

# Geschäftsbericht 2014



---

## Titelbild

Neuhushof, Littau-Luzern

---

## Impressum

Baugenossenschaft Matt Luzern

### Redaktion

Markus Helfenstein, Präsident

Rolf Fischer, Leiter Finanz- und  
Verwaltungskommission

### Layout + Grafik

Peter Joller, Verwalter

### Druck

Druckerei PK Druck, Luzern

## Editorial

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

### Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin ungebremst

Der Mietwohnungsbau wird schweizweit 2015 einen neuen Höchststand erreichen. Haupttreiber der Nachfrage nach Mietwohnungen war in den letzten Jahren die starke Zuwanderung, die hauptsächlich die Agglomerationen betraf. Doch wie wirkt sich die Beschränkung der Zuwanderung im Zuge von regulatorischen Massnahmen mittel- und längerfristig aus? Auch wir machen uns natürlich Gedanken mit Blick auf die Realisierung der neuen Wohnungen auf Neuhushof (17 Wohnungen) und der geplanten Überbauung an der Bernstrasse (ca. 35 - 40 Wohnungen).

Aus heutiger Sicht erachten wir das Vermietungsrisiko aus verschiedenen Gründen überschaubar und gering. Obwohl 2014 die Leerstände schweizweit mit 1.6 % den höchsten Stand seit 2001 erreichten, ändert dies nichts daran, dass in der Stadt und Agglomeration Luzern günstiger Wohnraum knapp ist. Unter Druck werden wohl vorwiegend Vermieter von teuren Wohnungen in sogenannten Hot Spots kommen. Für uns als Anbieter von gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Luzern beschränkt sich das Risiko vorwiegend auf neu erstellte Wohnungen. Und selbst da rechnen wir damit, dass die Stadt und Agglomeration Luzern zu den Migrationsgewinnern zählen wird. Zudem wird die Verschärfung der Regulierung beim Wohneigentum die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt zusätzlich stützen.

Gemäss Credit Suisse Economic Research würde «Kurzfristig ein regulatorisch bedingter Rückgang der Zuwanderung vor allem in und um Grosszentren (Zürich, Basel) spürbar». Luzern könnte zudem auch von der Binnenwanderung profitieren, weil gemäss Studie «heute schon viele Haushalte aufgrund von Wohnungsknappheit, hoher Preise und einer hohen Steuerbelastung die Zentren verlassen und sich im angrenzenden suburbanen Raum niederlassen.»

Die BG Matt wird weiter eine moderate Wachstumsstrategie verfolgen. Die aktuelle Situation an den Kapitalmärkten begünstigt zudem die Beschaffung der dafür benötigten Eigenmittel.

Markus Helfenstein  
Präsident



Foto: Neuhushof, Blick aus Attikawohnung

## Inhalt

Auf einen Blick	4
Auszug aus dem Jahresbericht	5
Erfolgsrechnung	6
Bilanz	7
Kommentar zur Jahresrechnung	8
Bericht der Revisionsstelle	9
Geldflussrechnung	10
Anhang zur Jahresrechnung	11
Fortsetzung Jahresbericht	12
Vorstand und Verwaltung	13
Liegenschaften im Überblick	14
Termine Generalversammlung	15

## Auf einen Blick

Stand 31.12.2014

	2014
Anzahl Liegenschaften	60
Liegenschaftswert brutto	156,5 Mio. CHF
Liegenschaftswert netto	131,1 Mio. CHF
Anzahl Wohnungen	598
Anzahl Gewerberäume	31
Anzahl Kindergärten	2
Arztpraxen	2
Anzahl Garagen	451
Anzahl Parkplätze	282
Gebäudeversicherungssumme	153,4 Mio. CHF
Katasterschätzung	153.1 Mio. CHF
Grundstückflächen	83 068 m <sup>2</sup>
Liegenschaftsertrag brutto	8,8 Mio. CHF
Anteilscheinkapital	19,9 Mio. CHF
Anzahl Genossenschafter	698
Verzinsung Anteilscheinkapital	3¼ %
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

### Jahresergebnis 2014

Entgegen allen Prognosen sind die Hypothekarzinsen auch 2014 nochmals gesunken. Dies begünstigte auch im Berichtsjahr das Jahresergebnis. Dank stabilen Mietzinseinnahmen konnte die Ertragskraft unserer Baugenossenschaft im Berichtsjahr nochmals gesteigert werden. Das gute Ergebnis erlaubt uns nicht nur, die steuerlich zulässigen Abschreibungen zu tätigen, sondern auch weitere Rückstellungen für bereits geplante Grosssanierungen zu tätigen.

