



2017

***GESCHÄFTSBERICHT***



## VORSTAND UND REVISIONSSTELLE

### VORSTAND

Niederberger Peter  
Präsident  
Zugerbergstrasse 58, 6300 Zug

Risi Markus  
Vizepräsident  
Angelgasse 4, 6317 Oberwil

Schnieper Hansruedi  
Finanzchef  
Waldhofstrasse 11, 6314 Unterägeri

Langenegger Paul  
Verwalter  
Huebweid 4, 6340 Baar

Iten Ernst  
Verwalter  
Riedpark 17, 6300 Zug

Müller Peter  
Verwalter  
Weinberghöhe 16, 6340 Baar

### REVISIONSSTELLE

Zensor Revisions AG  
Chamerstrasse 172, 6300 Zug

### GESCHÄFTSSITZ

Alpenstrasse 11  
6302 Zug  
Telefon 041 710 08 73

### ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag 08–11:30 Uhr  
Donnerstag 08–11:30 Uhr

Geschäftsstellenleiterin: Josefine Ziegler  
E-Mail: [info@familia-zug.ch](mailto:info@familia-zug.ch)  
Homepage: [www.familia-zug.ch](http://www.familia-zug.ch)

# EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das  
60. Geschäftsjahr auf Freitag, 18. Mai 2018, 18.00 Uhr,  
im Zugorama der V-Zug AG, Baarerstrasse 124, in Zug

## TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. November 2017
3. Jahresbericht 2017
4. Jahresrechnung 2017 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
7. Baukredit Ersatzneubauten Ibelweg 7–9
8. Verschiedenes

Der Stimmausweis wird vor Beginn der Generalversammlung ausgehändigt. Es wird um rechtzeitiges Erscheinen ersucht.

## BITTE BEACHTEN SIE DEN BESONDEREN VERSAMMLUNGSSORT UND DEN VORGEZOGENEN BEGINN DER VERSAMMLUNG!

Die Einladung zur Generalversammlung geht an alle Mitglieder der Baugenossenschaft Familia Zug. Der Vorstand freut sich, wenn Sie Ihr Interesse durch Ihre Teilnahme an der Generalversammlung bekunden.

Im Anschluss an die Generalversammlung sind Sie zum Apéro und einem feinen Nachtessen eingeladen.

## JAHRESBERICHT 2017

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Der Jugend gehört die Zukunft! – Die Kinder von heute sind unsere Genossenschafter und unsere Mieter von morgen. Sie sollen sich in den Wohnungen unserer Baugenossenschaft auch in zwanzig, dreissig oder noch mehr Jahren gut aufgehoben und zu Hause fühlen. Es muss unser Bestreben sein, auch in Zukunft attraktive und preisgünstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung stellen zu können.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug freut sich, wenn er Ihnen just zum 60. Geburtstag unserer Genossenschaft einen Antrag für die Realisierung neuer Mehrfamilienhäuser am Ibelweg 7–9 unterbreiten kann. Die ältesten Liegenschaften, welche in mancherlei Hinsicht den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen vermögen, sollen durch zeitgemässe, familienfreundliche Neubauten ersetzt werden. Zwar werden die neuen Mietzinse nicht mehr mit jenen aus der Gründungszeit mithalten können – die ersten Mietzinse lagen damals bei CHF 115.00 resp. 135.00 pro Monat –, sie werden sich jedoch Dank Kostenmiete und kantonaler Wohnraumförderung im gewohnt günstigen Rahmen bewegen. Die einhellige Zustimmung zum Projektionskredit anlässlich der letztjährigen Generalversammlung war dem Architektenteam und dem Vorstand Ansporn, bis zur Jubiläumsgeneralversammlung ein bewilligungsfähiges Projekt auszuarbeiten. Mehr hierzu erfahren Sie unter Traktandum 7.

Im Berichtsjahr hat sich der Vorstand nicht allein um das Projekt Ersatzneubauten am Ibelweg 7–9 gekümmert. Weiterbearbeitet wurde auch das Projekt für Ersatzneubauten an der Aabachstrasse 33/Hertistrasse 57–59. Ferner traf sich der Vorstand zu sieben ordentlichen Vorstandssitzungen, zu einer Strategiesitzung und zu diversen Ausschusssitzungen. Er vertrat die Baugenossenschaft anlässlich der Generalversammlungen der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft AWZ, der Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA und der Wohnbaugenossenschaft Heimat. Innerhalb der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug (IG WBG) führte er 2017 den Vorsitz. Glücklicherweise konnte 2017 mit Peter Müller – er wurde einstimmig in den Vorstand gewählt – ein zusätzlicher Verwalter gewonnen werden. Mit dieser Verstärkung ist der Vorstand für die Realisierung der anstehenden Ersatzneubauten bestens gerüstet.

Anlässlich seiner Strategiesitzung vom 30. März 2017 auf dem Gubel befasste sich der Vorstand vertieft mit Organisationsfragen und der künftigen Entwicklung unserer Baugenossenschaft. Er entschied, inskünftig nicht nur städtische, sondern auch stadtnahe Grundstücke für die Realisierung von Wohnbauten in Betracht zu ziehen. Er befasste sich zudem mit der Neuorganisation des Archivs. Obwohl konkret ins Auge gefasst, konnte 2017 noch keine zeitgemässe Lösung umgesetzt werden. Unvorhersehbare Projektänderungen hätten letztlich zu Gesamtkosten von rund CHF 90'000.00 geführt, was vom Vorstand als unverhältnismässig beurteilt und entsprechend abgelehnt worden war.



