

Geschäftsbericht 2011



Titelbild

Neue Küche Mattweg 9 / 11

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 Genosschafterinnen und Genosschafter

Das Geschäftsjahr 2011 dürfen wir rückblickend als sehr erfolgreich bewerten. Schweizer Hauseigentümer profitieren von der Schuldenkrise. Immobilien gewinnen an Wert, die Zinsen bewegen sich weiter auf tiefem Niveau. Diese anhaltende Tendenz hilft auch den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Während bei Neuvermietungen die Mietpreise gestiegen sind, profitieren langjährige Mieterinnen und Mieter aufgrund der Anbindung an den Referenzzinssatz von rückläufigen Mietzinsen.

Im Januar 2011 haben Vertreter/innen vom Mieterverband Luzern zusammen mit den Grünen Luzern und der SP Luzern die Volksinitiative „Für zahlbaren Wohnraum“ eingereicht. Der Stadtrat nimmt wesentliche Anliegen der Initiative mit dem Bericht und Antrag „Städtische Wohnraumpolitik“ auf, und will als Gegenvorschlag zur Initiative ein Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlassen. Gemeinsam mit den Verbänden Wohnen Schweiz, SVW Innerschweiz und weiteren Baugenossenschaften der Stadt Luzern haben wir die politischen Instanzen aufgefordert, eine Kompromisslösung anzustreben, damit in den nächsten 15 Jahren in der Stadt Luzern weitere 1 000 gemeinnützige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Im internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 würde diese Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Signal für das Zukunftsmodell genossenschaftliches Wohnen bedeuten! Denn es sind die Wohnbaugenossenschaften, welche Bauland langfristig der Spekulation entziehen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Liebe Genosschafterinnen und Genosschafter, ich wünsche Ihnen allen ein erlebnisreiches, erfülltes Jahr und bedanke mich im Namen des Vorstands für die Unterstützung und das Vertrauen, welches Sie der BG Matt entgegenbringen.

Markus Helfenstein
Präsident



Foto: Mattweg 9 / 11, neue Tessiner-Pergola

Inhalt

Auf einen Blick	4
Auszug aus dem Jahresbericht	5
Erfolgsrechnung	6
Bilanz	7
Erläuterung zur Jahresrechnung	8
Bericht der Revisionsstelle	9
Geldflussrechnung	10
Fortsetzung Jahresbericht	12
Baugenossenschaft Matt	13
Termine Generalversammlung	14

Auf einen Blick

Stand 31.12.2011

	2011
Anzahl Liegenschaften	58
Liegenschaftswert brutto	138 Mio. CHF
Liegenschaftswert netto	118,5 Mio. CHF
Anzahl Wohnungen	559
Anzahl Geschäftsräume	29
Anzahl Kindergärten	2
Arztpraxen	2
Anzahl Garagen	451
Anzahl Parkplätze	282
Gebäudeversicherungssumme	143,3 Mio. CHF
Katasterschätzung	141,8 Mio. CHF
Grundstücksflächen	77 577 m ²
Liegenschaftsertrag brutto	8,5 Mio. CHF
Anteilscheinkapital	16 Mio. CHF
Anzahl Genossenschafter	638
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

Jahresergebnis 2011

Das Geschäftsjahr 2011 dürfen wir rückblickend als sehr erfolgreich bewerten. Schweizer Hauseigentümer profitieren von der Schuldenkrise. Immobilien gewinnen an Wert, die Zinsen bewegen sich weiter auf tiefem Niveau. Diese anhaltende Tendenz hilft natürlich auch den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Tiefere Mietzinseinnahmen aufgrund der Anpassung an den Referenzzinssatz, und höhere Kosten für den ordentlichen Unterhalt aufgrund von verschiedenen, nicht voraussehbaren Ereignissen führten im Berichtsjahr zu einer Verminderung des netto Liegenschaftsertrags von CHF 311 000 gegenüber dem Vorjahr. Ein grosser Teil davon konnte dank geringerem Finanzaufwand aufgefangen werden. Der Aufwand für Zinsen lag im Berichtsjahr noch bei rund CHF 2,85 Mio. (33.5 %). Das erfreuliche Resultat ermöglicht uns nebst einer sehr vorteilhaften Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 3.25% auch, die notwendigen Abschreibungen zu tätigen, und den Erneuerungsfonds weiter zu äufnen.

