



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIA ZUG

2018

GESCHÄFTSBERICHT

## 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

Müller Peter  
Verwalter  
Weinberghöhe 16, 6340 Baar

### REVISIONSSTELLE

Zensor Revisions AG  
Chamerstrasse 172, 6300 Zug

### GESCHÄFTSSITZ

Alpenstrasse 11  
6302 Zug  
Telefon 041 710 08 73

### ÖFFNUNGSZEITEN

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

Geschäftsstellenleiterin: Josefine Ziegler  
E-Mail: [info@familia-zug.ch](mailto:info@familia-zug.ch)  
Homepage: [www.familia-zug.ch](http://www.familia-zug.ch)



# EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das  
61. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 23. Mai 2019, 19.00 Uhr,  
im Restaurant Brandenburg in Zug

## TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 18. Mai 2018
3. Jahresbericht 2018
4. Jahresrechnung 2018 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
7. Wahl der Revisionsstelle
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.

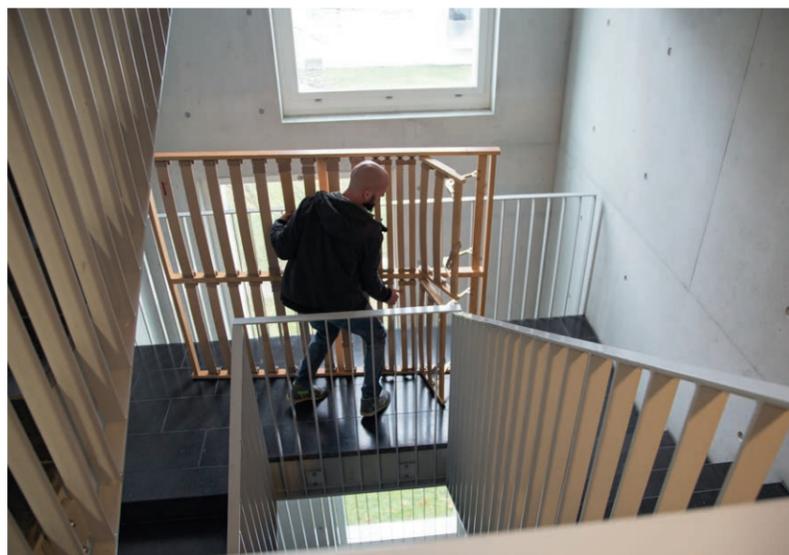
Im Anschluss an die Generalversammlung sind Sie zu einem Imbiss eingeladen.

## JAHRESBERICHT 2018

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

An der Jubiläums-Generalversammlung vom 18. Mai 2018 haben Sie den Baukredit für die geplanten Neubauten am Ibelweg 7–9 einstimmig gutgeheissen und Sie haben damit dem Ersatz unserer ältesten Gebäude durch zwei neue Mehrfamilienhäuser mit total 19 modernen, attraktiven und preisgünstigen Wohnungen zugestimmt. An derselben Versammlung konnte der Stadtrat, vertreten durch Karl Kobelt, die erfreuliche Mitteilung überbringen, dass die Baubewilligung vor wenigen Tagen erteilt worden sei. Bis zum Baustart sollte es nach der Generalversammlung nur noch acht Monate dauern und während dieser Zeit waren für alle bisherigen Mietparteien am Ibelweg 7–9 geeignete Ersatzlösungen zu finden. Dass dies problemlos gelungen ist, ist dem grossen Verständnis unserer Bewohnerinnen und Bewohner, ihrer Kooperationsbereitschaft und ihrer Weitsicht zu verdanken. Unsere Mieterinnen und Mieter haben sich dem Genossenschaftsgedanken verpflichtet gefühlt und sie haben ihr Eigeninteresse dem Ziel und Zweck unserer Baugenossenschaft hintenangestellt. Dafür gebührt ihnen grosses Lob und Anerkennung!

Im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung für das 60. Geschäftsjahr waren alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie zahlreiche Gäste zu einem feinen Nachtessen im Zugorama eingeladen. «Dä Nötzli mit dä Klötzli» wusste die versammelte «Familia» bis in die späten Abendstunden zu begeistern und die gute Stimmung anlässlich der Geburtstagsparty unserer Genossenschaft wird wohl allen Teilnehmern in bester Erinnerung bleiben. Vor dem Antreten des Nachhausewegs erhielt jeder Besucher noch sein eigenes «Dach über dem Kopf», wenn auch nur in Form eines Regenschirms, jedoch mit dem Logo der Baugenossenschaft Familia Zug.



