



PROTOKOLL

**der ordentlichen Generalversammlung für das 65. Geschäftsjahr vom
Donnerstag, 25. Mai 2023, 19.00 Uhr, im Burgbachsaal, Zug.**

Anwesend: 77 Stimmberechtigte Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, 13 Gäste,
Total Anwesende 110 Personen (davon 20 ohne Stimmberechtigung)

Vorsitz: Peter Niederberger

Der Präsident der Baugenossenschaft Familia Zug, Peter Niederberger, eröffnet pünktlich um 19 Uhr die Generalversammlung für das 65. Geschäftsjahr. Er begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen im Namen des Vorstandes ganz herzlich. Die Tatsache, dass diese GV wieder im Burgbachsaal und wieder mit derselben Verpflegungscrew 'partychuchi', Barbara & Peter Iten, Allenwinden, stattfindet, deutet darauf hin, dass es letztes Jahr nur positive Rückmeldungen gegeben hat und diese Lokalität durchaus zur Tradition werden könnte.

Einen speziellen Gruss richtet der Vorsitzende an die Gäste, namentlich erwähnt werden Urs Raschle, Stadtrat, der trotz Vollprogramm der Einladung gefolgt ist, Richard Scherer, Direktor der Gebäudeversicherung, Raphael Walker, Amt für Wohnungswesen, Sibylle Kost und Alex Iten, AWZ, Annatina Caprez, Gewoba, Guido Arnold und Silvan Schnellmann, WBG Heimat, Martin Lenz junior, Martin Lenz AG, Reto Kaufmann, V-Zug AG, Patrick Marti, ZKB, und die Wirtschaftsprüfer der Revisionsstelle Zensor Revisions AG, Arno Baumeler und Adrian Räber.

Der Präsident gibt ferner bekannt, dass sich nebst diversen Genossenschaffern auch Volkswirtschaftsdirektorin, Frau Landammann Silvia Thalman-Gut, sowie Hanspeter Rhyner, Präsident der Geschäftsleitung ZKB, Jascha Hager und Esther Keiser, GEWOBA, Andreas Brunnschweiler, Genossenschaft W'Alter, altVorstandsmitglieder Peter Rupper (ehemaliger Präsident) mit Ehefrau Martha und Dr. Bruno Bitzi, ehemaliger Aktuar der BGF, für die heutige GV hätten entschuldigen müssen.

Der Vorsitzende stellt unter Hinweis auf die Traktandenliste fest, dass die Einladung zur Generalversammlung ordnungsgemäss nach Artikel 12 erfolgt sei und die Versammlung beschlussfähig sei. Es seien keine Anträge gemäss Art. 11 Abs. 2 der Statuten eingereicht worden. Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht beantragt. Des Weiteren weist er auf Art. 13 Abs. 2 hin, dass der Vorstand kein Stimmrecht habe, wenn es um die Entlastung der Mitglieder gehe (Traktandum 5).

Bevor die Traktanden in Angriff genommen werden, gibt der Präsident zum Besten, dass seines Erachtens zwei Traktanden fehlen würden. Ein Traktandum, zu dem er längst gerne eingeladen hätte – und ein Traktandum, zu dem er lieber gar nicht einladen würde. Das erste ist

die Realisierung der Ersatzneubauten in der Gartenstadt, hierzu werde er im Traktandum 3 ausführlich berichten. Das zweite Thema sei die Verabschiedung unseres langjährigen Vorstandsmitglieds Paul Langenegger – darauf komme er «vielleicht» unter Varia zurück!

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmzähler

Auf Antrag des Vorsitzenden werden Hans Schwegler (Obmann) und Isabelle Filippi als Stimmzähler gewählt. Ihre Wahl wird einstimmig genehmigt.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 12. Mai 2022

Peter Niederberger teilt der Versammlung mit, dass der Vorstand das Protokoll der letzten GV anlässlich seiner Sitzung vom 25.08.2022 genehmigt und seither auf der Homepage veröffentlicht habe. Ein Antrag auf Vorlesung des Protokolls wird nicht gestellt. Es wird stillschweigend genehmigt und der Erstellerin durch den Vorsitzenden verdankt.