# ● ALLE KINDER HABEN DIE MÄRCHEN- HAFTE KRAFT, SICH IN ALLES ZU VERWANDELN, WAS IMMER SIE SICH WÜNSCHEN. JEAN COCTEAU



Nachdem der Referenzzinssatz per 1. Juni 2017 auf ein historisches Allzeittief von 1.5% gefallen war, sah sich der Vorstand veranlasst, auf dem gesamten Altbestand der Genossenschaftswohnungen eine Mietzinsreduktion von rund 5% weiterzugeben. Diese Weitergabe einer Mietzinsreduktion kann deshalb als besonders erfreulich gewertet werden, als dass sich die Mietzinsen bei unserer Genossenschaft ohnehin auf einem äusserst bescheidenen Niveau, weit unter den ortsüblichen Verhältnissen bewegen und in der Vergangenheit kaum je eine Mietzinserhöhung wegen gestiegener Hypothekarzinsen vorgenommen werden musste. Nicht betroffen von der Mietvertrags-Änderung war allerdings die Liegenschaft Eichwaldstrasse, da diese unter der Kontrolle des kantonalen Amtes für Wohnungswesen steht.

Ist die Mitgliedschaft bei unserer Genossenschaft mit der Miete von Räumlichkeiten verbunden, kann der Vorstand gemäss Statuten die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Da diesen statutarischen Vorschriften mit einem Nennwert von CHF 1'000.00 pro Genossenschaftsanteil und einem bisherigen Pflichtkapital von CHF 3'000.00 für Wohnungsmieter nicht mehr ohne weiteres Rechnung getragen werden konnte, wurde das Pflichtkapital gemäss Art. 22 Abs. 2 der Statuten durch den Vorstand neu auf CHF 4'000.00 festgelegt. Somit ist auch in Zukunft eine gerechte Aufteilung der Genossenschaftsanteile unter Ehepartnern möglich.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. November 2017 stimmten die Genossenschafter einem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 444'960.00 für Ersatzneubauten an der Aabachstrasse 33/Hertistrasse 57-59 mit überwältigendem Mehr (eine einzige Gegenstimme) zu. Die Genossenschafter, welche seit der Generalversammlung 2015 regelmässig über den Stand der Planung und über die Zusammenarbeit mit der Gebäudeversicherung Zug informiert worden waren, liessen sich von politisch motivierten Einwänden nicht blenden und vertrauten auf die Weitsicht des Vorstandes. Sie liessen sich durch die martin Lenz ag ausführlich über das Neubauprojekt informieren und bedankten sich für die interessante Vorstellung mit einem kräftigen Applaus.

Runde Geburtstage sind bekanntlich die Marksteine am Wegrand des Lebens. Wir wollen es zum 60. Geburtstag der Baugenossenschaft Familia Zug nicht bei der Betrachtung des Erreichten, nicht bei der Betrachtung eines Marksteines bewenden lassen. Es gilt, immer wieder Grundsteine für Neues, Grundsteine dafür zu legen, dass den Kindern von heute auch morgen noch attraktive und zeitgemässe Wohnungen zu günstigen Konditionen zur Verfügung stehen.



### BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

Lange hatten die Kinder der Liegenschaft Eichwaldstrasse auf die Neugestaltung ihres Innenhofes warten müssen. Am 5. Juli 2017 war es dann soweit. Bei strahlendem Sonnenschein konnte die mit einem grünen Tartanbelag versehene, moderne Spielanlage samt Geräten den Benutzern offiziell übergeben werden. Wie auf dem Titelblatt dieses Geschäftsberichts ersichtlich, haben die Kinder grosse Freude an der neuen Spiellandschaft. Die Übergabe des neugestalteten Innenhofs wurde mit einem reichhaltigen Apéro umrahmt. Für dessen perfekte Organisation und die feine Bewirtung sei Nadja Meier, Eichwaldstrasse 4, an dieser Stelle nochmals herzlich gedankt!

Etwas weniger erfreulich war im 2017 der Umgang mit dem Abfall. An mehreren Orten musste festgestellt werden, dass Plastiksäcke und sonstige, nicht kompostierbare Abfälle im Grundgutcontainer landen. Die Verwalter scheinen hier leider gegen Windmühlen zu kämpfen ...

#### Ibelweg 7–9

Im Herbst wurden die Mieter über den Stand der Planung der Ersatzneubauten und den voraussichtlichen Baubeginn Ende 2018/Anfang 2019 informiert. Es wurden die Bedürfnisse in Bezug auf die benötigten Ersatzwohnungen abgeklärt und es wurde tatkräftige Unterstützung von Seiten der Geschäftsstelle in Aussicht gestellt. Bereits konnten mehrere Wohnungswechsel innerhalb der Baugenossenschaft Familia Zug realisiert werden. Der Vorstand hofft auf weitere interne Wechsel sowie auf Unterstützung durch andere Baugenossenschaften.



#### General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37

Diese Liegenschaften waren besonders stark vom Unwetter vom 18. August 2017 betroffen. In einem Haus gab es einen Rückstau bis zum Fahrredeingang, in einem andern stieg das Wasser im Keller bis auf eine Höhe von 30 cm. In verdankenswerter Weise haben mehrere Mieter unermüdlich geholfen, das Wasser abzuschöpfen, bis eine Pumpe organisiert werden konnte. Durch die Entsorgung alter und ausrangierter Fahrräder konnte wieder Freiraum geschaffen werden. Der Anbau eines zusätzlichen Fahrradstelltraumes ist damit hinfällig geworden. Maria Mastroianni beendete ihr Amt als Hauswartin nach 12-jähriger Tätigkeit per Ende 2017. Für ihre lange Treue und die stete Sorge um die Liegenschaften gebührt ihr ein grosser Dank.





### St. Johannes-Strasse 12–18

Bei den Häusern 16 und 18 hatte ein Stromausfall zu einem Totalausfall der Stromwandler und zu einem einwöchigen Liftausfall geführt. Pro Anlage mussten Reparaturkosten von CHF 5'892.00 aufgewendet werden. Klagen der betroffenen Mieter blieben glücklicherweise aus. Auch diese Liegenschaft war vom Sommerunwetter betroffen und auch bei dieser Liegenschaft wurden Heizung und Keller überschwemmt. Glücklicherweise verfügte der Verwalter über eine eigene Pumpe und Trocknungsgeräte. In dieser Liegenschaft leisteten nebst dem Verwalter auch die Hauswarte grossartige Arbeit. Eine Anfrage der Swisscom betreffend Einzug von Glasfaserkabeln bis in die Wohnungen wurde zustimmend beantwortet.



### Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59

Hier musste die periodische Kontrolle der elektrischen Installationen durchgeführt werden. Und auch bei dieser Liegenschaft brachte das Unwetter Wasser in den Keller ...



### Eichwaldstrasse 2–8

Im Haus Nr. 6–8 musste ein Wärmetauscher ersetzt werden. Bei den sanierten Laubengängen mussten vereinzelt Abplatzungen nachbehandelt werden (Garantiarbeiten). Um dem wilden Parkieren von Rollern und Motorrädern Einhalt zu gebieten, wurden in der Einstellhalle feste Parkplätze markiert und den interessierten Mietern für eine minimale Miete exklusiv zugewiesen. Das Anliegen betreffend einer Verglasung bei den Balkonen der Liegenschaft Eichwaldstrasse 2 wurde vom Vorstand geprüft. Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich um Mietobjekte mit kantonaler Vergünstigung handelt und dass in der ganzen Überbauung keine vergleichbaren Glasschutzwände montiert sind, wurde die Idee nicht weiterverfolgt. Hingegen wurde bei den Attikawohnungen ein Windschutz bewilligt, wobei dies allerdings mit einer angemessenen Mietzinserhöhung verbunden ist. Im Haus Nr. 4 wurde der Boden des Laubengangs im 4. OG mit einem neuen, wetterbeständigen Überzug versehen. Je nach Erfahrung ist beabsichtigt, die unteren Stockwerke ebenfalls nachzurüsten. Auch bei dieser Liegenschaft wird das Glasfaserkabel zu Lasten der Swisscom bis in die Wohnungen gezogen.

**DANK**

Abschliessend sei an dieser Stelle allen Hauswarten und den Verwaltern für ihre Sorge um die Liegenschaften, der Geschäftsstellenleiterin für ihre Sorge um die Mieter und den Vorstandsmitgliedern für ihre Sorge um die perfekte Zusammenarbeit gedankt. Ein besonderer Dank gebührt allen Mieterinnen und Mietern, welche beherzt und tatkräftig Hilfe leisten, wenn Not am Mann ist.

Der Vorstand freut sich, wenn er Sie, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, an der Jubiläums-Generalversammlung vom 18. Mai 2018 begrüßen darf.

Zug, im März 2018



Peter Niederberger  
Präsident



● DIE KINDER KENNEN WEDER VER-  
GANGENHEIT, NOCH ZUKUNFT, UND –  
WAS UNS ERWACHSENEN KAUM  
PASSIEREN KANN – SIE GENIESSEN  
DIE GEGENWART. JEAN DE LA BRUYÈRE

**UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND**

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand stellt sich per 31. 12. 16 unverändert auf 172 Einheiten:

<b>Liegenschaft</b> <b>Ibelweg 7 und 9</b> (Baujahr 1959, Renovation und Dachaufbauten 1989)	1 x 2 ½-Zimmer-Wohnung 4 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 2 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 9 x 4-Zimmer-Wohnungen 3 x 5-Zimmer-Wohnungen 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung
<b>Liegenschaft</b> <b>General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37</b> (Baujahr 1963, Dachaufbauten 1985, Innenrenovation 1996, Einstellhalle 2000)	6 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 24 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 8 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen
<b>Liegenschaft</b> <b>St. Johannes-Strasse 12–14, 16–18</b> (Baujahr 1967, Aussenrenovation 1986, Innenrenovation 1994, Liftanbauten 2003)	10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 20 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 10 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen
<b>Liegenschaft</b> <b>Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57 und 59</b> (Baujahr 1960, Erwerb 1994; Renovation und Dachaufbauten 1995)	9 x 3-Zimmer-Wohnungen 3 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 9 x 4-Zimmer-Wohnungen
<b>Liegenschaft</b> <b>Eichwaldstrasse 2–8</b> (Baujahr 2004)	7 x 2 ½-Zimmer-Wohnungen 10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 19 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 17 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen



## BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

Nachstehend finden Sie einige Erläuterungen zur Jahresrechnung 2017.

### ERTRÄGE

Im 2017 war nur am Ibelweg ein gewisser Leerwohnungsbestand zu verzeichnen. Die Mietzinseinnahmen aller Liegenschaften mit CHF 2'885'791.00 sind gegenüber dem Vorjahr um knapp CHF 22'000.00 tiefer ausgefallen. Der Grund liegt im erwähnten Leerwohnungsbestand sowie in einer Mietzinsreduktion ab Oktober 2017 bei allen Liegenschaften mit Ausnahme der Eichwaldstrasse. Die Beiträge des Kantons im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes sind bei den Mietzinseinnahmen enthalten und betreffen ausschliesslich Mieter an der Eichwaldstrasse. Die Einnahmen für die Nebenkosten berücksichtigen auch die erforderlichen Rückzahlungen von netto CHF 12'559.70 (Vorjahr Rückzahlungen von CHF 29'791.20) und machen total CHF 403'141.40 (Vorjahr CHF 390'581.70) aus.

