



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

2024

GESCHÄFTSBERICHT

VORSTAND UND REVISIONSSTELLE

VORSTAND

Niederberger Peter
Präsident

Weissmann Melissa
Vizepräsidentin

Huwyl Thomas
Leiter Finanzen

Lötscher Walter
Vorstandsmitglied

Iten Ernst
Verwalter

Müller Peter
Verwalter

REVISIONSSTELLE

Zensor Revisions AG
Chamerstrasse 172, 6300 Zug

GESCHÄFTSSITZ

Alpenstrasse 11
6302 Zug
Telefon: 041 7100873

ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag 08:00–11:30 Uhr
Donnerstag 08:00–11:30 Uhr

Geschäftsstellenleiterin: Josefine Ziegler
E-Mail: info@familia-zug.ch
Homepage: www.familia-zug.ch

EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das
67. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 22. Mai 2025,
19.00 Uhr, im Burgbachsaal, Dorfstrasse 12, in Zug

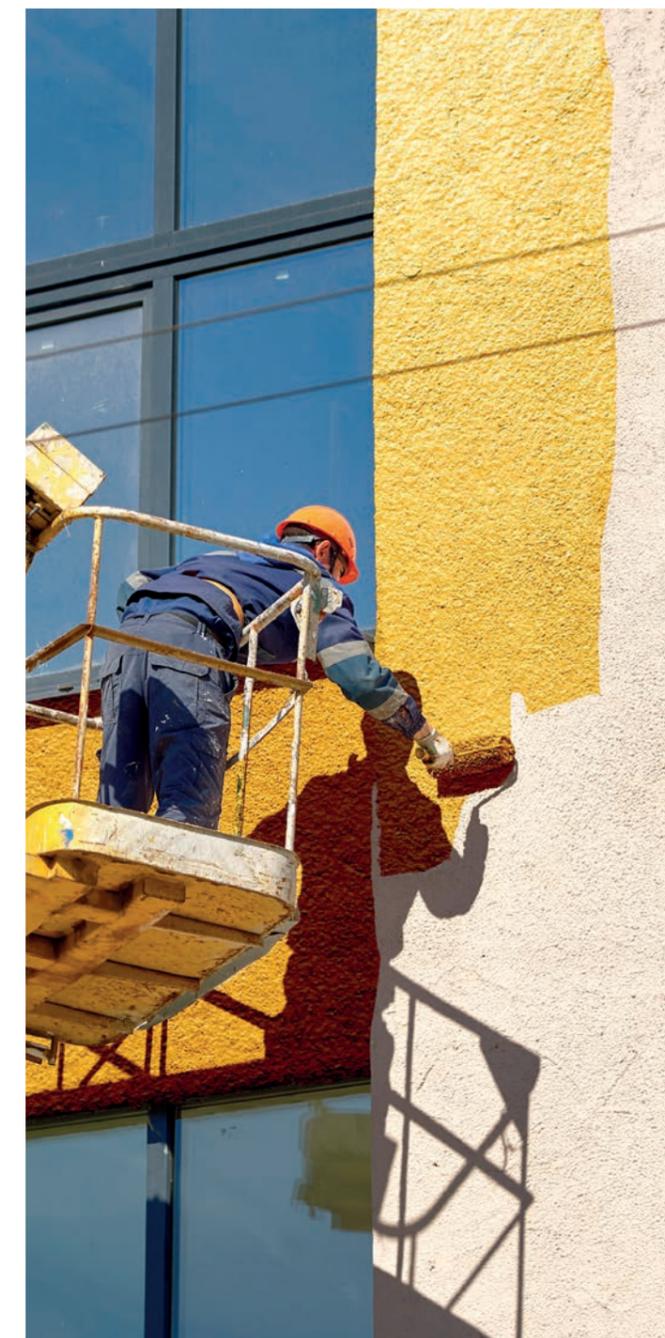
Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 23. Mai 2024
3. Jahresbericht 2024
4. Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Ausschreibung Baurechtsvergabe Baufeld Nord – Areal An der Aa, Zug
9. Verschiedenes

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

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 Abendessen eingeladen.



JAHRESBERICHT 2024

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Bekanntlich wird der Wohnraum in der Stadt Zug und im ganzen Kanton knapp und knapper. Dem Regierungsrat ist es ein Anliegen, langfristige Lösungen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu entwickeln und die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner zu erhalten. Er hat sich deshalb in seiner «Wohnpolitischen Strategie 2030» die folgenden drei Ziele gesetzt: erstens mehr Wohnungen, zweitens mehr preisgünstige Wohnungen und drittens mehr Wohnungen für die ansässige Bevölkerung. Im Sinne des Zweckartikels unserer Statuten müssen diese drei Ziele um ein viertes ergänzt werden: Mehr Wohnungen für Familien!