3. Jahresbericht 2022

Der Präsident verweist auf den schriftlichen Bericht, welchen er mit wenigen Ergänzungen erläutern möchte. Das Thema «erneuerbare Energie und Wärmeversorgung – weg von fossilen Brennstoffen» sei ausführlich im Jahresbericht auf Seite 4 abgehandelt. Er wüsste nicht, auf welche Alternative wir heute umstellen könnten, wenn nicht Circulago und die Seewärme zur Verfügung stehen würden. Insofern sei der Entscheid der WWZ für das Circulago-Projekt – der wahrscheinlich vor über 10 Jahren gefällt worden sei – ausgesprochen weitsichtig gewesen (Baustart 2017). Alternativen zu Circulago seien seines Erachtens kaum vorstellbar, da sich zum Beispiel die Erdsondenheizung nicht für unsere Liegenschaften eigne (Schwierigkeiten mit Bohrungen in der Ebene). Holz sei auch nicht unbeschränkt verfügbar und die Luft-Wärme-Wasserpumpen (LWP) hätten ihre eigenen Probleme (Leistungsfähigkeit, Schall).

Auch das Thema «Photovoltaik» ist im Jahresbericht angesprochen. Besonders zu erwähnen sei die App «mySolarEdge», wo man praktisch 1:1 die Stromproduktion, den Gesamtverbrauch, %-Anteile Eigenverbrauch oder auch die Einspeisung eines Produktionsüberschusses ins Netz ablesen könne. Es seien absolut keine Daten über einzelne Haushalte ersichtlich. Nur der Gesamtenergieverbrauch könne abgelesen werden – ohne jegliche Rückschlüsse.

Das Thema «Ersatzneubauten Gartenstadt» sei quasi ein Dauerbrenner an unserer GV – aber leider nicht so, wie wir dies gerne hätten. Der Präsident erinnert die Genossenschafter daran, dass sie an der a.o. GV vom 30.11.2017 dem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 444'960 für total 20 Wohnungen an der Hertistrasse 57-59 und Aabachstrasse 33 zugestimmt hätten. Dies sei ausgesprochen erfreulich gewesen – ganz im Gegensatz zum anschließenden Hürdenlauf über alle Instanzen. Nachdem das Verwaltungsgericht des Kantons Zug mit zwei Urteilen vom 12. September 2022 im Sinne unserer Baugenossenschaft entschieden habe, stünden wir heute, dank einer einzigen Beschwerdeführerin, vor dem Bundesgericht.

Er hoffe, dass wir noch in diesem Jahr ein abschliessendes Urteil des Bundesgerichts erhalten würden, vorausgesetzt natürlich, dass es nicht zu unseren Ungunsten ausfalle. Dann könnten wir endlich an die Vorlage für den nötigen Baukredit herangehen.

Dass unsere Mieter keine Angst vor den Ersatzneubauten haben müssen, habe er schon mehrfach ausgeführt. Sobald ein Entscheid des Bundesgerichts vorliege, werden alle Mieterinnen und Mieter über die weiteren Planungsschritte orientiert.

Aus aktuellen Gründen möchte der Präsident über die Mietzinsgestaltung informieren. Es sei mit einer Erhöhung des Referenzzinssatzes per 1. Juni 2023 zu rechnen. Ohne dem Vorstand hier vorgreifen zu wollen, gehe er nicht davon aus, dass wegen dem ¼-Prozent Zinserhöhung noch im laufenden Jahr mit einer Mietzinserhöhung zu rechnen sei. Die Baugenossenschaft Familia Zug müsse bei jeder einzelnen Liegenschaft die Kostenbasis und die Mietzinsentwicklung der letzten Jahre mitberücksichtigen. Ein besonderes Augenmerk sei aber auch auf die Entwicklung der Nebenkosten zu richten. Eine Mietzinsanpassung könne für 2024 nicht ausgeschlossen werden.