Meilensteine im 2011:

Sanierungen:

Mattweg 9-11: Hier investierte die BG Matt in neue Küchen, Bodenbeläge und Elektroanlagen im Gesamtwert von über CHF 900 000. Die Mieter/innen der 12 Dreizimmerwohnungen und 8 Vierzimmerwohnungen zeigten sich nach der überstandenen Bauphase äusserst zufrieden. Die gelungene Sanierung wird mit der Erneuerung der Hauszugänge bis im Sommer 2012 abgeschlossen.

Zimmeregg 2/4: Nachdem die Neugestaltung der Zugangswege und diverse Umgebungsarbeiten im 2011 abgeschlossen sind, läuft nun die Planung für die Innensanierung (neue Küchen und Bäder), sowie für die Fassadensanierung auf Hochtouren. Die Bauarbeiten dauern von April bis Juli 2012 und sind mit CHF 3,6 Millionen veranschlagt. Die Mieter der Zimmeregg 2/4 wurden im Herbst 2011 über Art und Umfang der geplanten Sanierung orientiert. Sanierungen in diesem Ausmass stossen an die Grenzen der Zumutbarkeit und Bewohnbarkeit während der Bauphase. Bisher konnten wir darauf verzichten, vor anstehenden Gesamtsanierungen Kündigungen auszusprechen. Es ist jedoch denkbar, dass bei

künftigen Sanierungen aufgrund objektspezifischer Herausforderungen Kündigungen nicht mehr in jedem Fall vermieden werden können.

Mietzinsen / Hypothekarzinsen:

Aufgrund der anhaltend tiefen Zinssätze für Hypotheken wurde der Referenzzinssatz am 2. Dezember 2011 auf 2.5 % gesenkt. Der Vorstand hat beschlossen, die entsprechenden Mietzinssenkungen konsequent an die Mieter weiterzugeben. Die Mietzinsen werden somit per 1. April 2012 erneut um rund 2.9% gesenkt, mit Ausnahme der Liegenschaft Zimmeregg 2/4. Die Mietzinsanpassung wird bei dieser Liegenschaft mit den Sanierungskosten verrechnet. Die Anbindung an den Referenzzinssatz hat in den letzten zwei Jahren für unsere Mieter/innen zu erheblichen Mietzinssenkungen von gegen 9 % (brutto, ohne Verrechnung der Kostensteigerung) geführt. Falls der Durchschnittszinssatz bis zum 1. Juni 2012 unter 2.375 Prozent fällt, könnte der anwendbare Referenzzinssatz sogar auf 2.25 Prozent sinken. Die Talsohle der historisch günstigen Zinsen ist wider Erwarten scheinbar noch nicht erreicht. Die nach wie vor sehr tiefen Hypothekarzinsen helfen mit, die Mietzinssenkungen zu kompensieren.

Erwerb von Grundstücken:

Trotz fortgeschrittenen Vorabklärungen beim städtischen Areal an der oberen Bernstrasse ist der Landerwerb noch nicht realisiert. Die Stadt Luzern will zwar die Grundstücke an der oberen Bernstrasse der BG Matt und der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) zur Verfügung stellen. Zu welchen Bedingungen dies möglich wird, muss das Parlament (Grosser Stadtrat) aber erst noch beschliessen. Die Forderungen nach preisgünstigen Wohnungen einerseits, und die Vorgabe zur Realisierung eines energetischen „Leuchtturmprojekts“ andererseits sind nicht einfach unter einen Hut zu bringen, und bedeuten für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Wir sind jedoch überzeugt, dass wir zusammen mit der abl bis Ende dieses Jahres den Zuschlag für den Erwerb der Grundstücke erhalten werden, und dann die weitere Planung vorantreiben können. Aktuell sind wir auch in Kaufverhandlungen mit privaten Grundeigentümern von Grundstücken, welche unmittelbar an die städtischen Grundstücke angrenzen.