## UND JEDEM ANFANG WOHNTE EIN ZAUBER INNE. HERMANN HESSE

Im Berichtsjahr konnten auch die Projektierungsarbeiten für die Ersatzneubauten an der Aabachstrasse 33/Hertistrasse 57–59 bis zur Baueingabe vorangetrieben werden. Orientierungsversammlungen für die Genossenschafter und Mieter einerseits sowie für die interessierte Nachbarschaft und die Öffentlichkeit andererseits fanden im November 2018, kurz vor der Baueingabe, statt. Unsere zweitältesten Mehrfamilienhäuser sollen ebenfalls durch zeitgemässe, familienfreundliche Wohnbauten ersetzt werden und selbstverständlich sollen auch die dereinstigen Mieter dieser Neubauten von preisgünstigen Wohnungen und – bei gegebenen Voraussetzungen – von kantonalen Verbilligungsbeiträgen gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG) profitieren können. Der Eingang von fünf Einsprachen im Januar 2019 lässt hier leider eine gewisse Verzögerung befürchten. Es ist bedauerlich, dass verschiedene Anwohner dem gemeinnützigen Wohnungsbau wenig abgewinnen können und dass sie sich den Vorzügen, welche das ausgereifte und zeitgemässe Arealbebauungsprojekt dem gesamten Gartenstadtquartier bieten wird, verschliessen wollen.

Der Vorstand tagte im Berichtsjahr im Rahmen von sechs ordentlichen Vorstandssitzungen und zusätzlich im Rahmen zahlreicher Bauausschusssitzungen betreffend der Bauprojekte Ibelweg und Gartenstadt. Zudem standen Begehungen und Besprechungen in Zusammenhang mit den Schäden bei der Liegenschaft Eichwaldstrasse sowie zahlreiche Besprechungen mit Mietern der Liegenschaft Ibelweg 7–9 an. Wie üblich vertrat der Vorstand die Baugenossenschaft Familia Zug auch bei den Generalversammlungen der über die IG WBG verbundenen Genossenschaften (AWZ, GEWOBA, Heimat).

Bei der Neuorganisation des Archivs kam der Vorstand 2018 dank Unterstützung der auf Archivdienstleistungen spezialisierten Docuteam GmbH, Baden-Dättwil, einen grossen Schritt weiter. Einerseits wurde der Bestand gesichtet und Nicht-Archivwürdiges der Vernichtung zugeführt, wodurch Raum für neues Archivgut geschaffen werden konnte. Andererseits wurde ein Archivverzeichnis angelegt, womit das Archiv nun gut erschlossen ist und auch mit verhältnismässig wenig Aufwand genutzt werden kann. Zudem wurde ein elektronisches Archiv auf Google-Drive etabliert. Insgesamt konnte im Berichtsjahr das Archiv in einen ansprechenden, benutzerfreundlichen Zustand gebracht werden, wobei die Kosten für alle Arbeiten mit total CHF 22'638.50 deutlich unter den vormals von Dritte Seite offerierten knapp CHF 100'000.00 blieben.





**BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN**

Mit Einführung des neuen Gesetzes über die Gebäudeversicherung per 1. Januar 2018 ist die vormalige Mietzinsausfallversicherung ersatzlos dahingefallen. Der Vorstand hat sich aus Gründen der Verhältnismässigkeit dagegen entschieden, dieses Risiko neu bei einem privaten Anbieter zu versichern. Er ist der Ansicht, dass die Baugenossenschaft Familia Zug dieses Risiko selber zu tragen vermag. An der ordentlichen Generalversammlung wurde über das ESAF 2019 orientiert und alle Mieterinnen und Mieter wurden eindringlich angehalten, von jeglicher Untervermietung Abstand zu nehmen.

**Ibelweg 7–9**

In dieser Liegenschaft war im 2018 vornehmlich Ausziehen angesagt. Alle Mietobjekte mussten ausnahmslos bis zum geplanten Baubeginn im Januar 2019 vollständig geräumt und zurückgegeben werden. Je nach Zeitpunkt, auf den geeignete Ersatzlösungen für die bisherigen Mieterinnen und Mieter gefunden werden konnten, liessen sich noch kurzfristige Zwischenvermietungen realisieren. Damit konnte der Mietzinsausfall in Grenzen gehalten werden.



**General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37**

Am 1. Januar 2018 hat Miodrag Veljkovic, General-Guisan-Strasse 25, als neuer Hauswart das Amt von Maria Mastroianni übernommen. Eine freigewordene 5 1/2-Zimmer-Wohnung konnte neu einer Familie vom Ibelweg als Ersatzwohnung angeboten und rechtzeitig vermietet werden. Ein Defekt an der Steuerung verursachte einen kurzfristigen Unterbruch bei der Warmwasseraufbereitung. Im Juli konnte das traditionelle Haus-Fest unter aktiver Teilnahme zahlreicher Kinder durchgeführt werden. Bei den Balkonen wurden in Zusammenhang mit dem Wasserablauf von den Dachwohnungen Schäden entdeckt; diese müssen 2019 behoben werden.