Als erfreulichen Schlusspunkt möchte der Präsident auf die kostenneutrale Umstellung in der Buchhaltung hinweisen. Die Buchhaltung wird neu direkt auf der Geschäftsstelle geführt und nicht länger beim Kassier ausgelagert. Diese Umstellung bringt den grossen Vorteil, dass auch eine Stellvertretung auf der Geschäftsstelle und insgesamt längere Präsenzzeiten gewährleistet werden können. Eliane Müller, die ganz in der Nähe unserer Liegenschaften zu Hause ist, und heute Abend als Gast zur GV eingeladen wurde. Die Anwesenden begrüssen Eliane Müller mit einem freundlichen Applaus und heissen sie herzlich willkommen.

Markus Risi, bedankt sich bei Peter für die Geschäftsbericht-Erläuterungen und stellt den Jahresbericht 2022 zur Abstimmung. Das Wort zum Jahresbericht 2022 wird von niemandem gewünscht. Dieser wird ohne Gegenstimmen angenommen.

4. Jahresrechnung 2022 und Bericht der Revisionsstelle

Der Kassier verweist auf die abgedruckte Jahresrechnung im Geschäftsbericht 2022. Erneut dürfe er ein gutes Jahresergebnis präsentieren. Der Jahresgewinn 2022 betrage rund CHF 517'900, dies sei rund CHF 60'000 tiefer als im Vorjahr. Der Grund liege vor allem in den gegenüber dem Vorjahr erhöhten Liegenschaftsunterhaltskosten. Die detaillierten Ausführungen zur Jahresrechnung 2022 könnten die Genossenschafter aus unserem Geschäftsbericht auf Seite 10-21 entnehmen. Wie letztes Jahr, möchte er anhand von Balkendiagrammen die Entwicklung der Kennzahlen der BG Familia Zug in den Jahren 2018-2022 aufzeigen.

Bilanzsumme/Anlagevermögen:

Die Bilanzsumme sei gegenüber dem Vorjahr um mehr als eine Million Franken höher, da keine Hypotheken amortisiert werden konnten. Dem gegenüber sei das Anlagevermögen aufgrund der normalen Abschreibungen seit 2020 gesunken. Das Anlagevermögen werde sich – solange wir keine Neubauten tätigen können – in den kommenden Jahren um die Abschreibungen reduzieren.

Hypotheken:

Aufgrund der Fälligkeiten hätten im 2022 keine Hypotheken zurückbezahlt werden können. Im 2023 sei dies aufgrund fälliger Hypotheken möglich.

Jahresgewinn/Eigenkapital:

Alle «Objekte» seien vermietet und die Gewinne hätten sich wieder stark erhöht. Abweichungen gegenüber den Vorjahren könnten nur bei allfällig höheren Unterhaltskosten entstehen.

Allgemein:

Grundsätzlich sei leider damit zu rechnen, dass die Energiekosten im 2023 aus bekannten Gründen nochmals leicht ansteigen würden. Diese höheren Kosten würden sich direkt in den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen widerspiegeln.

Arno Baumeler, leitender Revisor der Zensor Revisions AG, hat zu diesem Bericht nichts Weiteres anzumerken. Die Jahresrechnung sei vor Ort überprüft worden. Die Bücher seien sehr gut geführt und die Zahlen würden stimmen. Er empfiehlt, die Jahresrechnung anzunehmen und die Verwaltung zu entlasten. Daraufhin würdigt und verdankt der Vorsitzende die Arbeit des Kassiers.

Es gibt keine Fragen zur Jahresrechnung. Hansruedi wird mit einem kräftigen Applaus für die geleistete Arbeit von den GenossenschafterInnen gedankt.

