

2015

GESCHÄFTSBERICHT



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

VORSTAND UND REVISIONSSTELLE

VORSTAND

Niederberger Peter
Präsident
Zugerbergstrasse 58, 6300 Zug

Risi Markus
Vizepräsident
Angelgasse 4, 6317 Oberwil

Schnieper Hansruedi
Finanzchef
Waldhofstrasse 11, 6314 Unterägeri

Langenegger Paul
Verwalter
Huebweid 4, 6340 Baar

Iten Ernst
Verwalter
Riedpark 17, 6300 Zug

REVISIONSSTELLE

Zensor Revisions AG
Metallstrasse 9, 6300 Zug

GESCHÄFTSSITZ

Alpenstrasse 11
6302 Zug
Telefon 041 710 08 73
Fax 041 712 02 65

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





EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das 58. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 19. Mai 2016, 19.00 Uhr, im Restaurant Brandenburg in Zug

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 28. Mai 2015
3. Jahresbericht 2015
4. Jahresrechnung 2015 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
7. Wahl von Vorstand und Präsident sowie der Revisionsstelle
8. Statutenrevision
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 bekunden.

Im Anschluss an die Generalversammlung sind Sie zu einem Imbiss eingeladen.

JAHRESBERICHT 2015

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Wenn die Baugenossenschaft Familia Zug ihren Mitgliedern auch in Zukunft preisgünstige und attraktive Familienwohnungen zur Verfügung stellen und weiterhin ihrem statutarischen Zweckartikel gerecht werden will, so führt früher oder später kein Weg an der Realisierung von Ersatzneubauten vorbei. Der Vorstand hat seine diesbezüglichen Absichten bereits im Jahresbericht 2014 publik gemacht und anlässlich der letztjährigen Generalversammlung ausführlich erörtert.

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die Baugenossenschaft Familia Zug gemeinsam mit der Gebäudeversicherung Zug den angekündigten Projektwettbewerb für mögliche Ersatzneubauten an der Aabach- und Hertistrasse durchführen. Da sich das Quartier Gartenstadt in einer Ortsbildschutzzone befindet und die Stadt Zug im Hinblick auf eine mögliche Neuüberbauung im Rahmen eines Gestaltungshandbuches umfangreiche Auflagen gemacht hatte, gestaltete sich die Aufgabe für die eingeladenen Architektenteams äusserst schwierig. 15 Teams reichten fristgerecht ein vollständiges Projekt ein, wobei sämtlichen Teams eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Thema einer zeitgemässen Erneuerung der Zuger Gartenstadt zugestimmt werden kann. Zudem hatte Beat Aklin, Kantonales Amt für Wohnungswesen, die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse nach dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamtes für Wohnungswesen vorgeprüft, womit verlässliche Grundlagen zur Beurteilung der späteren Gebrauchstauglichkeit der Genossenschaftswohnungen geschaffen waren. Im Rahmen dreier ganztägiger Jurysitzungen wurde schliesslich das Projekt «DEN-EN» (Japanisch: «Gartenstadt») der office haratori GmbH, Zürich, als Siegerprojekt auserkoren und anschliessend wurden sämtliche Wettbewerbsarbeiten der Öffentlichkeit vorgestellt. Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter, allen voran die betroffenen Mieterinnen und Mieter, wurden am 28. Januar 2016 zu einem Orientierungsabend in die Aula der GIBZ (Gewerblichindustrielles Bildungszentrum Zug) eingeladen. Dabei wurden nicht allein der Wettbewerbsablauf und das Siegerprojekt vorgestellt; es galt ebenso, den Anwesenden die Gemeinnützigkeit und den Zweck unserer Baugenossenschaft in Erinnerung zu rufen und bei den Mieterinnen und Mietern unbegründete Ängste vor einer eventuellen Wohnungskündigung auszuräumen. Es wurde auf die langjährige Mietzinspolitik unserer Baugenossenschaft, auf die vergleichsweise moderaten Mietzinsen, auch bei den neueren Bauten, auf die breite Möglichkeit von Ersatzlösungen – unter Einbezug befreundeter Genossenschaften – und auch auf das Vorrecht, später in die Ersatzneubauten zurückkehren zu können, hingewiesen. So überwog am Schluss die Meinung, es sei das Siegerprojekt weiter zu verfolgen, sodass dereinst die Generalversammlung über den nötigen Projektierungs- und Baukredit befinden könne. Die derzeit laufende Überarbeitung des Projekts betrifft im Wesentlichen die Erschliessung und die Sichtbeziehungen, die Umgebungsgestaltung, das Öffnungsverhalten der Fassaden sowie die Ausgestaltung der Tiefgarage. Die weiteren Planungsarbeiten sind in vollem Gange.



● DAS FRIEDLICHE MITEINANDER,
DIE TOLLEN NACHBARN UND DIE NAHE
NATUR LASSEN DAS WOHNEN AN
DER EICHWALDSTR. 4 ZUR WOHLFÜHL-
OASE WERDEN. FAMILIEN FORSTER, MEIER UND SIEGENTHALER ●



Der Vorstand liess ebenfalls im Geschäftsjahr 2015 durch drei in Zug und Baar ansässige Architekturbüros erste Studien für mögliche Ersatzneubauten am Ibelweg ausarbeiten. Hinsichtlich der weiteren Planung oder gar der Realisierung von Neubauten hat er hier jedoch noch keine Entscheide getroffen, weshalb er bislang auch davon abgesehen hat, die Mieterinnen und Mieter direkt zu informieren und möglicherweise mit unbestimmten Planungsabsichten zu verunsichern. Der Vorstand setzt die Priorität ganz klar auf die Realisierung der erwähnten Ersatzneubauten bei der Aabach-/Hertistrasse, zumal dort eine etappenweise Realisierung in Abstimmung mit der Gebäudeversicherung Zug erforderlich sein wird. Sollte sich dieses Bauvorhaben – es ist eine Arealbebauung vorgesehen – eher kurzfristig realisieren lassen, ständen mit den Liegenschaften Ibelweg 7 und 9 bis auf weiteres mögliche Ersatzwohnungen für jene Genossenschafter, welche später in die Neubauten an der Aabach-/Hertistrasse zurückkehren möchten, zur Verfügung.