Nicht nur der Wohnraum ist knapp. Knapp ist vor allem auch der Boden, auf dem sich Wohnraum heute schon befindet oder wo Wohnraum neu gebaut werden könnte. Boden ist fast schon Gold wert und das Sprichwort «Handwerk hat goldenen Boden» erhält bei hiesigen Verhältnissen eine völlig neue Bedeutung. Selbstverständlich ist es das Ziel unserer Baugenossenschaft, bestehenden Wohnraum zu erhalten und neuen, zusätzlichen Wohnraum zu erstellen. Goldpreise für Bauland oder Goldpreise für ein Baurecht kann und will sich die Baugenossenschaft Familia Zug jedoch nicht leisten. Nach Adam Riese liessen sich so keine preiswerten Wohnungen realisieren.

Der Vorstand unserer Baugenossenschaft hat sich in den letzten Jahren nicht allein in der Stadt Zug für die Realisierung preisgünstiger Neubauwohnungen stark gemacht (Stichworte: Areal Steinlager, Areal Gartenstadt). Er hat sich darüber hinaus in mehreren Gemeinden um Bauland oder um einen Baurechtsvertrag bemüht. Die Gemeinde Risch zieht es vor, mit dort ansässigen Institutionen zusammenzuarbeiten. In Unterägeri musste der Baugenossenschaft «awzug» der Vortritt gelassen werden und in Oberägeri sah der Vorstand von einer eigentlichen Bewerbung ab, zumal die Beantwortung der zahlreich gestellten Fragen in der gewünschten Tiefe einen Aufwand erfordert hätte, welcher angesichts der in Betracht fallenden und auch nur möglicherweise realisierbaren Wohnungen absolut unverhältnismässig gewesen wäre. Es ist in diesem Zusammenhang zu bemerken, dass unser Vorstand im Milizsystem arbeitet und dass sich insofern der Aufwand des Vorstandes und der daraus resultierende Erfolg im Sinne preisgünstiger Wohnungen in einem vernünftigen Verhältnis befinden müssen. Unter Traktandum 8 soll deshalb erläutert werden, mit welchem grosser Motivation sich unsere Baugenossenschaft für den Baurechtsvertrag «Baufeld Nord, Areal An der Aa», wo mindestens 1000 m² preisgünstiger Wohnraum realisiert werden kann, bewerben wird. Die Vereinten Nationen (UN) haben das Jahr 2025 zum



Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Unter dem Motto «Cooperatives build a better world» soll in diesem Jahr weltweit auf die nachhaltige Wirkung von Genossenschaften aufmerksam gemacht werden. Es ist deshalb zu hoffen, dass es auch der Baugenossenschaft Familia Zug vergönnt ist, ihren Beitrag zum Bau einer besseren Welt, und sei es auch nur in Form preisgünstiger Wohnungen in der Stadt Zug, zu leisten.

Ganz im Sinne des Zweckartikels unserer Statuten arbeitet der an der letzten Generalversammlung neu gewählte oder bestätigte Vorstand ausgezeichnet und bereits routiniert zusammen. Er hat sich nach den Wahlen neu konstituiert. Zur Vizepräsidentin wurde Melissa Weissmann gewählt; als Kassier amtiert neu Thomas Huwyler und Verstärkung in baulichen Belangen bietet Walter Lötscher. Im Juli fand eine Begehung aller Liegenschaften mit dem neuen Vorstand statt, wobei verschiedene Mieter in verdankenswerter Weise Einblick in

ihre eigenen vier Wände gewährt hatten. Aufgrund des Gesamteindrucks der Liegenschaften einerseits und des notorischen Mangels an Bauland andererseits scheint die Strategie unserer Baugenossenschaft, Altbauten, welche den heutigen Anforderungen an preisgünstige Familienwohnungen nicht mehr gerecht werden, durch Neubauten zu ersetzen, die richtige zu sein (Stichworte: Ibelweg, Gartenstadt). Dabei gilt es, vorhandenes Verdichtungspotential im Stadtgebiet zu nutzen und wenn möglich zusätzlichen Wohnraum zu realisieren. Als Favorit in dieser Hinsicht steht die Liegenschaft General-Guisan-Strasse ganz oben auf der Liste. Eine Machbarkeitsstudie soll im nächsten Jahr erste Entscheidungsgrundlagen liefern.

Nachdem das Schweizerische Bundesgericht mit Urteil vom 2. November 2023 den zermürbenden Streit in Sachen Gartenstadt endgültig und zu Gunsten der Gebäudeversicherung Zug sowie der Baugenossenschaft Familia Zug entschieden

hatte, konnte im Berichtsjahr zumindest die weitere Planung der Ersatzneubauten im Gartenstadtquartier an die Hand genommen werden. Der Baukredit ist in Vorbereitung und kann im Herbst im Rahmen einer ausserordentlichen Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden. Zeitweilig stand der Abtausch eines Gebäudes mit der Gebäudeversicherung Zug auf dem Plan, was unserer Baugenossenschaft eine Beteiligung an der ersten Bauetappe ermöglicht hätte. Die baurechtliche Unklarheit hinsichtlich der gewünschten Umgestaltung eines Gemeinschaftsraums zu einer weiteren Wohnung, der nötige Landabtausch und eine aufwändige Abgrenzung von Dienstbarkeiten liessen jedoch einen solchen Abtausch letztlich als unattraktiv erscheinen. Insofern wird es bei den geplanten 16 Wohnungen im Mehrfamilienhaus und den 4 Wohnungen in Form von Reiheneinfamilienhäusern bleiben. Baustart für die erste Etappe ist voraussichtlich im Herbst 2025. Zwecks Vorbereitung dieser ersten Etappe hilft die Baugenossenschaft Familia Zug der Gebäudeversicherung Zug, indem sie – soweit vorhanden – Ersatzwohnungen zur Verfügung stellt. Für die zweite Etappe hoffen wir natürlich auf Gegenrecht, zumal alsdann für unsere Mieterinnen und Mieter geeignete Ersatzwohnungen gefunden werden müssen. Voraussichtlicher Baustart für die zweite Etappe ist im Herbst 2027, genau zehn Jahre(!) nach Genehmigung des Projektierungskredits.

