



PROTOKOLL

**der ordentlichen Generalversammlung für das 68. Geschäftsjahr vom
Donnerstag, 21. Mai 2026, 19.00 Uhr, im Burgbachsaal, Zug.**

Anwesend: 90 Stimmberechtigte Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, 11 Gäste,
Total Anwesende 112 Personen (davon 22 ohne Stimmberechtigung)

Vorsitz: Peter Niederberger

Der Präsident der Baugenossenschaft Familia Zug (BGFZ), Peter Niederberger, eröffnet pünktlich um 19.00 Uhr die Generalversammlung für das 68. Geschäftsjahr. Er begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Namen des Vorstandes ganz herzlich.

Einen besonderen Gruss richtet der Vorsitzende an die Gäste. Namentlich erwähnt werden: Urs Raschle, Vorsteher des Finanzdepartements und Stadtrat; Hannes Wahl und Raphael Walker vom Amt für Wohnungswesen (ARV); Matthys Hausherr, Präsident der AWZ; Annatina Caprez von der Gewoba; Guido Arnold und Silvan Schnellmann von der WBG-Heimat; Thomas Ehrensperger von der Genossenschaft W'Alter; Jasmin Renfer, stellvertretende Direktorin der Gebäudeversicherung; Martin Lenz von der Martin Lenz AG; Patrick Marti von der ZKB; Arno Baumeler, Wirtschaftsprüfer der Revisionsstelle Zensor Revisions AG, sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder Hansruedi Schnieper und Markus Risi.

Für die heutige Generalversammlung haben sich – nebst diversen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern – die Volkswirtschaftsdirektorin des Kantons Zug, Silvia Thalmann-Gut, Richard Schärer, Direktor der Gebäudeversicherung, Adrian Achermann, Geschäftsführer von Wohnen Schweiz, Nathalie Walter, Projektleiterin Wohnungswesen (ARV), sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder Peter Rupper, Paul Langenegger, Josef Schwegler und Dr. Bruno Bitzi entschuldigt.

Die BGFZ verfügt zwar über neue Statuten (datiert vom 26.11.2025), jedoch erfolgt die Einberufung zur Generalversammlung gemäss Art. 12 nach wie vor schriftlich durch den Vorstand, mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Bekanntgabe der Traktanden. Die Einladung ist auch dieses Jahr entsprechend erfolgt, das heisst, zur heutigen Generalversammlung wurde ordnungsgemäss eingeladen. Die Versammlung ist beschlussfähig, und es wurden keine Anträge gemäss Art. 11 Abs. 2 der Statuten eingereicht. Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht beantragt.

Des Weiteren weist der Präsident auf Art. 13 Abs. 2 hin, wonach der Vorstand kein Stimmrecht hat, wenn es um die Entlastung der Mitglieder geht (Traktandum 5).

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler

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

2. Protokoll der a.o. Generalversammlung vom 26. November 2026

Peter Niederberger teilt der Versammlung mit, dass der Vorstand das Protokoll der letzten Generalversammlung anlässlich seiner Sitzung vom 05.02.2026 genehmigt und seither auf der Homepage veröffentlicht hat. Ein Antrag auf Verlesung des Protokolls wird nicht gestellt. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und der Erstellerin vom Vorsitzenden verdankt.

3. Jahresbericht 2025

Der Präsident erinnert an die a.o. Generalversammlung vom 26.11.2025, an welcher die Genossenschafterinnen und Genossenschaffer ohne Gegenstimme einen Kredit von CHF 15 Mio. (Baukredit) für die Gartenstadt gutgeheissen, einstimmig eine Statutenänderung beschlossen sowie einstimmig das Vermietungsreglement genehmigt haben. Bei so viel Einstimmigkeit und Unterstützung durch die Genossenschafterinnen und Genossenschaffer wolle er seine Ausführungen zum Jahresbericht 2025 eher kurz halten, zumal der Jahresbericht allen schriftlich vorliege.

Er möchte lediglich einen Satz auf Seite 4 aufgreifen: «Einzelne Genossenschaffer haben bereits reagiert und ihre Wohnungen, welche unterbelegt waren, zugunsten nachfolgender Familien aufgegeben.» Diesen Mieterinnen und Mietern gebühre ein grosser Dank.

