

# Geschäftsbericht 2013



---

## Titelbild

Thorenbergstrasse 28, nach der Sanierung der neuen Fenster

---

## Impressum

Baugenossenschaft Matt Luzern

### Redaktion

Markus Helfenstein, Präsident

Rolf Fischer, Leiter Finanz- &  
Verwaltungskommission

### Layout + Grafik

Peter Joller, Verwalter

### Druck

Druckerei PK Druck, Luzern

## Editorial

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Mit dem Kauf der Luzernerstrasse 150 konnten wir im 60. Jubiläumsjahr die 60. Liegenschaft erwerben. Weitere 36 Wohnungen konnten somit der Spekulation entzogen werden, und tragen dazu bei, das Angebot der dringend benötigten gemeinnützigen Wohnungen zu erweitern.

Neubauten und Grossprojekt

Wir hoffen, mit den Projekten an der Bernstrasse und der letzten Etappe Neuhushof unseren Liegenschaftsbestand bald mit weiteren Neubauten zu ergänzen. Dabei zeichnet sich immer mehr ab, dass sich die Ausführung dieser Projekte zeitlich überschneiden wird. In die gleiche Zeitspanne 2015 – 2017 fallen die geplanten Sanierungen des Grossprojekts Luzernerstrasse 2/4/6.

Die 63 Wohnungen an der Luzernerstrasse 2/4/6 (Baujahr 1971) werden ab Sommer 2015 umfassend saniert. Die baulichen Massnahmen sind derart einschneidend, dass die Bewohnbarkeit während der Sanierung nicht möglich ist. Aus diesem Grund hat die BG Matt Ende Januar 2014, zum ersten Mal überhaupt, die Mietverträge von 63 Mietparteien gekündigt. Haus Luzernerstr. 2 wird ab Juni 2015 saniert, Haus Nr. 4 ab Februar 2016 und Haus Nr. 6 ab Februar 2017. Die Sanierung der einzelnen Häuser dauert voraussichtlich ca. 6 Monate.

Für Vorstand und Verwaltung, insbesondere aber für die betroffenen Mieterinnen und Mieter bedeutet diese Massnahme natürlich eine grosse Belastung. Viele Mieterinnen und Mieter wohnen seit der Bauzeit in „ihren“ Wohnungen an der Luzernerstrasse, und haben nicht mit einer Kündigung gerechnet. An der Mieterveranstaltung vom 28. Januar 2014 haben wir unsere Mieterinnen und Mieter informiert, dass grundsätzlich alle Mieterinnen und Mieter nach der Sanierung in Ihre Wohnungen zurückkehren können. Für die Überbrückung der Sanierungsphase können wir selber nur beschränkt Alternativen anbieten, werden unsere Mieterschaft aber im Rahmen unserer Möglichkeiten unterstützen.

Die Finanzierung und auch die gleichzeitige Bewältigung aller erwähnten Projekte bedeutet eine grosse Herausforderung. Wir werden uns dieser Herausforderung stellen und freuen uns, wenn wir dabei weiterhin auf ihre Unterstützung zählen dürfen.

Markus Helfenstein  
Präsident



Foto: Thorenbergstrasse 28, neuer Liftanbau

## Inhalt

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Auf einen Blick                | 4  |
| Auszug aus dem Jahresbericht   | 5  |
| Erfolgsrechnung                | 6  |
| Bilanz                         | 7  |
| Erläuterung zur Jahresrechnung | 8  |
| Bericht der Revisionsstelle    | 9  |
| Geldflussrechnung              | 10 |
| Anhang zur Jahresrechnung      | 11 |
| Fortsetzung Jahresbericht      | 12 |
| Vorstand und Verwaltung        | 13 |
| Termine Generalversammlung     | 14 |

## Auf einen Blick

Stand 31.12.2013

|                                       | 2013                  |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Anzahl Liegenschaften                 | 60                    |
| Liegenschaftswert brutto              | 153,9 Mio. CHF        |
| Liegenschaftswert netto               | 131,1 Mio. CHF        |
| Anzahl Wohnungen                      | 597                   |
| Anzahl Geschäftsräume                 | 32                    |
| Anzahl Kindergärten                   | 2                     |
| Arztpraxen                            | 2                     |
| Anzahl Garagen                        | 451                   |
| Anzahl Parkplätze                     | 282                   |
| Gebäudeversicherungssumme             | 152,4 Mio. CHF        |
| Katasterschätzung                     | 153 Mio. CHF          |
| Grundstücksflächen                    | 83 068 m <sup>2</sup> |
| Liegenschaftsertrag brutto            | 8,3 Mio. CHF          |
| Anteilscheinkapital                   | 18,2 Mio. CHF         |
| Anzahl Genossenschafter               | 668                   |
| Verzinsung Anteilscheinkapital        | 3 ¼%                  |
| Vorstandsmitglieder                   | 6                     |
| Mitarbeiter                           | 5                     |
| Mitarbeiter in Personeneinheiten (PE) | 3,6                   |
| Gründungsjahr                         | 1953                  |

