758.15	-10'000	-7'953.92
Aufwand Liegenschaften	-1'383'580.10	-1'398'000	-1'512'908.62
	3'248'402.71	3'194'000	3'163'307.46
Liegenschaftsverwaltung/ Vermietungsaufwand	-159'691.20	-157'000	-157'278.31
Verwaltungs- und Büroaufwand	-202'417.95	-195'000	-198'956.61
Entschädigungen Organe	-23'188.20	-28'000	-25'808.20
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-385'297.35	-380'000	-382'043.12
	2'863'105.36	2'814'000	2'781'264.34
Abschreibungen Liegenschaften	-1'266'403.71	-1'270'000	-1'237'459.95
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'596'701.65	1'544'000	1'543'804.39
Finanzaufwand	-521'993.57	-496'000	-478'214.81
Baurechtszinsen	-234'166.05	-238'000	-249'460.05
Finanzertrag	262.93	0	36.20
Finanzaufwand und Finanzertrag	-755'896.69	-734'000	-727'638.66
Betriebsgewinn vor Steuern	840'804.96	810'000	816'165.73
Ausserord. Aufwand: Abschreibung			
Erwerbskosten Liegenschaft	-23'914.80	0	0.00
Ausserord. Ertrag: Verkauf mobiler Sachanl.	2'370.00	0	0.00
Betriebsfremder Ertrag	244.96	0	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	819'505.12	810'000	816'165.73
Direkte Steuern	-131'320.60	-130'000	-148'718.75
Jahresgewinn	688'184.52	680'000	667'446.98

Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	31. 12. 2023	Vergleich 31. 12. 2022
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	3'265'068.05	813'372.86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11'416.05	18'693.90
Übrige kurzfristige Forderungen	3'680.40	3'151.10
Delkredere	-1'000.00	-1'000.00
Umlaufvermögen	3'279'164.50	834'217.86
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	3'958'000.00	4'036'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	3'013'000.00	2'587'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'839'000.00	1'842'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'120'000.00	10'244'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	9'682'000.00	9'877'000.00
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	17'100'000.00	17'362'000.00
Neubau Biregghalde 11, Horw	4'811'000.00	1'827'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	653'000.00	673'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'707'000.00	1'756'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'925'000.00	4'046'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	2'653'000.00	2'742'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	6'972'000.00	7'079'000.00
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'259'000.00	1'278'000.00
Sachanlagen	67'692'003.00	65'349'003.00
Kaufpreisanzahlung für Kauf MFH Würzenbachstrasse 61, Luzern	600'000.00	0.00
Anlagevermögen	68'299'503.00	65'356'503.00
	71'578'667.50	66'190'720.86

PASSIVEN	31. 12. 2023	Vergleich
	CHF	31. 12. 2022 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	249'292.33	351'442.87
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'166'000.00	641'000.00
Verbindlichkeiten aus Fälligkeit EGW-Anleihen	3'400'000.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	756'068.25	38'068.25
Vorauszahlungen Mieter	365'140.13	306'611.23
Passive Rechnungsabgrenzungen /Saldo Heiz- und Nebenkosten	560'350.82	504'951.82
Kurzfristiges Fremdkapital	6'496'851.53	1'842'074.17
Hypothekendarlehen Banken	31'428'000.00	30'169'000.00
Anlehensobligationen EGW	6'200'000.00	9'600'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	580'000.00	580'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	38'208'000.00	40'349'000.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	78'780.00	75'147.75
Rückstellungen WEG Liegenschaften	555'800.65	465'800.65
Rückstellungen für Erneuerungen	4'285'990.00	4'145'990.00
Rückstellungen	4'920'570.65	4'686'938.40
Langfristiges Fremdkapital	43'128'570.65	45'035'938.40
Fremdkapital	49'625'422.18	46'878'012.57
Genossenschaftskapital	20'726'000.00	18'145'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	54'616.20	54'616.20
Gesetzliche Gewinnreserve	440'000.00	400'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	44'444.60	
- Jahresgewinn	688'184.52	713'092.09
Eigenkapital	21'953'245.32	19'312'708.29
	71'578'667.50	66'190'720.86