Nicht zuletzt sei im Zusammenhang mit der Planung von Ersatzneubauten daran erinnert, dass sich die Baugenossenschaft Familia Zug vorletztes Jahr an der Errichtung der IG WBG, der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug, beteiligt hat. Diese Interessengemeinschaft verfügt insgesamt über 621 Wohnungen, wovon 574 als preisgünstig bezeichnet werden können. Da die angeschlossenen Genossenschaften sich allesamt auf die Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz verpflichtet haben, darf

Noelia Meier, 10, in der Mitte vom Bild:

«Wenn das Wetter draussen wieder sonnig und warm ist, verwandelt sich auch der grosse Balkon für uns zu einem zweiten Spielzimmer.»

mit einer entsprechenden Solidarität und Zusammenarbeit gerechnet werden, besonders dann, wenn innerhalb einer einzelnen Genossenschaft aus Anlass umfassender Renovationsarbeiten oder der Realisierung von Neubauten mehrere Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter gefunden werden müssen.

Im Jahre 2015 trat unsere Baugenossenschaft sodann dem Verband «WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften» bei. Es handelt sich hierbei um eine Dienstleistungsorganisation für Wohnbaugenossenschaften, welche im Jahre 2010 durch die Fusion der beiden Verbände «Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften VLB» und «Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE» entstanden ist. Diese Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus umfasst gegen 450 Mitglieder – Genossenschaften und Stiftungen – mit rund 25'000 Genossenschaftswohnungen. Sitz und Geschäftsstelle des Verbandes befinden sich in Luzern.

Nebst der Planung künftiger Bauvorhaben hat sich der Vorstand an sechs ordentlichen und vier ausserordentlichen Sitzungen mit dem Erhalt und der Entwicklung des Liegenschaftenbestands insgesamt, mit zahlreichen Geschäften der laufenden Verwaltung und des ordentlichen Unterhalts sowie zusätzlich mit einer Statutenrevision (vgl. Traktandum 8) befasst. Ferner bot eine Interpellation der Fraktion Alternative-CSP Gelegenheit, den Stadtrat aus erster Hand über die Mietzinspolitik unserer Baugenossenschaft und über die Tatsache, dass sie seit über 50 Jahren preisgünstige Wohnungen in der Stadt Zug zur Verfügung stellt, zu informieren. Schliesslich nahm eine Delegation unseres Vorstands am 3. Dezember 2015 an einer gut besuchten Informationsveranstaltung der Stadt Zug zum Thema «Preisgünstiges Wohnen» teil. Die Vertreter der Stadt informierten über die städtischen Richtlinien für die Vergabe preisgünstiger Wohnungen. Diese Richtlinien, welche aktuell bereits einer Überarbeitung unterzogen werden, sollen nach Auskunft des Stadtrates eine notwendige Grundlage für ein städtisches Reglement über Beitragsleistungen an den gemeinnützigen Wohnungsbau darstellen. In administrativer Hinsicht befasste sich der Vorstand nicht zuletzt mit der Neugestaltung der Webseite und den Bewerbungsmodalitäten für Mietinteressenten und es blieb ihm nichts anderes übrig, als infolge Verlegung der Poststelle von der neuen Postfachadresse «Postfach 7160 – 6302 Zug» Kenntnis zu nehmen. Die Geschäftsstelle befindet sich unverändert an der Alpenstrasse 11/Zugerhof, direkt beim Bahnhof Zug.



Ramon Meier, 17, rechts im Bild:

«Ich und mein Bruder spielen beide Streethockey. Die Sportanlagen sind gleich in der Nähe und auf dem Streethockeyplatz erleben wir spannende Matches. Wir sind beide EVZ-Fans und besuchen oft die Eishockeyspiele in der benachbarten Bossard Arena.»



BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

Die Nebenkosten des Vorjahrs (2014) wurden erstmals über das elektronische Liegenschaftsverwaltungsprogramm «Rimo» erfasst, aufgeschlüsselt und den einzelnen Mieterinnen und Mietern 2015 in Rechnung gestellt. Die Umstellung verlief ohne nennenswerte Probleme; vereinzelt mussten die Abweichungen gegenüber dem Vorjahr näher begründet und dokumentiert werden. Insgesamt kann mit der neuen Abrechnungsmethode der individuellen Gerechtigkeit sicher besser Rechnung getragen werden, insbesondere bei Mieterwechseln. Auch individuell höhere Akontozahlungen für die Nebenkosten sind – entgegen einer ersten Ankündigung – mit dem neuen Abrechnungssystem auf Anfrage hin möglich. Anzuführen bleibt, dass bei einer Baugenossenschaft – trotz aller Bestrebungen nach Einzelfallgerechtigkeit – letztlich nicht das Individuum im Vordergrund steht und dass es eine absolute Gerechtigkeit ohnehin nicht geben kann.