**St. Johannes-Strasse 12–18**

Hier konnten interne Rochaden vorgenommen und grössere Wohnungen familiengerecht weitervermietet werden. Mehrere Wohnungen konnten als Ersatzobjekte für vormalige Mieter der Liegenschaft Ibelweg 7–9 zur Verfügung gestellt werden. In diesem Zusammenhang wurden diverse Bodenbeläge neu verlegt und Malerarbeiten ausgeführt. Im Haus St. Johannes-Strasse 12 ist zeitweise der Lift ausgefallen. Die Ursache konnte schliesslich bei einer defekten Lifttüre gefunden werden.



**Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59**

Beim Kinderspielplatz musste ein Spielgerät repariert werden. Zudem waren ein Ausfall der Gegensprechanlage und eines Backofens zu verzeichnen. Mit Ersatzteilen vom Ibelweg konnten die nötigen Reparaturen kostengünstig ausgeführt werden.



**Eichwaldstrasse 2–8**

In der Tiefgarage konnten ab 1. Januar 2018 zehn Motorradparkplätze zu einem Mietzins von CHF 20.00 monatlich vermietet werden; dem Wildparkieren wurde dadurch ein Riegel gesetzt. Bei den Sitzplätzen der Attika-Wohnungen wurden Windschutz-Verglasungen montiert, was mit moderaten Mietzinserhöhungen verbunden war. Gegenüber einer Mietpartei musste das vertragliche Verbot der Hundehaltung mittels Kündigungsandrohung durchgesetzt werden. Zudem wurde eine Veloräumaktion durchgeführt. Obwohl die Laubengänge 2014 teuer saniert wurden, machten sich im vergangenen Jahr bereits wieder massive Schäden bemerkbar. Es mussten ein Experte beigezogen und die Verantwortlichkeiten geklärt werden. Nachbesserungsarbeiten wurden auf Frühjahr 2019 festgesetzt. Bei den Balkonabläufen von Haus 6 wurden Risse und Undichtigkeiten festgestellt. Eine Instandstellung ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Wasserschäden unterschiedlichster Ursache sind in dieser Liegenschaft leider ein Dauerthema; es ist fast nicht zu glauben, dass es sich um die jüngste Überbauung in unserem Liegenschaftsbestand handelt.



**DANK**

Ein besonderer Dank im Geschäftsbericht 2018 gebührt sicher der Geschäftsstellenleiterin Josefine Ziegler, welche unsere Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft Ibelweg 7–9 bei der Suche geeigneter Ersatzwohnungen tatkräftig unterstützt und sich auch sonst für die Belange unserer Bewohner und Genossenschafter bestens eingesetzt hat. Ein Dank gebührt den Hauswarten und den Verwaltern für ihre Sorge um die Liegenschaften, besonders Peter Müller für seinen ausserordentlichen Einsatz in Zusammenhang mit den zahlreichen Zwischenvermietungen am Ibelweg. Letztlich gebührt ein Dank all jenen Bewohnern und Genossenschaftern, welche den Zweckgedanken der Baugenossenschaft Familia Zug immer wieder aktiv weitertragen.

Der Vorstand freut sich, wenn er Sie, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, an der Generalversammlung vom 23. Mai 2019 begrüßen darf.

Zug, im März 2019

Peter Niederberger  
Präsident

● UND PLÖTZLICH WEISST DU: ES IST ZEIT, ETWAS NEUES ZU BEGINNEN UND DEM ZAUBER DES ANFANGS ZU VERTRAUEN. MEISTER ECKHART ●

**UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND**

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand stellt sich per 31. 12. 18 unverändert auf 172 Einheiten:

<b>Liegenschaft Ibelweg 7–9</b> (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
<b>Liegenschaft General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37</b> (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
<b>Liegenschaft St. Johannes-Strasse 12–14, 16–18</b> (Baujahr 1967, Aussenrenovation 1986, Innenrenovation 1994, Lifanbauten 2003)	10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 20 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 10 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen
<b>Liegenschaft Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57 und 59</b> (Baujahr 1960, Erwerb 1994; Renovation und Dachaufbauten 1995)	9 x 3-Zimmer-Wohnungen 3 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 9 x 4-Zimmer-Wohnungen
<b>Liegenschaft Eichwaldstrasse 2–8</b> (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 2018

