

60 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT

MATT

2013
LUZERN

Geschäftsbericht 2012



Titelbild

Zimmeregg 2/4 nach der Fassadensanierung

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

Mitte des Berichtsjahres 2012 hat die Einwohnerzahl der Schweiz die 8 Millionenmarke geknackt. Das Bevölkerungswachstum und die hohe Bautätigkeit haben 2012 den politischen Kalender prominent besetzt.

Die Bevölkerungsentwicklung schlägt sich auch in einem ausgetrockneten Angebot von zahlbaren Mietwohnungen nieder, zumindest in den Städten und Agglomerationen. Die Stadtluzerner Bevölkerung hat mit der grossen Zustimmung zur Initiative „für zahlbaren Wohnraum“ ein Zeichen gesetzt und verlangt nachdrücklich den Ausbau der gemeinnützigen Wohnungen von heute rund 14 auf 16 Prozent.

Die Luzerner Wohnbaugenossenschaften sind bereit, bei der Umsetzung dieser ambitionierten Forderung mitzuhelfen und können dabei auf jahrzehntelange Erfahrungen zurückgreifen. Voraussetzung dazu ist, dass die Stadt vorhandene Areale zu fairen Bedingungen zur Verfügung stellen kann. Dies ist aber nicht so einfach, wenn man allen drei Säulen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen will. Neben ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit muss unsere Gesellschaft auch der Wirtschaft Rechnung tragen und darf nicht über ihre Verhältnisse leben.

Die Stadt Luzern hat den Ball aufgenommen und will die Zusammenarbeit mit den Wohn- und Baugenossenschaften ausbauen. Ein Workshop mit Vertretern von 16 Baugenossenschaften hat bereits stattgefunden. Die Erwartungen der Baugenossenschaften fliessen nun in einen Bericht und Antrag zur Luzerner Wohnraumpolitik, über welchen der Stadtrat nächstens befinden wird.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre unseres Geschäftsberichts. Sie werden feststellen, dass die BG Matt den Schwung der ersten 60 Jahre mitnehmen will, und die Wachstumsstrategie ganz im Sinne der Luzerner Bevölkerung weiterverfolgen wird.

Markus Helfenstein
Präsident



Foto: Zimmeregg 2/4, Hauseingangsseite

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
Baugenossenschaft Matt	13
Termine Generalversammlung	14

Auf einen Blick

Stand 31.12.2012

	2012
Anzahl Liegenschaften	59
Liegenschaftswert brutto	142 Mio. CHF
Liegenschaftswert netto	121 Mio. CHF
Anzahl Wohnungen	561
Anzahl Geschäftsräume	30
Anzahl Kindergärten	2
Arztpraxen	2
Anzahl Garagen	451
Anzahl Parkplätze	282
Gebäudeversicherungssumme	144,7 Mio. CHF
Katasterschätzung	142,7 Mio. CHF
Grundstücksflächen	79 508 m ²
Liegenschaftsertrag brutto	8,4 Mio. CHF
Anteilscheinkapital	16,5 Mio. CHF
Anzahl Genossenschafter	658
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

Der Beweggrund für die Gründung der Sozialen Baugenossenschaft Matt Littau am 03. Mai 1953 war derselbe, der heute noch in der Charta für gemeinnützige Wohnbauträger als erster Grundsatz aufgeführt ist: „**erstellen, erhalten und erwerben von preisgünstigem Wohnraum, welcher der Spekulation entzogen bleibt**“. Unser Dank gebührt den Gründungsmitgliedern und allen Beteiligten, welche zur florierenden Entwicklung der Baugenossenschaft Matt mit Geschick und Weitsicht beigetragen haben. Das Engagement der seit 60 Jahren mit der Führung betrauten Personen hat sich gelohnt. Als Genossenschafter/innen der BG Matt dürfen wir heute auch etwas stolz sein. Mit 600 Wohnungen (inkl. Geschäftsräumen, Kindergärten und Arztpraxen) ist die BG Matt eine der grössten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Stadt und Agglomeration Luzern.

Der Vorstand der BG Matt hat unter anderem den Einsatz erneuerbarer Energien als ein Unternehmensziel definiert. Zum 60. Jubiläum beschenken wir uns gleich selber mit zwei Photovoltaikanlagen, und werden somit ab 2013 jährlich rund 16'000kWh Strom produzieren.