# Jahresbericht

## Auszug aus dem Jahresbericht des Präsidenten

■ **MARKUS HELFENSTEIN** Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

### Aufbruch in Littau

An der öffentlichen Informationsveranstaltung im Oktober 2013 orientierte die Stadt Luzern im Zentrum St. Michael über die geplanten Entwicklungen in Littau. Der Bebauungsplan Grossmatte West und der Studienauftrag Littau West sehen ein neues Angebot von total ca. 600 - 800 Wohnungen im Stadtteil Littau vor. Ein enormer Entwicklungsschub, der zwar in mehreren Etappen erfolgt, aber sicher in den nächsten zwei bis drei Jahren starten wird.

Dieser Entwicklungsschub wird auch kräftige Investitionen in die Infrastruktur nach sich ziehen. Angesichts des heute schon dichten Strassenverkehrs zu den Stosszeiten darf man gespannt sein, ob mit den geplanten Massnahmen rund um die Stadt Luzern ein Verkehrskollaps verhindert werden kann. Mit Sicherheit werden die neuen Überbauungen an der Grossmatte West das bisherige Ortsbild südlich der Luzernerstrasse aufwerten. Davon werden auch unsere Liegenschaften auf der anderen Strassenseite über kurz oder lang profitieren, und wir dürfen zumindest schon vom Gestalten zukunftsweisender Projekte in der neuen Kernzone träumen.

### Jahresergebnis 2013

Sie dürfen sich mit uns über ein erneut sehr erfreuliches Ergebnis des Berichtsjahres 2013 freuen. Die Erläuterungen zur Jahresrechnung finden Sie im Bericht auf Seite 8.

### Erwerb von Grundstücken

**Luzernerstrasse 150:** Es ist uns gelungen, im Herbst 2013 nach kurzen Verhandlungen die Luzernerstrasse 150 zu erwerben. Das markante, sechseckige und 12-stöckige Gebäude wäre um ein Haar an einen privaten Investor verkauft worden. Zum Glück war den früheren Besitzern das Schicksal ihrer langjährigen Mieterschaft nicht egal. Mit dem Erwerb dieser Liegenschaft, die sich ideal in unserer bestehendes Portfolio einfügt, konnten wir im 60. Jubiläumsjahr unsere 60. Liegenschaft erwerben und gleichzeitig den Wohnungsbestand auf 597 Wohnungen erweitern. Der Vorstand war sich vor dem Kauf darüber im Klaren, dass viele Gebäudeteile sanierungsbedürftig sind. Wir werden schon bald mit der Planung der Sanierung starten.

**Neuhushof:** Der Baubeginn für die Überbauung Neuhushof war ursprünglich für Frühling 2011 geplant. Nachdem die baulichen Einsprachen erst anfangs 2013 erledigt waren, verzögerte sich auch die Bewilligung für das eingereichte Betriebskonzept für die betreuten Wohnungen. Es deutet nun vieles darauf hin, dass auch diese Hürde nun genommen werden kann. Wir haben bereits im Vorjahr darüber berichtet, dass die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG, Luzern dieses Projekt gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft Littau (WGL) und der BG Matt realisieren will. Wir rechnen damit, dass wir noch in diesem Frühling das Land für die uns zugeachten zwei Baukörper erwerben können. Je nach Baubeginn werden die zwei Häuser der BG Matt frühestens im Frühling 2016 bezugsbereit sein.

**Bernstrasse:** Erneut ist der schleppende Projektfortschritt an der oberen Bernstrasse in den Medien prominent beschrieben worden. Verschiedene Machbarkeitsstudien zeigen auf, dass eine Überbauung ohne die von den Investoren BG Matt und abluzern vorgeschlagene, notabene gesetzlich zulässige Bebauungsdichte wirtschaftlich kaum zu realisieren ist.

Die weiteren Verhandlungen mit der Stadt Luzern werden zeigen, ob eine Lösung gefunden werden kann, die gemeinnützigen Wohnungsbau an der oberen Bernstrasse zulässt. Auch hier werden im Frühling 2014 weitere Gespräche stattfinden. Wir sind gespannt, ob und wie weit der politische Druck und die Forderungen nach mehr gemeinnützigen Wohnungen dieses Projekt beeinflussen werden.