Insgesamt waren im Berichtsjahr total zwölf Mieterwechsel zu verzeichnen: Zwei Mieterwechsel betrafen den Ibelweg, drei die General-Guisan-Strasse, einer die St.-Johannes-Strasse, zwei die Aabach-/Hertistrasse und vier Mieterwechsel waren bei der Eichwaldstrasse zu verzeichnen.

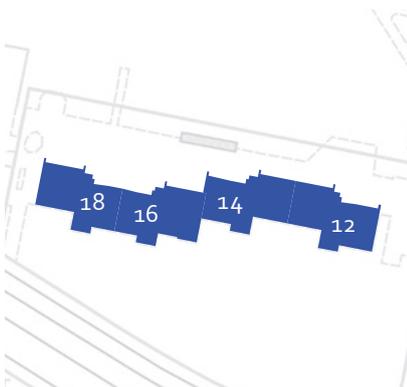


Ibelweg 7–9

Wegen einer defekten Kittfuge kam es bei einer Wohnung zu einem Wasserschaden. Im Rahmen der Kanalsanierung entlang des Ibelweges stellte die Geozug Ingenieure AG auch schadhafte Stellen bei den Hausanschlüssen fest. Im Hinblick auf eine mittelfristig absehbare Neuüberbauung wurden die nötigen Sanierungsarbeiten vorläufig zurückgestellt.

General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37

Bei dieser Liegenschaft kam es zu einem Einbruchversuch. Glücklicherweise blieb es bei einem Versuch, unglücklicherweise wurde jedoch erheblicher Schaden bei der Wohnungstüre verursacht. Innerhalb eines einzigen Jahres mussten drei Wespenester entfernt werden. Ein Wasserschaden bei der General-Guisan-Strasse 37 machte vorübergehend den Einsatz von Trocknungsgeräten in vier Wohnungen notwendig. Bei allen Hauseingängen wurde der Verputz erneuert; zudem wurde ein Schutz gegen Salz angebracht und die Aussenwände wurden neu gestrichen. Bei den Badezimmerfenstern wurde eine beginnende Fäulnis und Eintrübung festgestellt. Es wurde daher beschlossen, alle Badezimmerfenster im Frühjahr 2016 zu ersetzen (total 32 Stück).



St.-Johannes-Strasse 12–14, 16–18

Diese Liegenschaft wurde unter Beizug der Martin Lenz AG umfassend hinsichtlich ihres Renovationsbedarfs abgeklärt. Es wurde festgestellt, dass keine grundlegenden baulichen Massnahmen in Bezug auf die Gesamtliegenschaft anstehen würden; vielmehr gelte es, die einzelnen Wohnungen durch einen optimalen Unterhalt gut in Schuss zu halten und so die Vermietbarkeit bis auf weiteres zu gewährleisten. Der Verwalter führte deshalb im Oktober in Begleitung eines erfahrenen Bauleiters in sämtlichen Wohnungen einen Augenschein durch. Die Wohnungen präsentierten sich allgemein in einem recht guten Zustand. Es wurden einige tropfende Wasserhähnen, defekte WC-Spülungen, reparaturbedürftige Fenster, vorwiegend auf der Südseite, sowie verschiedene Farb- und Putzabplatzungen festgestellt. Der Grossteil der Küchengeräte (Backöfen, Keramikkochfelder, Dampfabzüge und Kühlschränke) wiesen ein Alter von

rund 20 Jahren auf, womit sie die durchschnittliche Lebenserwartung bereits deutlich überschritten hatten. Im Sinne einer umfassenden Gerätesanierung wurde beschlossen, alle Geräte, welche älter als 8 Jahre sind, auszutauschen. Der Austausch erfolgte Anfang 2016. Hinsichtlich der weiteren notwendigen Reparaturen wurden die Mieter individuell informiert. Schon im Sommer 2015 wurde die nordseitige Fassade durch die Landis Bau AG gereinigt, diverse Betonabplatzungen an den Balkonbrüstungen wurden repariert und die Oberfläche wurde neu versiegelt. Die Kosten blieben mit CHF 16'025.95 deutlich unter dem Kostenvoranschlag.

Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59

Das Auftreten eines üblen, nicht näher eruierbaren Geruchs hat den Beizug eines Kammerjägers erforderlich gemacht.



Eichwaldstrasse 2–8

Bei dieser Liegenschaft, welche nach wie vor die mit Abstand teuersten Mieten innerhalb unserer Baugenossenschaft aufweist, konnten die Nettomieten per 1. November 2015 in Absprache mit dem kantonalen Amt für Wohnungswesen nochmals um rund 10 % gesenkt werden. Die damit verbundene Attraktivitätssteigerung dürfte zu einer Reduktion der bis anhin recht häufigen Mieterwechsel führen. Da die Holzkonstruktion im Innenhof der Bauten starke Verwitterungs- und Verschleisserscheinungen aufweist, hat der Vorstand ein ortsansässiges Architekturbüro mit der Ausarbeitung eines neuen Gestaltungskonzepts beauftragt. Eine Ausführung der Arbeiten ist frühestens für Frühjahr 2016 vorgesehen. Die Flachdächer bei den Hauszugängen mussten neu abgedichtet und bekieselt werden. Im Haus Nr. 4 wurde ein relativ starker Befall durch sog. Silberfischli festgestellt. Hier hat der Vorstand beschlossen, eine fachmännische Schädlingsbekämpfung konsequent in der gesamten Liegenschaft durchführen zu lassen. Die Ausführung der Arbeiten musste in die wärmere Jahreszeit (Frühjahr 2016) hinausgeschoben werden, zumal die betroffenen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen für mehrere Stunden verlassen müssen. Bei dieser Liegenschaft ist es sodann zu vermehrten Klagen wegen Lärmbelästigungen durch Kinder, jeweils bis in die späten Abendstunden, wegen Unordnung, Verschmutzung und sogar böswilligen Farbanstrichen gekommen. Der Verwalter ist energisch eingeschritten und die Situation hat sich gegen Ende Jahr auch wieder etwas beruhigt. Einmal mehr ist in diesem Zusammenhang die vertragliche und auch gesetzlich vorgesehene Pflicht der Mieter zu Sorgfalt und gegenseitiger Rücksichtnahme in Erinnerung zu rufen.