Fortsetzung auf Seite 12

Erfolgsrechnung 2011 in CHF

	1.1. - 31.12.11	%	Vorjahr	%
Mietzinsen	8 444 086.25		8 526 536.00	
Zinsbeihilfen	47 987.00		46 725.00	
Liegenschaftsertrag brutto	8 492 073.25	100.0	8 573 261.00	100.0
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-1 341 290.38		-1 162 599.50	
Gebäude-/Sachversicherung	-139 961.95		- 117 850.85	
Liegenschaftssteuern	-70 920.00		- 71 060.25	
Verwaltungsaufwand	-468 834.80		- 438 858.45	
Ordentlicher Liegenschaftsaufwand	-2 021 007.13	-23.8	-1 790 369.05	-20.9
Liegenschaftsertrag netto	6 471 066.12	76.2	6 782 891.95	79.1
Geschäfts- und Bürokosten	-117 691.71		- 109 530.05	
GV, Beiträge, Vorstand, Kontrollstelle	-186 404.40		- 155 028.50	
Veränderung Delkredere	-6 492.55		- 1 064.70	
Betriebsaufwand	-310 588.66	-3.7	- 265 623.25	-3.1
Betriebsergebnis I (vor Finanzaufwand + Abschreibungen)	6 160 477.46	72.5	6 517 268.70	76.0
Hypthekar- und Darlehenszinsen	-2 847 636.37		-3 034 998.48	
Bankzinsen	1 059.10		964.22	
Finanzaufwand	-2 846 577.27	-33.5	-3 034 034.26	-35.4
Betriebsergebnis II (vor Sanierungen + Abschreibungen)	3 313 900.19	39.0	3 483 234.44	40.6
Gebäude - und Kleinsanierungen	-94 253.35		- 68 077.70	
Einlage in Erneuerungsfonds	-490 000.00		- 538 000.00	
Entnahme aus Erneuerungsfonds	0.00		0.00	
Abschreibungen	-2 042 118.35		-2 178 170.15	
Sanierungen und Abschreibungen	-2 626 371.70	-30.9	-2 784 247.85	-32.5
Ordentliches Ergebnis	687 528.49	8.1	698 986.59	8.2
a.o. Ertrag	0.00		0.00	
a.o. Erfolg	0.00	-	0.00	-
Gewinn vor Steuern	687 528.49	8.1	698 986.59	8.2
Steuern	-143 997.50		- 127 664.80	
Jahresgewinn	543 530.99	6.4	571 321.79	6.7

Bilanz 2011 in CHF

	2011	Vorjahr
AKTIVEN	119 809 409.33	120 667 702.17
Umlaufvermögen	1 265 530.18	1 120 064.67
Postcheck, Kasse, Banken	311 326.61	156 792.20
Debitoren, TA	24 966.29	37 517.24
Wertschriften	11 500.00	11 500.00
Heizölvorrat	243 281.50	227 791.30
Aufgelaufene Heiz- & Nebenkosten	674 455.78	686 463.93
Anlagevermögen	118 543 879.15	119 547 637.50
Liegenschaften	138 017 240.45	137 345 740.45
Kumulierte Abschreibungen	-19 476 000.00	-17 926 000.00
Laufende Sanierungen	2 637.70	109 897.05
Mobiliar, EDV, Gerätschaften	1.00	18 000.00
PASSIVEN	119 809 409.33	120 667 702.17
Fremdkapital	102 670 605.48	104 001 072.26
Kontokorrent Banken	596 582.45	105 592.54
Kreditoren, TP	998 571.03	1 143 658.17
Heizkosten-Akontozahlungen	653 182.75	642 387.15
Genossenschafter-Konti / Depot-Konti	3 588 669.25	3 909 634.40
Hypotheken, Darlehen, Anleihen	95 402 600.00	97 258 800.00
Solidaritätsfonds	55 000.00	55 000.00
Erneuerungsfonds	1 376 000.00	886 000.00
Eigenkapital	16 595 272.86	16 095 308.12
Anteilscheinkapital	16 039 500.00	15 568 500.00
Reservefonds	555 772.86	526 808.12
Gewinnverteilung	543 530.99	571 321.79
Verzinsung Anteilscheinkapital 3¼ % (Vorjahr 3½ %)	515 417.85	542 357.05
Einlage in die Reserven	28 113.14	28 964.74

Erläuterung zur Jahresrechnung

Wie im Budget 2011 geplant, dürfen wir Ihnen für das vergangene Geschäftsjahr wiederum ein erfolgreiches Rechnungsergebnis präsentieren.