### Mietzinsen

Die rückläufige Tendenz bei den Mieterwechseln bestätigt eindrucksvoll, dass preisgünstiger Wohnraum für alle Bevölkerungskreise weiterhin knapp vorhanden ist. Mieterinnen und Mieter wissen, dass ein vergleichbares Wohnungsangebot in der Stadt Luzern kaum zu finden ist.

Die günstigen Mietzinsen bei den Baugenossenschaften werden kurz und mittelfristig bei einem vermutlich gleich bleibenden Referenzzinssatz von 2 % dank weiterhin günstigen Hypothekarzinsen kaum steigen.

**Fortsetzung auf Seite 12**

## Erfolgsrechnung 2013 in CHF

|  | 1.1. - 31.12.13      | %            | Budget 2013          | Vorjahr              | %            |
|--|----------------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Mietzinsen   | 8 296 057.10         |              | 8 195 000.00         | 8 372 271.50         |              |
| Zinsbeihilfen  | 44 074.00            |              | 45 000.00            | 47 194.00            |              |
| <b>Liegenschaftsertrag brutto</b>                                    | <b>8 340 131.10</b>  | <b>100.0</b> | <b>8 240 000.00</b>  | <b>8 419 465.50</b>  | <b>100.0</b> |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen                               | -1 080 734.08        |              | -1 185 000.00        | -1 202 402.57        |              |
| Gebäude-/Sachversicherung  | -145 888.25          |              | -135 000.00          | -127 510.60          |              |
| Liegenschaftssteuern   | -72 510.80           |              | -75 000.00           | -70 920.00           |              |
| Verwaltungsaufwand   | -457 224.65          |              | -476 000.00          | -488 215.25          |              |
| <b>Ordentlicher Liegenschaftsaufwand</b>                             | <b>-1 756 357.78</b> | <b>-21.1</b> | <b>-1 871 000.00</b> | <b>-1 889 048.42</b> | <b>-22.4</b> |
| <b>Liegenschaftsertrag netto</b>                                     | <b>6 583 773.32</b>  | <b>78.9</b>  | <b>6 369 000.00</b>  | <b>6 530 417.08</b>  | <b>77.6</b>  |
| Geschäfts- und Bürokosten  | -83 646.30           |              | -95 000.00           | -99 821.44           |              |
| GV, Beiträge, Vorstand, Kontrollstelle                               | -239 097.70          |              | -247 000.00          | -182 907.85          |              |
| Veränderung Delkredere   | -3 216.00            |              | -3 000.00            | -2 405.95            |              |
| <b>Betriebsaufwand</b>   | <b>-325 960.00</b>   | <b>-3.9</b>  | <b>-345 000.00</b>   | <b>-285 135.24</b>   | <b>-3.4</b>  |
| <b>Betriebsergebnis I<br/>(vor Finanzaufwand und Abschreibungen)</b> | <b>6 257 813.32</b>  | <b>75.0</b>  | <b>6 024 000.00</b>  | <b>6 245 281.84</b>  | <b>74.2</b>  |
| Hypthekar- und Darlehenszinsen                                       | -2 422 631.68        |              | -2 500 000.00        | -2 601 378.05        |              |
| Bankzinsen   | -7 574.84            |              | -10 000.00           | -1 341.02            |              |
| <b>Finanzaufwand</b>   | <b>-2 430 206.52</b> | <b>-29.1</b> | <b>-2 510 000.00</b> | <b>-2 602 719.07</b> | <b>-30.9</b> |
| <b>Betriebsergebnis II<br/>(vor Sanierungen + Abschreibungen)</b>    | <b>3 827 606.80</b>  | <b>45.9</b>  | <b>3 514 000.00</b>  | <b>3 642 562.77</b>  | <b>43.3</b>  |
| Gebäude - und Kleinsanierungen                                       | -419 496.40          |              | -395 000.00          | -88 724.15           |              |
| Abschreibungen   | -2 132 293.65        |              | -1 932 500.00        | -2 934 676.70        |              |
| Zuweisung Solidaritätsfonds  | -45 000.00           |              | 0.00                 | 0.00                 |              |
| Einlage in / Entnahme aus Erneuerungsfonds                           | -525 000.00          |              | -496 500.00          | 44 000.00            |              |
| <b>Sanierungen und Abschreibungen</b>                                | <b>-3 121 790.05</b> | <b>-37.4</b> | <b>-2 824 000.00</b> | <b>-2 979 400.85</b> | <b>-35.4</b> |
| <b>Ordentliches Ergebnis</b>   | <b>705 816.75</b>    | <b>8.5</b>   | <b>690 000.00</b>    | <b>663 161.92</b>    | <b>7.9</b>   |
| a.o. Ertrag  | 0.00                 |              | 0.00                 | 0.00                 |              |
| <b>a.o. Erfolg</b>   | <b>0.00</b>          | <b>-</b>     | <b>0.00</b>          | <b>0.00</b>          | <b>-</b>     |
| <b>Gewinn vor Steuern</b>  | <b>705 816.75</b>    | <b>8.5</b>   | <b>690 000.00</b>    | <b>663 161.92</b>    | <b>7.9</b>   |
| Steuern  | -110 870.50          |              | -110 000.00          | -104 312.55          |              |
| <b>Jahresgewinn</b>  | <b>594 946.25</b>    | <b>7.1</b>   | <b>580 000.00</b>    | <b>558 849.37</b>    | <b>6.6</b>   |