Was heisst nun ganz konkret «Unterbelegung»? Dies bedeutet, dass eine Mindestanzahl Personen in einer Wohnung leben muss. Die Wohnung darf maximal ein Zimmer mehr aufweisen, als Personen darin wohnen. Für einen Zwei-Personen-Haushalt muss somit eine 3- oder 3½-Zimmer-Wohnung genügen. Sollte heute jemand zu zweit in einer 4½-Zimmer-Wohnung der BGFZ wohnen, gilt diese Wohnung als unterbelegt und muss über kurz oder lang freigegeben werden.

Die BGFZ ist heute auf jede frei werdende Wohnung angewiesen, damit diese den Mieterinnen und Mietern der Liegenschaften an der Herti- und Aabachstrasse angeboten werden kann. Nach der Generalversammlung wird sich die Geschäftsstelle noch intensiver als bisher um Ersatzobjekte bemühen. Die BGFZ ist für jede Unterstützung sehr dankbar.

Peter Niederberger erwähnt, dass er einleitend – neben anderen Gästen – auch die Vertreter der Baugenossenschaften der Stadt Zug begrüsst habe. Diese seien selbstverständlich ebenfalls zu einem feinen Nachtessen mit Apéro, Hauptgang, Dessert und Wein eingeladen worden. Einen Hintergedanken habe man bei diesen Einladungen allerdings schon gehabt: Diese Baugenossenschaften verfügten zusammen über mehrere Hundert preisgünstige Wohnungen. Insofern wäre es erfreulich, wenn die eine oder andere frei werdende Wohnung aus aktuellem Anlass – sei es dauerhaft oder auch nur als Übergangslösung – unserer Baugenossenschaft angeboten werden könnte.

An der Generalversammlung 2027 werde er über den Stand der Dinge erneut informieren, hoffentlich nur Positives. Diejenige Baugenossenschaft, die uns am meisten Wohnungen anbietet, dürfe mit einem schönen Geschenk rechnen.

Nachdem keine Fragen zum Jahresbericht gestellt werden, bedankt sich die Vizepräsidentin Melissa Weissmann bei Peter Niederberger für die Erläuterungen zum Geschäftsbericht und stellt den Jahresbericht 2025 zur Abstimmung. Das Wort zum Jahresbericht 2025 wird von niemandem gewünscht. Der Jahresbericht wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

4. Jahresrechnung 2025 und Bericht der Revisionsstelle

Thomas Huwyler kann wie letztes Jahr Positives berichten. Die Jahresrechnung 2025 schliesst erneut mit einem erfreulichen Resultat ab. Der erwirtschaftete Gewinn von CHF 514'137 liegt um rund CHF 56'000 oder 12 % höher als der Vorjahresgewinn von CHF 457'681.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinsenerträge der Wohnliegenschaften haben um rund CHF 76'000 zugenommen. Dies ist auf die Erhöhung der Mietzinse per 1. Juli 2024 aufgrund des seinerzeit gestiegenen Referenzzinssatzes zurückzuführen. Diese Mietzinsanpassung kommt im Jahr 2025 voll zum Tragen, während sie im Jahr 2024 nur während sechs Monaten wirksam war. Die Projektaufwendungen Gartenstadt wurden ab dem 1. Januar 2025 nach dem positiven Bundesgerichtsentcheid aktiviert. Im Jahr 2024 belasteten diese Aufwendungen die Erfolgsrechnung noch mit rund CHF 39'000. Die übrigen Kosten weisen keine wesentlichen Abweichungen auf.

Bilanz

Die Immobilien Sachanlagen haben netto um rund CHF 355'000 abgenommen. Einerseits wurden Abschreibungen von rund CHF 700'000 vorgenommen, andererseits wurden CHF 345'000 in das Projekt Gartenstadt investiert.

Auf der Passivseite wurde die im Jahr 2025 fällige Hypothek von CHF 500'000 zurückbezahlt. Die im März 2026 fällige Hypothek von CHF 2 Mio. wurde unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen und inzwischen ebenfalls zurückbezahlt.

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 von 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 vorbehaltlos die Jahresrechnung 2025 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 Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2025 lautet wie folgt:

	2025	2024
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

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig den Vorschlag des Vorstandes.