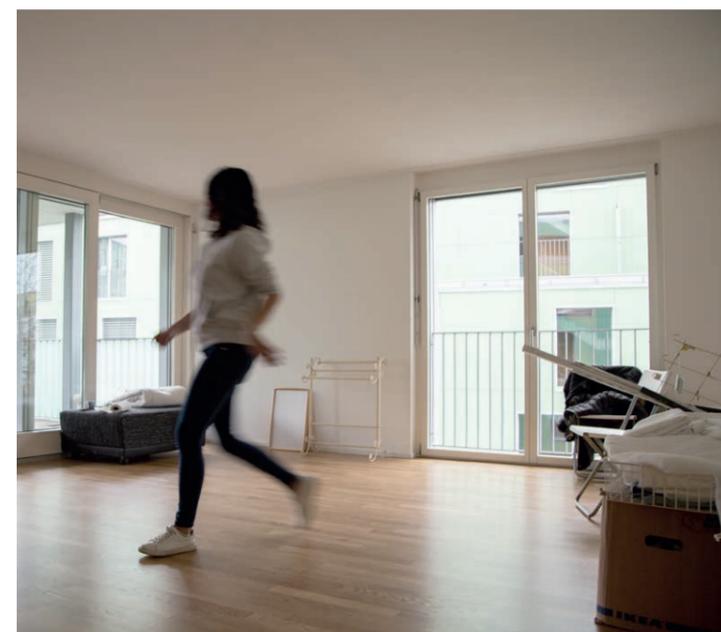
Die Jahresrechnung 2018 schliesst mit einem Gewinn von CHF 7'488.38 (Vorjahr CHF 465'286.74) ab. Der Grund im gegenüber dem Vorjahr tieferen Ergebnis liegt in einmaligen Abschreibungen auf den Liegenschaften am Ibelweg in der Höhe von CHF 1'068'286.00. Demgegenüber konnten Renovationsrückstellungen auf diesen Liegenschaften im Betrag von CHF 195'480.00 aufgelöst werden. Die Baugenossenschaft wird unverändert eine Dividende in Höhe von 3,077% ausschütten.

### ERTRÄGE

Im 2018 war nur am Ibelweg ein gewisser Leerwohnungsbestand zu verzeichnen. Die Mietzinseinnahmen aller Liegenschaften mit CHF 2'762'034.00 sind gegenüber dem Vorjahr um knapp CHF 124'000.00 tiefer ausgefallen. Der Grund liegt im erwähnten Leerwohnungsbestand aufgrund des geplanten Neubaus am Ibelweg. Ausser bei der Liegenschaft Eichwaldstrasse wurde bei den anderen Liegenschaften per 1. Oktober 2017 eine Mietzinsreduktion vorgenommen. Diese wirkt sich erstmals im 2018 ganzjährig aus. Die Beiträge des Kantons im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes sind bei den Mietzinseinnahmen enthalten und betreffen ausschliesslich Mieter an der Eichwaldstrasse. Die Einnahmen für die Nebenkosten berücksichtigen auch die erforderlichen Rückzahlungen von netto CHF 14'998.10 (Vorjahr Rückzahlungen von CHF 16'957.50) und machen total CHF 391'046.40 (Vorjahr CHF 403'141.90) aus. Der ausserordentliche Ertrag beinhaltet u.a. die Auflösung der Renovationsrückstellung Ibelweg in der Höhe von CHF 195'480.00 sowie eine Auflösung von Steuerrückstellungen der Vorperioden von CHF 39'622.00.

### AUFWENDUNGEN

In diesem Jahr konnten wiederum langfristige Hypothekarschulden von CHF 1'000'000.00 zurückbezahlt werden. Bei unveränderten Zinssätzen werden daher die Passivzinsen mit CHF 437'152.70 um CHF 73'550.80 tiefer als im Vorjahr ausgewiesen. Der Grund für die bedeutend tieferen Hypothekarzinsen liegt in der Amortisation von Hypotheken im 2017, welche zu viel besseren Konditionen erneuert werden konnten. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) stehen die Liegenschaftskosten mit CHF 257'030.42 zu buche, CHF 160'836.33 tiefer als im Vorjahr. Die Kosten an der Eichwaldstrasse sind bedeutend geringer als im Vorjahr ausgefallen. Die Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 318'494.35 fallen gegenüber dem Vorjahr höher aus. Gründe sind die Archiverschliessung und der Mehraufwand des Vorstandes für die beiden Projekte Ibelweg und Gartenstadt. Beim ausserordentlichen Aufwand im Betrag von CHF 253'099.35 handelt es sich um die Kosten für das Projekt Gartenstadt und die Asbestentsorgung beim Ibelweg.



Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 werden wie folgt Abschreibungen und Rückstellungen auf Liegenschaften vorgenommen: Die Liegenschaften werden nur noch zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2.00%, berechnet vom Buchwert, abgeschrieben. Zusätzlich zu diesen Abschreibungen kann die Genossenschaft jährlich Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1.00%, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert, bilden. Die gesamte Rückstellung darf allerdings 15.00% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Im Berichtsjahr 2018 wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 233'200.00 (0,45%) gebildet. An Abschreibungen und Renovationsrückstellungen konnten CHF 629'200.00 (Vorjahr CHF 1'072'330.00) belastet werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor. Infolge Neubaus am Ibelweg mussten ausserordentliche Abschreibungen in der Höhe von CHF 1'068'286.00 an diesen Liegenschaften vorgenommen werden.

Im Steueraufwand von CHF 5'000.00 ist die Rückstellung für das Jahr 2018 enthalten. Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2018 ein Jahresgewinn von CHF 7'488.38 (Vorjahr Jahresgewinn von CHF 465'286.74).

# ZUHAUSE IST DA, WO DEINE FREUNDE SIND. ADEL TAWIL

## 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.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:



## BILANZ

Die gehaltene Liquidität in Form von Bankguthaben nahm um CHF 186'415.00 ab. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr nur unwesentlich erhöht. Der Vorrat an Heizölbestand hat um rund CHF 30'100.00 zugenommen.

Die kurzfristigen Verpflichtungen passivseits haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 207'883.00 abgenommen. Dass die langfristige Verschuldung um CHF 1'000'000.00 reduziert werden konnte, stellt das erfreuliche Pendant zu den Abschreibungen, den Renovationsrückstellungen und den tiefen Hypothekarzinsen dar. Die Renovationsrückstellungen können jährlich gemäss Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug erhöht werden. Im Berichtsjahr musste die Renovationsrückstellung Ibelweg infolge des Neubaus aufgelöst werden. Das Genossenschaftskapital hat sich im 2018 bei CHF 42'000.00 Neuzugängen und CHF 34'100.00 Rückzahlungen um CHF 7'900.00 auf neu CHF 2'216'700.00 erhöht.

## AUSSICHTEN

Im Berichtsjahr waren wiederum keine steigenden Zinsen festzustellen, der Referenzzinssatz verharrte auf anhaltend tiefem Niveau und auch für 2019 ist mit keinen Ausschlägen zu rechnen. Mithin kann davon ausgegangen werden, dass unsere Mieter noch für längere Zeit mit unverändert tiefen Mietzinsen rechnen können. Aufgrund des Neubaus am Ibelweg fallen bei diesen Liegenschaften keine Mietzeineinnahmen an.

Trotz bescheidenem Mietzinsniveau schlägt der Vorstand vor, das Anteilscheinkapital auch 2018 mit 3.077% brutto respektive mit 2.0% netto zu verzinsen. Damit liegt unsere Baugenossenschaft deutlich über dem gegenwärtig Marktüblichen. Aber auch hier legt der Vorstand Wert auf Kontinuität und Verlässlichkeit.

Zug, im März 2019

Der Kassier  
Hansruedi Schnieper



	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:	Differenz als Nachbelastung/Gutschrift unter den Einnahmen:
<b>IBELWEG</b>	34'829.30	32'362.50	2'466.80 <sup>(1*)</sup>
<b>GENERAL-GUISAN-STRASSE</b>	77'927.05	81'750.30	-3'823.25
<b>ST. JOHANNES-STRASSE</b>	101'686.10	113'956.70	-12'270.60
<b>AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE</b>	36'249.85	45'000.00	-8'750.15
<b>EICHWALDSTRASSE</b>	142'820.90	132'975.00	9'845.90
<b>TOTAL</b>	393'513.20	406'044.50	12'531.30

(1\*) Die kurzfristigen Mietverträge am Ibelweg (Zwischenvermietungen) wurden inklusive Nebenkosten abgeschlossen. Die Differenz von CHF 2'466.80 geht deshalb zu Lasten der Baugenossenschaft.