Ebenfalls im Rahmen der ausserordentlichen Herbstversammlung soll über ein eigenes Vermietungsreglement befunden werden. Die Statuten, welche den Erlass eines Reglements über die Vermietungsgrundsätze explizit vorsehen, sollen ergänzt und verdeutlicht werden. Namentlich der Unterbelegung von preisgünstigen Wohnungen soll inskünftig – auch ausserhalb der Anwendung des kantonalen Wohnungsförderungsgesetzes (WFG) – der Riegel geschoben werden. Es gilt, unseren Verwaltern, welche im Gespräch mit betroffenen Mietern bis anhin zumutbare Lösungen für interne Wohnungswechsel gefunden haben, mit einem griffigen Vermietungsreglement den Rücken zu stärken. Und eine wohnungsinterne Verdichtung ist weit günstiger als die bauliche Verdichtung eines ganzen Quartiers.

Nicht unerwähnt bleibe die neue Homepage unserer Baugenossenschaft, welche nach einem Jahr Entwicklungszeit im Dezember 2024 «live» ging. Sie präsentiert sich neu in einem modernen, farbenfrohen Design mit verbesserter Benutzerfreundlichkeit und einer übersichtlicheren Struktur. Ein zentrales Feature ist das optimierte Mietinteresse-Formular, welches online ausgefüllt oder heruntergeladen werden kann. Zudem ist die Homepage vollständig mobiloptimiert und auf allen Endgeräten nutzbar. Es sei verwiesen auf www.familia-zug.ch.



BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

Ibelweg 7–9

Um der Abluftproblematik endlich Herr zu werden, wurde die Zurfluh Lottenbach GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Wie die festgestellten Mängel behoben werden sollen, ist derzeit noch in Verhandlung. Ungelöst sind zudem Probleme bei der Brauchwasserheizung und bei der Abwasserleitung, beide im Haus 9. Nachbesserungsarbeiten, welche Ende 2021 ausgeführt worden waren, haben sich im Nachhinein als ungenügend erwiesen. Die Suche nach einer umfassenden Lösung ist im Gange. In der Tiefgarage musste nach Starkregen vermehrt eindringendes Wasser festgestellt werden, vermutlich eindringend bei den Durchstössen der WWZ-Leitungen. Das Problem sollte zwischenzeitlich durch sog. Pressabdichtungen behoben worden sein.



St. Johannes-Strasse 12–18

Im Frühjahr fand auch bei dieser Liegenschaft die traditionelle Veloräumaktion statt, wodurch kaputte, gebrauchsuntaugliche und keinem Eigentümer zuzuordnende Fahrräder ausgeschieden und die Ordnung ebenfalls wieder hergestellt werden konnte. Mit David Suta hat ein neuer, äusserst engagierter Hauswart die Verantwortung vor Ort für die Liegenschaft übernommen; hierbei wird er tatkräftig von seiner Ehefrau unterstützt. Am 1. September 2024 führte ein heftiges Unwetter mit Starkregen zu Wasser im Heizraum und im Keller. Die Mieter zeigten sich anlässlich der Pump- und Aufräumarbeiten ausgesprochen hilfsbereit, was vom Verwalter mit einem kleinen Präsent verdankt wurde. In der Geschichte der Baugenossenschaft Familia Zug erstmals aufgetreten ist das Thema «fogging» (= schwarze, rassistische Ablagerungen an Wänden, Decken und Möbeln, insbesondere in den Wintermonaten). Der Umgang mit diesem Phänomen, mögliche Ursachen, Verantwortlichkeiten, Abhilfe und dergleichen sind noch nicht restlos geklärt.