## Bilanz 2013 in CHF

|   | 2013                  | Vorjahr               |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTIVEN</b>  | <b>132 373 758.72</b> | <b>122 294 257.06</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                 | <b>1 196 886.62</b>   | <b>1 106 332.31</b>   |
| Postcheck, Kasse, Banken                              | 201 883.56            | 308 914.37            |
| Forderungen aus Lieferungen                           | 8 864.89              | 18 588.77             |
| andere Forderungen                                    | 98 066.24             | 24 453.29             |
| Transitorische Aktiven                                | 19 558.15             | 0.00                  |
| Heizölvorrat  | 214 054.55            | 205 093.10            |
| Aufgelaufene Heiz- & Nebenkosten                      | 654 459.23            | 549 282.78            |
| <b>Anlagevermögen</b>                                 | <b>131 176 872.10</b> | <b>121 187 924.75</b> |
| Wertschriften   | 12 200.00             | 11 500.00             |
| Liegenschaften  | 153 938 248.60        | 142 132 423.75        |
| Kumulierte Abschreibungen                             | -22 836 000.00        | -21 076 000.00        |
| Laufende Sanierungen                                  | 32 423.50             | 120 000.00            |
| Mobilien, EDV, Gerätschaften                          | 30 000.00             | 1.00                  |
| <b>PASSIVEN</b>                                       | <b>132 373 758.72</b> | <b>122 294 257.06</b> |
| <b>Fremdkapital</b>                                   | <b>112 977 191.90</b> | <b>104 407 021.69</b> |
| Kontokorrent Banken                                   | 235 540.29            | 2 513.25              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen      | 394 767.20            | 612 183.96            |
| andere Verbindlichkeiten                              | 582 934.31            | 732 681.98            |
| Transitorische Passiven                               | 227 171.35            | 148 353.40            |
| Rückstellungen  | 175 921.60            | 176 497.20            |
| Heizkosten-Akontozahlungen                            | 722 367.00            | 691 189.00            |
| Genossenschafter-Konti/Depot-Konti                    | 4 381 790.15          | 3 642 452.90          |
| Hypotheken, Darlehen, Anleihen                        | 104 299 700.00        | 97 014 150.00         |
| Erneuerungsfonds                                      | 1 857 000.00          | 1 332 000.00          |
| Solidaritätsfonds                                     | 100 000.00            | 55 000.00             |
| <b>Eigenkapital</b>                                   | <b>18 801 620.57</b>  | <b>17 328 386.00</b>  |
| Anteilscheinkapital                                   | 18 189 000.00         | 16 744 500.00         |
| Reservefonds  | 612 620.57            | 583 886.00            |
| <b>Gewinnverteilung</b>                               | <b>594 946.25</b>     | <b>558 849.37</b>     |
| Verzinsung Anteilscheinkapital 3¼ %<br>(Vorjahr 3¼ %) | 563 202.45            | 530 114.80            |
| Einlage in die Reserven                               | 31 743.80             | 28 734.57             |

## Erläuterung zur Jahresrechnung

Auch nach 60 Geschäftsjahren fühlen wir uns kerngesund

■ **ROLF FISCHER** Auch nach 60 Geschäftsjahren fühlen wir uns kerngesund und zeigen keine Altersschwäche. Die Entwicklung an den Finanzmärkten und unsere eigene Strategie für das gesamte Portfolio haben die Jahresrechnung 2013 im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich beeinflusst. Um es gleich vorwegzunehmen: Wir dürfen Ihnen auch für das Geschäftsjahr 2013 ein sehr erfreuliches Rechnungsergebnis präsentieren.

### Erfolgsrechnung:

Die Mietinserträge von CHF 8'340'131.10 haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Der leichte Rückgang um CHF 79'334.00 resultiert wiederum aus der Anpassung aller Mietverhältnisse an den Referenzzinssatz. Die erneute Absenkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 2 % per 03. September 2013 haben wir mit einer Mietinserhöhung verrechnet, so dass im Rechnungsjahr 2014 kein weiterer Ertragsrückgang zu erwarten ist.