Auch das Projekt Solaranlage von Jungwacht und Blauring Littau hat unser Interesse geweckt. Anlässlich der Generalversammlung dürfen wir den Initianten des Projekts einen einmaligen Jubiläumsbeitrag für die neue Solaranlage überreichen.

Jahresergebnis 2012

Das Ergebnis des Berichtsjahrs 2012 macht Freude. Trotz einer Reduktion der Mietzinseinnahmen aufgrund der Anpassung an den Referenzzinssatz hat sich der brutto Liegenschaftsertrag auch dank weniger Leerständen nur um 0.86 % verringert. Auf der Aufwandseite trugen einerseits die weiterhin sehr vorteilhaften Hypothekenzinsen, aber auch die geringere Steuerbelastung dazu bei, die Mindereinnahmen nicht nur aufzufangen, sondern das Betriebsergebnis II gegenüber dem Budget um rund TCHF 300 zu verbessern.

Das gute Ergebnis erlaubt uns erneut eine sehr grosszügige Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 3.25%. Trotz Abschreibungen auf Sanierungen und der Wertbe-

richtigung auf die Liegenschaften von mehr als CHF 3 Mio. mussten nur TCHF 44 aus dem Erneuerungsfonds entnommen werden, statt wie budgetiert TCHF 493.

Sanierung Zimmeregg 2/4

Die Sanierung der Liegenschaft Zimmeregg 2/4 ist die grösste bisher durchgeführte Aufwertung einer bestehenden Liegenschaft der BG Matt. Das sanierte Gebäude sieht nun aus wie ein Neubau, die Wohnungen machen Freude und entschädigen die Mieterinnen und Mieter für die Umtriebe während der Umbauphase. Das dichte Bauprogramm konnte eingehalten werden, der Kostenvoranschlag von CHF 3.6 Mio. wurde unterschritten. Dieses tolle Ergebnis verdanken wir einerseits der umsichtigen Planung und Baubegleitung, andererseits auch unseren zuverlässigen Unternehmungen, die mit der Ausführung der Sanierungsarbeiten beauftragt wurden.

Mietzinsen

Aufgrund der anhaltend tiefen Zinssätze für Hypotheken wurde der Referenzzinssatz auf den 01. Juni 2012 erneut um 0.25% auf 2.25% gesenkt. Der Vorstand entschied, vorerst die weitere Entwicklung abzuwarten. Nachdem der Referenzzinssatz per 01. September 2012 unverändert blieb, wurden die Mietzinsen auf den 01. Januar 2013 erneut um 2.92 % gesenkt. Der Referenzzinssatz ist innerhalb von drei Jahren von 3.25% auf 2.25% gesunken. Die Bestandesmieten sind damit seit Juni 2009 brutto um fast 12 % gesunken.

Hypotheken

Im Berichtsjahr konnten bestehende Hypotheken im Betrag von CHF 13.5 Mio. zu deutlich günstigeren Konditionen abgelöst werden. Der Finanzaufwand beträgt im Berichtsjahr noch 30.9% des brutto Liegenschaftsertrags. Dieser Wert lag im Jahr 2008 noch bei 43.3%, im Vorjahr bei 33.5 %. Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Hypothekenzinssatz bei 2.62 %. Dieser Wert entspricht ungefähr dem aktuellen Zinssatz für variable Hypotheken. Da wir tendenziell mit Festhypotheken mit längeren Laufzeiten fahren, befinden wir uns in einer komfortablen Ausgangslage.