- FÜR UNS MUSS EIN ZUHAUSE EIN ORT DER RUHE, ZUM AUFTANKEN UND ERHOLEN SEIN. AUCH GENÜGEN PLATZ IST GEWÜNSCHT: DAS GENIESSEN WIR HIER. FAMILIE FORSTER





UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand stellt sich per 31. 12. 15 unverändert auf 172 Einheiten:

Liegenschaft Ibelweg 7 und 9 (Baujahr 1959, Renovation und Dachaufbauten 1989)	1 x 2 ½-Zimmer-Wohnung 4 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 2 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 9 x 4-Zimmer-Wohnungen 3 x 5-Zimmer-Wohnungen 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung
Liegenschaft General-Guisan-Strasse 31-33, 35-37 (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 12-14, 16-18 (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 und 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



DANK!

Dank gebührt all jenen Mieterinnen und Mietern, Kinder und Jugendliche eingeschlossen, welche es an der gebotenen Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme gerade nicht fehlen lassen. Ein besonderer gilt Dank all jenen, welche gar einen aktiven Beitrag zu einem gutnachbarschaftlichen, teilweise sogar freundschaftlichen Zusammenleben in unseren Liegenschaften leisten. Die Bebilderung des vorliegenden Jahresberichtes macht deutlich, wie familiär und einvernehmlich in der Baugenossenschaft Familia Zug auf engem Raum zusammengeliebt und sogar zusammen gefeiert werden kann. Bravo!

Herzlichen Dank auch den Hauswarten, den Verwaltern, der Geschäftsstellenleiterin sowie den Vorstandsmitgliedern, welche alle tatkräftig und während des ganzen Jahres immer wieder dem Genossenschaftsgedanken zum Durchbruch verhelfen.

Der Vorstand freut sich, wenn er Sie, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, an der Generalversammlung vom 19. Mai 2016 begrüßen darf.

Michela und Patrick Siegenthaler, rechts im Bild:
«Das Gefühl «Zuhause ist es immer noch am Schönsten» muss für uns eine Wohnung erfüllen. Da wir viel auf Reisen sind, brauchen wir einen Ort an den wir immer wieder mit Freude heimkehren können.»

Zug, im März 2016

Peter Niederberger
Präsident

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2015

Nachstehend finden Sie einige Erläuterungen zur Jahresrechnung 2015.

ERTRÄGE

Auch im 2015 war kein Leerwohnungsbestand zu verzeichnen. Die Mietzeins-einnahmen mit CHF 3'007'694.50 sind gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 14'000.00 tiefer ausgefallen. Der Grund liegt in einer weiteren Mietzeins-reduktion bei der Eichwaldstrasse ab November 2015. Die Beiträge des Kantons im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes sind bei den Mietzeins-einnahmen enthalten und betreffen ausschliesslich Mieter an der Eichwaldstrasse. Die Ein-nahmen für die Nebenkosten enthalten auch die erforderlichen Nachbelastungen von CHF 2'683.41 (Vorjahr CHF 77'907.35) und machen total CHF 419'118.61 (Vorjahr CHF 492'802.10) aus.

AUFWENDUNGEN

In diesem Jahr konnten wiederum langfristige Hypothekarschulden von CHF 2'00'000.00 zurückbezahlt werden. Bei erneut etwas tieferen Zinssätzen werden daher die Passivzinsen mit CHF 622'860.50 um CHF 68'094.70 tiefer als im Vorjahr ausgewiesen. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) stehen die Liegenschaftskosten mit CHF 329'129.79 zu buche, CHF 300'438.59 weniger als im Vorjahr. Nachdem im Vorjahr generell höhere Kosten bei den Liegenschaften angefallen sind, haben sich im 2015 die Unterhaltskosten im üblichen Rahmen bewegt. Die Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 226'374.80 sind gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert.

Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 hat die Genossenschaft ihre bisherige Praxis der Abschreibungen auf Liegenschaften vor drei Jahren, erstmals per 2013 geändert. Die Liegen-schaften werden nur noch zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2.00%, berechnet vom Buchwert, abgeschrieben. Zusätzlich zu diesen Abschreibungen kann die Genossenschaft ab 1. Januar 2014 jährlich Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1.00%, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäu-deversicherungswert, bilden. Die gesamte Rückstellung darf allerdings 15.00% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.

Im Steueraufwand von CHF 107'201.80 sind die definitiven Steuern des Jahres 2014 sowie die Rückstellung für die Steuern 2015 enthalten. Die Rückstellung sollte ausreichen, um die anfallenden Steuerrechnungen für 2015 zu begleichen. An Abschreibungen und Renovationsrückstellungen konnten CHF 1'146'330.00 (Vorjahr CHF 1'073'330.00) belastet werden. Zu berücksichtigen ist hier die Al-tersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.





Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2015 ein Überschuss von CHF 483'615.00.

NEBENKOSTEN

Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. In unseren Mietverträgen wird vereinbart, dass die Mieter oder Mieterinnen neben dem Nettomietzins bestimmte Nebenkosten zu bezahlen haben. Was als Nebenkosten ausgedient werden darf, ist im Gesetz und in der dazu gehörenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten. Ab 2015 werden die TV-Gebühren direkt den Mietern durch die Wasserwerke Zug AG (WWZ) in Rechnung gestellt, was zum grössten Teil die extrem tiefe Nachbelastung für Nebenkosten erklärt.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:	Differenz als Nachbelastung unter den Einnahmen:
IBELWEG	44'504.25	45'360.00	-855.75
GENERAL-GUISAN-STRASSE	84'268.56	82'442.60	1'825.96
ST. JOHANNES-STRASSE	103'446.60	113'647.60	-10'201.00
AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE	41'095.65	45'000.00	-3'904.35
EICHWALDSTRASSE	145'803.55	129'985.00	15'818.55
TOTAL	419'118.61	416'435.20	2'683.41

Noelia Forster, 6:

«Ich freue mich schon auf die Schule im Sommer, denn das Hertschulhaus ist gleich in der Nähe. Wegen dem kurzen Schulweg bin ich aber auch immer schnell zuhause und kann mit meinen Freunden aus dem Quartier spielen.»



ENERGIEN

Ölkonsum:

			Konsumvergleich zum Vorjahr	
2015	86'010 Lt.	0.8647	CHF	74'371.05
2014	84'120 Lt.	0.9809	CHF	82'519.85
Differenz	-1'890 Lt.		CHF	-8'148.80

Erdgas:

2015		CHF	84'904.05
2014		CHF	92'056.65
Differenz		CHF	-7'152.60

Wasserwerke:

2015		CHF	114'848.25
2014		CHF	165'686.15
Differenz		CHF	-50'837.90



● WIR HABEN UNS AUFGRUND DER SCHÖNEN LAGE IN SEENÄHE, WIE AUCH DER KINDERFREUNDLICHEN UMGEBUNG FÜR DIESE WOHN- GEGEND ENTSCHIEDEN. MICHELA UND PATRICK SIEGENTHALER ●

BILANZ

Die gehaltene Liquidität in Form von Bankguthaben nahm um CHF 320'134.15 ab. Die Forderungen gegenüber den Mietern (Abrechnung Nebenkosten) hat um CHF 80'420.35 abgenommen. Um CHF 921.00 hat sich das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) reduziert.

Die kurzfristigen Verpflichtungen passivseits haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 37'400.90 zugenommen. Dass die langfristige Verschuldung um CHF 2'000'000.00 reduziert werden konnte, stellt das erfreuliche Pendant zu den Abschreibungen, den Renovationsrückstellungen und den tiefen Hypothekarzinsen dar. Das Genossenschaftskapital hat sich im 2015 bei CHF 41'000.00 Neuzugängen und CHF 88'500.00 Rückzahlungen um CHF 47'500.00 auf neu CHF 2'149'400.00 reduziert. Die Reduktion ist aufgrund der Rückzahlung verschiedener Anteilscheine erfolgt.

AUSSICHTEN

Erneut mussten für das Jahr 2015 keine steigenden Zinsen festgestellt werden. Die Hoffnung der Anleger auf attraktivere Zinserträge erfüllte sich wiederum nicht.

An der Zinsfront – und diese ist mitentscheidend für die Mietzinskalkulation – dürften 2016 keine grossen Bewegungen erfolgen. Der Referenzzinssatz für Hypotheken wurde im Juni 2015 um 0.25 % auf 1.75 % gesenkt. Diese Senkung erlaubte es uns, in Absprache mit dem Kantonalen Amt für Wohnungswesen an der Eichwaldstrasse auf den 1. November 2015 eine weitere Mietzinsreduktion vorzunehmen. Die Kalkulation jedes einzelnen Institutes ist für die Höhe des Hypothekarzinses massgebend. Unser Mietzinsniveau ist seit Jahren – um nicht zu sagen seit Jahrzehnten – unverändert tief, so wie es dem Zweckgedanken unserer Baugenossenschaft entspricht. Unser Mietzinsniveau hat in keiner Weise die Erhöhungsschritte mitgemacht, welche private Eigentümer infolge der früher steigenden Hypothekarzinsätze gegenüber ihren Mietern umgesetzt haben. Konsequenterweise ist der relative Anpassungsgrund einer Hypothekarzinsänderung für die Baugenossenschaft Familia nicht relevant, insbesondere auch nicht die Reduktion des Referenzzinssatzes von 2 % auf 1.75 % per 2. Juni 2015.

Mit unserer Absicht, das Anteilscheinkapital wie letztes Jahr zu verzinsen (3.077 % brutto, 2.00 % netto) liegen wir deutlich über dem gegenwärtig Marktüblichen, wenn wir die Verzinsung der Spareinlagen bzw. Kassenobligationen zum Vergleich heranziehen. Auch hier legt der Vorstand Wert auf Kontinuität.