**MIETWAGEN**  
Zug - 079 422 62 63  
mietwagenzug.ch

**mietwagenzug.ch**

## ERFOLGSRECHNUNG 2018

	2018	2017
Mieterträge Wohnliegenschaften	2'762'034	2'885'791
Nebenkosten Wohnliegenschaften	391'046	403'141
<b>ERTRAG</b>	<b>3'153'080</b>	<b>3'288'932</b>
Hypothekar-/Baurechtszinsen	-437'153	-510'704
Liegenschaftsunterhalt	-257'030	-417'867
Nebenkosten	-393'513	-403'141
Verwaltung	-318'495	-245'821
Bildung Renovationsrückstellungen	-233'200	-567'330
Abschreibungen Liegenschaften	-418'000	-505'000
<b>AUFWAND</b>	<b>-2'057'391</b>	<b>-2'649'863</b>
Ausserordentlicher Ertrag	238'184	221
Ausserordentlicher Aufwand	-253'099	-101'452
Ausserordentliche Abschreibungen	-1'068'286	-
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>12'488</b>	<b>537'838</b>
Direkte Steuern	-5'000	-72'551
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>7'488</b>	<b>465'287</b>

## BILANZGEWINN

	2018	2017
Bilanzgewinn 1. 1.	1'359'559	990'114

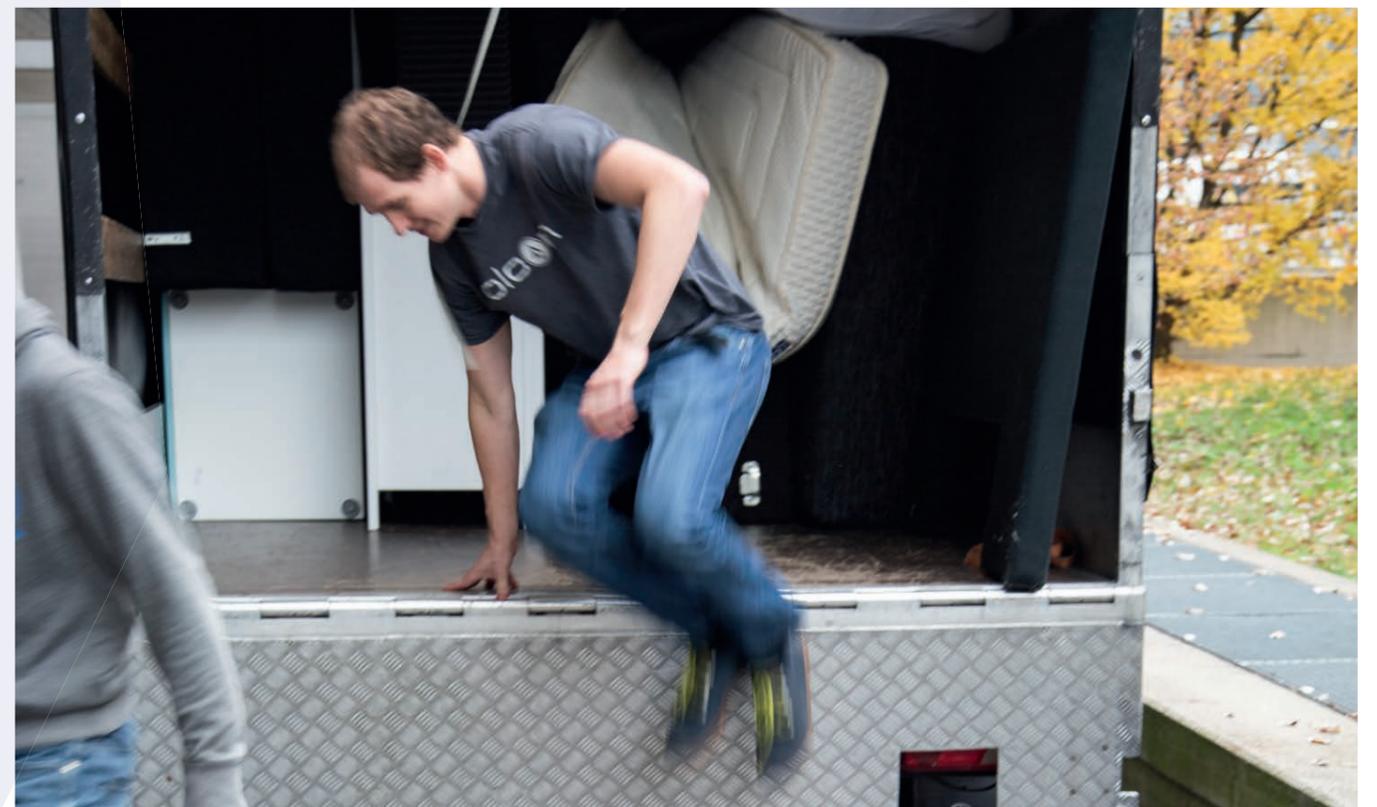
## JAHRESGEWINN

ZUR VERFÜGUNG DER  
GENERALVERSAMMLUNG 31.12.