Der angespannte Wohnungsmarkt führte im Geschäftsjahr zu einer weiterhin rückläufigen Anzahl an Mieterwechseln. Durch diesen Einfluss und ein gutes Controlling konnte der Liegenschaftsaufwand um CHF 132'690.00 auf total CHF 1'756'357.78 reduziert werden. Sehr erfreulich zeigt sich weiterhin die Entwicklung bei den Hypothekar- und Darlehenszinsen. So konnte der Finanzaufwand gegenüber dem Vorjahr nochmals um CHF 172'512.00 auf CHF 2'430'206.52 gesenkt werden.

Der eigentliche Erfolg der Jahresrechnung zeigt sich im stabilen und erfreulichen Betriebsergebnis II von insgesamt CHF 3'827'606.80. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um CHF 185'044. So konnten folgende für uns strategisch wichtige Abschreibungen und Rückstellungen im Detail vorgenommen werden:

| Abschreibungen / Rückstellungen   | Betrag in CHF       |
|---|---------------------|
| Gebäude- und Kleinsanierungen   | 419 496.40          |
| Ordentliche Abschreibung auf Liegenschaften (1,5 % des Anlagewertes ohne Grundstücke) | 1 760 000.00        |
| Abschreibung Sanierung Thorenbergstr. 28  | 255 000.00          |
| Abschreibung Liftsanierung Flurstrasse 6,8,10   | 103 742.65          |
| Zuweisung in den Solidaritätsfonds  | 45 000.00           |
| Einlage in den Erneuerungsfonds   | 525 000.00          |
| Abschreibungen Mobiliar / Geräte  | 13 551.00           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>3 121 790.05</b> |

### Liegenschaftswert

Der Bruttobuchwert der Liegenschaften in der Bilanz per 31.12.2013 ist um CHF 11'805'824.85 auf Total CHF 153'938'248.60 angewachsen.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beinhaltet den Erwerb der Liegenschaft Luzernerstrasse 150 und den Aktivierungsanteil aus den Sanierungen Thorenbergstr. 28 und Flurstr. 6,8,10. Nach den ordentlichen Abschreibungen beträgt der Nettobuchwert sämtlicher Liegenschaften CHF 131'102'248.60.

### Finanzstrategie:

Nicht ersichtlich aus der Jahresrechnung ist die Finanzstrategie der Baugenossenschaft Matt.

Der Finanzerfolg unseres Immobilienbestandes wird aktuell und in den kommenden Jahren von folgenden Aktivitäten geprägt sein:

Wir verfolgen eine klare Wachstumsstrategie mit einem Kapitalbedarf von CHF 30 bis 40 Mio. in den nächsten Jahren. Die Herausforderung wird sein, für die Finanzierung dieser Projekte das nötige Eigenkapital von CHF 6 bis 9 Mio. zu beschaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden wir aktiv bei bestehenden Genossenschaftlern für weitere Einlagen. Mit der neuen Darlehenskasse bieten wir unseren Mitgliedern aber auch Dritten eine attraktive Anlageform an. Das Konzept dazu werden wir Ihnen an der GV vorstellen. Auch wenn das Anteilscheinkapital in den nächsten Jahren ansteigen wird, behalten wir die Verzinsungspolitik bei, d.h. wir legen weiterhin Wert auf Kontinuität mit nur geringfügigen Schwankungen in Abhängigkeit der globalen Zinslage.

Wir beabsichtigen zudem für jede Liegenschaft die Strategie und die Bewertung (Objektstrategie) noch detaillierter zu ermitteln. Zum Teil wird dies auch nötig sein, um die Anforderungen an das neue Rechnungslegungsrecht zu erfüllen.

Mit einer Steigerung von 8,6 % weisen wir per Ende Jahr Anteilscheinkapital von CHF 18'189'000.00 aus. Der Kapitalanstieg ist bereits eine positive Folge der neuen Anlagestrategie. Wir schlagen der Generalversammlung vor, das Anteilscheinkapital im Berichtsjahr mit 3.25 % zu verzinsen.

Für das Vertrauen und das finanzielle Engagement bedanken wir uns ganz herzlich.