General-Guisan-Strasse 31–37

Im Haus 35–37 musste eine 40-jährige Abwasserpumpe bereits 2023 notfallmässig ersetzt werden. Eine Kontrollmessung beim Haus 31–33 hat aufgezeigt, dass auch hier eine neue Pumpe eingebaut werden müsste. Diese Arbeiten sind ausgeführt worden und die Kosten beliefen sich jeweils auf rd. CHF 4'500.00. Im Frühjahr fand einmal mehr die «beliebte» Veloräumaktion statt, wodurch defekte und verahrloste Fahrhabe ausgeschieden und die Ordnung wieder hergestellt werden konnte. Beim Haus 31 mussten infolge eines Wasserschadens die Steigleitungen ausgetauscht werden. Über die Ostertage war kurzfristig ein Ausfall der Heizung zu beklagen. Um die Reparatur kümmerte sich in einem ersten Anlauf die WWZ AG (Vertragsbestandteil Circulago-Projekt), anschliessend die Firma Elco AG. Im UG von Haus 37 musste ein Entfeuchter eingesetzt werden, nachdem infolge von Starkregen mehrmals Wasser durch die Bodenplatten ins Treppenhaus, den Luftschutzraum und den Kellerbereich eingetreten war. In der Folge mussten Abdichtungsarbeiten in Auftrag gegeben werden. Ein Schreiben aus der Mieterschaft mit zahlreichen Vorschlägen zu Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft wurde zur weiteren Prüfung entgegen genommen und beantwortet. Auf Ende Jahr zeichnete sich ein Hauswartwechsel ab; ab 1. Januar 2025 obliegt die Verantwortung für Liegenschaft und Umgebung der R. Zürcher Hauswart-Service AG, Baar. Den Spielplatz verantwortet nach wie vor Josef Thum. Deutlich sichtbarer Rost bei einem Badewannenablauf verursachte Wasserschäden in zwei darunterliegenden Küchen. Es sei in diesem Zusammenhang daran erinnert, dass Mieter verpflichtet sind, festgestellte Mängel/Schäden umgehend dem Vermieter zu melden, nicht zuletzt um grösseren Schaden vermeiden zu können.





Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59

Hier waren zwei Heizungsreparaturen kurz hintereinander erforderlich. Es bleibt zu hoffen, dass die alte Heizung ihren Dienst noch bis zum Abriss der Altliegenschaften erfüllen wird. Unbefristete Untermietverträge werden in der Baugenossenschaft Familia Zug generell nicht geduldet, was anhand eines konkreten Mietverhältnisses durchgesetzt werden musste. Erste Genossenschafter sind hinsichtlich des anstehenden Abrisses der Gebäude auf eigene Initiative in neue Wohnungen ausserhalb der Baugenossenschaft umgezogen. Die frei werdenden Wohnungen werden mit bis zum 30. Juni 2027 befristeten Mietverträgen wieder vermietet. Auch die verbleibenden Genossenschafter werden bis zu diesem Datum Ersatzwohnungen finden müssen. Die positiven Erfahrungen in Zusammenhang mit den Neubauten am Ibelweg 7–9 werden der Geschäftsstelle und den betroffenen Mieterinnen und Mietern mit Sicherheit zu Gute kommen.



Eichwaldstrasse 2–8

Seit dem 1. Oktober 2004 hat der Kanton Zug aufgrund des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) nicht rückzahlbare Beiträge zur Senkung der Mietkosten ausgerichtet. Auf Ende der Laufzeit von 20 Jahren wurde beim zuständigen Amt für Raum und Verkehr ein Gesuch um Fortführung der Beitragszahlungen gestellt. Diesem Ersuchen wurde mit einer Leistungsvereinbarung für die Dauer von 10 Jahren, d.h. mit Wirkung bis zum 30. September 2034, stattgegeben; dies unter dem Vorbehalt, dass der dafür zur Verfügung stehende Rahmenkredit nicht ausgeschöpft sei. Im Mai wurde die alte Gasheizung entfernt und der Anschluss an die Circulago-Fernwärmeheizung der WWZ AG in Betrieb genommen. Der mehrtägige Unterbruch ohne Ersatzheizung wurde von den betroffenen Mietern, trotz teilweise empfindlich tiefen Temperaturen, ohne Reklamation ertragen. Sie waren vom Verwalter rechtzeitig im Voraus informiert und gebeten worden, sparsam mit der vorhandenen Wärme umzugehen. Der vor wenigen Jahren ersetzte Gummibelag beim Kinderspielplatz bietet offenbar immer wieder Anlass zu Vandalismus. Der Ärger ist gross. Kostspielige Reparaturen müssen auf sich warten lassen.



DANK

Trotz zahlreicher kleinerer und grösserer Vorkommnisse herrschte in der Baugenossenschaft Familia Zug im Berichtsjahr ein ausgesprochen gutes Klima. Zahlreiche Mieterwechsel konnten problemlos abgewickelt und die notwendigen Instandstellungsarbeiten jeweils zeitgerecht ausgeführt werden. Verschiedene Mieterinnen und Mieter haben sich in den Liegenschaften engagiert, die Verwalter unterstützt und wenn immer nötig den Zugang zu ihren Wohnungen gewährt. Ihnen allen, unseren Verwaltern, den Hauswarten, den Mitarbeiterinnen auf der Geschäftsstelle und nicht zuletzt den Vorstandsmitgliedern gebührt ein grosser Dank für ihre wertvollen Dienste.