	<b>7'488</b>	<b>465'287</b>
	<b>1'367'047</b>	<b>1'455'401</b>

ANTRAG DES VORSTANDES  
ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Dividende 3.077% (Vorjahr: 3.077%)	-66'916	-65'842
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-30'000
<b>Bilanzgewinn nach Gewinnverwendung 31.12</b>	<b>1'300'131</b>	<b>1'359'559</b>



## BILANZ PER 31.12.2018

## AKTIVEN

	2018	2017
Flüssige Mittel	1'589'397	1'775'812
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	32'735	31'779
Gegenüber Genossenschaftern	3'145	–
Vorräte	45'193	15'080
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>1'670'470</b>	<b>1'822'671</b>
Finanzanlagen Wertschriften	6'000	6'000
Sachanlagen Immobilie Sachanlagen	22'623'866	23'692'282
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>22'629'866</b>	<b>23'698'282</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>24'300'336</b>	<b>25'520'953</b>

## PASSIVEN

	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	160'486	266'262
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Genossenschaftern	201'101	199'709
Passive Rechnungsabgrenzungen	32'500	136'000
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>394'087</b>	<b>601'971</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	16'700'000	17'700'000
Langfristige Rückstellungen	2'332'502	2'294'781
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>	<b>19'032'502</b>	<b>19'994'781</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>19'426'589</b>	<b>20'596'752</b>
Genossenschaftskapital	2'216'700	2'208'800
Gesetzliche Gewinnreserve	290'000	260'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn 1. 1.	1'359'559	990'114
Jahresgewinn	7'488	465'287
Bilanzgewinn 31. 12.	1'367'047	1'455'401
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>4'873'747</b>	<b>4'924'201</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>24'300'336</b>	<b>25'520'953</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 31. DEZEMBER 2018



### 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 2018 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).

### 5. HYPOTHEKEN

#### 5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

##### ZUSAMMENSETZUNG

	2018	2017
Ibelweg 7–9, Zug	3'180'000	3'180'000
General-Guisanstrasse 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
<b>TOTAL</b>	<b>36'265'000</b>	<b>36'265'000</b>

### 4. LIEGENSCHAFTEN

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.

Im Berichtsjahr wurden aufgrund eines Neubauprojektes auf den Liegenschaften Ibelweg 7–9 ausserordentliche Abschreibungen in der Höhe von CHF 1'068'286 vorgenommen. Die Liegenschaft wurde im Berichtsjahr geräumt und im 2019 wird mit dem Neubau begonnen.

### 5.2 HYPOTHEKARSCHULDEN

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

### 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 0.45% (Vorjahr: 1.00%) verbucht.

Bei einem Gebäudeversicherungswert von total CHF 51'846'000 (Vorjahr: CHF 56'733'000) entspricht dies einem Rückstellungsbetrag von CHF 233'200 für das Berichtsjahr (Vorjahr: CHF 567'330).

##### ZUSAMMENSETZUNG

	2018	2017
Ibelweg 7–9, Zug	1'000'000	1'000'000
General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug	3'500'000	3'500'000
St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	1'000'000	1'000'000
Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	2'700'000	2'700'000
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	8'500'000	9'500'000
<b>TOTAL</b>	<b>16'700'000</b>	<b>17'700'000</b>



**7. AUSSERORDENTLICHER ERTRAG/  
AUFLÖSUNG STILLE RESERVEN**

ZUSAMMENSETZUNG	2018	2017
Auflösung Rückstellung Renovation Ibelweg 7–9	195'480	–
Aufl. Steuerrückst. Vorjahre/Auflösung stille Reserven	39'622	–
Diverse	3'082	221
<b>TOTAL</b>	<b>238'184</b>	<b>221</b>

**8. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND**

ZUSAMMENSETZUNG	2018	2017
Ausgaben Projekt Gartenstadt Zug	198'909	100'869
Ausgaben Rückbau Ibelweg 7–9	54'190	–
Diverse	–	583
<b>TOTAL</b>	<b>253'099</b>	<b>101'452</b>

**9. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN**

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2018 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt.

Die Genossenschaft ist bis und mit Geschäftsjahr 2017 definitiv veranlagt.