7. Mutation GS 321, Verkauf von Land und Kauf

Der Präsident verweist grundsätzlich auf die Erläuterungen im Geschäftsbericht auf den Seiten 17 und 18. Wie bereits allen bekannt ist, realisiert die BGFZ Ersatzneubauten in der Gartenstadt gemeinsam mit dem Konsortialpartner Gebäudeversicherung (GVZG). Damit die GVZG ihre projektierten und bewilligten Bauten realisieren kann, ist sie auf einen kleinen Teil der Parzelle GS 321 angewiesen, nämlich auf 284 m². Dies war der BGFZ von Anfang an bekannt. Umgekehrt benötigt die BGFZ die erforderliche Ausnützung, damit das Bauvorhaben gemäss Baubewilligung vollständig realisiert werden kann. Gemäss Berechnung der Martin Lenz AG sind es exakt 409.5 m². Dem Verkauf von Land steht somit der Kauf von anrechenbarer Landfläche (aLF) gegenüber. Per Saldo erzielt die BGFZ aus diesem Geschäft einen Gewinn von CHF 277'308.00. Die Berechnung ist seriös erstellt worden durch Martin Lenz, Gesamtprojektleiter, und wurde durch die Zuger Kantonalbank geprüft. Auch die GVZG hat sich mit dieser Berechnung einverstanden erklärt.

Der Vorstand beantragt, dem Verkauf von 284.0 m² Land ab der GS 321 bei gleichzeitigem Kauf von 409.50 m² anrechenbarer Landfläche sowie einer Abgeltung per Saldo in der Höhe von CHF 277'308.00 zugunsten der Baugenossenschaft Familia Zug und zulasten der Gebäudeversicherung Zug zuzustimmen. Die Generalversammlung genehmigt einstimmig den Vorschlag des Vorstandes.

8. Verschiedenes

Urs Raschle, Vorsteher des Finanzdepartements richtet sich an die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler und betont einleitend, dass er nicht nur wegen des Essens, sondern auch wegen der interessanten Informationen an die Generalversammlung gekommen sei. Er gratuliert Peter Niederberger und dem Vorstand zu einem weiteren sehr erfolgreichen und wertvollen Jahr. Dabei hebt er die grosse gesellschaftliche Bedeutung der Wohnbaugenossenschaften hervor, welche in der Stadt Zug wesentlich dazu beitragen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Im Zusammenhang mit der Wohnraumsituation verweist er auf die rund 280 preisgünstigen Wohnungen der Stadt Zug sowie auf das entsprechende Reglement, welches jenem der Stadt Zug nachempfunden sei. Er erwähnt, dass sich Personen bei einem Wohnungswechsel bei der Stadt auf die entsprechende Liste setzen lassen können, auch wenn keine sofortige Wohnungsvergabe garantiert werden könne.

Ein zentrales Thema sei weiterhin die Entwicklung des Schleifenparks im Gebiet Göbli. Hier werde intensiv an der planerischen Klärung gearbeitet, insbesondere an der Abgrenzung der Flächen für den Bebauungsplan. Ziel sei es, bis Ende Jahr eine Planungsvereinbarung dem Grossen Gemeinderat vorzulegen. Wichtig sei dabei, rechtliche Fragen vorgängig zu klären, um spätere Diskussionen zu vermeiden. Er dankt für die gute Zusammenarbeit und verweist auf das Zitat «Gut Ding will Weile haben».

Weiter informiert er über ein Projekt im Zusammenhang mit dem Landes- und Gier-Areal, welches die Stadt Zug erworben hat. Im Rahmen des geplanten Bebauungsplans werde auch die Möglichkeit geprüft, ein Hochhausprojekt mit rund 60 Metern Höhe einer Wohnbaugenossenschaft zu übertragen, verbunden mit einem innovativen Konzept. Die Wohnbaugenossenschaften werden zu einer Informationsveranstaltung Ende Juni im Panorama 24 eingeladen, wo das Konzept vorgestellt und Feedback eingeholt werde.

Abschliessend betont er die Wichtigkeit der laufenden Arbeiten für die Sicherstellung von Wohnraum in der Stadt Zug und bedankt sich für das Engagement aller Beteiligten. Zum Schluss lädt er die Anwesenden zu einem von der Stadt Zug offerierten Kaffee Avec ein und wünscht einen guten weiteren Verlauf der Veranstaltung.

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

Des Weiteren dankt der Präsident allen Mietgliedern des Vorstandes, der Geschäftsstelle und die Buchhaltung für die sehr gute Zusammenarbeit und Josefine Ziegler herzlich für die Organisation der Generalversammlung sowie der PartyChuchi für die Verpflegung der ganzen Gesellschaft.

Peter Niederberger schliesst die 68. GV der BGFZ, bedankt sich 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, 21. Mai 2026

Der Präsident


Peter Niederberger

Die Protokollführerin:


Josefine Ziegler