### AUFWENDUNGEN

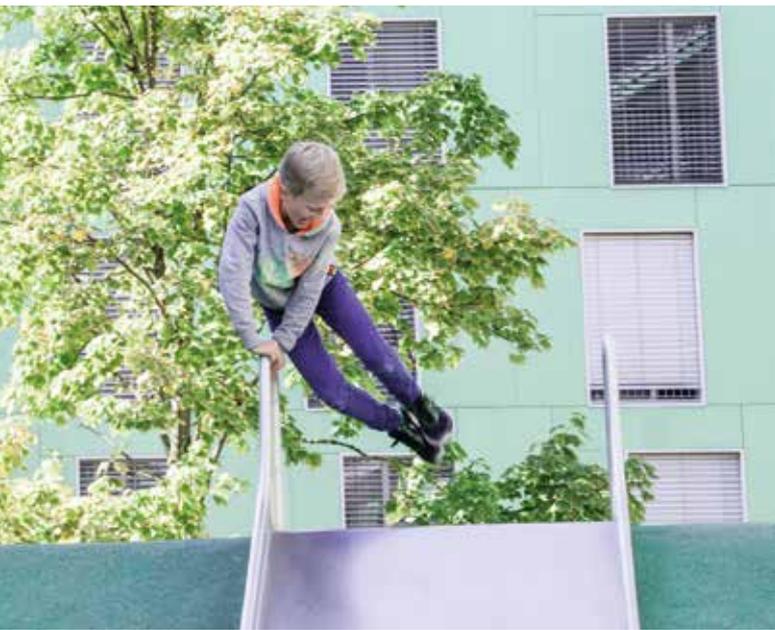
In diesem Jahr konnten wiederum langfristige Hypothekarschulden von CHF 1'000'000.00 zurückbezahlt werden. Bei unveränderten Zinssätzen werden daher die Passivzinsen mit CHF 510'703.50 um CHF 91'571.40 tiefer als im Vorjahr ausgewiesen. Der Grund für die bedeutend tieferen Hypothekarzinsen liegt in der Amortisation von Hypotheken im Jahr 2016. Die neuen Hypotheken konnten zu viel besseren Konditionen abgeschlossen werden. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) stehen die Liegenschaftskosten mit CHF 412'478.55 zu buche, CHF 73'139.55 tiefer als im Vorjahr. Die höheren Kosten des Vorjahres waren grösstenteils auf den Austausch der Küchengeräte in der St. Johannesstrasse zurückzuführen. Die Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 245'359.31 fallen gegenüber dem Vorjahr unwesentlich höher aus. Beim ausserordentlichen Aufwand handelt es sich vorwiegend um die Kosten für das Projekt Gartenstadt.

Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 werden wie folgt Abschreibungen und Rückstellungen auf Liegenschaften vorgenommen: Die Liegenschaften werden nur noch zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2.00%, berechnet vom Buchwert, abgeschrieben. Zusätzlich zu diesen Abschreibungen kann die Genossenschaft jährlich Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1.00%, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert, bilden. Die gesamte Rückstellung darf allerdings 15.00% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. An Abschreibungen und Renovationsrückstellungen konnten CHF 1'072'330.00 (Vorjahr CHF 1'085'330.00) belastet werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.

Im Steueraufwand von CHF 72'551.05 sind die Rückstellungen für die Jahre 2016 und 2017. Diese Rückstellungen sollten ausreichen, um die anfallenden Steuerrechnungen für 2016 und 2017 zu begleichen.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2017 ein Überschuss von CHF 465'286.74 (Vorjahr CHF 426'311.23).





**NEBENKOSTEN**

Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. In unseren Mietverträgen wird vereinbart, dass die Mieter oder Mieterinnen neben dem Nettomietzins bestimmte Nebenkosten zu bezahlen haben. Was als Nebenkosten ausgedient werden darf, ist im Gesetz und in der dazu gehörenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2017 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:	Differenz als Nachbelastung/Gutschrift unter den Einnahmen:
<b>IBELWEG</b>	42'197.25	44'328.40	-2'131.15
<b>GENERAL-GUISAN-STRASSE</b>	77'262.05	78'475.40	-1'213.35
<b>ST. JOHANNES-STRASSE</b>	99'629.05	87'584.35	12'044.70
<b>AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE</b>	44'670.85	39'581.95	5'088.90
<b>EICHWALDSTRASSE</b>	139'382.20	140'611.60	-1'229.40
<b>TOTAL</b>	403'141.40	390'581.70	12'559.70

# ● WAS MAN ALS KIND GELIEBT HAT, BLEIBT IM BESITZ DES HERZENS BIS INS HOHE ALTER. KHALIL GIBRAN ●

## BILANZ

Die gehaltene Liquidität in Form von Bankguthaben nahm um CHF 486'966.44 zu. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr nur unwesentlich reduziert. Der Vorrat an Heizölbestand hat um rund CHF 24'400.00 abgenommen.

Die kurzfristigen Verpflichtungen passivseits haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 232'844.75 zugenommen. Dass die langfristige Verschuldung um CHF 1'000'000.00 reduziert werden konnte, stellt das erfreuliche Pendant zu den Abschreibungen, den Renovationsrückstellungen und den tiefen Hypothekarzinsen dar. Die Renovationsrückstellungen können jährlich gemäss Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug erhöht werden. Das Genossenschaftskapital hat sich im 2017 bei CHF 69'000.00 Neuzugängen und CHF 42'400.00 Rückzahlungen um CHF 26'600.00 auf neu CHF 2'208'800.00 erhöht.

## AUSSICHTEN

Im Berichtsjahr waren keine steigenden Zinsen festzustellen, der Referenzzinssatz verharrte auf anhaltend tiefem Niveau und auch für 2018 ist mit keinen grossen Ausschlägen zu rechnen. Mithin kann davon ausgegangen werden, dass unsere Mieter noch für längere Zeit mit unverändert tiefen Mietzinsen rechnen können. Aufgrund des vorgesehenen Neubaus am Ibelweg ist bei diesen beiden Liegenschaften mit einem erneuten Leerwohnungsbestand zu rechnen.

Trotz bescheidenem Mietzinsniveau schlägt der Vorstand vor, das Anteilscheinkapital auch 2017 mit 3.077% brutto respektive mit 2.0% netto zu verzinsen. Damit liegt unsere Baugenossenschaft deutlich über dem gegenwärtig Marktüblichen. Aber auch hier legt der Vorstand Wert auf Kontinuität und Verlässlichkeit.

Zug, im März 2018



Der Kassier  
Hansruedi Schnieper







## ERFOLGSRECHNUNG 2017

	2017	2016
Mieterträge Wohnliegenschaften	2'885'791	2'908'016
Nebenkosten Wohnliegenschaften	403'141	390'582
Ertrag	3'288'932	3'298'598
Hypothekar-/Baurechtszinsen	-510'704	-602'275
Liegenschaftsunterhalt	-417'867	-485'618
Nebenkosten	-403'141	-390'582
Verwaltung	-245'821	-240'758
Bildung Renovationsrückstellungen	-567'330	-567'330
Abschreibungen Liegenschaften	-505'000	-518'000
Aufwand	-2'649'863	-2'804'563
Ausserordentlicher Ertrag	221	3'986
Ausserordentlicher Aufwand	-101'452	-11'077
Jahresgewinn vor Steuern	537'838	486'944
Direkte Steuern	-72'551	-60'633
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>465'287</b>	<b>426'311</b>





## BILANZGEWINN

Bilanzgewinn, anfangs des Geschäftsjahres

2017

2016

990'114

659'380

## JAHRESGEWINN

465'287

426'311

ZUR VERFÜGUNG  
DER GENERALVERSAMMLUNG

1'455'401

1'085'691

## ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von  
CHF 1'455'401 wie folgt zu verwenden:

Dividende 3.077%

65'842

65'577

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven

30'000

30'000

Vortrag auf neue Rechnung

1'359'559

990'115

## BILANZ PER 31.12.2017

### AKTIVEN

	2017	2016
Flüssige Mittel	1'775'812	1'261'728
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	31'779	34'683
Gegenüber Genossenschafter	–	3'110
Vorräte	15'080	39'294
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'822'671</b>	<b>1'338'815</b>
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000	6'000
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen	23'692'282	23'987'000
<b>Anlagevermögen</b>	<b>23'698'282</b>	<b>23'993'000</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>25'520'953</b>	<b>25'331'815</b>

## PASSIVEN

	2017	2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	266'262	32'448
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Genossenschafter	199'709	228'025
Passive Rechnungsabgrenzungen	136'000	146'000
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>601'971</b>	<b>406'473</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	17'700'000	18'700'000
Langfristige Rückstellungen	2'294'781	1'727'451
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>19'994'781</b>	<b>20'427'451</b>

## FREMDKAPITAL

**20'596'752**

**20'833'924**

Genossenschaftskapital	2'208'800	2'182'200
Gesetzliche Gewinnreserve	260'000	230'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn 1.1.	990'114	659'380
Jahresgewinn	465'287	426'311
Bilanzgewinn 31.12.	1'455'401	1'085'691
<b>Eigenkapital</b>	<b>4'924'201</b>	<b>4'497'891</b>

## PASSIVEN

**25'520'953**

**25'331'815**

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 31. DEZEMBER 2017

## 1. ALLGEMEIN

Die Baugenossenschaft Familia Zug bezweckt, preislich günstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung zu stellen. Die Vermietung erfolgt dabei zu Preisen, die eine ständige Werterhaltung der Liegenschaften gewährleisten.

## 2. GRUNDSÄTZE ÜBER DIE RECHNUNGSLEGUNG

Die Jahresrechnung 2017 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

## 3. ERKLÄRUNG ZUR ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl der Vollzeitstellen bei der Baugenossenschaft Familia Zug lag im Berichtsjahr durchschnittlich unter 10 (Vorjahr: unter 10).

## 4. LIEGENSCHAFTEN

Die Liegenschaften werden zum Anschaffungs- bzw. Erstellungswert abzüglich der in den vergangenen Jahren vorgenommenen Abschreibungen bilanziert.

Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 werden die Liegenschaften zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2.0%, berechnet vom Buchwert, abgeschrieben.



## 5. HYPOTHEKEN

### 5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

Zusammensetzung	2017	2016
Ibelweg 7 und 9, Zug	3'180'000	3'180'000
General-Guisanstrasse 31-33, 35-37, Zug	8'000'000	8'000'000
St. Johannesstrasse 12-14, 16-18, Zug	4'760'000	4'760'000
Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	3'900'000	3'900'000
Eichwaldstrasse 2-8, Zug	16'425'000	16'425'000
<b>TOTAL</b>	<b>36'265'000</b>	<b>36'265'000</b>

### 5.2 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Baugenossenschaft Familia Zug hat mit der Zuger Kantonalbank, der UBS AG und der egw (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) Kreditverträge für Hypotheken abgeschlossen.

Zusammensetzung	2017	2016
Ibelweg 7 und 9, Zug	1'000'000	2'000'000
General-Guisanstrasse 31-33, 35-37, Zug	3'500'000	3'500'000
St. Johannesstrasse 12-14, 16-18, Zug	1'000'000	1'000'000
Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	2'700'000	2'700'000
Eichwaldstrasse 2-8, Zug	9'500'000	9'500'000
<b>TOTAL</b>	<b>17'700'000</b>	<b>18'700'000</b>



## 6. RENOVATIONSRÜCKSTELLUNG

Zusätzlich zu den Abschreibungen kann die Genossenschaft ab 1. Januar 2014 jährlich Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1.0%, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert, bilden. Dies gestützt auf das Steuerbuch des Kantons Zug, Erläuterungen zu § 59, Berechnung des Reingewinns, Abschnitt 3.6, Stand Februar 2012. Die gesamte Rückstellung darf 15.0% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.

Bei einem Gebäudeversicherungswert von total CHF 56'733'000 (Vorjahr: CHF 56'733'000) entspricht dies einem Rückstellungsbetrag von CHF 567'330 für das Berichtsjahr (Vorjahr: CHF 567'330).

## 7. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND

### Zusammensetzung

	2017	2016
Ausgaben Projekt Gartenstadt Zug	100'869	11'077
Diverse	583	–
<b>TOTAL</b>	<b>101'452</b>	<b>11'077</b>

## 8. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund der Jahresergebnisse 2016 und 2017 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt.

Die Genossenschaft ist bis und mit Geschäftsjahr 2016 definitiv veranlagt.

## 9. BAURECHTSVERTRÄGE

Die Baugenossenschaft Familia hat die nachstehenden Baurechtsverträge mit der Korporation Zug (Grundeigentümerin) abgeschlossen.

### 9.1 ST. JOHANNESSTRASSE 12-14, 16-18, ZUG

Laufzeit	28.02.1967–31.12.2066
Landgrundwert pro m <sup>2</sup>	CHF 334
Aktueller Zinssatz	3.50%
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 61'141

### 9.2 EICHWALDSTRASSE 2-8, ZUG

Laufzeit	07.05.2003–31.12.2080
Landgrundwert pro m <sup>2</sup>	CHF 630
Aktueller Zinssatz	4.00%
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 154'058

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

### ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIA ZUG, ZUG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang der Baugenossenschaft Familia Zug für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zug, 29. März 2018  
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Josef Iten  
Zugelassener Revisionsexperte





## BAUKREDIT ERSATZNEUBAUTEN IBELWEG 7+9

Vor einem Jahr, anlässlich der Generalversammlung vom 18. Mai 2017, haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter einhellig einen Kredit in der Höhe von CHF 350'000.00 für die Projektierung von Ersatzneubauten am Ibelweg 7+9 genehmigt. Seither wurde das Vorprojekt für zwei Mehrfamilienhäuser und Einstellhalle mit der Axess Architekten AG, Zug, weiterentwickelt und in den ersten Januartagen konnte das Baugesuch bei der Stadt Zug eingegeben werden. Aufgrund des guten Einvernehmens mit allen Nachbarn kann mit einer baldigen Erteilung der Baubewilligung und mit einem Baustart Anfang 2019 gerechnet werden.

Mit den geplanten fünfgeschossigen Neubauten Ibelweg 7+9 sollen vier 2 ½-Zimmer-Wohnungen, fünf 3 ½-Zimmer-Wohnungen, neun 4 ½-Zimmer-Wohnungen und eine 5 ½-Zimmer-Wohnung, total mithin 19 Wohnungen realisiert werden. In der unterirdischen Einstellhalle sind 19 Parkplätze und ausreichend Abstellplätze für Motorräder und Fahrräder vorgesehen. Vier Besucherparkplätze und eine Anzahl ungedeckter Fahrradstellplätze sind entlang des Ibelwegs geplant. Das vorliegende Projekt überzeugt nicht allein durch einen idealen Wohnungsmix, attraktive Wohnungsgrundrisse und komfortable Wohnungsgrössen. Auch einer ansprechenden Aussenraumgestaltung mit hohem Grünanteil und vielfältigen Spielmöglichkeiten wird Rechnung getragen. Vertreter der beauftragten Axess Architekten AG werden das Neubauprojekt anlässlich der Generalversammlung detaillierter vorstellen.



Der Vorstand beabsichtigt, die neuen Wohnungen zu kostendeckenden Mietzinsen entsprechend der Modellrechnung nach kantonalem Wohnraumförderungsgesetz WFG zu vermieten. Mithin ist mit Nettomietzinsen – vor Verbilligung – im Bereich von CHF 1'420.00 für eine 2½-Zimmer-Wohnung bis zu CHF 2'214.00 für eine 4½-Zimmer-Wohnung zu rechnen. Nach Abzug allfälliger Verbilligungsbeiträge des Kantons resultieren noch Nettomietzinsen von CHF 1'035.00 für eine 2½-Zimmer-Wohnung bis zu CHF 1'614.00 für eine 4½-Zimmer-Wohnung. Besonders hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die konstante Mietzinspolitik unserer Baugenossenschaft. Da sich die Mietzinsen einzig an den Kosten und nicht am Wettbewerb orientieren, gehören selbst Neubauwohnungen schon nach kurzer Zeit zu den vergleichsweise günstigsten Angeboten in der Stadt Zug.

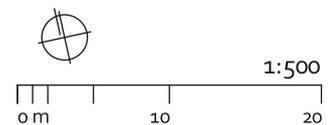
Gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. f der Statuten fällt die Beschlussfassung über die Ausführung neuer Bauten in die Kompetenz der Generalversammlung. Laut dem vorliegenden Kostenvoranschlag der Axess Architekten AG vom 27. März 2018 ist für die Realisierung der geplanten zwei Mehrfamilienhäuser samt Einstellhalle mit Gesamtkosten von CHF 11.475 Mio. zu rechnen, wobei Grundstückserwerb, Altlasten, Vermietung und Finanzierungskosten nicht mitenthalten sind. Die Kostengenauigkeit beträgt beim heutigen Planungsstand +/- 15%. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, der Ausführung der geplanten Neubauten zuzustimmen und hierfür einen Baukredit in der Höhe von CHF 11.475 Mio. zu bewilligen.



