BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG



2019

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
Homepage: www.familia-zug.ch

MITTEILUNG

betreffend der ordentlichen Generalversammlung für das 62. Geschäftsjahr

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Aufgrund der bundesrätlichen Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (CO-VID-19) sind derzeit öffentliche oder private Veranstaltungen verboten und öffentlich zugängliche Einrichtungen für das Publikum geschlossen. Zur Zeit der Drucklegung ist noch nicht absehbar, wann und wo die diesjährige Generalversammlung, welche am 27. Mai 2020 hätte stattfinden sollen, durchgeführt werden kann. Wir werden Sie rechtzeitig über den Ersatztermin informieren und Ihnen alsdann eine Einladung mit Traktandenliste zukommen lassen.

Wir bitten Sie einstweilen, vom vorliegenden Jahresbericht 2019 und der Jahresrechnung 2019 Kenntnis zu nehmen. Da einzig die Generalversammlung über die Gewinnverwendung verfügen kann, muss die Auszahlung der Dividende zurückgestellt werden. Für entsprechendes Verständnis sind wir Ihnen dankbar.

Gerne hoffen wir, Sie baldmöglichst zur ordentlichen Generalversammlung einladen zu können. Bleiben Sie gesund und halten Sie Distanz zum Coronavirus!

Freundliche Grüsse

Der Vorstand



JAHRESBERICHT 2019

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Auch wenn wir im Kanton Zug die schweizweit tiefste Leerwohnungsziffer aufweisen, so kann doch nicht darüber hinweggesehen werden, dass der Leerwohnungsbestand 2019 national auf über 75'000 Wohnungen angestiegen ist. Die Zahl der Leerstände in der Schweiz ist so hoch, wie seit zwanzig Jahren nicht mehr. Von Leerständen betroffen sind vor allem kleinere und ländliche Gemeinden, viel stärker als Zentren wie Zürich, Bern, Basel, Genf oder Lausanne. Letztere profitieren nicht zuletzt von einem anhaltenden Reurbanisierungstrend. Das Risiko eines hohen Leerwohnungsbestands in und um die Stadt Zug erscheint vergleichsweise gering. Trotzdem scheint es angezeigt, Altbauten rechtzeitig durch zeitgemässe, familienfreundliche Neubauten zu ersetzen, um für einen steigenden Wettbewerbsdruck gerüstet zu sein. Wo sich die Gelegenheit bietet, sollen zudem neue Flächen dem genossenschaftlichen Wohnungsbau zugeführt werden.

Was die Realisierung von Ersatzneubauten anbetrifft, so konnten die Arbeiten bei der Liegenschaft Ibelweg 7–9 Anfang 2019 wie geplant in Angriff genommen werden. Leider musste anlässlich der Generalversammlung im Mai berichtet werden, dass im Boden rund 3'600 Tonnen belastetes Material aufgefunden worden waren: Kohlenwasserstoff, Antimon, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kobalt, Kupfer, Molybdän, Nickel, Zink und Quecksilber. Es hatte sich um stark belastetes Material, z.T. Sonderabfall gehandelt, welches in der Schweiz nicht gelagert werden konnte. Allein die Entsorgungskosten beliefen sich auf über CHF 1 Mio., was die Baukosten insgesamt stark in die Höhe getrieben hat. Glücklicherweise konnten diese Mehrkosten anderweitig aufgefangen werden, sodass sich die aktuelle Kostenprognose im Rahmen des bewilligten Kredits bewegt. Anzufügen ist, dass für die vormaligen und teils langjährigen Mieterinnen und Mieter nie eine gesundheitliche Gefahr bestanden hat, denn die Altbauten waren seinerzeit nicht direkt auf belasteten Boden, sondern auf einen sauberen Kieskoffer gebaut worden. Erfreulich ist, dass trotz dieses riesigen Sanierungsaufwands das Bauprogramm eingehalten werden konnte und dass die Neubauten am Ibelweg voraussichtlich per 1. Oktober 2020 bezugsbereit sein werden.