Zug, im März 2025

Peter Niederberger
Präsident

UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand besteht per 31.12.2024 aus 171 Einheiten:

Liegenschaft Ibelweg 7–9 (Baujahr 2020)	4 x 2 ½-Zimmer-Wohnung 5 x 3 ½-Zimmer-Wohnung 9 x 4 ½-Zimmer-Wohnung 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung
Liegenschaft General-Guisan-Strasse 31–37 (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
Liegenschaft St. Johannes-Strasse 12–18 (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
Liegenschaft Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59 (Baujahr 1960, Erwerb 1994; Renovation und Dachaufbauten 1995)	9 x 3-Zimmer-Wohnungen 3 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 9 x 4-Zimmer-Wohnungen
Liegenschaft Eichwaldstrasse 2–8 (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 2024

Die Jahresrechnung 2024 schliesst erneut mit einem erfreulichen Resultat ab. Der erwirtschaftete Gewinn von CHF 457'681 liegt leicht höher als der Vorjahresgewinn von CHF 428'891. Die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Familia Zug hat sich weiter sehr gut entwickelt und darf als äusserst gesund bezeichnet werden.

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024

Die Aktivseite der Bilanz präsentiert sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verändert. Die Flüssigen Mittel haben um rund CHF 115'000 zugenommen und beinhalten nebst den Kontokorrentguthaben bei den Banken, ein kurzfristiges Festgeld bei der Zuger Kantonalbank von CHF 500'000 (Vorjahr: CHF 0). Die überschüssige Liquidität wurde zur Rückzahlung von Hypotheken verwendet. Damit begründet sich der nur leichte Anstieg der Flüssigen Mittel. Bei den Vorräten von CHF 31'350 handelt es sich um den Heizölbestand. Nach den steuerlich zulässigen Abschreibungen sind unsere Liegenschaften mit CHF 28'844'535 in der Bilanz ausgewiesen.

Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten von CHF 500'000 handelt es sich um Hypotheken, welche im Jahre 2025 fällig werden. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 257'850 beinhalten vor allem Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2025. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen CHF 79'123 und beinhalten die Rückstellungen für die Steuern für das Geschäftsjahr 2024.

Bei den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten von insgesamt CHF 16'000'000 handelt es sich um die Hypotheken zur Finanzierung unserer Liegenschaften. Die gesamte verzinsliche Fremdfinanzierung der Baugenossenschaft Familia Zug beträgt per 31. Dezember 2024 CHF 16'500'000 (kurzfristig CHF 500'000 und langfristig CHF 16'000'000). Im Berichtsjahr wurden CHF 1'700'000 Hypotheken fällig und zurückbezahlt. Die Höhe der Zuweisung an die Renovationsrückstellungen entspricht der Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug. Im Berichtsjahr konnten Rückstellungen im Umfang von CHF 684'180 neu gebildet werden, so dass diese nun CHF 5'956'461 betragen. Im Berichtsjahr wurden keine Rückstellungen aufgelöst.

Das Genossenschaftskapital beträgt per 31. Dezember 2024 CHF 2'411'850, was einer Nettozunahme von CHF 26'250 entspricht (Neuzugänge CHF 63'250, Rückzahlungen CHF 37'000). Das Eigenkapital der Baugenossenschaft Familia Zug beträgt CHF 7'663'848 (vor Gewinnverwendung) und macht somit 25,1% des Gesamtkapitals aus (Vorjahr 23,25%).



ERTRÄGE

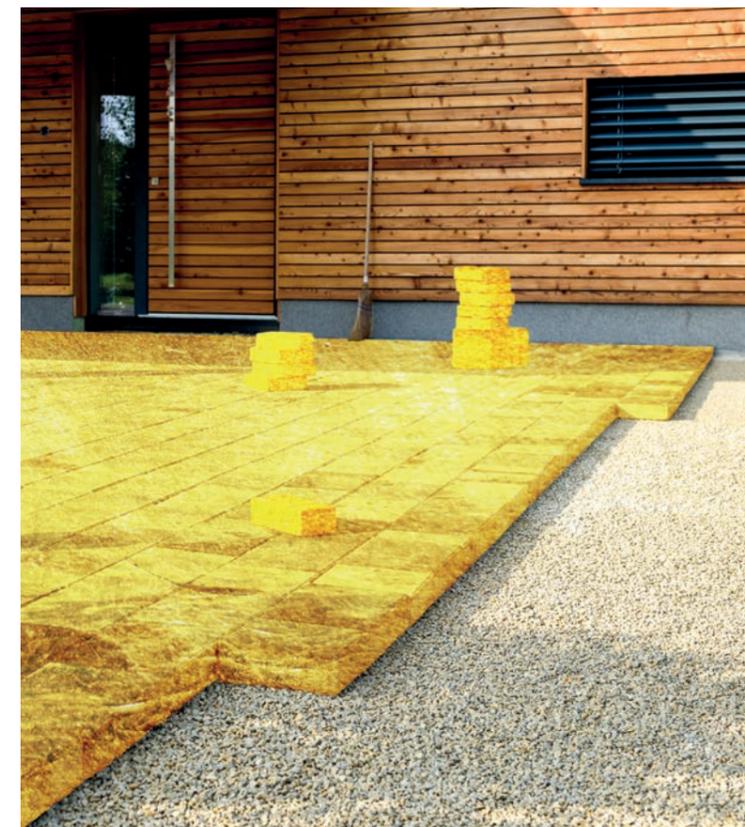
Die Mietzinseinnahmen sämtlicher Liegenschaften von CHF 3'053'050 haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 78'491 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die per 1. Juli 2024 aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes vorgenommene Anpassung der Mietverhältnisse zurückzuführen.