● ES GIBT KEINEN WEG,  
DER NICHT IRGENDWANN  
NACH HAUSE FÜHRT. AFRIKANISCHES SPRICHWORT ●



## SITUATION



### WOHNUNGSANGEBOT

Ibelweg 7+9

5 geschossige Gebäude

4 x 2 ½-Zi-Wohnungen

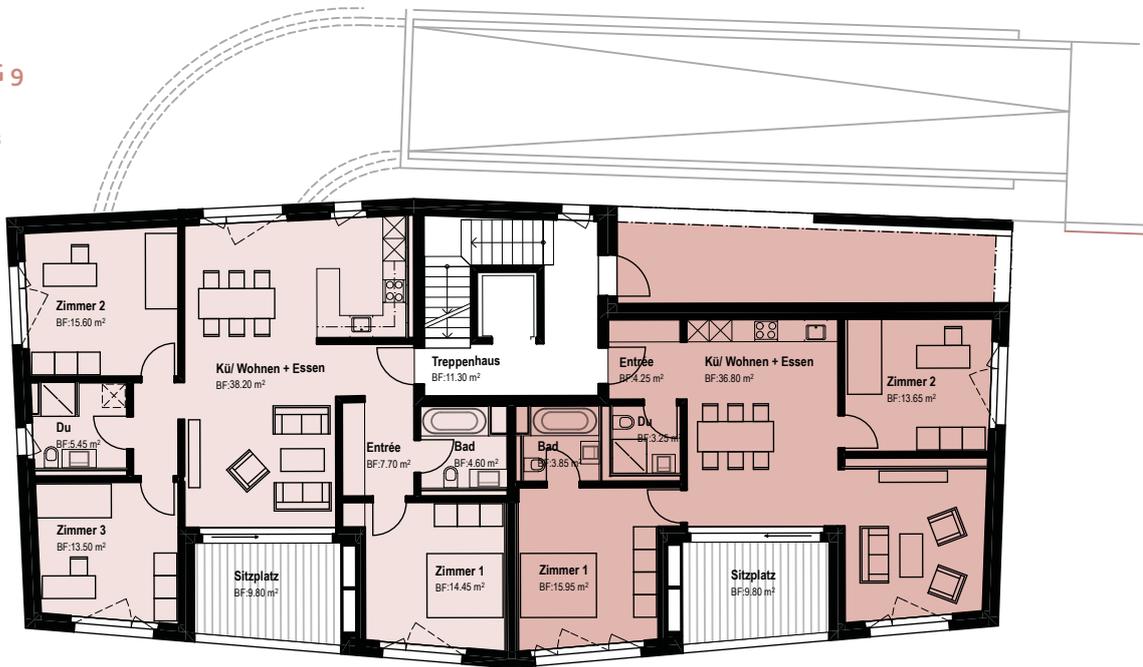
5 x 3 ½-Zi-Wohnungen

9 x 4 ½-Zi-Wohnungen

1 x 5 ½-Zi-Wohnungen

## IBELWEG 9

Erdgeschoss



## IBELWEG 7

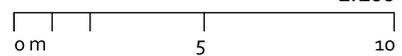
Erdgeschoss-1. Obergeschoss



3 ½-Zi-Wohnung 86.0 m<sup>2</sup>

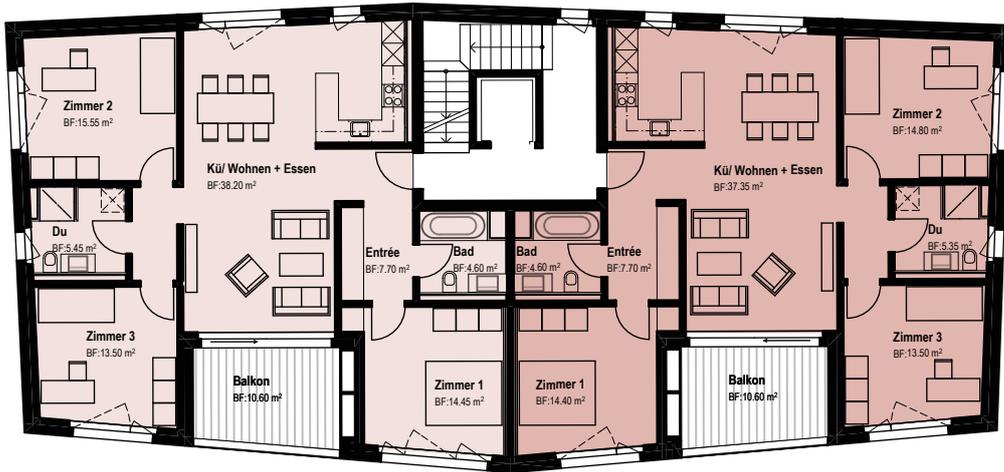


1:200



**IBELWEG 9**

1.-3. Obergeschoss



4 ½-Zi-Wohnung 110.0 m²

4 ½-Zi-Wohnung 108.0 m²

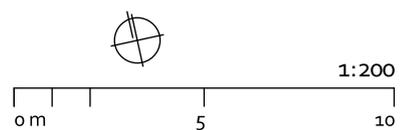
**IBELWEG 7**

2.-3. Obergeschoss



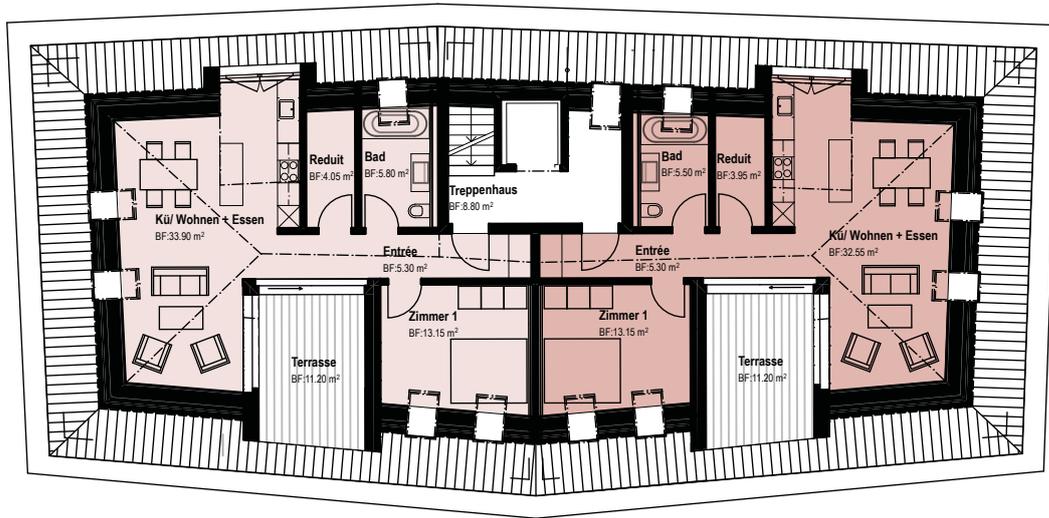
2 ½-Zi-Wohnung 64.80 m²

4 ½-Zi-Wohnung 107.90 m²



## IBELWEG 9

Dachgeschoss

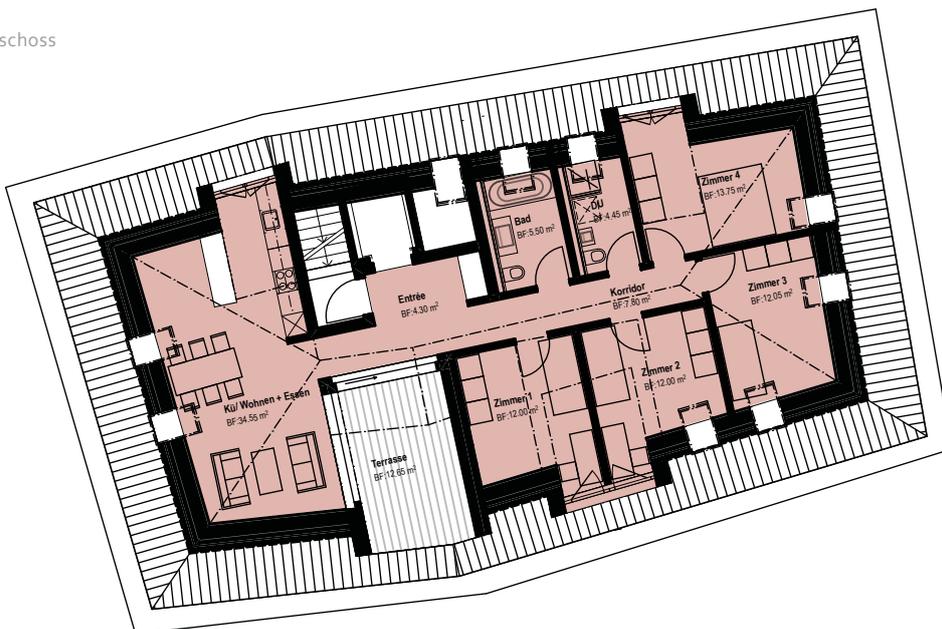


2 1/2-Zi-Wohnung 64.0 m<sup>2</sup>

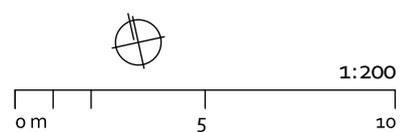
2 1/2-Zi-Wohnung 62.50 m<sup>2</sup>

## IBELWEG 7

Dachgeschoss



5 1/2-Zi-Wohnung 112.15 m<sup>2</sup>



## KOSTENVORANSCHLAG

BKP	Arbeitsgattung	KV inkl. MWSt.
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	
10	Bestandesaufnahmen, Baugrubuntersuchung	37'000.00
11	Räumung, Terrainvorbereitung	220'000.00
12	Sicherung, Provisorien	5'000.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	19'000.00
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	6'000.00
16	Anpassungen an bestehende Verkehrsanlagen	
17	Spez.fundation, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	830'000.00
19	Honorare	2'000.00
	<b>Total 1</b>	<b>1'119'000.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	
20	Baugrube	565'000.00
21	Rohbau 1	2'200'000.00
22	Rohbau 2	1'245'000.00
23	Elektroanlagen	570'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima und Kälteanlagen	415'000.00
25	Sanitäranlagen	1'180'000.00
26	Transportanlagen	105'000.00
27	Ausbau 1	705'000.00
28	Ausbau 2	740'000.00
29	Honorare	1'315'000.00
	<b>Total 2</b>	<b>9'040'000.00</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	
41	Roh- und Ausarbeiten	10'000.00
42	Gartenanlage	297'000.00
44	Installation	
45	Erschliessung durch Leitungen (innerhalb Grundstüch)	180'000.00
	<b>Total 4</b>	<b>485'000.00</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>	
51	Bewilligung, Gebühren	530'000.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigung, Dokumentation	
53	Versicherungen	
54	Finanzierung ab Baubeginn	
56	Uebrige Baunebenkosten	
58	Uebergangskonten für Rückstellungen und Reserven	300'000.00
	<b>Total 5</b>	<b>830'000.00</b>
	<b>GESAMTTOTAL</b>	<b>11'475'000.00</b>

## Basis

Kurzbaubeschrieb und  
Farb-/Materialkonzept 16.03.2018  
Baueingabepläne 16.03.2018  
Kostengenauigkeit +/-15%

## Index

99.2 Punkte  
(Basis 01.04.2010 = 100 Punkte)

## nicht enthalten

Grundstückerwerb inkl.  
Nebenkosten  
Altlasten  
Vermietung inkl. Nebenkosten  
Finanzierungskosten

Zug, 27. März 2018  
axess architekten ag

Ruedi Imlig/ Urs Ryser

2017 2016 2015 2014 2013 2012  
2011 2010 2009 2008 2007 2006  
2005 2004 2003 2002 2001 2000  
1999 1998 1997 1996 1995 1994  
1993 1992 1991 1990 1989 1988  
1987 1986 1985 1984 1983 1982  
1981 1980 1979 1978 1977 1976  
1975 1974 1973 1972 1971 1970  
1969 1968 1967 1966 1965 1964  
1963 1962 1961 1960 1959 **1958**  
1957 1956 1955 1954 1953 1952  
1951 1950 1949 1948 1947 1946  
1945 1944 1943 1942 1941 1940  
1939 1938 1937 1936 1935 1934  
1933 1932 1931 1930 1929 1928  
1927 1926 1925 1924 1923 1922  
1921 1920 1919 1918 1917 1916  
1915 1914 1913 1912 1911 1910  
1909 1908 1907 1906 1905 1904  
1903 1902 1901 1900

**BILDER:**

Der neue Spielplatz an der Eichwaldstrasse 2–8 war dieses Jahr Thema. Herzlichen Dank an die vielen Kinder, welche am Fotoshooting teilgenommen haben und so den Spielplatz ins richtige Licht rückten.



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIA ZUG