Zug, im März 2016

Der Kassier
Hansruedi Schnieper

ERFOLGSRECHNUNG 2015

	2015	2014
Mietzinsertrag	3'007'695	3'021'739
Nebenkosten	419'119	492'802
Zinsen	3	189
Diverser	2'831	1'789
Ertrag	3'429'648	3'516'519
Hypothekar- und Baurechtszinsen	622'861	690'955
Liegenschaftskosten	329'130	629'569
Nebenkosten	419'119	492'802
Verwaltung	226'375	223'743
Abschreibungen	579'000	506'000
Bildung Renovationsrückstellungen	567'330	567'330
Diverser	95'016	7'116
Aufwand	2'838'831	3'117'515
Jahresgewinn vor Steuern	590'817	399'004
Steuern	-107'202	-73'090
JAHRESGEWINN	483'615	325'914



BILANZGEWINN

	2015	2014
Saldo, anfangs Geschäftsjahr	356'362	418'936
Dividende	-65'722	-68'488
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-20'000	-20'000
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	—	-300'000
Jahresgewinn	483'615	325'914
SALDO, ENDE GESCHÄFTSJAHR	754'255	356'362

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von CHF 754'255 wie folgt zu verwenden:

Dividende 3.077%	64'875
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	30'000
Vortrag auf neue Rechnung	659'380

Noelia Forster, 6:

«Hier mit meiner Familie zu leben gefällt mir sehr, wie z.B. zusammen mit unseren Nachbarn und Freunden zu abendessen. Ich und mein Bruder können so immer Zeit mit unseren Freunden verbringen und viele spannende Erlebnisse teilen.»



Leona Meier, 5, Bild links:

«Ich wohne gerne hier, da ich und meine Geschwister schnell am See, im Schwimmbad oder einfach in der Natur sind und so viele neue Abenteuer mit unseren Freunden erleben können.»



BILANZ PER 31.12.2015

AKTIVEN

	2015	2014
Flüssige Mittel	958'118	1'278'252
Wertschriften	6'000	5'000
Forderungen Mieter	6'315	86'735
Forderung Kanton Zug	34'683	35'604
Verrechnungssteuerguthaben	150	149
Heizölvorräte	54'781	55'668
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'372	4'212
Umlaufvermögen	1'063'419	1'465'620
Liegenschaft Ibelweg	1'179'000	1'202'000
Liegenschaft General-Guisanstrasse	3'214'000	3'277'000
Liegenschaft St. Johannesstrasse	2'478'000	2'529'000
Liegenschaft Aabachstrasse/Hertistrasse	2'561'000	2'695'000
Liegenschaft Eichwaldstrasse	14'934'000	15'239'000
Autoeinstellhalle Herti	139'000	142'000
Liegenschaften	24'505'000	25'084'000
AKTIVEN	25'568'419	26'549'620



PASSIVEN

	2015	2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	125'072	87'671
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	25'461	25'461
Vorauszahlungen Mieter	213'571	219'896
Passive Rechnungsabgrenzungen	26'000	26'000
Kurzfristiges Fremdkapital	390'104	359'028
Hypotheken	19'800'000	21'800'000
Renovationen	1'134'660	567'330
Steuern	140'000	90'000
Rückstellungen	1'274'660	657'330
Genossenschaftskapital	2'149'400	2'196'900
Gesetzliche Gewinnreserve	200'000	180'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn	754'255	356'362
Eigenkapital	4'103'655	3'733'262
PASSIVEN	25'568'419	26'549'620

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION AN DIE GENERALVERSAMM- LUNG DER BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIA ZUG, ZUG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang der Baugenossenschaft Familia Zug für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 der 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zug, 11. März 2016
Zensor Revisions AG

Bruno Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Josef Iten
Zugelassener Revisionsexperte



herti 6

STATUTENREVISION

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Die Statuten der Baugenossenschaft Familia Zug wurden im letzten Jahrtausend, d.h. anlässlich der Generalversammlung vom 22. April 1999 letztmals revidiert. Sie sind nicht in Stein gemeisselt sondern müssen in regelmässigen Abständen dem Wandel der Zeit und den veränderten gesetzlichen Grundlagen angepasst werden. Hilfreich sind dabei jeweils die Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, welche von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz», einem Dachverband für gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaften, herausgegeben werden.

Inhaltlich und redaktionell sollen die Statuten der Baugenossenschaft Familia Zug wie folgt angepasst werden:

In Art. 3 ist neu vorgesehen, dass die Baugenossenschaft Familia Zug die Förderungsinstrumente, welche Bund, Kanton und Gemeinden, je nach ihren finanziellen Möglichkeiten, zur Verfügung stellen, auch soll beanspruchen können. In Bezug auf die Liegenschaft Eichwaldstrasse 2–8 entspricht dies seit 2004 gelebter Praxis. In Art. 4 und Art. 22 wird der Nennwert eines Genossenschaftsanteils von bisher CHF 500.00 auf neu CHF 1'000.00 erhöht. Es gilt, den Aufwand in Zusammenhang mit der Verwaltung eines Anteilscheins, insbesondere der Auszahlung der Dividende, in ein vernünftiges Verhältnis zum effektiven Nutzen zu setzen. Ein minimaler Nennwert von CHF 1'000.00 pro Anteilschein kann auch keineswegs als prohibitiv beurteilt werden. Nicht beabsichtigt ist eine Erhöhung des minimal zu zeichnenden Genossenschaftskapitals, welches für die Miete einer Wohnung vorausgesetzt wird. Mit der vollständigen Übernahme der Ausschlussgründe gemäss Art. 8 der Musterstatuten und dem Hinweis darauf, dass sich die Kündigungsgründe nach den mietrechtlichen Bestimmungen richten würden, kann der bisherige Art. 31 ersatzlos gestrichen werden. Art. 20, 21 und 29 wurden an die geltenden Revisionsbestimmungen angepasst. Bereits nach der bisherigen Statutenbestimmung in Art. 30 kann über die Vermietungsgrundsätze ein Reglement erlassen werden, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Genossenschaftsmitglieder verbindlich zu erklären ist. Ein solches Reglement musste bis dato nicht erlassen werden. Hingegen erscheint es aufgrund jüngster Erfahrungen angezeigt, die Themen Unter- und Überbelegung in Art. 30 Abs. 2 ebenfalls in Anlehnung an die Musterstatuten zu regeln. Unverändert übernommen wurden die Mustervorschriften betreffend Eheschutz, Ehescheidung und Ehetrennung (bisher Art. 32, neu Art. 31). Weitere Anpassungen betreffen das Vokabular.