● **STEIN UND MÖRTEL BAUEN EIN HAUS, GEIST UND LIEBE SCHMÜCKEN ES AUS.** SPRICHWORT

**10. BAURECHTSVERTRÄGE**

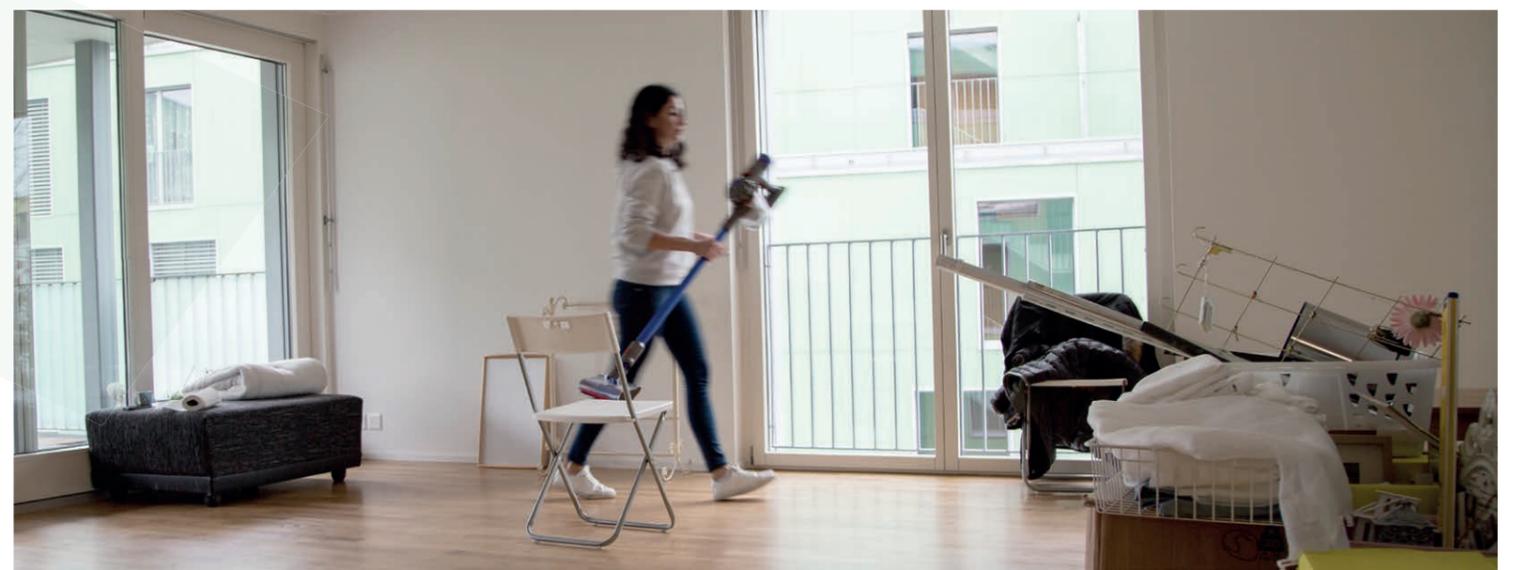
Die Baugenossenschaft Familia hat die nachstehenden Baurechtsverträge mit der Korporation Zug (Grundeigentümerin) abgeschlossen.

**10.1 ST. JOHANNESSTRASSE 12–14, 16–18, ZUG**

Laufzeit	28. 02. 1967–31. 12. 2066
Landgrundwert pro m <sup>2</sup>	CHF 334
Aktueller Zinssatz	3.50%
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 61'141

**10.2 EICHWALDSTRASSE 2–8, ZUG**

Laufzeit	07. 05. 2003–31. 12. 2080
Landgrundwert pro m <sup>2</sup>	CHF 630
Aktueller Zinssatz	4.00%
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 154'058



## 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 2018 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Zug, 25. März 2019  
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Andrea Huwiler  
Zugelassene Revisionsexpertin





**2018** 2017 2016 2015 2014 2013  
2012 2011 2010 2009 2008 2007  
2006 2005 2004 2003 2002 2001  
2000 1999 1998 1997 1996 1995  
1994 1993 1992 1991 1990 1989  
1988 1987 1986 1985 1984 1983  
1982 1981 1980 1979 1978 1977  
1976 1975 1974 1973 1972 1971  
1970 1969 1968 1967 1966 1965  
1964 1963 1962 1961 1960 1959  
**1958** 1957 1956 1955 1954 1953  
1952 1951 1950 1949 1948 1947  
1946 1945 1944 1943 1942 1941  
1940 1939 1938 1937 1936 1935  
1934 1933 1932 1931 1930 1929  
1928 1927 1926 1925 1924 1923  
1922 1921 1920 1919 1918 1917  
1916 1915 1914 1913 1912 1911  
1910 1909 1908 1907 1906 1905  
1904 1903 1902 1901

**BILDER:**  
Wir möchten uns herzlich bei Familie Bantli/Müller  
(Eichwaldstrasse 4) und ihrem Zügelteam bedanken,  
dass wir sie bei ihrem Umzug fotografisch beglei-  
ten durften.



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIA ZUG

C

C

Zug/Sch

BU