



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

2023

GESCHÄFTSBERICHT

VORSTAND UND REVISIONSSTELLE

VORSTAND

Niederberger Peter
Präsident

Weissmann Melissa
Vizepräsidentin

Huwyl Thomas
Leiter Finanzen

Lötscher Walter
Immobilienprojekte

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
68. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 21. Mai 2026,
19.00 Uhr, im Burgbadsaal, Dorfstrasse 12, in Zug

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. November 2025
3. Jahresbericht 2025
4. Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
7. Mutation GS 321, Verkauf von Land und Kauf anrechenbarer Landfläche (aLF)
8. 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 2025

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Im Berichtsjahr 2025 wurden Sie zu zwei Generalversammlungen eingeladen. An der Generalversammlung vom 22. Mai 2025 kamen die ordentlichen, alljährlichen Geschäfte zur Abstimmung und Sie wurden über die Ausschreibung einer Baurechtsvergabe betreffend das Areal an der Aa in Zug informiert. Unsere Baugenossenschaft wäre hochmotiviert gewesen, an zentraler Lage in der Stadt Zug und in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Wohnungsbestand eine grössere Anzahl neuer, preisgünstiger Wohnungen zu realisieren. Wie Sie der Presse entnehmen konnten, ging der Zuschlag an die Zuger Pensionskasse, welche das Areal voraussichtlich ohne Beteiligung einer Wohnbaugenossenschaft, jedenfalls aber mit einem Minimalanteil von 4'000 m² anrechenbarer Geschossfläche als preisgünstigen Wohnraum realisieren wird. Weiterer preisgünstiger Wohnraum soll in der Gartenstadt realisiert werden. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. November 2025 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft Familia Zug einstimmig einen Baukredit in der Höhe von rd. CHF 15 Mio. für Ersatzneubauten anstelle der Altbauten an der Aabachstrasse 33 und Hertistrasse 57–59 genehmigt. Diese uneingeschränkte Zustimmung ist für den Vorstand Auftrag und Ansporn zugleich, sich für eine zeit- und budgetgerechte Umsetzung des Bauvorhabens zu engagieren, wobei er sich diesbezüglich auf die Gesamtprojektleitung durch die renommierte Martin Lenz AG, Baar, verlassen kann.

An der ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst wurde nebst dem erwähnten Baukredit auch über eine Statutenrevision und den erstmaligen Erlass eines Vermietungsreglements abgestimmt. In den vorherigen Statuten vermochten die Belegungsvorschriften nicht zu befriedigen, insbesondere in den Fällen von Unterbelegung nicht. Weitere Statutenänderungen waren den zwischenzeitlich erfolgten Gesetzesänderungen auf eidgenössischer Ebene oder etwa dem Wegfall des gedruckten Amtsblatts des Kantons Zug als vormaliges Publikationsorgan geschuldet. Mit dem neuen Vermietungsreglement konnten klare Vorschriften für eine minimale respektive maximale Wohnungsbelegung festgelegt werden, womit inskünftig ein griffiges Instrument sowohl bei Unter- wie auch bei Überbelegung zur Verfügung steht. Einzelne Genossenschafter haben bereits reagiert und ihre Wohnungen, welche unterbelegt waren, zu Gunsten nachfolgender Familien aufgegeben. Aufgrund der grosszügig bemessenen Übergangsfrist von zwei Jahren für die Umsetzung des Reglements und Dank dem Augenmass der Verwalter werden Härtefälle auf jeden Fall vermieden werden können.

Nach wie vor kann jede natürliche oder juristische Person Mitglied der Baugenossenschaft Familia Zug werden, vorausgesetzt sie erwirbt mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF 1'000.00 (Art. 4 Abs. 1 der Statuten). Der Abschluss und der Bestand eines Mietvertrages bedingen die Übernahme einer Anzahl Pflichtanteile, welche durch den Vorstand festgelegt wird und seit Jahren bei vier Anteilen verharrt. Mithin sind die finanziellen Bedingungen sowohl für eine Aufnahme in die Genossenschaft wie auch für die Miete einer Wohnung vergleichsweise bescheiden. Der Zugang zur Baugenossenschaft Familia Zug steht nach wie vor jedermann weit offen (vgl. Titelbild). Und bei der Wohnungsvergabe sollen nebst einer optimalen Nutzung des Wohnraums und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Bewerbers auch dessen Beziehung zu Stadt und Kanton Zug sowie dessen Engagement zu Gunsten der Genossenschaft Berücksichtigung finden. Es ist nicht auszuschliessen, dass es in Zukunft zu einem etwas häufigeren Wohnungswechsel kommen könnte. Dies entspricht dem Genossenschaftsgedanken und ganz besonders dem Zweckartikel unserer Statuten, wonach dauerhaft preisgünstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung gestellt werden sollen (Art. 2 Abs. 1 der Statuten).

Ganz im Sinne des Zweckartikels wurde infolge des per 02.09.2025 auf 1.25% gesunkenen Referenzzinssatzes bei allen Wohnungen die Nettomiete mit Wirkung per 1. April 2026 gesenkt. Mitberücksichtigt werden musste allerdings bei den in Betracht fallenden Liegenschaften der Anschluss an den Wärmeverbund Circulago. Dieser Anschluss gilt als energetische Verbesserung im Sinne von Art. 14 Abs. 2 lit. d VMWG (= Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) und erlaubt eine minimale Überwälzung der Investitionskosten auf die Nettomiete. Bei den nicht dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) unterstellten Wohnungen konnte die Mietvertragsänderung noch vor Weihnachten mitgeteilt werden, bei den dem WFG unterstellten Wohnungen im Januar 2026. So oder anders dürfte diese Mitteilung bei unseren Mieterinnen und Mietern Freude bereitet haben.

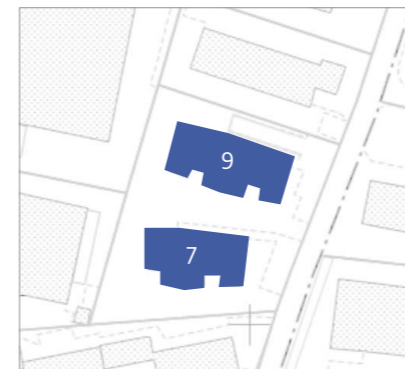


BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

Ibelweg 7–9

Bei der Fäkalleitung im Haus 9 war erneut ein Rückstau aufgetreten. Ein konkreter Lösungsvorschlag des zuständigen Sanitärs liegt zwar vor, die Ausführung bedarf jedoch noch einer vorgängigen Beobachtungsphase. Vorläufig behilft man sich mit regelmässigen Kanalspülungen.

In fünf Wohnungen wurden die Abluftanlagen in den Küchen durch Umluftgeräte ersetzt, um dem starken Unterdruck und den störenden Geruchsübertragungen Herr zu werden. In Anbetracht der erfolgreichen Umrüstung wurde die Albert Speck AG, Allenwinden, mit der Umrüstung aller weiteren Küchenabluftanlagen beauftragt.

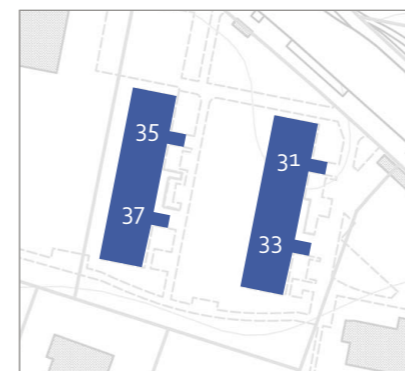


General-Guisan-Strasse 31–37

Im Januar musste innert weniger Tage zweimal ein Heizungsausfall festgestellt werden. Glücklicherweise konnte die Heizung jeweils kurzfristig wieder repariert werden. Und glücklicherweise konnte die Liegenschaft im Jahr 2025 an die Fernwärmeheizung Circulago angeschlossen werden. Die Zuleitung verläuft via Korporationsgarage zur Heizzentrale im Haus 35. Die Unterstationen mussten umgebaut werden, was Kosten von rund CHF 68'000.00 verursachte.

Der Asphaltbelag auf dem Verbindungsweg vom Innenhof zur General-Guisan-Strasse wurde durch die Firma Landis Bau AG erneuert.

Ein Leck bei der Zirkulationsleitung im 3. Stock von Haus 35 hat auch zu Schäden in den darunterliegenden Wohnungen geführt. Alle betroffenen Mieter zeigten sich ausgesprochen kooperativ, was eine speditive Erledigung der Reparaturarbeiten möglich machte.



Die Startsetzung für mögliche Ersatzneubauten hat im Sommer stattgefunden. Die weiteren Planungsschritte dürften etwelche Zeit beanspruchen, sodass hierüber erst zu einem späteren Zeitpunkt informiert werden kann.

Die Mieterschaft musste im Herbst mittels eines Rundschreibens an ihre Pflichten betreffend Sorgfalt und Rücksichtnahme erinnert werden. Einige Mieterinnen und Mieter mussten sogar wiederholt ermahnt werden. Leider ist die gewünschte Verbesserung von Haus- und Umgebungsordnung nur in kleinen, mühsamen Schritten zu bewerkstelligen.





St. Johannes-Strasse 12–18

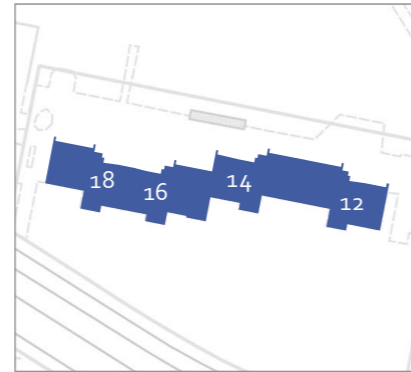
Ein Untermieter weigerte sich nach dem Auszug einer betagten Genossenschafterin, das Mietobjekt, welches er über viele Jahre mitbewohnt hatte, aus freien Stücken zu verlassen. Er musste gerichtlich ausgewiesen und die Exmission musste letztlich gar polizeilich vollzogen werden. Nach diversen Renovationsarbeiten konnte die frei gewordene, um nicht zu sagen frei gekämpfte 4 ½-Zimmer-Wohnung einer jungen Familie aus dem Kanton Zug zur Verfügung gestellt werden.

Eine in die Jahre gekommene Holzterrasse auf dem Spielplatzgelände wurde zu Lasten der Baugenossenschaft Familia Zug ersetzt.

Die Miteigentümergeinschaft Herti III hat beschlossen, in der Einstellhalle eMobility (Grundausrüstung) und eine neue Beleuchtung installieren zu lassen und diese Investitionen aus dem gut dotierten Erneuerungsfonds zu bezahlen.

Eine Badewanne musste altersbedingt wegen Rost beim Überlauf ausgetauscht werden.

In einer Küche wäre es beinahe zu einem Brand gekommen. Vergessenes Essen verursachte Qualm und Russ. Die betroffene Wohnung und das Mobiliar bedurften einer Spezialreinigung.



DANK

Das neue Vermietungsreglement wurde allgemein positiv aufgenommen. Jene Mieterinnen und Mieter, welche vom Bauvorhaben in der Gartenstadt betroffen sind und welche – vorübergehend oder auf Dauer – ein neues Zuhause suchen müssen, bringen grosses Verständnis für die Belange einer Baugenossenschaft auf. Für dieses Verständnis, für die abverlangte Flexibilität und für jegliche Kooperation sei den Mieterinnen und Mietern an dieser Stelle ein grosser Dank abgestattet. Ein grosser Dank gebührt auch den engagierten Verwaltern, den zuverlässigen Hauswarten, den freundlichen Mitarbeiterinnen auf der Geschäftsstelle und nicht zuletzt den treuen Vorstandsmitgliedern.

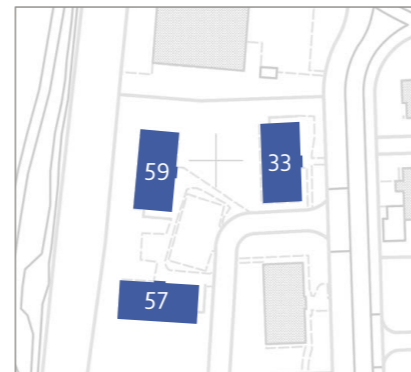
Zug, im März 2026

Peter Niederberger
Präsident

Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59

Gekündigte Wohnungen wurden im Hinblick auf den bevorstehenden Abriss der Altbauten nur noch befristet und zum Teil auch an Nichtgenossenschafter vermietet. Auch Mieter der Gebäudeversicherung Zug, deren Wohnungen im Hinblick auf den Start der ersten Etappe der Arealbebauung Gartenstadt gekündigt worden waren, konnten berücksichtigt werden.

Die Ringhörigkeit in den Altbauten hat zu diversen Unstimmigkeiten unter den Mietern geführt. Im Rahmen mehrerer Gespräche konnten allseits befriedigende Lösungen gefunden werden.



Eichwaldstrasse 2–8

Auch bei dieser Liegenschaft kam es im Januar zu einem vorübergehenden Heizungsausfall.

Für die Warmwasseraufbereitung musste eine neue Steuerung eingebaut werden.

Bei einem Küchenbrand entstand erheblicher Sachschaden. Die Gebäudeversicherung zeigte sich sehr kulant und der Schaden konnte innert kurzer Zeit behoben werden.

Schimmelbefall in einer Wohnung hätte vermieden werden können, wenn die Mieter ihrer Meldepflicht hinsichtlich undichter Fugen in der Dusche rechtzeitig nachgekommen wären.

Das Quartierfest im August stiess auf grossen Anklang und es besteht kein Zweifel, dass es auch 2026 durchgeführt werden kann, zumal das Organisationskomitee bestehen bleibt und den nächsten Event bereits angekündigt hat.



UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftsbestand besteht per 31.12.2025 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 2025

DIE FINANZIELLE LAGE DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIA ZUG ENTWICKELT SICH WEITERHIN SEHR ERFREULICH. DIE ERSATZNEUBAUTEN GARTENSTADT HINTERLASSEN DIE ERSTEN SPUREN IN DER JAHRESRECHNUNG.

Die Zunahme des Jahresgewinns um CHF 56'456 ist auf zwei Faktoren zurückzuführen. Einerseits auf die per 1. Juli 2024 aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes vorgenommene Anpassung der Mietverhältnisse. Diese Mietzinsanpassung kommt im Geschäftsjahr 2025 nun voll zum Tragen, während sie im Geschäftsjahr 2024 nur für 6 Monate wirksam war. Andererseits wurden nach dem positiven Bundesgerichtsentscheid die Projektaufwendungen für das Projekt Gartenstadt ab dem Geschäftsjahr 2025 aktiviert. Im Vorjahr wurde die Erfolgsrechnung unter diesem Titel noch mit CHF 38'541 belastet.

Bei den übrigen Zahlen der Erfolgsrechnung sind keine grösseren Abweichungen zu verzeichnen. Einzig die Kosten für den Liegenschaftunterhalt sind leicht höher. Diese beinhalten aber verschiedene Teilzahlungen für die Anschlüsse an die Fernwärme und können deshalb von Jahr zu Jahr leicht abweichen.

Wie bereits im Jahresbericht des Präsidenten erwähnt, hat die Baugenossenschaft Familia bei sämtlichen Wohnungen aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes die Nettomiete mit Wirkung per 1. April 2026 gesenkt. Die Auswirkungen dieser Senkung werden sich in den Mieterträgen im Geschäftsjahr 2026 erstmals zeigen.

WEITERE RÜCKZAHLUNGEN VON HYPOTHEKEN

Die jeweils innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fälligen Hypothekarschulden werden in der Jahresrechnung unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die im Vorjahr unter diesem Titel ausgewiesene Hypothek von CHF 500'000 wurde im Berichtsjahr zurückbezahlt. Die per 31. Dezember 2025 ausgewiesene Hypothek von CHF 2'000'000 wird am 31. März 2026 ebenfalls vollständig zurückbezahlt. Die überschüssige Liquidität wird somit zur Tilgung von Hypotheken verwendet. Dadurch kann der Finanzaufwand weiter reduziert werden.

Die Abnahme des Netto-Umlaufvermögens um CHF 770'000 und der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten um CHF 2'000'000 ist zum grössten Teil auf diese Rückzahlungen zurückzuführen.

Die übrigen Positionen der Bilanz zeigen keine nennenswerten Abweichungen gegenüber dem Vorjahr.

DIE ÜBERBAUUNG GARTENSTADT

Für die Ersatzneubauten Gartenstadt sind im Berichtsjahr Vorlaufkosten von rund CHF 300'000 angefallen (Vorjahr rund CHF 39'000). Diese Kosten werden ab dem Geschäftsjahr 2025 aktiviert. Der effektive Baustart für unsere Etappe ist im Herbst 2027 vorgesehen.

Die Gesamtüberbauung Gartenstadt realisieren wir zusammen mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zug. Die Parzellen der beiden Grundeigentümer sind in grossen planerischen und realisierungsmässigen Abhängigkeiten. Aus diesem Grund werden gemeinsam zu realisierende Objekte und Bauarbeiten, wie Umgebungsarbeiten, etc. in einem Baukonsortium realisiert. Die Kosten werden von den beiden Konsortialpartner prozentual anteilmässig zu ihrem Grundeigentum geleistet.

Die Kapitaleinlage ins Baukonsortium wurde im Berichtsjahr von CHF 50'000 auf CHF 95'000 erhöht. Die geleistete Kapitaleinlage entspricht in etwa dem per 31. Dezember 2025 auf die Baugenossenschaft Familia anfallenden Kostenanteil dieser gemeinsamen Bauarbeiten.

Abschliessend darf ich festhalten, dass wir die finanziellen Grundlagen gelegt haben und für das Projekt Gartenstadt gerüstet sind. Unsere finanzielle Situation lässt es auch zu, dass wir uns für weitere Projekte bewerben können. Schlussendlich wollen wir bestehenden Wohnraum erhalten, aber auch zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Zug, im März 2026



Leiter Finanzen
Thomas Huwyler



BILANZ PER 31. 12. 2025

AKTIVEN

Flüssige Mittel

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | 2'575'207 | 1'546'352 |
| Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen | | |
| Gegenüber Dritten | 33'871 | 33'593 |
| Gegenüber Genossenschaftern | 140 | 1'614 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | |
| Gegenüber Dritten | 352 | 289 |
| Gegenüber Genossenschaftern | 62'907 | 25'596 |
| Vorräte | 26'280 | 31'350 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 58'111 | 23'944 |
| UMLAUFVERMÖGEN | 2'756'868 | 1'662'738 |
| Finanzanlagen | | |
| Wertschriften | 6'000 | 6'000 |
| Sachanlagen | | |
| Immobilie Sachanlagen 4 | 28'490'172 | 28'844'535 |
| ANLAGEVERMÖGEN | 28'496'172 | 28'850'535 |
| AKTIVEN | 31'253'040 | 30'513'273 |

Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen

Gegenüber Dritten

Gegenüber Genossenschaftern

Übrige kurzfristige Forderungen

Gegenüber Dritten

Gegenüber Genossenschaftern

Vorräte

Aktive Rechnungsabgrenzungen

UMLAUFVERMÖGEN

Finanzanlagen

Wertschriften

Sachanlagen

Immobilie Sachanlagen 4

ANLAGEVERMÖGEN

AKTIVEN



PASSIVEN

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen Gegenüber Dritten | 88'237 | 50'997 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten ⁵ | 2'000'000 | 500'000 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten | 7'179 | 4'994 |
| Gegenüber Genossenschaf tern | 255'525 | 257'850 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 95'429 | 79'123 |
| KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL | 2'446'370 | 892'964 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten ⁵ | 14'000'000 | 16'000'000 |
| Langfristige Rückstellungen ⁶ | 6'640'641 | 5'956'461 |
| LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL | 20'640'641 | 21'956'461 |
| FREMDKAPITAL | 23'087'011 | 22'849'425 |
| Genossenschaftskapital | 2'454'100 | 2'411'850 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | 470'000 | 440'000 |
| Freiwillige Gewinnreserve | 1'000'000 | 1'000'000 |
| Bilanzgewinn 1. 1. | 3'727'792 | 3'354'317 |
| Jahresgewinn | 514'137 | 457'681 |
| Bilanzgewinn 31. 12. | 4'241'929 | 3'811'998 |
| EIGENKAPITAL | 8'166'029 | 7'663'848 |
| PASSIVEN | 31'253'040 | 30'513'273 |

ERFOLGSRECHNUNG 2025

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Mieterträge Wohnliegenschaften | 3'130'646 | 3'053'050 |
| Übrige betriebliche Erträge | 14'962 | 29'034 |
| ERTRAG | 3'145'608 | 3'082'084 |
| Hypothekar-/Baurechtszinsen | -381'783 | -385'632 |
| Liegenschaftsunterhalt | -498'708 | -451'183 |
| Verwaltung | -287'500 | -285'467 |
| Bildung Renovationsrückstellungen ⁶ | -684'180 | -684'180 |
| Abschreibungen Liegenschaften ⁴ | -699'300 | -709'400 |
| AUFWAND | -2'551'471 | -2'515'862 |
| Projektaufwendungen ⁷ | - | -38'541 |
| JAHRESGEWINN VOR STEUERN | 594'137 | 527'681 |
| Direkte Steuern ⁸ | -80'000 | -70'000 |
| JAHRESGEWINN | 514'137 | 457'681 |



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 31. DEZEMBER 2025

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 2025 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

| LIEGENSCHAFTEN | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Land Ibelweg 7–9, Zug | 43'714 | 43'714 |
| Gebäude Ibelweg 7–9, Zug | 8'655'000 | 9'012'000 |
| Land General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug | 161'320 | 161'320 |
| Gebäude General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug | 2'494'200 | 2'544'500 |
| Gebäude St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug | 2'025'000 | 2'066'000 |
| 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 | 12'316'000 | 12'567'000 |
| Liegenschaften im Bau: | | |
| Baukonsortium Gartenstadt | 95'000 | 50'000 |
| Baukosten Gartenstadt | 299'937 | – |
| TOTAL | 28'490'172 | 28'844'535 |

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.

Die Liegenschaften im Bau werden nicht abgeschrieben.

Die Gesamtüberbauung Gartenstadt wird durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zug und die Baugenossenschaft Familia Zug realisiert. Die Parzellen der beiden Grundeigentümer sind in grossen planerischen und realisierungsmässigen Abhängigkeiten. Aus diesem Grund werden gemeinsam zu realisierende Objekte und Bauarbeiten, wie Umgebungsarbeiten, etc. in einem Baukonsortium realisiert. Die Kosten müssen von den beiden Konsortialpartner prozentual anteilmässig zu ihrem Grundeigentum geleistet werden. Das Baukonsortium kommt einer einfachen Gesellschaft gleich und die beiden Konsortialpartner haften gegenüber Dritten solidarisch unbeschränkt.



5. HYPOTHEKEN

5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

| ZUSAMMENSETZUNG | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ibelweg 7–9, Zug | 7'000'000 | 7'000'000 |
| davon kurzfristig Rückzahlung im 2026 | -2'000'000 | – |
| 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 | 1'000'000 |
| Eichwaldstrasse 2–8, Zug | 5'500'000 | 6'000'000 |
| davon kurzfristig Rückzahlung im 2025 | – | -500'000 |
| TOTAL | 14'000'000 | 16'000'000 |

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 1.0% (Vorjahr: 1.0%) verbucht.

Der Gebäudeversicherungswert beträgt per 1. Januar 2026 total CHF 68'418'560 (Vorjahr: CHF 68'418'560). Im Berichtsjahr wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 684'180 (Vorjahr: CHF 684'180) gemacht.

7. PROJEKTAUFWENDUNGEN

| ZUSAMMENSETZUNG | 2025 | 2024 |
|--------------------------|------|--------|
| Projekt Gartenstadt, Zug | – | 38'541 |

Seit dem 1. Januar 2025 werden die Kosten betreffend Projekt Gartenstadt aktiviert.

8. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2025 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt. Die Baugenossenschaft Familia Zug ist bis und mit Geschäftsjahr 2022 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 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 |

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2025

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Bilanzgewinn 1. 1. | 3'727'792 | 3'354'317 |
| Jahresgewinn | 514'137 | 457'681 |
| ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG 31. 12. | 4'241'929 | 3'811'998 |
| ANTRAG: | | |
| Dividende 2,308% (Vorjahr: 2,308%) | -54'627 | -54'206 |
| Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve | -30'000 | -30'000 |
| BILANZGEWINN NACH GEWINNVERWENDUNG 31. 12. | 4'157'302 | 3'727'792 |

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 2025 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, 24. März 2026
Zensor Revisions AG

Adrian Räber
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Arno Baumeler
Zugelassener Revisionsexperte

MUTATION GS 321, VERKAUF VON LAND UND KAUF ANRECHENBARER LANDFLÄCHE (ALF)

Die Baugenossenschaft Familia Zug ist Eigentümerin der Parzelle GS 321 im Quartier Gartenstadt in der Stadt Zug. Auf dieser Parzelle befinden sich die drei Mehrfamilienhäuser Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57 und Hertistrasse 59. Diese drei Altbauten sollen allesamt den Ersatzneubauten weichen, wofür anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. November 2025 ein Baukredit von rund CHF 15 Mio. einstimmig beschlossen worden ist. Konsortialpartner für die Arealbebauung Gartenstadt ist die Gebäudeversicherung Zug, welche bereits mit der Realisierung der 1. Bauetappe begonnen hat.

Es ist vorgesehen, dass die Gebäudeversicherung Zug für die Realisierung ihres Gebäudeprogramms einen Teil des Grundstücks der Baugenossenschaft Familia beansprucht, während die Baugenossenschaft ihrerseits für die Realisierung aller geplanten Wohnungen auf anrechenbare Landfläche der Gebäudeversicherung angewiesen ist. Konkret soll der Gebäudeversicherung ab der Parzelle GS 321 eine Landfläche von 284.0 m² verkauft werden und es soll umgekehrt von der Gebäudeversicherung eine anrechenbare Landfläche von 409.5 m² gekauft werden. Die damit verbundene Mutation, d.h. die Reduktion der Parzelle GS 321 um 284.0 m² zu Gunsten der Nachbarparzelle 2968, kann dem Plan auf Seite 18 entnommen werden.

Über die Modalitäten der Ausnutzungsberechnung und der Bewertung von Land und anrechenbarer Landfläche gibt die folgende Darstellung einen Überblick:

AUSNUTZUNG VOR GRUNDSTÜCKSMUTATION

| | Landanteil | AZ | aGF gem. Landanteil | aGF gem. Berechnung vom 21. 08. 2025 | aGF über-/ unterschritten |
|-------------------|-------------------------------|------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| BG-FAMILIA | 2'411.0 m ² | 0.78 | 1'880.6 m ² | 1'978.5 m ² | 97.9 m ² |
| GVZG | 9'808.0 m ² | 0.78 | 7'650.2 m ² | 7'551.4 m ² | -98.8 m ² |
| TOTAL | 12'219.0 m² | | 9'530.8 m² | 9'529.9 m² | -0.9 m² |

Die Berechnung der Ausnutzung erfolgte mit anrechnung der Fensternischen gem. Praxis der Stadt Zug.

AUSNUTZUNG NACH GRUNDSTÜCKSMUTATION

Mutation: 284.0 m² zu Händen der GVZG

| | Landanteil | AZ | aGF gem. Landanteil | aGF gem. Baugesuch | aGF über-/ unterschritten |
|-------------------|-------------------------------|------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| BG-FAMILIA | 2'127.0 m ² | 0.78 | 1'659.1 m ² | 1'978.5 m ² | 319.4 m ² |
| GVZG | 10'092.0 m ² | 0.78 | 7'871.8 m ² | 7'551.4 m ² | -320.4 m ² |
| TOTAL | 12'219.0 m² | | 9'530.8 m² | 9'529.9 m² | -0.9 m² |

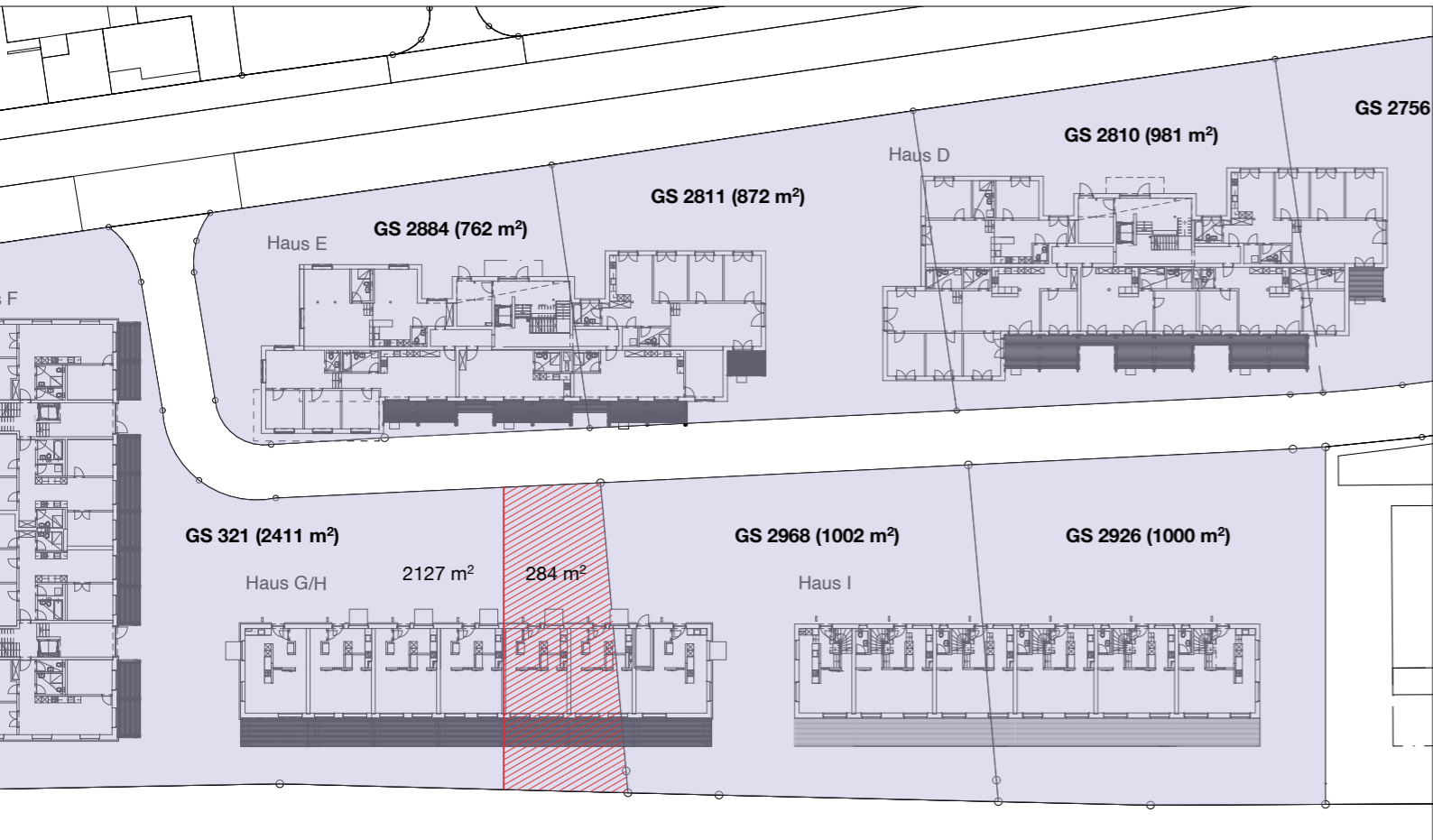
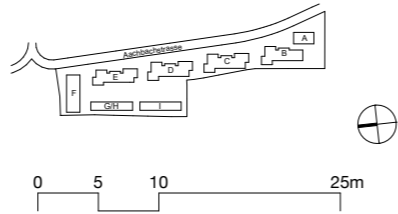
ABGELTUNG / KAUF UND VERKAUF VON LAND UND ANRECHENBARER LANDFLÄCHE (ALF)

| | | | | | |
|-----------------------------|----------------------|---|---------------------------|---|----------------------|
| Fehlende aLF der BG-Familia | 319.4 m ² | / | 0.78 AZ | = | 409.5 m ² |
| BG-Familia Verkauf von Land | 284.0 m ² | x | 3'500.-CHF/m ² | = | CHF 994'000.- |
| BG-Familia Kauf aLF | 409.5 m ² | x | 1'750.-CHF/m ² | = | CHF 716'692.- |

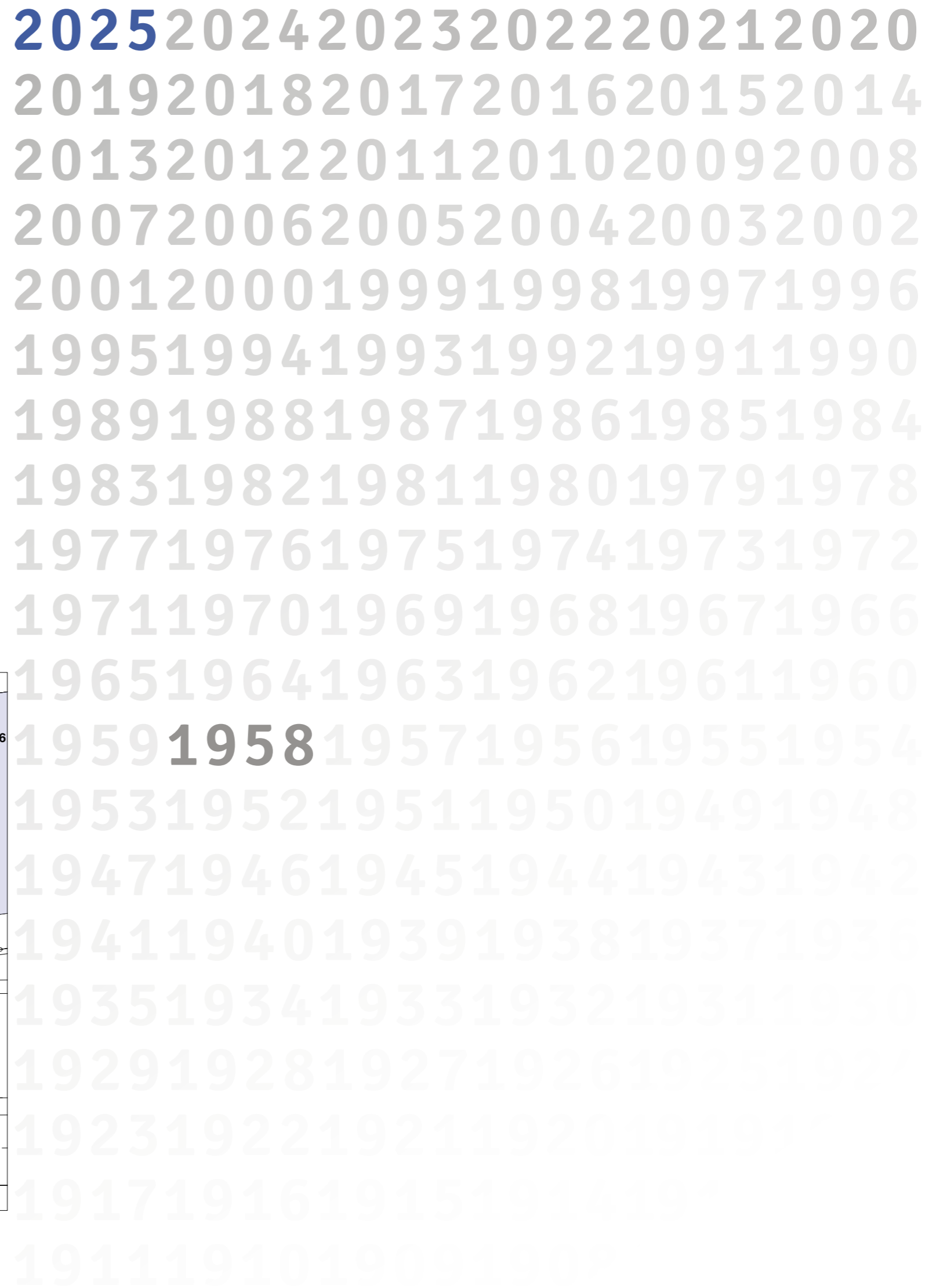
BG-FAMILIA erhält CHF 277'308.-

In der Regel wird die Ausnutzung mit 50% des Landpreises gewichtet.

Weitere Ausführungen zum vorgesehenen Landverkauf samt Kauf der benötigten anrechenbaren Landfläche erfolgen anlässlich der Generalversammlung. Der Vorstand beantragt Ihnen, dem Verkauf von 284.0 m² Land ab GS 321 bei gleichzeitigem Kauf von 409.5 m² anrechenbarer Landfläche und einer Abgeltung per Saldo in der Höhe von CHF 277'308.00 zu Gunsten der Baugenossenschaft Familia Zug und zu Lasten der Gebäudeversicherung Zug zuzustimmen.



Provisorische Ausführungsplanung: Gartenstadt Zug (office haratori, Geroldstrasse 11, 8005 Zürich)





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