### Erwerb von Grundstücken:

**Neuhushof 13 + 14;** Nach acht Jahren endlich wieder ein Neubau. Am 10. September 2014 war es endlich soweit. Die Beurkundung für den Erwerb von zwei Wohnhäusern Neuhushof 13 und Neuhushof 14 von der Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG besiegelte den Kauf durch die BG Matt. Unser Wohnungsbestand wird dadurch um weitere 17 Einheiten aufgestockt. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss von Haus Nr. 14 wird einen Kindergarten beherbergen. Die Gesamtkosten für die beiden Wohnhäuser und die 17 Einstellhallenplätze betragen inkl. Landanteil rund CHF 9.6 Mio. Unter [www.neuhushof.ch](http://www.neuhushof.ch) können Sie den täglichen Baufortschritt verfolgen. Natürlich gibt es viele Interessenten, die an bester Lage im Zentrum von Littau wohnen möchten. Es existiert bereits eine lange Liste. Bis spätestens Ende Juni 2015 sollte die Dokumentation für die Erstvermietungen verfügbar sein.

**Bernstrasse;** Noch vor der Fusion zwischen Littau und Luzern haben wir uns zusammen mit der abl luzern für den Erwerb der städtischen Grundstücke an der Bernstrasse bemüht. Seit 2009 sind wir in Verhandlungen mit der Stadt Luzern. Zwei westlich angrenzende private Grundstücke konnten durch die BG Matt im Juni 2012 erworben werden. Nach langjährigen Verhandlungen und mehreren Machbarkeitsstudien haben wir uns mit der Stadt Luzern grundsätzlich geeinigt. Der Bericht und Antrag Entwicklungsareal obere Bernstrasse wurde am 23. März 2015 an einer Medienkonferenz vorgestellt. Die Einhaltung der Vorgaben und Zielwerte des Merkblattes SIA Effizienzpfad Energie bedeutet eine grosse Herausforderung.

Wir sind bereit, diese anzunehmen und hoffen, dass das städtische Parlament die intensiven Vorarbeiten anerkennt und dem Bericht und Antrag zustimmen wird.

### Sanierungen / Kleinsanierungen 2014:

**Luzernerstrasse 2/4/6;** Der Start für die Sanierungsarbeiten an der Luzernerstrasse 2/4/6 rückt näher. Mitte Mai 2015 wird die Liegenschaft Luzernerstrasse 2 bereits eingerüstet. Das Terminprogramm ist recht straff. Die Projektkommission arbeitet eng mit der für die Ausführung beauftragten TRIPOL Architekten AG zusammen. Die Gesamtkosten für die Sanierung sind mit rund CHF 3 Mio. pro Haus veranschlagt. Die bereits erfolgten Auftragsvergaben deuten darauf hin, dass wir diesen Kostenrahmen nicht überschreiten werden, sofern nicht etwas Unvorhergesehenes passiert.

**Zahnarztpraxis Grubenstrasse 11;** Ende Dezember 2013 übergab Dr. med. dent. Viktor Elmiger nach über 35 Jahren Berufstätigkeit die Praxis an Dr. med. dent. Juliane Schmidt. Zu Beginn des Jahres 2014 wurde die Praxis umgebaut und mit modernsten Geräten ausgestattet. Die Praxis erscheint seit dem Umbau in neuem Glanz und entspricht dank einer kompletten Modernisierung auch beleuchtungsmässig und technisch den heutigen Anforderungen. Gleichzeitig mit dem Praxisumbau wurden auch die Fenster und Lamellenstoren ersetzt und die gegenüberliegende Wohnung im 1. Obergeschoss komplett saniert. Kostenanteil BG Matt Praxis und Sanierung Wohnung CHF 225'000.00.

**Luzernerstrasse 150;** «Fröschli in der ehemaligen Raiffeisenbank» Seit Sommer 2014 herrscht in den vorher leer stehenden Räumen nun wieder lebhafter Betrieb. Für die Kindertagesstätte KITA Fröschli GmbH sind die ehemaligen Gewerberäume ein Glücksfall. Die gemieteten Räume bieten ausreichend Platz, um Spielräume zu erschaffen, in denen sich Kinder frei bewegen können. Die zentrale Lage mit grosszügigen Aussenplätzen und dem Kindergarten in unmittelbarer Umgebung bieten beste Voraussetzungen für die Betreuung von Kleinkindern ab drei Monaten bis zum Schuleintritt. Für die BG Matt ist die Neuvermietung auch ein Glücksfall, weil die ganze Gewerbefläche an die KITA Fröschli GmbH vermietet werden konnte. Die Kosten für die Anpassungs- und Umbauarbeiten hielten sich deshalb im Rahmen.

**Fortsetzung auf Seite 12**

## Erfolgsrechnung 2014 in CHF

	1.1. - 31.12.14	%	Budget 2014	Vorjahr	%
Mietzinsen	8 791 099.50		8 660 000.00	8 296 057.10	
Zinsbeihilfen	30 084.00		45 000.00	44 074.00	
<b>Liegenschaftsertrag brutto</b>	<b>8 821 183.50</b>	<b>100.0</b>	<b>8 705 000.00</b>	<b>8 340 131.10</b>	<b>100.0</b>
Gebäude - und Kleinsanierungen	-318 147.03		-475 000.00	-419 496.40	
Unterhalt und Reparaturen	-1 092 565.80		-1 200 000.00	-1 080 734.08	
Gebäude-/Sachversicherung	-140 604.35		-152 000.00	-145 888.25	
Liegenschaftssteuern	-76 651.60		-80 000.00	-72 510.80	
Verwaltungsaufwand	-448 200.35		-457 000.00	-446 197.35	
<b>Ordentlicher Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-2 076 169.13</b>	<b>-23.5</b>	<b>-2 364 000.00</b>	<b>-2 164 826.88</b>	<b>-26.0</b>
<b>Liegenschaftsertrag netto</b>	<b>6 745 014.37</b>	<b>76.5</b>	<b>6 341 000.00</b>	<b>6 175 304.22</b>	<b>74.0</b>
Geschäfts- und Bürokosten	-105 699.10		-123 000.00	-94 673.60	
GV, Beiträge, Vorstand, Kontrollstelle	-200 177.51		-190 000.00	-239 097.70	
Veränderung Delkredere	-6 637.10		-3 000.00	-3 216.00	
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-312 513.71</b>	<b>-3.5</b>	<b>-316 000.00</b>	<b>-336 987.30</b>	<b>-4.0</b>
<b>Betriebsergebnis I</b> (vor Finanzaufwand und Abschreibungen)	<b>6 432 500.66</b>	<b>72.9</b>	<b>6 025 000.00</b>	<b>5 838 316.92</b>	<b>70.0</b>
Hypothekar- und Darlehenszinsen	-2 431 884.77		-2 520 000.00	-2 422 631.68	
Bankspesen, Bankzinsen	-6 103.10		-10 000.00	-7 574.84	
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-2 437 987.87</b>	<b>-27.6</b>	<b>-2 530 000.00</b>	<b>-2 430 206.52</b>	<b>-29.1</b>
<b>Betriebsergebnis II</b> (vor Abschreibungen)	<b>3 994 512.79</b>	<b>45.3</b>	<b>3 495 000.00</b>	<b>3 408 110.40</b>	<b>40.9</b>
Abschreibungen	-2 010 000.00		-1 805 000.00	-2 132 293.65	
Zuweisung Solidaritätsfonds	0.00		0.00	-45 000.00	
-Einlage in / +Entnahme aus Erneuerungsfonds	-1 200 000.00		-945 000.00	-525 000.00	
<b>Abschreibungen</b>	<b>-3 210 000.00</b>	<b>-36.4</b>	<b>-2 750 000.00</b>	<b>-2 702 293.65</b>	<b>-32.4</b>
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>784 512.79</b>	<b>8.9</b>	<b>745 000.00</b>	<b>705 816.75</b>	<b>8.5</b>
Steuern	-127 732.80		-115 000.00	-110 870.50	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>656 779.99</b>	<b>7.4</b>	<b>630 000.00</b>	<b>594 946.25</b>	<b>7.1</b>

## Bilanz 2014 in CHF

	2014	Vorjahr
<b>AKTIVEN</b>	<b>134 771 884.51</b>	<b>132 373 758.72</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2 829 045.61</b>	<b>1 196 886.62</b>
Postcheck, Kasse, Banken	1 951 495.72	201 883.56
Forderungen Lieferungen/Leistungen	2 838.56	8 864.89
andere Forderungen	222.95	98 066.24
Transitorische Aktiven	32 847.30	19 558.15
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	841 641.08	868 513.78
<b>Anlagevermögen</b>	<b>131 942 838.90</b>	<b>131 176 872.10</b>
Wertschriften	12 200.00	12 200.00
Liegenschaften und Neubauprojekte	156 568 747.10	153 938 248.60
Kumulierte Abschreibungen	-24 836 000.00	-22 836 000.00
Laufende Sanierungen	177 891.80	32 423.50
Mobiliar, EDV, Fahrzeuge	20 000.00	30 000.00
<b>PASSIVEN</b>	<b>134 771 884.51</b>	<b>132 373 758.72</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>113 552 740.15</b>	<b>112 977 191.90</b>
Kontokorrent Banken	2 844.45	235 540.29
Verbindlichkeiten Lieferungen/Leistungen	173 511.79	394 767.20
andere Verbindlichkeiten	618 299.21	582 934.31
Transitorische Passiven	161 608.00	227 171.35
Rückstellungen	180 109.35	175 921.60
Heizkosten-Akontozahlungen	763 187.25	722 367.00
Darlehenskasse	6 201 680.10	4 381 790.15
Hypotheken, Darlehen	102 294 500.00	104 299 700.00
Erneuerungsfonds	3 057 000.00	1 857 000.00
Solidaritätsfonds	100 000.00	100 000.00
<b>Eigenkapital</b>	<b>21 219 144.36</b>	<b>19 396 566.82</b>
Anteilscheinkapital	19 918 000.00	18 189 000.00
Reservefonds	644 364.37	612 620.57
Jahresgewinn	656 779.99	594 946.25
<b>Gewinnverwendung</b>	<b>656 779.99</b>	<b>594 946.25</b>
Verzinsung Anteilscheinkapital 3¼ %	620 562.40	563 202.45
Einlage in Reserven	36 217.59	31 743.80

## Kommentar zur Jahresrechnung

### Die BG Matt ist gerüstet für die Zukunft

■ **ROLF FISCHER** Wir verzichten darauf, in unserem Geschäftsbericht näher auf die negative Entwicklung an den Kapitalmärkten und die vielfältigen globalen Unsicherheiten einzugehen. Vielmehr wollen wir uns als gemeinnütziges Unternehmen mit Ihnen über ein erfolgreiches Geschäftsjahr und ein erfreuliches Rechnungsergebnis freuen. Dies drückt sich nicht nur in den positiven Zahlen aus, sondern ist auch geprägt von verschiedenen strategischen Aktivitäten und Projekten, welche der Präsident in seinem Jahresbericht erläutert. Auch für das kommende Geschäftsjahr 2015 erkennen wir keine besonderen Risiken und bleiben unserem Geschäftsmodell und der Finanzstrategie treu. Die Jahresrechnung 2014 lässt sich nur schwer vergleichen mit der Rechnung 2013. Dies, weil der Erwerb der Liegenschaft Luzernerstrasse 150 insbesondere die Mietzinseinnahmen, aber auch die Kostenstruktur merklich verändert hat. Nachfolgend einige Erläuterungen zu den ausgewiesenen Positionen in der Bilanz und der Erfolgsrechnung.

#### **Erfolgsrechnung:**

Die Mietzinseinnahmen (Liegenschaftsertrag brutto) von CHF 8'821'183.50 basieren auf dem aktuell gültigen Referenzzinssatz von 2 % und beinhalten wie erwähnt auch die Einnahmen der Luzernerstrasse 150. Wir erwarten im 2015 eine weitere Absenkung des Referenzzinssatzes. Die Baugenossenschaft Matt wird die Mietzinse gegenüber den Mietern auch weiterhin transparent ausweisen und wenn möglich den neuen Gegebenheiten anpassen.

Die Kosten für den ordentlichen Liegenschaftsaufwand (CHF 2'076'169.13) und auch für den Betriebsaufwand (CHF 312'513.71) sind mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Weiterhin erfreulich zeigt sich die positive Entwicklung des Finanzaufwandes für Bank- und Darlehenszinsen von CHF 2'437'987.87. Dies entspricht 27.6 % des Liegenschaftsertrags. Noch vor einigen Jahren betrug der Finanzaufwand mehr als 40 % der Mietzinseinnahmen. Wie im Berichtsjahr 2014 erwarten wir auch in Zukunft ein sehr tiefes Zinsniveau. Dieser Umstand wird das Verhältnis zwischen Mietzinseinnahmen und Finanzaufwand weiterhin begünstigen und zum Erfolg beitragen.

Analog den vergangenen Jahren zeigt sich der Erfolg der vorliegenden Jahresrechnung im guten Betriebsergebnis II von Total CHF 3'210'000. Die ausgewiesene Wertberichtigung auf Liegenschaften beträgt CHF 2'000'000.

Dies entspricht dem steuerlich zulässigen Satz von 1.5 % des Nettobuchwertes aller Liegenschaften. Zusätzlich konnte der Erneuerungsfonds um CHF 1'200'000 auf neu CHF 3'057'000 aufgestockt werden.

#### **Liegenschaften:**

Der Bruttobuchwert aller Liegenschaften per 31.12.2014 beträgt Total CHF 156'568'747.10.

Nach Abzug der kumulierten Abschreibungen von CHF 24'836'000 resultiert ein Nettobuchwert von insgesamt CHF 131'732'747.10. Die mit 6 % kapitalisierten Mieterträge (ohne angefangene Projekte) ergeben einen Wert von rund CHF 152'900'000. Aus der Vergleichszahl der kapitalisierten Erträge erkennt man den gesunden Substanzwert des gesamten Portfolios.

#### **Darlehenskasse und Anteilscheinkapital:**

Gemäss Beschluss der letztjährigen Generalversammlung wurden die bestehenden Gelder der Genossenschaft-Konten in die neu geschaffene Darlehenskasse überführt. Das neue Reglement wurde von der FINMA geprüft. Es gehört zur wichtigen Finanzstrategie, mit der neu geschaffenen Darlehenskasse und der angestrebten Aufstockung des Eigenkapitals die nötigen Mittel für die Finanzierung der anstehenden Projekte zu sichern. Wir sind erfreut, dass wir im Berichtsjahr 2014 das Anteilscheinkapital um CHF 1'729'000 auf CHF 19'918'000 und die Darlehenskasse um CHF 1'819'889.95 auf CHF 6'201'680.10 erhöhen konnten. Die Genossenschaft verfügt somit über eine solide ausgewiesene Eigenkapitalbasis von rund 15 % der Bilanzsumme. Wir bedanken uns bei den Genossenschaftern für das Vertrauen und die Unterstützung der neuen Anlagestrategie. Mit der neuen Darlehenskasse wird eine attraktive Anlageform geboten. Der aktuelle Zinssatz beträgt 1.75 %. Wir werden die Darlehenskasse auch künftig aktiv bewirtschaften und sind an weiteren Einlagen interessiert.

#### **Verwendung Jahresgewinn:**

Der Jahresgewinn beträgt CHF 656'779.99. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, das Anteilscheinkapital im Berichtsjahr mit 3.25 % zu verzinsen. Auch bei steigendem Anteilscheinkapital legen wir Wert auf eine kontinuierliche Verzinsungspolitik mit geringen Schwankungen. Im Vergleich zu den aktuell extrem tiefen Zinssätzen am Kapitalmarkt betrachten wir die Verzinsung des Anteilscheinkapitals eher als «Treuedividende» als eine dem Markt ausgesetzte Vergütung.



# Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Matt, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Matt für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 26. März 2014 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Jahresgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 16. März 2015

BDO AG

sig. Bruno Purtschert  
Zugelassener Revisionsexperte

sig. Josef Kiener  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)

BDO AG  
Landenbergstrasse 34  
6002 Luzern



## Geldflussrechnung

Fonds: Netto-Flüssige Mittel

UMSATZBEREICH	2013	2014	Total
	CHF	CHF	CHF
Jahresgewinn	594 946	656 780	1 251 726
Abschreibungen	2 132 294	2 010 000	4 142 294
Erneuerungsfonds	525 000	1 200 000	1 725 000
Solidaritätsfonds	45 000	0	45 000
<b>Cashflow (Fonds NUV)</b>	<b>3 297 240</b>	<b>3 866 780</b>	<b>7 164 020</b>
Zunahme/Abnahme Debitoren/TA	-83 447	90 580	7 133
Zunahme/Abnahme Heiz- & Nebenkosten	-114 138	26 873	-87 265
Zunahme/Abnahme Kreditoren/TP	-288 923	-247 266	-536 189
Zunahme/Abnahme Heizkosten-Akontozahlungen	31 178	40 820	71 998
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens (ohne flüssige Mittel)</b>	<b>-455 330</b>	<b>-88 993</b>	<b>-544 323</b>
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>2 841 910</b>	<b>3 777 787</b>	<b>6 619 697</b>
<b>INVESTITIONSBEREICH</b>			
Erwerb von Mobilien und Einrichtungen	-43 250	0	-43 250
Erwerb/Umbau/Sanierung von Liegenschaften und Bauten/Neubauten	-12 076 990	-2 775 968	-14 852 958
Erwerb von Wertschriften	-1 000	0	
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12 121 240</b>	<b>-2 775 968</b>	<b>-14 896 208</b>
<b>Kapitalüberschuss/- (bedarf)</b>	<b>-9 279 330</b>	<b>1 001 819</b>	<b>-8 276 511</b>
<b>FINANZIERUNGSBEREICH</b>			
Zunahme/-Abnahme Hypothesen/Fonds de Roulement	7 285 550	-2 005 200	5 280 350
Zunahme/-Abnahme Anteilscheinkapital / Darlehenskasse / Div. Konti	2 183 837	3 548 890	5 732 727
Verzinsung Anteilscheinkapital	-530 115	-563 202	-1 093 317
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8 939 272</b>	<b>980 488</b>	<b>9 919 760</b>
<b>Zu-/Abnahme Netto-Flüssige Mittel</b>	<b>-340 058</b>	<b>1 982 307</b>	<b>1 643 249</b>
<b>Netto-Flüssige Mittel</b>			
(Bankguthaben abzgl. Bankkontokorrent)			
Netto-Flüssige Mittel am 1.1.	306 402	-33 656	
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2 841 910	3 777 787	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-12 121 240	-2 775 968	
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	8 939 272	980 488	
Netto-Flüssige Mittel am 31.12.	-33 656	1 948 651	
<b>Bestandesänderung</b>	<b>-340 058</b>	<b>1 982 307</b>	