Nachdem der hypothekarische Referenzzinssatz seit dem 2. Dezember 2023 unverändert bei 1,75% notierte, beträgt er seit dem 4. März 2025 neu 1,5%. Die weitere Entwicklung der Zinsen und damit auch des hypothekarischen Referenzzinssatzes ist in der aktuellen geopolitisch unsicheren Lage schwierig absehbar. Die nächste Berechnung des hypothekarischen Referenzzinssatzes erfolgt am 2. Juni 2025. Der Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug verfolgt die Entwicklung genau und wird frühestens nach dem Zinsentscheid vom 2. Juni 2025 über eine Anpassung der Mietverhältnisse entscheiden.

Bei den übrigen Erträgen handelt es sich um Einnahmen aus dem Verkauf von Elektrizität an die Wasserwerke Zug und um Mieteinnahmen von der Stadt Zug für einen Umschlagplatz an der St. Johannesstrasse.

AUFWENDUNGEN

Die Hypothekar- und Baurechtszinsen sind von CHF 398'745 im Vorjahr auf CHF 385'632 im Berichtsjahr zurückgegangen. Diese Entwicklung ist auf die Rückzahlung von Hypotheken im Umfang von CHF 1'700'000 zurückzuführen. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten bei den Liegenschaften (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) sind Kosten in der Höhe von CHF 451'183 (Vorjahr 470'185) angefallen. Darin enthalten sind auch die Kosten für den Fernwärmeanschluss der WWZ an der Eichwaldstrasse im Betrage von CHF 127'687. Die Verwaltungskosten betragen im Berichtsjahr CHF 285'467 (Vorjahr 258'409). Die Erhöhung ist einerseits auf die Erweiterung des Vorstands im Mai 2024 zurückzuführen; andererseits haben aber auch die markante Zunahme der Mieterwechsel und das Projekt Gartenstadt zu zusätzlichen Kosten geführt.

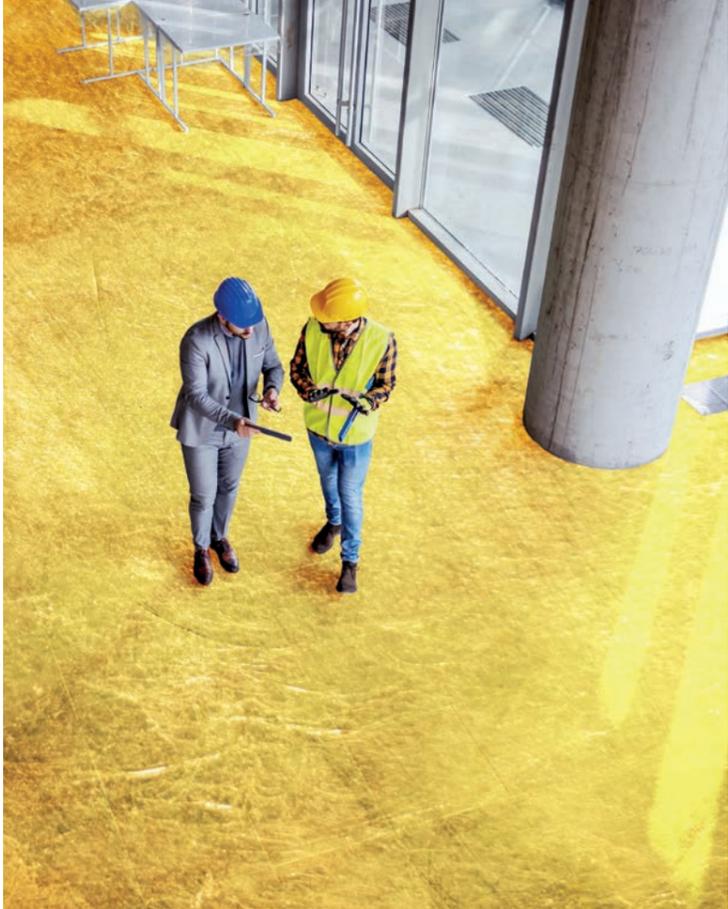


Die Liegenschaften wurden unverändert zum Vorjahr zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2%, berechnet vom Buchwert, abgeschrieben. Zusätzlich zu diesen Abschreibungen erhöhte die Baugenossenschaft Familia Zug die Renovationsrückstellungen ebenfalls unverändert zum Vorjahr um 1%, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert. Im Berichtsjahr betragen die so berechneten Abschreibungen CHF 709'400 und die Zuweisung an die Renovationsrückstellungen CHF 684'180.

Im Steueraufwand von CHF 70'000 (Vorjahr 63'978) ist die Rückstellung für das Geschäftsjahr 2024 enthalten. Die Baugenossenschaft Familia Zug ist bis und mit Geschäftsjahr 2022 definitiv veranlagt.