5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig und vorbehaltlos die Jahresrechnung 2022 und spricht dem Vorstand Entlastung aus.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes

Der Präsident verweist hinsichtlich des Antrages zur Gewinnverteilung auf Seite 15 des Geschäftsberichts. Der Vorstand schlägt vor, so der Vorsitzende, wie in den Vorjahren eine Dividende von 2,308% brutto, respektive – nach Abzug der Verrechnungssteuer – netto 1.5%, auf dem Anteilscheinkapital auszubezahlen. Die Gewinnverwendung wird einstimmig angenommen.

7. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende empfiehlt wiederum die Firma Zensor Revisions AG, Chamerstrasse 172, 6300 Zug, vertreten durch Arno Baumeler, leitender Revisor und zugelassener Revisionsexperte, für die nächsten 2 Jahre zu wählen. Die Generalversammlung wählt einstimmig die Firma Zensor Revisions AG ins Revisoren Amt. Der Präsident gratuliert den anwesenden Arno Baumeler und Adrian Räber zur Wiederwahl.

8. Verschiedenes

Seitens der Verwaltung sind keine Themen mehr zu besprechen und niemand wünscht das Wort ausser:

Urs Raschle, Stadtrat Zug, überbringt das Grusswort der Stadt Zug. Er erläutert die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», Abstimmung vom 18. Juni 2023. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Stadt sich in den vergangenen Jahren auf vielfältige Art und Weise für den preisgünstigen Wohnungsbau eingesetzt habe. Dies mittels Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau, der Einforderung von preisgünstigem Wohnraum bei Verdichtungsprojekten mit Bebauungsplänen oder sei es bei der Entwicklung eigener Grundstücke und der Vermietung von städtischen Wohnungen im preisgünstigen Segment. Nebst den von der Initiative aufgelisteten drei Grundstücken, welche für den preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen seien, sind aktuell die Grundstücke Knöpfliweg (6-10 Wohnungen), die Zugerbergstrasse 6-10 und der Ahornpark (heutiger Werkhof und Feuerwehr) für den Bau von genossenschaftlichem Wohnraum vorgesehen.

Urs Raschle erklärt, dass nach stadträtlicher Auffassung die von den Initianten geforderte forcierte Bautätigkeit im preisgünstigen Segment eher den Zuzug befördere und dem zugerischen Mittelstand kaum zugutekommen würde. Er fügt hinzu, dass die Initianten in der Sache offene Türen einrennen, jedoch unnötige und einschränkende Regulatorien fordern würden. Der Stadtrat empfiehlt den anwesenden Genossenschaftern und Genossenschafterinnen, die Initiative abzulehnen.

Abschliessend dankt Urs Raschle der Verwaltung und Geschäftsstelle für ihr Engagement zu Gunsten des preisgünstigen Wohnens in der Stadt Zug und offeriert namens des Stadtrates allen Anwesenden nach der Generalversammlung einen Kaffee mit Schuss!

Verabschiedung von unserem langjährigen Vorstandsmitglied und Verwalter Paul Langenegger

Nach rund 34 Jahren Vorstandstätigkeit – fast die Hälfte seines Lebens – hat Paul Langenegger auf die heutige GV seinen Rücktritt als Verwalter und Vorstandsmitglied eingereicht. Der Präsident hat ausgerechnet, dass Paul in all diesen Jahren an über 200 ordentliche Vorstandssitzungen und an zahlreichen Ausschusssitzungen teilgenommen hat.