Anhang zur Jahresrechnung

	<u>31. 12. 2023</u>	<u>Vergleich 31. 12. 2022</u>
	CHF	CHF
Angaben OR 959c, Absatz 1		
Grundsätze der Rechnungslegung		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Artikel über die kaufm. Buchführung und Rechnungslegung in Art. 957 bis 982 OR erstellt.		
Bewertung der Liegenschaften (Details Seite 12)		Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen
Bewertung der Finanzanlagen		Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	<u>280'613</u>	<u>285'010</u>
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	<u>41'694'000</u>	<u>40'410'000</u>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten inkl. Amortisationen im Folgejahr		
Fälligkeiten 2025-2028 (2024-2027)	23'394'000	25'475'000
Fälligkeiten 2029-2040 (2028-2040)	10'600'000	9'510'000
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	<u>8'780'000</u>	<u>6'005'000</u>
	<u>42'774'000</u>	<u>40'990'000</u>
Angaben OR 959c, Absatz 2		
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL		
Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.98	1.92
Bei Dritten hinterlegte *) Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten		
*) gegenüber Vorjahr geänderter Ausweis	56'620'000	56'820'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	62'881'000	63'522'000
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag: Verpflichtungen aus Kaufvertrag per 1.1.2024 zum Erwerb MFH Würzenbachstrasse 61		
Grundstück 3165 Luzern rechtes Ufer	14'150'000	
Geleistete Anzahlungen 2023	<u>-600'000</u>	
	<u>13'550'000</u>	

Details zu den Liegenschaften

(Angaben in CHF 1'000)

	Anschaff- kosten	Abschrei- bung kumuliert	Buchwert	GVL-Wert	Kataster- wert
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	6'192	-2'234	3'958	6'417	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	4'163	-1'150	3'013	2'854	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'565	-726	1'839	3'079	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	14'049	-3'929	10'120	12'214	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/ Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WFG)	14'794	-5'112	9'682	15'215	13'060
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'114	-4'014	17'100	14'593	18'027
Biregghalde 11, Horw, MFH im Bau	5'359	-548	4'811	2'700	1'339
Fenkernstrasse 11, Kriens	767	-114	653	816	1'035
Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-393	1'707	2'036	2'948
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'010	-1'085	3'925	4'951	4'324
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	4'007	-1'354	2'653	3'724	3'823
Gärtnerweg 6, Kriens	7'945	-973	6'972	4'900	6'042
Horwerstrasse 47, Kriens	1'338	-79	1'259	1'164	1'035
	89'403	-21'711	67'692	74'663	73'631

Bilanzgewinnverwendung 2023

Zur Verfügung der Generalversammlung

	2023	Vergleich 2022
	CHF	CHF
Vortrag 1.1.	44'444.84	45'660.39
Korrektur AS-Verzinsung Rundungen	-0.24	-15.28
Vortrag 1.1.	44'444.60	45'645.11
Jahresgewinn	688'184.52	667'446.98
Bilanzgewinn 31.12.	732'629.12	713'092.09

Vorschlag des Vorstandes

Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	40'000.00	40'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	644'651.40	628'647.25
Vortrag auf neue Rechnung	47'977.72	44'444.84
	732'629.12	713'092.09

Geldflussrechnung 2023

	2023		Vergleich 2022	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahreserfolg		688'184		667'447
Abschreibungen auf Liegenschaften		1'266'404		1'237'460
Abschreibungen Erwerbskosten Liegenschaften		23'915		
Bildung Rückstellungen für Erneuerungen		140'000		380'000
Bildung Rückstellung WEG-Liegenschaften		90'000		90'000
		2'208'503		2'374'907
Abnahme der Forderungen		6'749		12'921
Zunahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		615'849		263'053
Zunahme/Abnahme Vorauszahlungen Mieter		58'529		-31'980
Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen/ Nebenkosten		55'399		13'923
Zunahme Vinzenz-Fonds		3'632		2'807
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		2'948'661		2'635'631
INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONSTÄTIGKEITEN				
Baukosten Biregghalde 11, Horw		-3'057'554		-387'879
Investitionen in bestehende MFH		-551'850		-52'581
Kaufpreisanzahlung für MFH/Anteile Erwerbskosten		-623'915		0
		-4'233'319		-440'460
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Neuaufnahme Hypotheken/Darlehen	2'500'000			
Ordentliche Tilgungen Hypotheken	-641'000		-716'000	
Zusätzliche Tilgungen von erneuerten Hypotheken	-75'000	1'784'000	-2'000'000	-2'716'000
Zufluss/Rückzahlung von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	3'517'000		520'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-936'000	2'581'000	-214'000	306'000
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-628'647		-616'718
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		3'736'353		-3'026'718
Zunahme/Abnahme der flüssigen Mittel		2'451'695		-831'547