Fortsetzung auf Seite 12

Erfolgsrechnung 2012 in CHF

	1.1. - 31.12.12	%	Budget 2012	Vorjahr	%
Mietzinsen	8 372 271.50		8 260 000.00	8 444 086.25	
Zinsbeihilfen	47 194.00		45 000.00	47 987.00	
Liegenschaftsertrag brutto	8 419 465.50	100.0	8 305 000.00	8 492 073.25	100.0
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-1 202 402.57		-1 175 000.00	-1 341 290.38	
Gebäude-/Sachversicherung	-127 510.60		-145 000.00	-139 961.95	
Liegenschaftssteuern	-70 920.00		-75 000.00	-70 920.00	
Verwaltungsaufwand	-488 215.25		-513 000.00	-468 834.80	
Ordentlicher Liegenschaftsaufwand	-1 889 048.42	-22.4	-1 908 000.00	-2 021 007.13	-23.8
Liegenschaftsertrag netto	6 530 417.08	77.6	6 397 000.00	6 471 066.12	76.2
Geschäfts- und Bürokosten	-99 821.44		-97 000.00	-117 691.71	
GV, Beiträge, Vorstand, Kontrollstelle	-182 907.85		-195 000.00	-186 404.40	
Veränderung Delkredere	-2 405.95		-3 000.00	-6 492.55	
Betriebsaufwand	-285 135.24	-3.4	-295 000.00	-310 588.66	-3.7
Betriebsergebnis I (vor Finanzaufwand + Abschreibungen)	6 245 281.84	74.2	6 102 000.00	6 160 477.46	72.5
Hypthekar- und Darlehenszinsen	-2 601 378.05		-2 750 000.00	-2 847 636.37	
Bankzinsen	-1 341.02			1 059.10	
Finanzaufwand	-2 602 719.07	-30.9	-2 750 000.00	-2 846 577.27	-33.5
Betriebsergebnis II (vor Sanierungen + Abschreibungen)	3 642 562.77	43.3	3 352 000.00	3 313 900.19	39.0
Gebäude - und Kleinsanierungen	-88 724.15		-90 000.00	-94 253.35	
Abschreibungen	-2 934 676.70		-2 995 000.00	-2 042 118.35	
- Einlage in / Entnahme aus Erneuerungsfonds	44 000.00		493 000.00	-490 000.00	
Sanierungen und Abschreibungen	-2 979 400.85	-35.4	-2 592 000.00	-2 626 371.70	-30.9
Ordentliches Ergebnis	663 161.92	7.9	760 000.00	687 528.49	8.1
a.o. Ertrag	0.00		0.00	0.00	
a.o. Erfolg	0.00	-	0.00	0.00	-
Gewinn vor Steuern	663 161.92	7.9	760 000.00	687 528.49	8.1
Steuern	-104 312.55		-180 000	-143 997.50	
Jahresgewinn	558 849.37	6.6	580 000.00	543 530.99	6.4

Bilanz 2012 in CHF

	2012	Vorjahr
AKTIVEN	122 294 257.06	119 809 409.33
Umlaufvermögen	1 117 832.31	1 265 530.18
Postcheck, Kasse, Banken	308 914.37	311 326.61
Forderungen aus Lieferungen	18 588.77	17 233.55
andere Forderungen	24 453.29	7 732.74
Wertschriften	11 500.00	11 500.00
Heizölvorrat	205 093.10	243 281.50
Aufgelaufene Heiz- & Nebenkosten	549 282.78	674 455.78
Anlagevermögen	121 176 424.75	118 543 879.15
Liegenschaften	142 132 423.75	138 017 240.45
Kumulierte Abschreibungen	-21 076 000.00	-19 476 000.00
Laufende Sanierungen	120 000.00	2 637.70
Mobiliar, EDV, Gerätschaften	1.00	1.00
PASSIVEN	122 294 257.06	119 809 409.33
Fremdkapital	104 407 021.69	102 670 605.48
Kontokorrent Banken	2 513.25	596 582.45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	612 183.96	269 155.85
andere Verbindlichkeiten	732 681.98	461 412.73
Transitorische Passiven	148 353.40	95 000.00
Rückstellungen	176 497.20	173 002.45
Heizkosten-Akontozahlungen	691 189.00	653 182.75
Genossenschafter-Konti/Depot-Konti	3 642 452.90	3 588 669.25
Hypotheken, Darlehen, Anleihen	97 014 150.00	95 402 600.00
Erneuerungsfonds	1 332 000.00	1 376 000.00
Solidaritätsfonds	55 000.00	55 000.00
Eigenkapital	17 328 386.00	16 595 272.86
Anteilscheinkapital	16 744 500.00	16 039 500.00
Reservefonds	583 886.00	555 772.86
Gewinnverteilung	558 849.37	543 530.99
Verzinsung Anteilscheinkapital 3¼ % (Vorjahr 3¼ %)	530 114.80	515 417.85
Einlage in die Reserven	28 734.57	28 113.14

Erläuterung zur Jahresrechnung

Ein sehr erfolgreicher Jahresabschluss ermöglicht solide Abschreibungen

■ **ROLF FISCHER** Die Baugenossenschaft Matt legt Ihnen für das Geschäftsjahr 2012 eine erfreuliche und solide Jahresrechnung vor. Der Gewinn vor Abschreibungen (Betriebsergebnis II) beträgt TCHF 3 642 und liegt somit um TCHF 329 über dem Vorjahreswert und um TCHF 290 über dem budgetierten Wert.

Verschiedene Faktoren führten zu diesem guten Ergebnis:

Trotz turbulenten Finanzmärkten blieb das inländische Hypothekengeschäft auf sehr tiefem Niveau stabil. Der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen wurde auf den 1. Juni 2012 um 0.25% auf 2.25% gesenkt und blieb in der Folge für das Berichtsjahr unverändert. Wie bis anhin, haben wir auch im vergangenen Geschäftsjahr die Mietzinse an den jeweils aktuellen Referenzzinssatz angepasst. In der Folge beträgt der Liegenschaftsertrag brutto im Berichtsjahr TCHF 8 419 und liegt somit um TCHF 73 unter dem Vorjahreswert. Die praktizierte Mietzinsgestaltung und Angleichung der Mietzinse an den Referenzzinssatz ist für den Mieter transparent und nachvollziehbar. Die Baugenossenschaft Matt vermeidet mit dieser Politik unnötige Risiken innerhalb der Mietzinsgestaltung und dem daraus resultierenden Ertrag. Zu der guten Ertragslage trugen auch die konstante Vollvermietung des Wohnungsbestandes sowie die gute Zahlungsmoral unserer Mieterinnen und Mieter bei.

Der Finanzaufwand für Hypotheken und Darlehen konnte dank tiefen Zinsen, einem kontinuierlichen

Finanzmanagement und den geplanten jährlichen Kapitalamortisationen um TCHF 246 reduziert werden auf Total TCHF 2 601.

Das insgesamt sehr positive Resultat zeigt sich insbesondere im soliden Abschreibungsbetrag von Total TCHF 2 979. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von TCHF 353 und beinhaltet einerseits die für uns strategisch wichtigen ordentlichen Abschreibungen von TCHF 1 600 (1,5% vom Bruttobuchwert ohne Grundstücke) und andererseits den Abschreibungsanteil aus der Sanierung Zimmeregg 2/4 von TCHF 1 378. Auch Kleinsanierungen im Wert von TCHF 88 wurden direkt abgeschrieben. Trotz diesem hohen Abschreibungsbedarf mussten lediglich TCHF 44 aus dem Erneuerungsfonds entnommen werden.

Der Bruttobuchwert der Liegenschaften in der Bilanz per 31.12.2012 ist um TCHF 4 115 auf Total TCHF 142 132 angewachsen. Der Anstieg zum Vorjahr beinhaltet den Erwerb der Liegenschaften Bernstrasse 92-96 und dem Aktivierungsanteil aus der Sanierung Zimmeregg 2/4.

Das Anteilscheinkapital beläuft sich im Berichtsjahr auf insgesamt TCHF 16 744. Wir beantragen der Generalversammlung das Anteilscheinkapital mit 3 ¼ % zu verzinsen.

Für das Vertrauen und das finanzielle Engagement bedanken wir uns bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ganz herzlich.

Bericht der Revisionsstelle

Für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 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, der 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 2012 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, 18. März 2013

sig. Markus Winkler
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)

sig. Patrick Weber
Zugelassener Revisionsexperte



balmeretienne
Balmer Etienne AG
Kauffmannweg 4
CH-6003 Luzern

Geldflussrechnung

Fonds: Netto-Flüssige Mittel

UMSATZBEREICH	2011 CHF	2012 CHF	Total CHF
Jahresgewinn	543 531	558 849	1 102 380
Abschreibungen	2 042 118	2 934 677	4 976 795
Veränderung Erneuerungsfonds	490 000	-44 000	446 000
Cashflow (Fonds NUV)	3 075 649	3 449 526	6 525 175
Zunahme/Abnahme Debitoren/TA	12 551	-18 076	-5 525
Zunahme/Abnahme Heiz- & Nebenkosten	12 007	125 173	137 180
Zunahme/Abnahme Heizölvorrat	-15 490	38 188	22 698
Zunahme/Abnahme Kreditoren/TP	-145 087	671 146	526 059
Zunahme/Abnahme Heizkosten-Akontozahlungen	10 796	38 006	48 802
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (ohne flüssige Mittel)	-125 223	854 437	729 214
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2 950 426	4 303 963	7 254 389
INVESTITIONSBEREICH			
Erwerb von Mobilien und Einrichtungen	0	0	0
Erwerb/Umbau/Sanierung von Liegenschaften und Bauten/Neubauten	-1 038 360	-5 567 221	-6 605 581
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1 038 361	-5 567 221	-6 605 581
Kapitalüberschuss/- (bedarf)	1 912 066	-1 263 258	648 808
FINANZIERUNGSBEREICH			
Zunahme/-Abnahme Hypotheken/Fonds de Roulement	-1 856 200	1 611 550	-244 650
Zunahme/-Abnahme Anteilscheinkapital/Gen.-Konti/Div. Konti	150 035	758 784	908 819
Verzinsung Anteilscheinkapital	-542 357	-515 418	-1 057 775
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2 248 522	1 854 916	-393 606
Zu-/Abnahme Netto-Flüssige Mittel	-336 456	591 658	255 202

Netto-Flüssige Mittel (Bankguthaben abzgl. Bankkontokorrent)		
Netto-Flüssige Mittel am 1.1.	51 200	-285 256
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2 950 426	4 303 963
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1 038 360	-5 567 221
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2 248 522	1 854 916
Netto-Flüssige Mittel am 31.12.	-285 256	306 402
Bestandesänderung	-336 456	591 658

Geldflussrechnung

Zahlungsströme der Baugenossenschaft Matt im Berichtsjahr 2012

■ **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 2012	4 303 963
Die Mittel wurden wie folgt verwendet:	
Investitionen	
Erwerb von Liegenschaften	-2 215 183
Sanierungen	-3 234 676
Finanzierungen	
Nettozunahme Hypotheken	1 611 550

Zunahme Kapitalkonti	758 784
Verzinsung Anteilscheinkapital	-515 418
Zunahme Flüssige Mittel	591 658

Herleitung aus der Bilanz	2011	2012
Postcheck, Kasse, Banken	311 326	270 825
Kontokorrent Banken	-596 582	35 576
Bestand 31.12.	-285 256	306 401
Rundung		1
<i>-Abnahme flüssige Mittel</i>	<i>-336 456</i>	
Zunahme flüssige Mittel		591 658

Das Anteilscheinkapital hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	CHF
Anteilscheinkapital per 31.12.2011	16 039 500
Einzahlungen und Überträge 2012	1 694 000
Auszahlungen 2012	-989 000
Anteilscheinkapital per 31.12.2012	16 744 500

Anhang zur Jahresrechnung 2012

Gesetzliche Pflichtangaben (Art. 663b OR)	31.12.2012	Vorjahr
	CHF	CHF
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Immobilien	144 731 000	143 250 000
Maschinen, Mobilien und Einrichtungen	250 000	250 000
Wohnungsbestand (inkl. Gewerbe und Dienstleistung)	595	592
Eigentumsbeschränkung für eigene Verpflichtungen		
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen Liegenschaften / Nettobuchwert	121 056 423	118 541 240
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Gesamtbetrag der Verbindlichkeit gegenüber der Vorsorgestiftung	0.00	0.00
Auflösung von stillen Reserven		
Es wurden stille Reserven aufgelöst von netto	0.00	0.00
Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung		
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.		

Erwerb von Grundstücken

Bernstrasse: Wir haben in den letzten beiden Ausgaben der Mattpost ausführlich über das gemeinsame Projekt mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) informiert. Die Forderung nach mehr gemeinnützigen Wohnungen wurde in der Stadt Luzern im Berichtsjahr 2012 gleich zweimal von den Stimmberechtigten klar untermauert. Insofern sehen wir den weiteren Verhandlungen mit der Stadt Luzern optimistisch entgegen.

Neuhushof: Nachdem während der letzten Planaufgabe im Januar 2013 zum Bauprojekt Neuhushof keine Einsprachen mehr erfolgt sind, plant die Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG, Luzern demnächst mit den Bauarbeiten zu starten. Es freut uns, dass die Grundeigentümerin bereit ist, den ortsansässigen Baugenossenschaften Wohnbaugenossenschaft Littau (WGL) und der Baugenossenschaft Matt je zwei Wohnbauten zu veräussern. Es zeichnet sich also ab, dass die BG Matt nun doch bei der Realisierung der letzten Etappe auf Neuhushof mitwirken darf. Nach der herben Enttäuschung im Herbst 2009, als wir den Zuschlag leider nicht erhalten haben, können wir uns darauf freuen, den Bestand an altersgerechten Wohnungen im Dorfzentrum um weitere Einheiten zu ergänzen. Der Vorstand ist gemäss Statuten befugt, den Kauf dieser Liegenschaften in eigener Kompetenz zu tätigen. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden halten.

BZO Revision Stadt Luzern

Am 09. Juni 2013 können die Stimmberechtigten an der Urne über die revidierte BZO befinden. Die Revision der Bau- und Zonenordnung für den Stadtteil Luzern schafft eine wichtige Planungsgrundlage für die Entwicklung der Stadt Luzern. Die neue BZO schafft auch Anreize für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Deshalb hoffen wir auf die breite Zustimmung der Stimmberechtigten.

Anteilscheinkapital / Genossenschafterkonto

Der Vorstand hält sich weiter an die strategische Zielvorgabe, das Anteilscheinkapital im Bereich von max. 15 % der Gesamtschulden zu halten. In den nächsten 10 Jahren rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 80 Millionen. Damit wir diese Investitionen stemmen können, benötigen wir zusätzliches Kapital. Wir werden uns erlauben, Sie bei Bedarf für weitere Einlagen anzufragen. Der Vorstand überlegt sich in die-

sem Zusammenhang, Alternativen für die heute bestehenden Genossenschafterkonti anzubieten.

Vorstand

Der Vorstand hat im Berichtsjahr die ordentlichen Geschäfte an 10 Vorstandssitzungen behandelt. Die jährliche Klausurtagung lässt jeweils Raum für einen kurzen Zwischenhalt – auch um die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, die Unternehmensziele und die Risiken neu zu beurteilen. Im Berichtsjahr konnte der Vorstand die Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied erfolgreich gestalten. Wir werden das designierte Vorstandsmitglied der GV zur Wahl in den Vorstand vorschlagen.

Verwaltung

Für das gute Ergebnis dürfen wir uns bei den Mitarbeitenden der Verwaltung, bei den Hauswartinnen und Hauswarten, aber auch bei den Mieterinnen und Mietern bedanken. Nur wenn mit den vorhandenen Ressourcen sorgfältig und pflichtbewusst umgegangen wird, können unnötige Kosten vermieden werden. Nur wenn der Mietzins pünktlich bezahlt wird, können auch wir unseren Verpflichtungen nachkommen.

zum Gedenken

Von April 2012 bis März 2013 mussten wir leider von 10 Genossenschafter/innen und Mieter/innen für immer Abschied nehmen. Wir werden allen Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren. Am Samstag, 27. April 2013 gedenken wir in der Pfarrkirche St. Theodul Littau den lieben Verstorbenen.

Dank

Zum Schluss gilt der Dank meinen Kollegen vom Vorstand für die befruchtende Zusammenarbeit, die interessanten und abwechslungsreichen Diskussionen und für das mir entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle für den grossen Einsatz und die angenehme Zusammenarbeit. Allen Hauswarten gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren Einsatz zum Wohl unserer Mieterinnen und Mietern.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, 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

Roth Stefan
Betriebsökonom FH, executive MBA



Sonderegger Roger
dipl. Geograph



Zimmermann Ernst
dipl. Bauleiter
(Finanz- & Verwaltungskommission)



Meier Andreas
Rechtsanwalt und Notar



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)



60 Jahre
BAUGENOSSENSCHAFT

MATT 2013
LUZERN

Grubenstrasse 16
Postfach 241
6014 Luzern

www.bgmatt.ch