■ **ROLF FISCHER** Der Gewinn vor Abschreibungen (Betriebsergebnis II) beträgt CHF 3,314 Mio. und liegt somit um CHF 169 000 unter dem Vorjahreswert. Folgende Einflussgrössen führten zum leicht schlechteren Betriebsergebnis:

Einerseits haben wir die Mietzinse per 1.4.2011 an den Hypothekarischen Referenzzinssatz von 3 % auf 2.75 % angepasst, was eine Reduktion der gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 81 000 verursachte. Dem gegenüber konnten wir den Finanzaufwand durch optimale Refinanzierung am Kapitalmarkt um CHF 187 000 reduzieren. Die Angleichung der Mietzinse an den Referenzzinssatz ist Bestandteil der strategischen Mietzinspolitik. Wir vermeiden so unnötige Risiken in der Mietzinsgestaltung und dem daraus resultierenden Ertrag. Dies bedeutet auch, dass wir bei steigendem Referenzzinssatz die Mietzinsen entsprechend erhöhen werden. Schlussendlich entscheidend für den leichten Rückgang des Betriebsergebnisses, sind die um CHF 230 000 höheren Aufwände für den ordentlichen Unterhalt der Liegenschaften. Mehrere ungeplante Reparaturen in den Bereichen Liftunterhalt, Unterhalt Sanitär, Küche, Bad, Waschmaschinen verursachten die Mehrkosten.

Wie schon in den vergangenen Jahren setzten wir die Abschreibungsstrategie fort, indem wir ordentliche Abschreibungen von CHF 1 55 Mio. bzw. 1,5 % des Bruttobuchwertes ohne Grundstückswerte ausweisen.

Zudem konnten wir den Erneuerungsfond netto um CHF 490 000 erhöhen.

Der Nettobuchwert aller Liegenschaften per 31.12.2011 beträgt CHF 118,54 Mio., mit Einbezug des Erneuerungsfonds CHF 117,168 Mio. Berücksichtigt man die historisch tiefen Kapitalzinssätze und den daraus resultierenden tiefen Referenzzinssatz von 2.75 % im Geschäftsjahr 2011, so betragen die „stillen Reserven“ je nach Kapitalisierungssatz rund CHF 24 Mio. bis CHF 38 Mio. Mit der gesunden Substanz des gesamten Liegenschaftsportfolios der Baugenossenschaft Matt können auch künftige Projekte ohne Probleme finanziert werden.

Wir schlagen der Generalversammlung vor, das Anteilscheinkapital im Berichtsjahr mit 3.25 % zu verzinsen. Die Höhe des Anteilscheinkapitals im Verhältnis zum Gesamtkapital beträgt rund 13 % und liegt somit innerhalb der angestrebten Kennzahl. Würden wir die Eigenkapitalquote unkontrolliert erhöhen, hätte dies zwangsläufig eine Reduktion des Zinssatzes zur Folge. Erst bei grösseren künftigen Investitionen macht es Sinn, die Höhe des Anteilscheinkapitals entsprechend anzugleichen. Wir sind bemüht, die restriktive und zurückhaltende Bewirtschaftungspolitik des Anteilscheinkapitals den Genossenschaftern und Interessenten immer wieder klar und beratend zu erläutern, um Missverständnisse zu verhindern.

Bericht der Revisionsstelle

Für das Geschäftsjahr 2011 an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Matt

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung Ihrer Genossenschaft, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung, für das am 31. Dezember 2011 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 2011 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, 21. März 2012

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	2010	2011	Total
	CHF	CHF	CHF
Jahresgewinn	571 322	543 531	1 114 853
Abschreibungen	2 178 170	2 042 118	4 220 288
Veränderung Erneuerungsfonds	538 000	490 000	1 028 000
Cashflow (Fonds NUV)	3 287 492	3 075 649	6 363 141
Zunahme/Abnahme Debitoren/TA	-12 914	12 551	-363
Zunahme/Abnahme Heiz- & Nebenkosten	154 682	12 007	166 689
Zunahme/Abnahme Heizölvorrat	11 815	-15 490	-3 675
Zunahme/Abnahme Kreditoren/TP	-71 084	-145 087	-216 171
Zunahme/Abnahme Heizkosten-Akontozahlungen	17 159	10 796	27 955
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (ohne flüssige Mittel)	99 658	-125 223	-25 565
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 387 150	2 950 426	6 337 576
INVESTITIONSBEREICH			
Erwerb von Mobiliar und Einrichtungen	-36 074	0	-36 074
Erwerb/Umbau/Sanierung von Liegenschaften und Bauten/Neubauten	-1 065 932	-1 038 360	-2 104 292
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1 102 006	-1 038 360	-2 140 366
Kapitalüberschuss/-(bedarf)	2 285 144	1 912 066	4 197 210
FINANZIERUNGSBEREICH			
Zunahme/-Abnahme Hypotheken/Fonds de Roulement	-1 774 200	-1 856 200	-3 630 400
Zunahme/-Abnahme Anteilscheinkapital/Gen.-Konti/Div. Konti	332 054	150 035	482 089
Verzinsung Anteilscheinkapital	-537 538	-542 357	-1 079 895
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1 979 684	-2 248 522	-4 228 206
Zu-/Abnahme Netto-Flüssige Mittel	305 460	-336 456	-30 996