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung (Seiten 8 bis 13) ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung, die Führung des Genossenschafterverzeichnisses sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 28. März 2024

PricewaterhouseCoopers AG

Remo Waldispühl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Florentin Ruckstuhl
Zugelassener Revisionsexperte

Budget 2024

CHF

Mieterträge brutto	5'283'000
Mietzinsbeihilfen WEG	32'000
Diverse Einnahmen	31'000
Ertragsminderungen	-171'000
Nettoerlös aus Leistungen	5'175'000
Liegenschaftenunterhalt	-1'040'000
Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 + 10	-1'200'000
Auflösung Rückstellung für Erneuerungen	1'100'000
Versicherungen	-85'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-13'000
Aufwand Liegenschaften	-1'238'000
	3'937'000
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-177'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-205'000
Entschädigungen Organe	-28'000
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-410'000
	3'527'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'495'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	2'032'000
Finanzaufwand	-870'000
Baurechtszinsen	-235'000
Finanzertrag	0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-1'105'000
Betriebsgewinn vor Steuern	927'000
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	0
Jahresgewinn vor Steuern	927'000
Direkte Steuern	-147'000
Jahresgewinn	780'000

OeWL 2023 – Namen und Fakten

Per 31.12.2023 trugen 751 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2022: 735) mit einem Anteilscheinkapital von 20,74 Mio. Franken (2022: 18,145 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt (per 1. Januar 2024, Kauf Würzenbachstrasse 61) über 266 Wohnungen (2022: 239), das Saleshaus mit Annexbau (Mieterin: Luzerner Psychiatrie, kinderpsychiatrische und jugendpsychiatrische Station Kriens) und zwei Gewerberäume.

Der Vorstand setzte sich zusammen aus:

Florian Flohr	Theologe/Marketingexperte	Präsident
Guerino Riva	Ingenieur HTL/Baumeister	Vizepräsident
Pius Breitenmoser	dipl. Wirtschaftsprüfer, lic.oec HSG	Rechnungsführer
Corinne Meyer	Expert Programmkommunikation	Aktuarin
Martin Schär	Jurist / Unternehmer	
Zeno Suter	Rechtsanwalt	Experte für Rechtsfragen
Renzo Testorelli	Architekt ETH	Experte für Baufragen

Das Team der Geschäftsstelle besteht aus Florian Flohr als Geschäftsführer (40/50 Prozent), Beatrice Breitenmoser als Fachverantwortliche Immobilien (80 Prozent) und Ines Richner als Fachverantwortliche Administration (seit 15. März 2023, 40 Prozent).

Der Hauswartdienst und die technische Betreuung für die meisten Liegenschaften liegt bei der Paul Hegglin AG; die Hausbetreuung und technische Betreuung Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 8/10 wird durch Toni Gisler, der Hauswartdienst Horwerstrasse 47 Kriens durch Hane und Dod Sakica und an der Würzenbachstrasse 61 durch Anna Szot und Antonio Da Costa Roliz wahrgenommen, die Hausbetreuung vor Ort an der Biregghalde 5 bis 9 durch Florian Graber, am Gärtnerweg 6 durch Dragan Tomic und an der Bleicher-Lindenhaus- und Ulmenstrasse durch Nithivanandan Shanmugam.

Die Adresse der Geschäftsstelle lautet:

OeWL, Biregghalde 5, 6005 Luzern

Telefon 041 511 20 40, E-Mail: info@oewl.ch, Webseite: www.oewl.ch.

Wir öffnen Lebensräume



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL