BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

Alpenstrasse 11 | Postfach 4130 | 6304 Zug
T +41 (0)41 710 08 73 | F +41 (0)41 712 02 65
info@familia-zug.ch | www.familia-zug.ch

P R O T O K O L L

der ordentlichen Generalversammlung für das 67. Geschäftsjahr vom Donnerstag, 22. Mai 2025, 19.00 Uhr, im Burgbachsaal, Zug.

Anwesend: 92 Stimmberechtigte Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, 12 Gäste, Total Anwesende 123 Personen (davon 19 ohne Stimmberechtigung)

Vorsitz: Peter Niederberger

Der Präsident der Baugenossenschaft Familia Zug (BGF), Peter Niederberger, eröffnet pünktlich um 19 Uhr die Generalversammlung für das 67. Geschäftsjahr. Er begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen im Namen des Vorstandes ganz herzlich. Erstmals in neuer Zusammensetzung; mit Melissa Weissmann als Vizepräsidentin, Thomas Huwyler als Finanzchef und Walter Lötscher als Baufachmann.

Einen besonderen Gruss richtet der Vorsitzende an die Gäste. Namentlich erwähnt werden: Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement und Stadtrat; Urban Keiser, Präsident der Korporation Zug; Hannes Wahl, Amt für Wohnungswesen (ARV); Mathias Wetzel und Seraina Knobel, AWZ; Jascha Hager, Gewoba; René Windlin und Silvan Schnellmann, WBG Heimat; Patrick Leemann, Genossenschaft W'Alter; Martin Lenz, Martin Lenz AG; Patrick Marti, ZKB; Arno Baumeler, Wirtschaftsprüfer der Revisionsstelle Zensor Revisions AG sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder Paul Langenegger, Hansruedi Schnieper und Josef Schwegler.

Entschuldigen lassen würden sich für die heutige Generalversammlung - nebst diversen Genossenschaftern – die Volkswirtschaftsdirektorin des Kantons Zug, Silvia Thalmann-Gut, Richard Schärer, Direktor der Gebäudeversicherung, Adrian Achermann, Geschäftsführer Wohnen Schweiz, Nathalie Walter, Projektleiterin Wohnungswesen (ARV) sowie die alt Vorstandsmitglieder Peter Rupper, Dr. Bruno Bitzi und Markus Risi.

Der Vorsitzende stellt unter Hinweis auf die Traktandenliste fest, dass die Einladung zur Generalversammlung ordnungsgemäss nach Artikel 12 erfolgt 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, wonach der Vorstand kein Stimmrecht habe, wenn es um die Entlastung der Mitglieder gehe (Traktandum 5).

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler

Auf Antrag des Vorsitzenden werden Ella Bartulovic und Joe Thum (Obmann) als Stimmenzähler gewählt. Ihre Wahl wird einstimmig genehmigt.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 23. Mai 2024

Peter Niederberger teilt der Versammlung mit, dass der Vorstand das Protokoll der letzten GV anlässlich seiner Sitzung vom 03.09.2024 genehmigt und seither auf der Homepage veröffentlicht habe. Ein Antrag auf Vorlesung des Protokolls wird nicht gestellt. Es wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin durch den Vorsitzenden verdankt.

3. Jahresbericht 2024

Dieses Jahr hätten bestimmt viele Genossenschafter und Genossenschafterinnen gestaunt, als sie den Geschäftsbericht 2024 vor sich hatten. Baustellen mit Lastwagen, Baggern und Bauarbeitern in Gold – man könnte meinen, bei der Baugenossenschaft Familia Zug (BGF) sei der Wohlstand ausgebrochen. Leider nein! Bauen im Kanton Zug und in der Stadt Zug sei extrem teuer geworden; Bauland sei knapp, und wo Bauland im Baurecht abgegeben werde, herrsche ebenfalls ein reger Wettbewerb. Die reinen Baukosten seien gemäss Baupreisindex in den letzten fünf Jahren um über 10 % gestiegen. Er habe im Geschäftsbericht erwähnt: «Handwerk hat – im wahrsten Sinn des Wortes – goldenen Boden!»
Wir als Baugenossenschaft würden jedoch nicht im Geld – und schon gar nicht im Gold – schwimmen. Die BGF sei zwar finanziell durchaus in der Lage, auch grössere Bauprojekte zu stemmen – natürlich zusammen mit der Zuger Kantonalbank (ZKB). Es sei erst kürzlich in der *Zuger Zeitung* zu lesen gewesen, dass die ZKB Baugenossenschaften mit Vorzugskonditionen unterstütze. Hierfür ein grosses Dankeschön an die ZKB!
Die BGF bleibe der Gemeinnützigkeit gemäss dem Zweckartikel der Statuten treu. Wohnungen – alt oder neu – sollen auch in Zukunft preisgünstig sein, nicht «goldig» und schon gar nicht vergoldet. Die Wohnungen sollen zu günstigen Mietpreisen – vor allem für Familien – zur Verfügung gestellt werden können. Der Vorstand werde weiterhin – im Milizsystem – sein Augenmerk darauf richten, dass auch die ältesten Wohnungen entweder in einem ansprechenden Zustand gehalten oder durch Ersatzneubauten ersetzt werden könnten, sodass sich die Mieterinnen und Mieter langfristig wohlfühlen würden.

Der Präsident hätte heute gerne den Baukredit für die **Ersatzneubauten Gartenstadt** präsentiert und zur Abstimmung gebracht. Leider habe es zeitlich nicht gereicht. Die Erarbeitung des Kostenvoranschlags benötige seine Zeit. Der Kostenvoranschlag werde erst im Juli 2025 vorliegen. Im November 2025 sei eine ausserordentliche Generalversammlung geplant, um endlich den Baukredit beschliessen zu können – also acht Jahre nach der Annahme des Projektierungskredits (30.11.2017). Der Baustart werde in der zweiten Bauetappe erfolgen, voraussichtlich im Oktober 2027 – nach zehn Jahren(!).
Anlässlich der letzten Generalversammlung habe er über einen möglichen Abtausch von Gebäuden mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zug (GVZG) informiert. Die Idee wäre gewesen, bereits in der ersten Etappe mitbauen zu können. Man habe jedoch von dieser Idee wieder Abstand nehmen müssen – nicht zuletzt deshalb, weil in dem zum Abtausch vorgesehenen Gebäude nur sechs (statt sieben) Wohnungen hätten realisiert werden können – im Austausch mit vier attraktiven Reiheneinfamilienhäusern. Zudem wären unsere Gebäude der ersten und zweiten Etappe räumlich relativ weit auseinandergelegen, was in Bezug auf Verwaltung, Hauswartung und auch auf das Gemeinschaftsgefühl der Mieterinnen und Mieter

sicher kein Vorteil gewesen wäre. Auch wenn der Landabtausch mit der GVZG nicht zustande komme, finde dennoch eine rege Aushilfe mit Ersatzwohnungen statt.

Beim Projekt **Steinlager-Areal** gebe es einen kleinen Lichtblick. Gemäss den letzten «News» des Stadtrats habe die Planungsvereinbarung mit allen Eigentümern getroffen werden können. Nun sei zu hoffen, dass es hier mit der Planung weitergehe.

Die Vizepräsidentin Melissa Weissmann bedankt sich bei Peter für die Erläuterungen zum Geschäftsbericht und stellt den Jahresbericht 2024 zur Abstimmung. Das Wort zum Jahresbericht 2024 wird von niemandem gewünscht. Dieser wird ohne Gegenstimmen angenommen.

4. Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle

Thomas Huwyler kann in seinem ersten Amtsjahr Positives berichten. Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem erfreulichen Gewinn von CHF 457'681 ab und liegt damit leicht über dem Vorjahresergebnis (CHF 428'891). Die Erträge aus den Mietzinsen seien gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, insbesondere aufgrund der Mietzinsanpassungen per 1. Juli 2024 infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes.
Der Aufwand blieb im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert. Die Hypothekarzinsen konnten aufgrund der Rückzahlung einer Hypothek in der Höhe von CHF 1.7 Mio. reduziert werden. Die Renovationsrückstellung (1 % vom Gebäudeversicherungswert) sowie die Abschreibungen (2 % vom Buchwert) wurden wie im Vorjahr vorgenommen. Der Steueraufwand beträgt CHF 70'000 (Vorjahr: CHF 63'978) und beinhaltet die Rückstellung für das Geschäftsjahr 2024. Die Baugenossenschaft Familia Zug ist bis und mit dem Geschäftsjahr 2022 definitiv veranlagt.
Bei den Aktiven gab es keine wesentlichen Veränderungen. Die Veränderung bei den Immobilienanlagen ergibt sich hauptsächlich aus den planmässigen Abschreibungen. Neu wurde zudem eine erste Einlage von TCHF 50 ins Baukonsortium Gartenstadt getätigt.
Auf der Passivseite wurden Hypotheken im Umfang von CHF 1.7 Mio. zurückbezahlt. Eine weitere kurzfristige Hypothek von CHF 0.5 Mio. wird per 1. Juni 2025 fällig und ebenfalls zurückbezahlt.
Die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Familia Zug präsentiert sich weiterhin sehr solide. Die erforderliche Liquidität sowie die nötigen Eigenmittel für das Projekt Gartenstadt und weitere mögliche Bauvorhaben sind gesichert.
Die Information und Beschlussfassung über die Gesamtfinanzierung der Gartenstadt inkl. Baukredit erfolgt an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst 2025

Arno Baumeler, leitender Revisor der Zensor Revisions AG, hat zum Revisionsbericht nichts Weiteres anzumerken. Die Jahresrechnung sei vor Ort überprüft und kritisch durchleuchtet worden. Die Bücher seien auch mit dem «neuen» Team (Thomas Huwyler und Eliane Müller) 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. Die Arbeit des Kassiers wird seitens der Versammlung mit einer Enthaltung und ohne Gegenstimme mit einem kräftigen Applaus verdankt.

5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig und vorbehaltslos die Jahresrechnung 2024 und spricht dem Vorstand Entlastung aus.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes

Der Präsident verweist hinsichtlich des Antrages zur Gewinnverteilung auf Seite 13 des Geschäftsberichts. Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2024 lautet wie folgt:

	2024	**2023**
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

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig den Vorschlag des Vorstandes.

7. Wahl der Revisionsstelle

Der Präsident 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 in Revisoren Amt. Der Präsident gratuliert dem anwesenden Arno Baumeler zur Wiederwahl.

8. Ausschreibung Baurechtsvergabe Baufeld Nord – Areal An der Aa, Zug

Aktuell laufe eine Ausschreibung für ein Baurecht auf dem ZVB-Areal. Die massgebliche Grundstücksfläche betrage rund 8'400 m². Der Mindestwohnanteil liege gesamthaft bei 10'000 m². Davon müsse mindestens 4'000 m² dem preisgünstigen Wohnen zugewiesen werden, was voraussichtlich etwa 40 Wohnungen entsprechen dürfte. Die BGF zeige sehr grosses Interesse daran, an diesem Wettbewerb teilzunehmen und eine Bewerbung einzureichen. Zwei Fragerunden zur Ausschreibung hätten bereits stattgefunden. Der Eingabetermin sei auf den 27.06.2025 festgelegt. Der Entscheid werde im September 2025 erfolgen, sodass im November, an der ausserordentlichen GV weitere Informationen kommuniziert werden könnten.

9. Verschiedenes

Anton Bünter von Travail Suisse Region Zug/Schwyz meldet sich zu Wort. Er möchte wissen, wie sich die BGF für bezahlbare, preisgünstige Wohnungen einsetze und was der Kanton und die BGF unternehme, um solche Wohnungen zu erhalten?
Der Präsident informiert, dass die BGF grundsätzlich versucht, alle vorhandenen Wohnungen preisgünstig und in guter Qualität zur Verfügung zu stellen. Alle Beteiligten würden sich bemühen – auch der Stadtrat. Leider könne der Boden jedoch nicht vermehrt werden, dieser sei effektiv Gold wert. Eine ausführliche Antwort würde den Rahmen des heutigen Abends sprengen. Gerne lade er Anton Bünter diesbezüglich auf die Geschäftsstelle ein.

Urs Raschle, Stadtrat Zug, begrüsst den Präsidenten, den Vorstand, die Genossenschafter und Genossenschafterinnen und überbringt die besten Grüsse des Stadtrats. Er bedankt sich bei der BGF für die Einladung, die geleistete Arbeit sowie die sehr konstruktive und gute Zusammenarbeit.
Er gratuliert zum erfolgreichen, „goldigen“ Jahr. Leider komme er ohne Goldbarren und ohne Land. Wie bereits vom Präsidenten erwähnt, werde aktuell im Projekt «Steinlager» an einer Planungsvereinbarung mit allen Miteigentümern gearbeitet. Ein gutes Projekt benötige ausreichend Zeit, um eine durchdachte und tragfähige Lösung zu entwickeln, damit der Bebauungsplan gestartet werden könne. Er sei überzeugt, dass das Projekt auf gutem Weg sei und am Schluss ein solides Ergebnis präsentiert werden könne.

Es habe sich in den letzten zwölf Monaten etwas verändert. Die Stadt Zug habe Anfang Jahr das Grundstück Theilerplatz (GS 4873) für rund 65 Millionen Franken erwerben können – ein 7'240 Quadratmeter grosses Grundstück auf dem L&G-Areal. Dazu gehöre das alte Bahnhofsgebäude der ehemaligen Landis & Gyr sowie der Theilerparkplatz. Momentan sehe man vor Ort lediglich einen grossen Parkplatz und die Launch & Galerie (Nachtclub).
Mittelfristig sei ein 60 Meter hoher Turm mit 19 Stockwerken geplant – mit einem Mindestanteil von 25 Prozent (vier Stockwerke) für gewerbliche Nutzung. In den übrigen 15 Stockwerken sollen Wohnungen entstehen, davon mindestens drei Stockwerke für preisgünstiges Wohnen. Damit nicht «der Tanz um das goldene Kalb» ausgelöst werde, habe die Stadt Zug verschiedene Wohnbaugenossenschaften – auch die BGF – sowie die Nachbarschaft, die Politik und weitere Interessierte zum aktiven Dialog eingeladen, um herauszufinden, was dort zukunftsweisend geplant werden soll.
Es zeichne sich ab, dass der Fokus insbesondere auf der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum liege und vor allem die Wohnbaugenossenschaften sehr daran interessiert seien, diesen Neubau zu unterstützen.
Alle Informationen würden nun Schritt für Schritt gesammelt und ausgewertet. Zuerst müsse der Grosse Gemeinderat (GGR) über den Bebauungsplan befinden. Voraussichtlich werde in drei Jahren eine Volksabstimmung über den Bebauungsplan stattfinden.
Abschliessend dankt Urs Raschle der Verwaltung und der Geschäftsstelle für ihr Engagement zugunsten des preisgünstigen Wohnens in der Stadt Zug und offeriert namens des Stadtrats allen Anwesenden einen «goldigen Kaffee avec» (mit Kirsch)!

Peter Niederberger bedankt sich bei Urs Raschle im Namen von allen mit einem «Herzlichen Dankeschön».

Des Weiteren dankt der Präsident Josefine Ziegler herzlich für die Organisation der Generalversammlung sowie der PartyChuchi, Barbara und Peter Iten.

Peter Niederberger schliesst die 67. GV der BGF, dankt für das Erscheinen und wünscht allen einen «guten Appetit» beim traditionellen Nachtessen. Wie immer dürfen die Gäste die Blumendekoration mit nach Hause nehmen.

Die GenossenschafterInnen bedanken sich mit einem herzlichen Applaus.

Schluss der Versammlung 19.36 Uhr

Zug, 22. Mai 2025	Der Präsident	Die Protokollführerin:
	Peter Niederberger	Josefine Ziegler