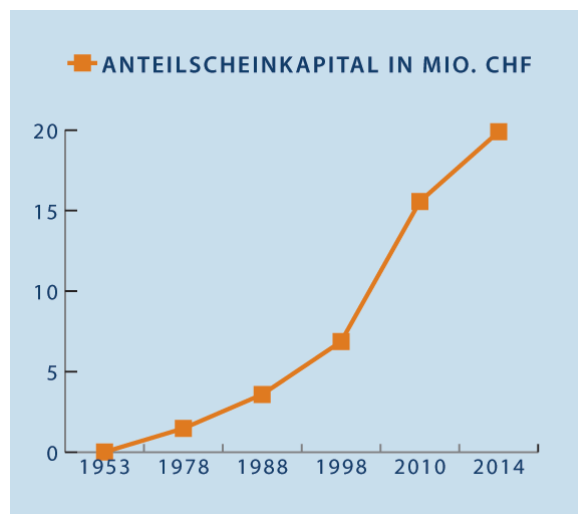
## Geldflussrechnung

<b>Herleitung aus der Bilanz</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Postcheck, Kasse, Banken	201 884	1 951 496
Kontokorrent Banken	-235 540	-2 844
Bestand 31.12.	-33 656	1 948 651
Rundung	1	-1
<b>Zunahme flüssige Mittel</b>		<b>1 982 307</b>

### Entwicklung Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	CHF
Anteilscheinkapital per 31.12.2013	18 189 000
Einzahlungen und Überträge 2014	2 193 000
Auszahlungen 2014	-464 000
Anteilscheinkapital per 31.12.2014	19 918 000



## Anhang zur Jahresrechnung 2014

Gesetzliche Pflichtangaben (Art. 663b, bisheriges Recht OR)	31.12.2014 CHF	Vorjahr CHF
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Immobilien	153 471 000	152 426 000
Maschinen, Mobilien und Einrichtungen	250 000	250 000
<b>Eigentumsbeschränkung für eigene Verpflichtungen</b>		
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen Liegenschaften / Nettobuchwert	131 732 747	131 102 248
<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.		
<b>Mindestgliederung gemäss Art. 663 OR (bisheriges Recht)</b>		
Die Erfolgsrechnung enthält folgende Aufwendungen, welche gemäss Obligationenrecht (OR) separat auszuweisen sind:		
Personalaufwand (inkl. Entschädigungen Vorstand und Sozialleistungen)	560 052	558 327
<b>Angaben gemäss Art. 22 Statuten der BG Matt</b>		
<b>Entschädigung der Organe</b>		
Vorstand inkl. Lohnanteile und Kommissionsentschädigungen	94 405	95 205
Revisionsstelle	12 893	15 184

**Luzernerstrasse 150;** Anlässlich der Mieterinformation kurz nach dem Erwerb der Liegenschaft zeigte sich schnell, dass die Modernisierung der Elektroinstallationen das dringlichste Anliegen der Mietenden darstellt. Der Vorstand der BG Matt hat aufgrund dieser Rückmeldungen entschieden, den Ersatz der Elektroinstallationen noch vor der geplanten Gross-Sanierung ausführen zu lassen. Bereits im Dezember 2014 wurde mit den Vorbereitungsarbeiten begonnen. Im ersten Halbjahr 2015 werden dann sämtliche Wohnungen mit einer leistungsfähigeren Elektro- und Multimediaversorgung ausgestattet. Die Planungsarbeiten für die Grosssanierung (Fassade, Fenster, Badzimmer) dauern noch mindestens bis Ende 2015.

**Längweiherstrasse 28 - 32;** Im Einklang mit der Mehrjahresinvestitionsplanung wurde die bestehende Heizanlage aus dem Jahr 1990 ersetzt. Um keinen Ausfall in der folgenden Heizperiode zu riskieren, wurde die Gasheizung noch im Herbst 2014 komplett erneuert.