NEBENKOSTEN

Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. In unseren Mietverträgen wird vereinbart, dass die Mieterinnen und Mieter neben dem Mietzins bestimmte Nebenkosten zu bezahlen haben. Die Nebenkosten für das Jahr 2024 betragen gesamthaft CHF 509'221. Die von den Mieterinnen und Mieter geleisteten Akontozahlungen im Jahr 2024 betragen CHF 483'625. Die Nettoforderung der Baugenossenschaft Familia Zug an die Mieterinnen und Mieter beträgt demzufolge CHF 25'596 und ist in den Übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Genossenschaftlern ausgewiesen. Die nachfolgende Aufstellung gibt Auskunft über die Höhe der Nebenkosten und der geleisteten Anzahlungen pro Liegenschaft.



Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:	Differenz als Nachbelastung resp. Gutschrift (-) unter den Einnahmen:
IBELWEG	65'246.05	53'980.00	11'266.05
GENERAL-GUISAN-STRASSE	108'597.30	100'608.10	7'989.20
ST. JOHANNES-STRASSE	113'026.65	121'801.75	-8'775.10
AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE	47'600.00	48'270.00	-670.00
EICHWALDSTRASSE	174'751.10	158'965.00	15'786.10
TOTAL	509'221.10	483'624.85	25'596.25



ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von CHF 3'811'998 wie folgt zu verwenden:

- Bilanzgewinn
- Dividende 2,308%
- Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve
- Vortrag auf neue Rechnung

	2024	2023
Bilanzgewinn	3'811'998	3'439'065
Dividende 2,308%	-54'206	-54'748
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	3'727'792	3'354'317

Der Vorstand beantragt, das Anteilscheinkapital unverändert gegenüber dem Vorjahr mit 2,308% brutto, respektive mit 1,50% netto, zu verzinsen. Dieser Zinssatz liegt nach wie vor über der marktüblichen Verzinsung.

AUSSICHTEN

Die Bilanz der Baugenossenschaft Familia Zug ist kerngesund und wir sind problemlos in der Lage, die notwendige Liquidität und die notwendigen Eigenmittel sowohl für das Projekt Gartenstadt als auch für mögliche künftige Projekte bereitzustellen. Über die Gesamtfinanzierung der Gartenstadt inkl. Baukredit werden wir an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2025 informieren und abstimmen.

Zug, im März 2025

Der Kassier
Thomas Huwyl



ERFOLGSRECHNUNG 2024

	2024	2023
Mieterträge Wohnliegenschaften	3'053'050	2'974'559
Übrige betriebliche Erträge	29'034	21'968
ERTRAG	3'082'084	2'996'527
Hypothekar-/Baurechtszinsen	-385'632	-398'745
Liegenschaftsunterhalt	-451'183	-470'185
Verwaltung	-285'467	-258'409
Bildung Renovationsrückstellungen ⁶	-684'180	-652'190
Abschreibungen Liegenschaften ⁴	-709'400	-720'600
AUFWAND	-2'515'862	-2'500'129
Projektaufwendungen ⁷	-38'541	-
Ausserordentlicher Aufwand	-	-3'529
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	527'681	492'869
Direkte Steuern ⁸	-70'000	-63'978
JAHRESGEWINN	457'681	428'891



ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2024

	2024	2023
Bilanzgewinn 1. 1.	3'354'317	3'010'174
Jahresgewinn	457'681	428'891
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG 31. 12.	3'811'998	3'439'065
ANTRAG:		
Dividende 2,308% (Vorjahr: 2,308%)	-54'206	-54'748
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
BILANZGEWINN NACH GEWINNVERWENDUNG 31. 12.	3'727'792	3'354'317



BILANZ PER 31. 12. 2024

AKTIVEN

	2024	2023
Flüssige Mittel	1'546'352	1'431'362
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		
Gegenüber Dritten	33'593	32'947
Gegenüber Genossenschaftern	1'614	5'249
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	289	—
Gegenüber Genossenschaftern	25'596	40'621
Vorräte	31'350	58'549
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23'944	32'142
UMLAUFVERMÖGEN	1'662'738	1'600'870
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000	6'000
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen ⁴	28'844'535	29'503'935
ANLAGEVERMÖGEN	28'850'535	29'509'935
AKTIVEN	30'513'273	31'110'805

PASSIVEN

	2024	2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		
Gegenüber Dritten	50'997	84'699
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten ⁵	500'000	1'700'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	4'994	9'716
Gegenüber Genossenschaftern	257'850	226'444
Passive Rechnungsabgrenzungen	79'123	83'000
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	892'964	2'103'859
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten ⁵	16'000'000	16'500'000
Langfristige Rückstellungen ⁶	5'956'461	5'272'281
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	21'956'461	21'772'281
FREMDKAPITAL	22'849'425	23'876'140
Genossenschaftskapital	2'411'850	2'385'600
Gesetzliche Gewinnreserve	440'000	410'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn 1. 1.	3'354'317	3'010'174
Jahresgewinn	457'681	428'891
Bilanzgewinn 31. 12.	3'811'998	3'439'065
EIGENKAPITAL	7'663'848	7'234'665
PASSIVEN	30'513'273	31'110'805





ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 31. DEZEMBER 2024

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 2024 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. IMMOBILE SACHANLAGEN

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.