Paul ist an der GV vom 5. Mai 1989 einstimmig als neues Vorstandsmitglied gewählt worden. Es war die GV für das 31. Geschäftsjahr; heute haben wir die 65. Generalversammlung. 1989 war auch das Jahr, wo die Vorgängerbauten am Ibelweg 7+9 totalsaniert und noch um zwei Stockwerke erhöht worden sind (acht zusätzliche Wohnungen). Im gleichen Jahr sind bei der General-Guisan-Strasse sämtliche Küchen erneuert worden und in der Liegenschaft St. Johannesstrasse mussten sechs Wohnungen renoviert werden. Während seiner Amtszeit sind die Liegenschaften Aabachstrasse 33 und Hertistrasse 57-59 dazugekommen und mehrere grössere Renovations- und Erweiterungsbauten ausgeführt worden. Erwähnenswert sind die grössere Innenrenovation an der General-Guisan-Strasse 1996 und die Einstellhalle im Jahr 2000 (Vgl. JB, S.9). Vor allem war Paul immer für seine Mieter da. Egal, ob die Problemmeldungen am Freitagabend oder an den Wochenenden eintrafen, Paul war, wenn immer möglich, persönlich vor Ort und hat sich um eine unkomplizierte Behebung von allen möglichen Schäden gekümmert so lange bis eine Lösung gefunden werden konnte. Er war sich nie zu schade, auch selber Hand anzulegen und mitzuhelfen.

Der Präsident, die Vorsitzenden und die GenossenschaftlerInnen sind sich einig, dass - wenn ein Vorstandsmitglied sich während so vielen Jahren so intensiv um das Wohl unserer Mieterinnen und Mieter gekümmert hat - er eine Verschnaufpause verdient. Zum Zeichen des Dankes übergibt der Vorsitzende Paul einen Gutschein für ein erholsames Wochenende mit seiner lieben Frau Doris in Rehetobel, Appenzell AR. Aber nicht nur ein Gutschein, sondern auch ein Geschenk von bleibendem Wert. Paul erhält 8 Fotobücher, deren Inhalt, der kürzlich von ihm und Doris organisierte Geschäftsausflug nach Basel ist. Paul erhält den Auftrag, jedes einzelne Exemplar für seine «Vorstandsgspändli» zu signieren. Paul wird mit einem grossen Blumenstrauss und viel Applaus verdankt.

Als letzte Amtshandlung übergibt Paul einen Blumenstrauss an Frau Alice Meier, die genau vor 60 Jahren in die General-Guisan-Strasse eingezogen ist.

Sicherlich gerührt über so viel Aufmerksamkeit und guten Worten bedankt sich Paul bei den Anwesenden mit einem aufrichtigen «Dankeschön!» Damals im 1989 sei er in das verrauchte Büro von Alois Christen getreten und dieser habe ihm gesagt: «Hier wird seriös gearbeitet und etwas Gutes getan!».

Des Weiteren entschuldigt sich Paul bei seinen Mietern und Mieterinnen dafür, dass er ab und zu etwas herb sein musste. Für die Zukunft der BGF wünscht er sich, dass sie bald Land erwerben könne, um etwas Schönes im preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Die BGF habe das «Knowhow» und das nötige Wissen dazu. Er wünscht der BGF alles Gute und allen vielen herzlichen Dank für die gute Zusammenarbeit.

Symbolisch übergibt er Ernst Iten den Generalschlüssel für die General-Guisan-Strasse und somit das Amt und die Zuständigkeit als zukünftiger Verwalter.

Der Präsident bedankt sich bei Paul für das Schlusswort und informiert die Mieter und Mieterinnen der General-Guisan-Strasse, dass sie auch noch schriftlich über den Verwalterwechsel informiert werden würden. Ernst Iten werde im guten Einvernehmen das Amt weiterführen. Hierfür ein grosses Dankeschön an Ernst Iten.

Des Weiteren spricht der Präsident einen grossen Dank an Josefine Ziegler für die Organisation der Generalversammlung sowie an die 'partychuchi', Barbara & Peter Iten, aus.

Peter Niederberger schliesst die 65. GV der BGF, dankt für das Erscheinen und wünscht allen einen «guten Appetit» beim traditionellen Nachtessen. Die Blumendekoration dürfen die Gäste mit nach Hause nehmen.

Die GenossenschafterInnen bedanken sich mit einem herzlichen Applaus.

Schluss der Versammlung

19.55Uhr

Zug, 25. Mai 2023

Der Präsident

Die Protokollführerin:

Peter Niederberger

Josefine Ziegler