### **Mietzinsen:**

Wir rechnen damit, dass der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) noch dieses Jahr auf 1.75 % fallen wird. Dies würde grundsätzlich eine neuerliche Mietzinsreduktion von 2.91 % nach sich ziehen. Sollte der Referenzzinssatz erwartungsgemäss fallen, wird der Vorstand der BG Matt die Mietzinsgestaltung für jede Liegenschaft individuell überprüfen. Gerade in älteren Liegenschaften waren die Mieten über Jahre zu tief angesetzt. Falls über Jahre zu tief angesetzte Mieten noch einmal reduziert würden, ginge dies zu Lasten der Rückstellungen und der Einlagen in den Erneuerungsfonds. Dies würde bei künftigen Sanierungen unweigerlich zu beträchtlichen Sprüngen bei der Mietzinsgestaltung führen, was wir vermeiden wollen.

### **Hypotheken:**

Im Berichtsjahr wurden bestehende Hypotheken von insgesamt CHF 2'005'200.00 zurückbezahlt. Da im Berichtsjahr keine Grosssanierungen ausgeführt wurden, mussten keine neuen Hypothekarkredite aufgenommen werden. Der Landkauf Neuhushof (CHF 1'482'500.00) konnte aus vorhandenen Eigenmitteln finanziert werden.

### **G-Net:**

Ursprünglich war das Genossenschafts-Netzwerk eine informelle Austauschplattform von Präsidenten einiger

Luzerner Baugenossenschaften. Ganz im Sinne der städtischen Wohnraumpolitik ist inzwischen eine echte Zusammenarbeit zwischen den Genossenschaftsvertretern und der Stadt Luzern entstanden. Der regelmässige Austausch zwischen Vertretern der Stadt Luzern (Stadtentwicklung) und dem G-Net Ausschuss fördert das gegenseitige Vertrauen. Dass es mit der Entwicklung an der oberen Bernstrasse nun vorwärts geht, darf sicher auch auf die engere Zusammenarbeit zurückgeführt werden.

### **Vorstand:**

Bereits im letzten Geschäftsbericht haben wir erwähnt, dass wir den Vorstand mittel- bis langfristig wieder auf 7 Mitglieder aufstocken möchten. Der Vorstand ist bereits heute homogen aufgestellt. Trotzdem sind wir der Meinung, dass angesichts der Grösse der Genossenschaft 7 Mitglieder eine optimale Zielgrösse sind. Der Vorstand hat nun eine geeignete Person gefunden und wird an der Generalversammlung ein neues Vorstandsmitglied zur Wahl vorschlagen.

### **zum Gedenken:**

Von Mai 2014 bis April 2015 mussten wir leider von 6 Genossenschafter/innen und Mieter/innen für immer Abschied nehmen. Wir werden allen Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

### **Dank:**

Zuerst gebührt ein grosses Dankeschön allen Mieterinnen und Mietern. Viele freundliche Begegnungen und Rückmeldungen bestätigen, dass sich unsere Mietenden bei uns wohlfühlen. Ausdruck dieser Wertschätzung sind auch die pünktlichen Mietzinszahlungen und das Verständnis, auch wenn mal etwas schief läuft. Vielen Dank unseren Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle für den grossen Einsatz und die wertvolle Mithilfe. Allen Hauswartinnen und Hauswarten, die sich vor Ort in den Liegenschaften um die Anliegen unserer Mieterschaft kümmern und zu unseren Liegenschaften schauen. Meinen Kollegen im Vorstand für die vorausblickende, kooperative Mitarbeit.

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

Markus Helfenstein  
Präsident

## Vorstand

### Präsident

Markus Helfenstein  
Geschäftsführer  
(Finanz- + Verwaltungskommission)



### Vizepräsident

Rolf Fischer  
Wirtschaftsinformatiker (Leiter  
Finanz- + Verwaltungskommission)



### Mitglieder

Roger Sonderegger  
Dr. rer. nat.