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat die revidierten Statuten geprüft und als in Ordnung befunden, insbesondere was die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit anbetrifft. Sie finden die neuen Statutenbestimmungen vollständig abgedruckt auf den nachfolgenden Seiten, wobei die erwähnten Anpassungen nochmals in Klammern bei den entsprechenden Artikeln angefügt sind. Für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

Der Vorstand beantragt Ihnen, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dieser Statutenrevision zuzustimmen.

STATUTEN

I. NAME, SITZ UND ZWECK

ART. 1 NAME, SITZ

Unter dem Namen «Baugenossenschaft Familia Zug» besteht auf unbeschränkte Dauer eine Genossenschaft im Sinne der Art. 828 ff. OR mit Sitz in Zug.

ART. 2 ZWECK

- ¹ Die Genossenschaft bezweckt, preisgünstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung zu stellen.
- ² Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

[Abs. 1: preisgünstige statt preislich günstige Wohnungen]

ART. 3 ZIELE

Die Genossenschaft sucht ihren Zweck mit folgender Zielsetzung zu erreichen:

- a) Sie kann Grundstücke sowie Baurechte, die sich für Bauzwecke eignen, erwerben, belasten und veräussern.
- b) Sie errichtet preisgünstige und familienfreundliche Wohnhäuser oder saniert hierfür geeignete Liegenschaften.
- c) Sie vermietet ihre Wohnungen zu Preisen, die eine ständige Werterhaltung der Liegenschaften gewährleisten.
- d) Sie kann die Förderungsinstrumente nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. den kantonalen und kommunalen Gesetzen beanspruchen.
- e) Sie kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

[lit. d neu eingefügt, entsprechend den Musterstatuten]

II. MITGLIEDSCHAFT

ART. 4 AUFNAHME

- ¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF 1'000.00 erwirbt.
- ² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- ³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

[Abs. 1: Erhöhung des Nennwertes von CHF 500.00 auf neu CHF 1'000.00. Abs. 2 neu eingefügt, entsprechend den Musterstatuten]

ART. 5 ERLÖSCHEN

- ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
 - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
 - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- ² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 28 der Statuten.

ART. 6 AUSTRITT

- ¹ Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus.
- ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.
- ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

ART. 7 TOD

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten.

ART. 8 AUSSCHLUSS

- ¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
 - b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
 - d) Überbelegung;

- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - f) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
 - g) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
 - h) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 31 vorgesehen ist;
 - i) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
 - j) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
- ² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
 - ³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
 - ⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
 - ⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

[Ausschlussvorschriften vollständig neu, im Wesentlichen entsprechend den Musterstatuten; Wegfall von Art. 31 betreffend Kündigung, da in Art. 8 integriert]

ART. 9 ERWERB VON ANTEILEN

- ¹ Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 4 der Statuten.
- ² Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

III. ORGANE

ART. 10 ORGANE

Organe der Genossenschaft sind:

- A. die Generalversammlung
- B. der Vorstand
- C. die Revisionsstelle

A. DIE GENERALVERSAMMLUNG

ART. 11 KOMPETENZEN

- ¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
 - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
 - f) Beschlussfassung über den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und Liegenschaften sowie über die Ausführung neuer Bauten;
 - g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschließungsbeschlüsse des Vorstandes;
 - h) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;

- i) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- ² Anträge von Genossenschaf tern zur Behandlung an der Generalversammlung sind dem Vorstand auf Ende des Geschäftsjahres schriftlich einzureichen. Solche Anträge sind zu traktandieren.
- ³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

ART. 12 EINBERUFUNG UND LEITUNG

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaf ter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- ³ Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle mit der Einberufung zugestellt.
- ⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

ART. 13 STIMMRECHT

- ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Dario Meier, 12, Bild rechts:

«Auf dem Spielplatz im Hof können wir uns richtig austoben und haben viel Spass miteinander. Es ist einer unserer Lieblingsplätze, wo wir auch viele unserer Freunde in der Liegenschaft antreffen.»



- ² Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

[In Abs. 2 neu «Berufungen» statt «Rekurse» gegen Ausschlussbeschlüsse; die Musterstatuten sehen aber gänzlich von einem Stimmausschluss der Vorstandsmitglieder in solchen Fällen ab ...]

ART. 14 BESCHLÜSSE UND WAHLEN

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- ² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- ³ Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

B. DER VORSTAND

ART. 15 MITGLIEDER DES VORSTANDES

- ¹ Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- ² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

ART. 16 KOMPETENZEN UND PFLICHTEN

- ¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.
- ² Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

ART. 17 KOMPETENZDELEGATION

- ¹ Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- ² Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- ³ Im Falle der Delegation einzelner Zweige der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführer und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

ART. 18 BESCHLUSSFÄHIGKEIT

- ¹ Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- ² Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.