# Bericht der Revisionsstelle

Für das Geschäftsjahr 2013 an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Matt

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung und Anhang

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung Ihrer Genossenschaft, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, die Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 26. März 2014

sig. Markus Winkler  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)

sig. Patrick Weber  
Zugelassener Revisionsexperte

 **balmer**etienne  
Balmer Etienne AG  
Kauffmannweg 4  
CH-6003 Luzern

## Geldflussrechnung

Fonds: Netto-Flüssige Mittel

| UMSATZBEREICH  | 2012              | 2013               | Total              |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
|  | CHF               | CHF                | CHF                |
| Jahresgewinn   | 558 849           | 594 946            | 1 153 796          |
| Abschreibungen   | 2 934 677         | 2 132 294          | 5 066 970          |
| Erneuerungsfonds   | -44 000           | 525 000            | 481 000            |
| Solidaritätsfonds  |                   | 45 000             | 45 000             |
| <b>Cashflow (Fonds NUV)</b>  | <b>3 449 526</b>  | <b>3 297 240</b>   | <b>6 701 766</b>   |
| Zunahme/Abnahme Debitoren/TA   | -18 076           | -83 447            | -101 523           |
| Zunahme/Abnahme Heiz- & Nebenkosten                                    | 125 173           | -105 176           | 19 997             |
| Zunahme/Abnahme Heizölvorrat   | 38 188            | -8 962             | 29 226             |
| Zunahme/Abnahme Kreditoren/TP  | 671 146           | -288 923           | 382 223            |
| Zunahme/Abnahme Heizkosten-Akontozahlungen                             | 38 006            | 31 178             | 69 184             |
| <b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens<br/>(ohne flüssige Mittel)</b> | <b>854 437</b>    | <b>-455 330</b>    | <b>399 107</b>     |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                                | <b>4 303 963</b>  | <b>2 841 910</b>   | <b>7 100 873</b>   |
| <b>INVESTITIONSBEREICH</b>   |                   |                    |                    |
| Erwerb von Mobilien und Einrichtungen                                  | 0                 | -43 250            | -43 250            |
| Erwerb/Umbau/Sanierung<br>von Liegenschaften und Bauten/Neubauten      | -5 567 221        | -12 076 990        | -17 644 211        |
| Erwerb von Wertschriften   |                   | -1 000             |                    |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                             | <b>-5 567 221</b> | <b>-12 121 240</b> | <b>-17 687 461</b> |
| <b>Kapitalüberschuss/- (bedarf)</b>                                    | <b>-1 263 258</b> | <b>-9 279 330</b>  | <b>-10 586 588</b> |
| <b>FINANZIERUNGSBEREICH</b>  |                   |                    |                    |
| Zunahme/-Abnahme<br>Hypotheken/Fonds de Roulement                      | 1 611 550         | 7 285 550          | 8 897 100          |
| Zunahme/-Abnahme<br>Anteilscheinkapital/Gen.-Konti/Div. Konti          | 758 784           | 2 183 837          | 2 942 621          |
| Verzinsung Anteilscheinkapital   | -515 418          | -530 115           | -1 045 533         |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                            | <b>1 854 916</b>  | <b>8 939 272</b>   | <b>10 794 188</b>  |
| <b>Zu-/Abnahme Netto-Flüssige Mittel</b>                               | <b>591 658</b>    | <b>-340 058</b>    | <b>207 600</b>     |

|  |                |                 |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Netto-Flüssige Mittel</b>           |                |                 |
| (Bankguthaben abzgl. Bankkontokorrent) |                |                 |
| Netto-Flüssige Mittel am 1.1.          | -285 256       | 306 402         |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit       | 4 303 963      | 2 841 910       |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit    | -5 567 221     | -12 121 240     |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit   | 1 854 916      | 8 939 272       |
| Netto-Flüssige Mittel am 31.12.        | 306 402        | -33 656         |
| <b>Bestandesänderung</b>               | <b>591 658</b> | <b>-340 058</b> |

## Geldflussrechnung

### Zahlungsströme der Baugenossenschaft Matt im Berichtsjahr 2013

■ **MARKUS HELFENSTEIN** Mit der Geldflussrechnung werden die Geldeingänge und Geldausgänge einander gegenübergestellt, um die Veränderungen des Geldbestandes zu ermitteln. Das Resultat zeigt nicht den Endbestand der liquiden Mittel, sondern die Zunahme oder die Abnahme der liquiden Mittel.