Ernst Zimmermann  
dipl. Bauleiter  
(Finanz- + Verwaltungskommission)



Andreas Meier  
Rechtsanwalt und Notar



Heinz Siegrist  
Teamleiter Wohnbauberatung  
Vizedirektor



## Revisionsstelle

BDO AG  
Landenbergstrasse 34  
6002 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

Peter Joller, Verwalter  
(Finanz- + Verwaltungskommission)



Daniela Ruiz (Teilzeitpensum)  
(Buchhaltung)



Sandra Kuster (Teilzeitpensum)  
(Sekretariat)



Angelo Walker  
(Technischer Unterhalt)



## Liegenschaften im Überblick

Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2014

	Baujahr / Erwerb	Kataster- schätzung	Gebäude- versicherung	Grundfläche	Woh- nungen
Luzernerstrasse 118	1955	1 138 800	1 311 000	966 m <sup>2</sup>	8
Luzernerstrasse 136	1959	2 196 200	2 044 000	980 m <sup>2</sup>	12
Luzernerstrasse 138	1956	1 660 200	1 943 000	1 035 m <sup>2</sup>	10
Luzernerstrasse 140	1956	1 860 500	1 992 000	935 m <sup>2</sup>	12
Luzernerstrasse 142	1957	1 102 600	1 346 000	859 m <sup>2</sup>	8
Luzernerstrasse 144	1959	1 274 200	1 514 000	1 117 m <sup>2</sup>	7
Luzernerstrasse 146	1955	1 080 600	1 319 000	737 m <sup>2</sup>	6
Luzernerstrasse 148	1954	1 156 300	1 540 000	768 m <sup>2</sup>	8
Thorenbergstrasse 28	1962	3 830 900	4 560 000	1 980 m <sup>2</sup>	16
Grubenstrasse 11	1962	2 429 200	2 994 000	1 179 m <sup>2</sup>	7
Grubenstrasse 16	1965	3 423 700	3 672 000	2 197 m <sup>2</sup>	12
Ritterstrasse 14 + 16	1956	1 429 500	1 908 000	1 300 m <sup>2</sup>	10
Mattweg 3	1955	1 688 300	2 555 000	1 031 m <sup>2</sup>	5
Mattweg 5 + 7	1969	4 212 700	4 803 000	1 620 m <sup>2</sup>	18
Mattweg 9 + 11	1960	3 546 600	4 317 000	1 624 m <sup>2</sup>	20
Flurstrasse 5	1967	1 754 400	1 982 000	1 355 m <sup>2</sup>	9
Flurstrasse 7	1967	1 809 400	1 832 000	1 730 m <sup>2</sup>	7
Flurstrasse 6, 8, 10	1968	8 298 900	7 939 000	4 540 m <sup>2</sup>	36
Matthof 6, 8, 10, 12, 14	1972	9 152 400	9 430 000	6 015 m <sup>2</sup>	40
Zimmeregg 1, 3, 5	1978	7 697 600	8 154 000	4 046 m <sup>2</sup>	32
Zimmeregg 2 + 4	1980	10 250 000	9 047 000	4 662 m <sup>2</sup>	30
Zimmeregg 8, 10, 12	1974	6 394 400	5 909 000	2 416 m <sup>2</sup>	28
Längweiherstrasse 28, 30, 32	1984	7 240 700	6 089 000	3 567 m <sup>2</sup>	27
Autoparkhalle Zimmeregg	1980	2 328 200	2 497 000	2 839 m <sup>2</sup>	
Neuhushof 1 + 2 mit EH	1993	8 758 400	4 675 000	3 372 m <sup>2</sup>	12
Neuhushof 3	1993		2 657 000		6
Neuhushof 5	1993	2 762 800	2 573 000	1 415 m <sup>2</sup>	14
Neuhushof 4 mit EH	1994	4 786 000	3 589 000	1 634 m <sup>2</sup>	11
Neuhushof 6	1995	9 035 100	2 204 000	3 812 m <sup>2</sup>	6
Neuhushof 7 mit EH	1995		4 014 000		8
Neuhushof 8	1995		2 255 000		6
Unterwilrain 26 + 28	1973	3 394 900	3 234 000	2 689 m <sup>2</sup>	16
Luzernerstrasse 2, 4, 6 mit EH	1971	9 876 200	10 515 000	6 152 m <sup>2</sup>	63
Mattrain 6	1966	1 656 000	1 750 000	996 m <sup>2</sup>	7
Mattrain 8	1966	1 461 300	1 509 000	1 212 m <sup>2</sup>	7
Schönegg 1 - 4 mit EH	2006	16 454 600	14 777 000	6 797 m <sup>2</sup>	36
Bernstrasse 94 + 96	2012	932 100	676 000	1 931 m <sup>2</sup>	
Luzernerstrasse 150	2013	7 098 500	8 346 000	3 560 m <sup>2</sup>	36
Neuhushof 13 + 15	2014			2 312 m <sup>2</sup>	
		<b>153 172 200</b>	<b>153 471 000</b>	<b>85 380 m<sup>2</sup></b>	<b>598</b>





BAUGENOSSENSCHAFT **MATT** LUZERN

Grubenstrasse 16  
Postfach 241  
6014 Luzern

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