4. IMMOBILE SACHANLAGEN

LIEGENSCHAFTEN

	2024	2023
Land Ibelweg 7–9, Zug	43'714	43'714
Gebäude Ibelweg 7–9, Zug	9'012'000	9'372'000
Land General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug	161'320	161'320
Gebäude General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug	2'544'500	2'596'900
Gebäude St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	2'066'000	2'107'000
Land Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	2'400'000	2'400'000
Gebäude Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	1	1
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	12'567'000	12'823'000
Baukonsortium Gartenstadt	50'000	–
TOTAL	28'844'535	29'503'935

5. HYPOTHEKEN

5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

ZUSAMMENSETZUNG

	2024	2023
Ibelweg 7–9, Zug	8'000'000	8'000'000
General-Guisan-Strasse 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
TOTAL	41'085'000	41'085'000





5.2 HYPOTHEKARSCHULDEN

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

ZUSAMMENSETZUNG

	2024	2023
Ibelweg 7–9, Zug	7'000'000	7'000'000
General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug	1'500'000	1'500'000
St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	1'000'000	1'000'000
Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	1'000'000	2'700'000
davon kurzfristig Rückzahlung im 2024	–	–1'700'000
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	6'000'000	6'000'000
davon kurzfristig Rückzahlung im 2025	–500'000	–
TOTAL	16'000'000	16'500'000

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. Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen in der Höhe von 1% (Vorjahr: 1%) verbucht.

Der Gebäudeversicherungswert beträgt per 1. Januar 2025 total CHF 68'418'560 (Vorjahr: CHF 68'448'560). Im Berichtsjahr wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 684'180 (Vorjahr: CHF 652'190) gemacht.

7. PROJEKTAUFWENDUNGEN

ZUSAMMENSETZUNG

Projekt Gartenstadt, Zug

TOTAL

	2024	2023
Projekt Gartenstadt, Zug	38'541	–
TOTAL	38'541	–

8. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2024 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt. Die Baugenossenschaft Familia Zug ist bis und mit Geschäftsjahr 2022 definitiv veranlagt.

9. BAURECHTSVERTRÄGE

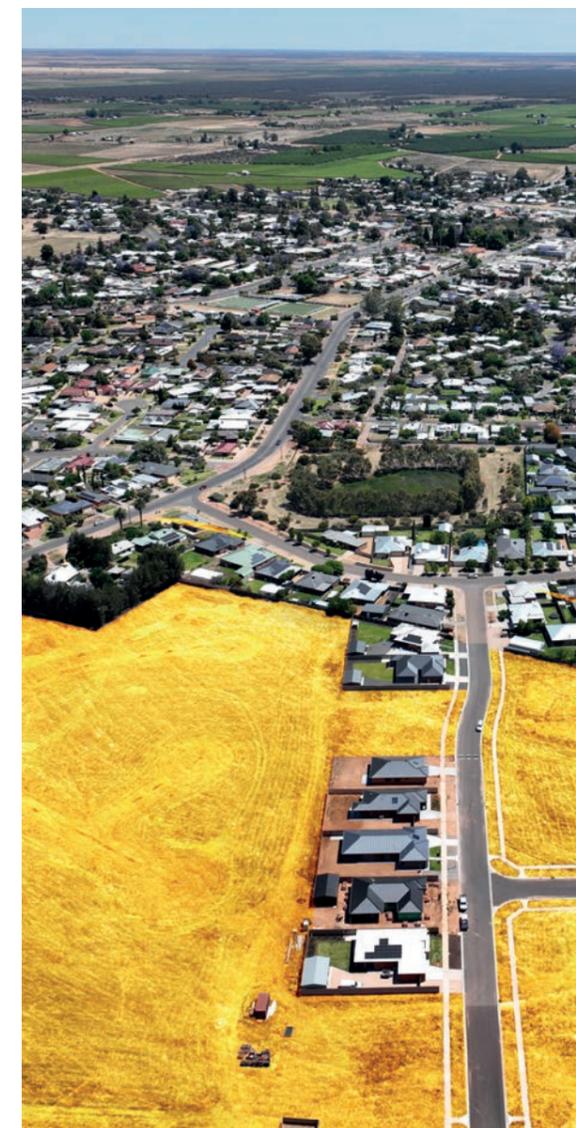
Die Baugenossenschaft Familia Zug hat die nachstehenden Baurechtsverträge mit der Korporation Zug (Grundeigentümerin) abgeschlossen.

9.1 ST. JOHANNESSTRASSE 12–14, 16–18, ZUG

Laufzeit	28.02.1967–31.12.2066
Landgrundwert pro m ²	CHF 335.25
Aktueller Zinssatz	3,50%
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 61'379

9.2 EICHWALDSTRASSE 2–8, ZUG

Laufzeit	07.05.2003–31.12.2080
Landgrundwert pro m ²	655.15
Aktueller Zinssatz	4,00%
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 160'119



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Familia Zug für das am 31. Dezember 2024 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zug, 10. März 2025
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Adrian Räber
Zugelassener Revisionsexperte

2024 2023 2022 2021 2020 2019
2018 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
1910 1909 1908 1907



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