Aus dem Cashflow (Gewinn plus Abschreibungen und Fondseinlagen) und den Veränderungen des Nettoumlaufvermögens (siehe Tabelle auf Seite 10) lässt sich der **Netto-Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit** berechnen:

CHF  
Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit 2013 2 841 910

Die Mittel wurden wie folgt verwendet:

#### Investitionen

Erwerb von Mobilien/Einrichtungen -43 250  
Erwerb /Sanierungen von Liegenschaften -12 076 990  
Erwerb von Wertschriften -1 000

#### Finanzierungen

Nettozunahme Hypotheken 7 285 550

Zunahme Kapitalkonti 2 183 837  
Verzinsung Anteilscheinkapital -530 115  
**Abnahme Flüssige Mittel -340 058**

| <b>Herleitung aus der Bilanz</b> | <b>2012</b>    | <b>2013</b>     |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| Postcheck, Kasse, Banken         | 270 825        | 201 884         |
| Kontokorrent Banken              | 35 576         | -235 540        |
| Bestand 31.12.                   | 306 401        | -33 656         |
| Rundung                          | 1              | -1              |
| <i>-Zunahme flüssige Mittel</i>  | <i>591 658</i> |                 |
| <b>Abnahme flüssige Mittel</b>   |                | <b>-340 058</b> |

Das Anteilscheinkapital hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

CHF  
Anteilscheinkapital per 31.12.2012 16 744 500  
Einzahlungen und Überträge 2013 1 740 000  
Auszahlungen 2013 -295 500  
Anteilscheinkapital per 31.12.2013 18 189 000

## Anhang zur Jahresrechnung 2013

Begründung und Darlegung von Abweichungen bezüglich der gesetzlichen Grundsätze ordnungsgemässer Rechnungslegung

| <b>Gesetzliche Pflichtangaben (Art. 663b OR)</b>   | <b>31.12.2013</b> | <b>Vorjahr</b> |
|--|-------------------|----------------|
|  | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>     |
| <b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>   |                   |                |
| Immobilien   | 152 426 000       | 144 731 000    |
| Maschinen, Mobilien und Einrichtungen  | 250 000           | 250 000        |
| Wohnungsbestand (inkl. Gewerbe und Dienstleistung)   | 633               | 595            |
| <b>Eigentumsbeschränkung für eigene Verpflichtungen</b>  |                   |                |
| Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen<br>Liegenschaften / Nettobuchwert   | 131 102 248       | 121 056 423    |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>   |                   |                |
| Gesamtbetrag der Verbindlichkeit gegenüber der Vorsorgestiftung  | 0.00              | 0.00           |
| <b>Auflösung von stillen Reserven</b>  |                   |                |
| Es wurden stille Reserven aufgelöst von netto  | <b>0.00</b>       | <b>0.00</b>    |
| <b>Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung</b>   |                   |                |
| Der Vorstand der BG Matt hat sich anlässlich der jährlich stattfindenden Klausurtagung mit den für die Jahresrechnung wesentlichen Risiken auseinandergesetzt und wo nötig erforderliche Massnahmen beschlossen. |                   |                |

Eine Analyse unserer Mietzinsstruktur hat ergeben, dass wir in einzelnen Liegenschaften aufgrund von ungenügenden Renditen durchaus partielle Mietzinserhöhungen vornehmen könnten.

## **Sanierungen 2013**

**Thorenbergstrasse 28:** Mit dem Einbau einer neuen Liftanlage hat sich der Vorstand schon in früheren Jahren befasst. Nun konnte diesem Wunsch zur Freude der Mieterinnen und Mieter der 16 Wohnungen endlich entsprochen werden. Gleichzeitig wurden die Fenster und die Brüstungen der Laubengänge ersetzt, die Treppenhausverglasung und die Oberflächen im Treppenhaus und in den Laubengängen erneuert. Die Gesamtkosten für den Lifteinbau und die Teilsanierung belaufen sich auf CHF 735'000.00. Für die Planung und die Bauausführung war die Firma Blaser Schütz Baurealisation und Kostenplanung GmbH, Luzern verantwortlich.

**Liftsanierung Flurstrasse 6/8/10:** Aufgrund der periodischen Anlagenplanung und eines aktuellen Zustandsrapports entschied sich der Vorstand statt für eine Modernisierung für einen kompletten Ersatz der Liftanlagen an der Flurstrasse 6/8/10. Die Gesamtkosten inkl. bauseitigen Anpassungsarbeiten betragen knapp CHF 270'000.00

## **verschiedene Projekte, Kleinsanierungen**

Wie vor einem Jahr angekündigt, haben wir im Jubiläumsjahr nicht nur das Projekt Solaranlage Jungwacht Blauring Littau finanziell unterstützt, sondern auch in unseren Liegenschaften Flurstrasse 7 und Schöneegg 1 die „ersten“ zwei Photovoltaikanlagen der BG Matt installiert. Die Kosten für diese beiden Anlagen betragen abzüglich der Förderbeiträge der Stadt Luzern CHF 100'000.00

## **Hypotheken**

Im Berichtsjahr wurden bestehende Hypotheken von insgesamt CHF 1'864'450.00 zurückbezahlt. Auf der anderen Seite mussten für den Liegenschaftserwerb Luzernerstrasse 150 und die Sanierung der Thorenbergstrasse 28 neue Hypotheken im Wert von CHF 9'150'000.00 aufgenommen werden.