Netto-Flüssige Mittel (Bankguthaben abzgl. Bankkontokorrent)		
Netto-Flüssige Mittel am 1.1.	-254 260	51 200
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	3 387 150	2 950 426
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1 102 006	-1 038 360
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1 979 684	-2 248 522
Netto-Flüssige Mittel am 31.12.	51 200	-285 256

Geldflussrechnung

Zahlungsströme der Baugenossenschaft Matt im Berichtsjahr 2011

■ **MARKUS HELFENSTEIN** Die Geldflussrechnung gibt Aufschluss über die Investitionsvorgänge, die Finanzierungsmaßnahmen und die Liquiditätsentwicklung. Im Berichtsjahr verzeichnen wir eine Abnahme der flüssigen Mittel von CHF 336 456, die einerseits auf den reduzierten Geldfluss aus Geschäftstätigkeit, andererseits auf die Auflösung der Depotkonti (Abnahme des Geldflusses aus Finanzierungstätigkeit) in der Grössenordnung von über CHF 450 000 zurückzuführen ist.

Der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit (Cashflow operativ) beträgt im Berichtsjahr 2011 CHF 2 950 426 und setzt sich aus dem Gewinn zuzüglich Abschreibungen und Fondseinlagen und den Veränderungen des Nettoumlaufvermögens zusammen.

Die Mittel wurden wie folgt verwendet:

Investitionen	CHF
Sanierungen	-1 038 360

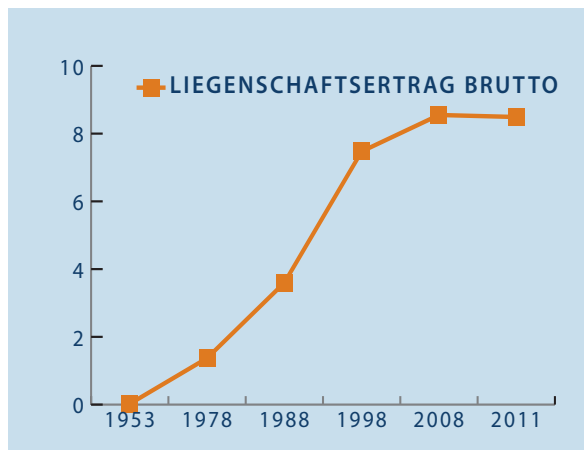
Finanzierungen

Nettoabnahme Hypotheken	-1 586 200
Verzinsung Anteilscheinkapital	-542 357
Abnahme Flüssige Mittel	-336 456

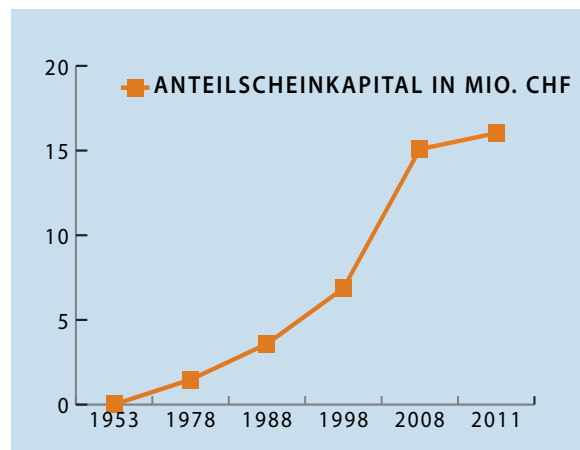
Ableitung aus der Bilanz	2010	2011
Postcheck, Kasse, Banken	156 792	311 326
Kontokorrent Banken	-105 592	-596 582
Stand 31.12.	-51 200	-285 256
Abnahme flüssige Mittel		336 456

Das Anteilscheinkapital hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	CHF
Anteilscheinkapital per 31.12.2010	15 568 500
Einzahlungen und Überträge 2011	1 627 500
Auszahlungen 2011	1 156 000
Anteilscheinkapital per 31.12.2011	16 039 500



Statistik: Entwicklung Liegenschaftsertrag



Statistik: Entwicklung Anteilscheinkapital

Fortsetzung Jahresbericht von Seite 5

Der Erwerb dieser Grundstücke würde uns erlauben, die Gesamtplanung in Kombination mit den Grundstücken der Stadt Luzern zu optimieren.

Es ist uns leider nicht gelungen, das Grundstück 266 (Restaurant Bahnhof) an der Thorenbergstrasse zu kaufen. Als Besitzer der Thorenbergstrasse 28, welche östlich an die Parzelle des Restaurants Bahnhof grenzt, haben wir uns grosse Chancen ausgerechnet, das Grundstück im Sinne einer Arrondierung zu kaufen, den Zuschlag hat schlussendlich eine andere Käuferschaft erhalten. Als kleinen Trost nehmen wir zur Kenntnis, dass ein gemeinnütziger Wohnbauträger zum Zug gekommen ist, und dieses Grundstück somit nicht zur Spekulation freigegeben wurde.

Anteilscheinkapital:

Aufgrund der sehr vorteilhaften Verzinsung unseres Anteilscheinkapitals mehren sich auch die Anfragen für die Zeichnung von zusätzlichem Anteilscheinkapital. Der Vorstand hält sich weiter an die strategische Zielvorgabe, das Anteilscheinkapital im Bereich von maximal 15 % der Gesamtschulden zu halten. Wir müssen aus diesem Grund häufig Kapitaleinzahlungen ablehnen oder zumindest darauf verweisen, dass erst bei der Realisierung von grossen Bauprojekten oder beim Erwerb von neuen Grundstücken wieder Handlungsspielraum vorhanden sein wird.

Vorstand:

Mit Andreas Meier haben Sie an der letzten Generalversammlung ein neues Mitglied in den Vorstand gewählt. Nach dem Ausscheiden von Heinz Meyer konnte der Vorstand wieder mit sechs Mitgliedern weiterarbeiten. Andreas Meier hat sich gut in unser Team integriert. Wir haben bereits mehrmals auf seine Fachkompetenz als Jurist zurückgreifen dürfen, sind aber auch dankbar für wertvolle Inputs und die Aussenwahrnehmung eines Vorstandsmitglieds, das nicht aus dem Ortsteil Littau stammt.

Verwaltung / Dienstjubiläum Angelo Walker:

Nach dem Austritt von Frau Doris Fleischli hat sich Frau Sandra Kuster in Ihre neue Aufgabe auf dem Sekretariat der BG Matt eingearbeitet und gut ins BG Matt Team integriert. Im Gegensatz zu der noch „neuen“ Arbeitskraft

durften wir am 01. April 2012 ein nicht alltägliches Jubiläum feiern! Angelo Walker ist seit 20 Jahren im Dienste unserer Baugenossenschaft tätig und zuständig für den technischen Unterhalt. An dieser Stelle gebührt ihm ein grosses Dankeschön für die Treue zur BG Matt und die wertvolle Zusammenarbeit.

G-Net:

2012 ist das UNO-Jahr der Genossenschaften. Auch sechs Luzerner Baugenossenschaften (darunter die BG Matt), welche das Genossenschafts-Netz ins Leben gerufen haben, werden in Zusammenarbeit mit den Fachverbänden Wohnen Schweiz und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen mit verschiedenen Aktionen der breiten Öffentlichkeit, Behörden und Politik mit Nachdruck die wichtige Aufgabe von Wohnbaugenossenschaften in Erinnerung rufen.

(mehr unter www.ijdg.ch)

zum Gedenken:

Von April 2011 bis März 2011 mussten wir leider von 20 Genossenschafter/innen und Mieter/innen für immer Abschied nehmen. Wir werden allen Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren. Am Samstag, 28. April 2012 gedenken wir in der Pfarrkirche St. Theodul Littau der lieben Verstorbenen.

Dank:

Ich bedanke mich bei meinen Kollegen vom Vorstand für die wertvolle und kollegiale Zusammenarbeit, die interessanten und abwechslungsreichen Diskussionen und das mir entgegen gebrachte Vertrauen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf der Geschäftsstelle für den grossen Einsatz und die angenehme Zusammenarbeit. Heinz Meyer für die Unterstützung in meinem ersten Jahr als Präsident der BG Matt. Allen Hauswarten gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren Einsatz vor Ort, und damit für ihren Beitrag zum Wohl unserer Mieterinnen und Mietern.

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

Markus Helfenstein
Präsident

Vorstand

Präsident

Markus Helfenstein
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)



BAUGENOSSENSCHAFT **MATT** LUZERN

Grubenstrasse 16
Postfach 241
6014 Luzern

www.bgmatt.ch