ART. 19 UNTERSCHRIFTSBERECHTIGUNG

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

C. DIE REVISIONSSTELLE

ART. 20 WAHL

- ¹ Als Revisionsstelle wird ein zugelassener Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 auf eine Dauer von jeweils zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt.
- ² Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch.

ART. 21 AUFGABEN UND VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

- ¹ Die Aufgaben und die Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den Artikeln 729 ff. OR.
- ² Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Revision.
- ³ Mindestens ein Vertreter oder eine Vertreterin der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

[Anpassung Art. 20–21 an die neuen Revisionsbestimmungen; gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO]

IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

ART. 22 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

- ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.
- ² Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.
- ³ Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.
- ⁴ Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Genosschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

[Abs. 1 neu CHF 1'000.00 Nennwert]

ART. 23 VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE

- ¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Reserven sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- ² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe

zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

- ³ Die Anteile werden nur verzinst, wenn sie der Genossenschaft während des vollen Geschäftsjahres zur Verfügung stehen. Eine pro-rata-Verzinsung erfolgt nicht.

[Abs. 2 neu, entsprechend den Musterstatuten]

ART. 24 HAFTUNG

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

ART. 25 RESERVEN

- ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
- ² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 86o Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
- ³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 86o Abs. 3 OR.

[Art. 25 neu formuliert, entsprechend den Musterstatuten]

ART. 26 WEITERE RESERVEN

- ¹ Die Genossenschaft kann Erneuerungsreserven und Reserven zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Reserven kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.
- ² Die Ausgestaltung der Reserven wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Reserven werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.



ART. 27 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

- ¹ Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An Präsident/in, Kassier/in, Sekretär/in und Protokollführer/in sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.
- ² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- ³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

ART. 28 ABFINDUNG VON AUSSCHIEDENDEN MITGLIEDERN

- ¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.
- ² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Reserveeinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- ³ Der auszuzahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
- ⁴ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.



Familien Forster und Meier:
«Zentrale Lage, tolle Menschen und die Natur.
Was will man mehr. Vielen Dank.»

- ⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

ART. 29 BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

- ¹ Buchführung und Rechnungslegung richten sich nach den Artikeln 957–960e OR sowie nach den branchenüblichen Grundsätzen.
- ² Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- ³ Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle zu unterbreiten.

[Anpassung an die neuen Revisionsbestimmungen; gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO]

V. VORSCHRIFTEN BETR. VERMIETUNG DER LIEGENSCHAFTEN

ART. 30 VERMIETUNG

- ¹ Die Vermietung der Wohnungen (bzw. Gewerberäume) ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- ² Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Eine Wohnung gilt als überbelegt, wenn die Zahl der Bewohner/innen die Zimmerzahl um mehr als zwei übersteigt. Halbe Zimmer werden nicht gerechnet.

- ³ Für die nicht subventionierten Wohnungen kann über die Vermietungsgrundsätze ein Reglement erlassen werden, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Genossenschaftsmitglieder verbindlich zu erklären ist. Dieses Reglement regelt insbesondere die Grundsätze der Vermietungspolitik, den Begriff der Unterbesetzung, die Pflicht zum Wohnungswechsel und zur Bezahlung von Unterbesetzungsbeiträgen sowie als Sanktion bei Nichtbeachtung dieser Bestimmungen die Kündigung der Wohnung. Unterbesetzungsbeiträge haben sich im Rahmen derjenigen von öffentlich-rechtlichen Subventionsgebern zu halten.

[Abs. 2 neu eingefügt, in Anlehnung an die Musterstatuten, Ergänzung betr. Überbelegung]

ART. 31 KÜNDIGUNG

[eliminiert; vgl. neu Art. 8]

ART. 31 TRENNUNGS- UND SCHEIDUNGSURTEIL

- ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 22 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.
- ³ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutz-

entscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

[Neuformulierung entsprechend den Musterstatuten]

ART. 32 MIETZINSGESTALTUNG

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen (bzw. Gewerberäume) werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Reserven.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 33 AUFLÖSUNGSBESCHLUSS

- ¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

ART. 34 LIQUIDATION

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

ART. 35 LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS

- ¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer oder mehreren dem sozialen Wohnungsbau verpflichteten Wohnbaugenossenschaft/en übereignet.
- ² Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

ART. 36 BEKANNTMACHUNGEN

- ¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.
- ² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Amtsblatt des Kantons Zug.

ART. 37 GENEHMIGUNG DURCH DAS BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

ART. 38 INKRAFTTRETEN

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung vom 19. Mai 2016 beraten und beschlossen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 28. August 1958 mit den bisherigen Änderungen und treten sofort in Kraft.

Zug, den 19. Mai 2016



Peter Niederberger
Präsident



Markus Risi
Vizepräsident



BILD COVER:

Familien Forster und Meier, Eichwaldstrasse 4.
In dieser Ausgabe begleiten uns gleich drei Familien:
Familie Forster, Meier und Siegenthaler, welche seit
2–12 Jahren in der Liegenschaft der Eichwaldstrasse 4
leben.

VORSCHAU: Im nächsten Geschäftsbericht wird
eine weitere Liegenschaft vorgestellt. Haben Sie
Lust uns Ihre Lieblingsplätze als Familie in Ihrer
Liegenschaft zu zeigen? Dann melden Sie sich für
das Fotoshooting gerne bei der Geschäftsstelle der
Baugenossenschaft.



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG



● DAS SCHÖNE QUARTIER
IN STADTNÄHE UND
DIE ERHOLSAMEN
NATÜROASEN GENIES-
SEN WIR HIER SEHR.

FAMILIEN FÖRSTER,
MEIER UND
SIEGENTHALER ●