Auch im Berichtsjahr profitierten wir von den nach wie vor tiefen Zinssätzen. Der Finanzaufwand sank erstmals unter die 30% Marke auf 29.1% des brutto Liegenschaftsertrags. Die durchschnittliche Verzinsung der Hypothekarkredite betrug im Berichtsjahr noch 2.33%. Neben Festhypotheken mit längeren Laufzeiten werden wir in Zukunft vermehrt auch Geldmarkthypotheken (LIBOR) aufnehmen.

## **Vorstand**

An der letzten GV wurde Heinz Siegrist neu in den Vorstand der BG Matt gewählt. Er hat sich in seinem ersten Vorstandsjahr gut eingearbeitet, und ist nach dem Rücktritt von Stefan Roth eine ideale Ergänzung in unserem Vorstand. Mittel- bis langfristig wollen wir den Vorstand wieder auf 7 Mitglieder erweitern, ohne dass aber akuter Handlungsbedarf besteht. Der Vorstand ist fachlich sehr homogen aufgestellt. Die Diskussionen werden durchaus auch kontrovers geführt, der Umgang ist kollegial und respektvoll. Zum Wohl unserer Genossenschaft streben wir weiterhin eine hohe Professionalität an.

## **Verwaltung**

Unsere Mitarbeitenden bilden ein eingespieltes Team. Trotz viel Routine gibt es immer wieder auch neue Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt. Bei 600 Wohnungen und mindestens so vielen Mieterinnen und Mietern kann es auch vorkommen, dass etwas vergessen geht, oder dass nicht alle Mieterwünsche erfüllt werden können. Die tolle Zahlungsmoral unserer Mieterinnen und Mieter deutet darauf hin, dass man als Mieterin oder Mieter bei der Baugenossenschaft Matt gut aufgehoben ist. Unsere Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle, unsere Hauswartinnen und Hauswarte werden auch in Zukunft mit ihrem Einsatz dafür sorgen, dass dies so bleibt.

## **zum Gedenken**

Von Mai 2013 bis April 2014 mussten wir leider von 8 Genossenschaftler/innen und Mieter/innen für immer Abschied nehmen. Durch den unerwarteten Tod unseres ehemaligen Präsidenten Hans Roth haben wir leider unser letztes Gründungsmitglied verloren. Wir werden allen Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

## **Dank**

Zum Schluss bedanke ich mich für ein erfolgreiches und spannendes Jubiläumsjahr, das geprägt war von vielen unterschiedlichen Aufgaben und Projekten, für die anspruchsvolle und vielfältige Vorstandstätigkeit und für das mir entgegen gebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle danke ich für den grossen Einsatz und die angenehme Zusammenarbeit. Allen Hauswartinnen und Hauswarten gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren Einsatz zum Wohl unserer Mieterinnen und Mietern.

Ihnen, liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, danke ich für die Treue und das Vertrauen in Ihre Baugenossenschaft Matt.

Markus Helfenstein  
Präsident

## Vorstand

### Präsident

Helfenstein Markus  
Geschäftsführer  
(Finanz- & Verwaltungskommission)



### Vizepräsident

Fischer Rolf  
Wirtschaftsinformatiker (Leiter  
Finanz- & Verwaltungskommission)



### Mitglieder

Sonderegger Roger  
dipl. Geograph



Zimmermann Ernst  
dipl. Bauleiter  
(Finanz- & Verwaltungskommission)



Meier Andreas  
Rechtsanwalt und Notar



Siegrist Heinz  
Teamleiter Wohnbauberatung,  
Vizedirektor



## Revisionsstelle

Balmer Etienne AG  
Kauffmannweg 4  
6003 Luzern

## Geschäftsstelle

### Baugenossenschaft Matt

Grubenstrasse 16  
Postfach 241  
6014 Luzern

Tel 041 259 22 88 | Fax 041 259 22 89  
service@bgmatt.ch | www.bgmatt.ch

### Öffnungszeiten

#### Montag

15.00 Uhr - 18.00 Uhr

#### Dienstag - Freitag

09.30 - 11.30 Uhr

## Verwaltung

### Mitarbeiter

Joller Peter, Verwalter  
(Finanz- & Verwaltungskommission)



Ruiz Daniela (Teilzeitpensum)  
(Buchhaltung)



Sandra Kuster (Teilzeitpensum)  
(Sekretariat)



Walker Angelo  
(Technischer Unterhalt)







BAUGENOSSENSCHAFT **MATT** LUZERN

Grubenstrasse 16  
Postfach 241  
6014 Luzern

[www.bgmatt.ch](http://www.bgmatt.ch)