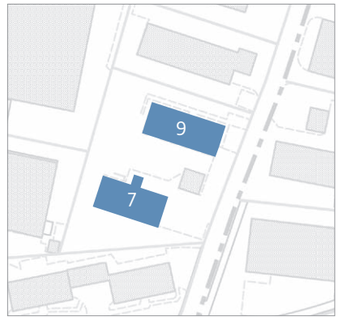
Beim Bauvorhaben Herti-/Aabachstrasse sind wir demgegenüber im Berichtsjahr keinen Schritt weitergekommen. Gegen das am 19. Dezember 2018 eingereichte Baugesuch sind im Januar 2019 insgesamt fünf, teilweise von mehreren Parteien unterzeichnete Einsprachen eingegangen. Die Bauherrschaft hat hierzu am 29. Mai 2019 eine umfassende Stellungnahme bei der Stadt Zug eingereicht. Die Behandlung der Einsprachen ist nach wie vor bei der Stadt Zug pendent (Stand 01.03.2020). Die Baubewilligung ist überfällig und es ist leider davon auszugehen, dass die Einsprecher auch noch den Beschwerdeweg beschreiten werden. Immerhin ist längst bekannt, dass sich nicht mehr alle Mitglieder des Vereins Pro Gartenstadt mit der eingeschlagenen Verzögerungstaktik identifizieren können.

Erfreuliches gab es im Herbst 2019 zu vermelden: Die Stadt Zug hatte im Sommer eine Ausschreibung unter den Zuger Wohnbaugenossenschaften für die Projektentwicklung und Realisierung einer Überbauung mit gemischter Nutzung für Produktion und genossenschaftliches Wohnen auf dem sog. Areal «Steinlager» (Industriestrasse) durchgeführt. Die Baugenossenschaft Familia Zug hat an diesem Wettbewerb teilgenommen und mit ihrem Konzept «Hybrid-Green» Schwerpunkte in den Bereichen «Mehr Grün im Industriegebiet am Stadtrand», «preisgünstiger Wohnraum für alte und neue Zuger» sowie «Austausch unter Einwohnern und Fachkräften im Industriegebiet» gesetzt. Zudem wurde bereits in diesem frühen Planungsstadium eine mögliche Zusammenarbeit mit «ConSol» – eine soziale Institution einerseits, ein wirtschaftlich orientiertes Unternehmen andererseits – gesucht und mit einer gegenseitigen Absichtserklärung bekräftigt.
Mit grosser Freude konnte der Vorstand vom Bericht des Stadtrates vom 19. November 2019 Kenntnis nehmen, wonach der Zuschlag auf die Baugenossenschaft Familia Zug (Projektanteil > 50 %, mit Federführung Wohnungsbau) gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft W'Alter (Projektanteil 30–50 %) gefallen sei. Durch eine noch zu begründende Stockwerkeigentümergemeinschaft sollen die beiden obsiegenden Wohnbaugenossenschaften zusammen mit V-Zug Immobilien AG, vorbehältlich der Zustimmung im politischen Prozess, Baurechtsnehmer der Stadt Zug auf dem Grundstück GS 2976 an der Industriestrasse werden. Es besteht ein Potential für etwa 80 bis 100 Wohnungen und es bietet sich die einmalige Chance, den Werkplatz Zug zu stärken und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Diese Chance gilt es zu packen!

Der Vorstand hat mit Blick auf die Interessengemeinschaft IG WBG beschlossen, sich nicht als Kollektivmitglied an einer andern Stadtzuger Baugenossenschaft zu beteiligen. Er setzt bei der Suche geeigneter Ersatzwohnungen für eigene, von einem Bauvorhaben betroffene Genossenschafter vielmehr auf kollegiale, gegenseitige Unterstützung unter den Baugenossenschaften, auf intensive, eigene Suchbemühungen und nicht zuletzt auf das Verständnis und die Flexibilität der Mieterinnen und Mieter in der «Familia». Die Anfrage einer andern Wohnbaugenossenschaft hinsichtlich eines gemeinsamen Animationsprojekts für ältere Bewohner der Liegenschaften musste der Vorstand mangels Priorisierung ablehnen.

BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

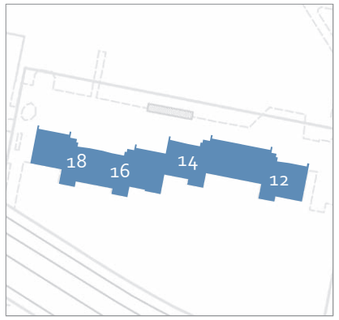
In den Liegenschaften waren allgemein sehr viele Wasserschäden zu verzeichnen. Wohnungswechsel waren in der Regel mit teuren Renovationskosten verbunden und verschiedene Geräte, welche in die Jahre gekommen waren, mussten ersetzt werden. Um die Betriebs- und Unterhaltskosten nicht ins Uferlose laufen zu lassen, wurden weniger dringliche Sanierungswünsche einzelner Mieter abschlägig beantwortet.



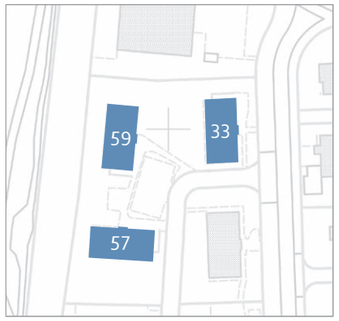
Ibelweg 7–9
Die letzten Mieterinnen und Mieter der Altbauten verliessen am 15. Januar 2019 die Liegenschaft, unmittelbar vor Baubeginn. Am 16. Januar wurden Strom und Wasser abgestellt. Das restliche Heizöl wurde zur Liegenschaft Aabach-/Hertistrasse transportiert und dort aufgebraucht. Die Neubauten am Ibelweg können inskünftig über den umweltfreundlichen Multi Energy Hub (MEH) mit Fernwärme versorgt werden. Ein diesbezüglicher Anschlussvertrag und ein Energieliefervertrag mit V-Zug Immobilien AG und WWZ Energie AG konnten abgeschlossen werden. Die Neubauten können so bis ca. 2026 mit 20 % CO_2-frei produzierter Energie für Raumheizung und Warmwasser und später mit über 75 % CO_2-frei produzierter Energie versorgt werden.



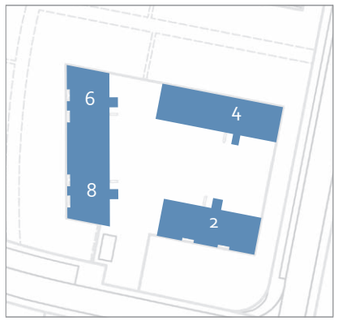
General-Guisan-Strasse 31–37
Auf den Ausfall einer Warmwasserpumpe Anfang Januar reagierten die betroffenen Mieter gelassen. Die Reparatur konnte kurzfristig bewerkstelligt werden. Die alten, zerkratzten Briefkästen wurden durch die Firma Ernst Schweizer AG komplett überholt. Anlässlich einer feuerpolizeilichen Kontrolle in der Tiefgarage mussten 60 % der Abstellplätze beanstandet werden. Der Vorstand hat beschlossen, die defekten Balkone einer Sanierung zu unterziehen, indem diese neu abgedichtet und die Abläufe erneuert werden sollen. Beim Haus Nr. 35 wird im Frühjahr 2020 ein Prototyp erstellt und entsprechend saniert. Bei der Einfahrt in die General-Guisan-Strasse wurde neu ein Unterflurcontainer realisiert; notabene ohne Kostenfolge für die Baugenossenschaft. Dadurch konnte Platz für die Geräte des Hauswartes und entlang der Hausfassade wiederum Platz für einen neuen Fahrradunterstand geschaffen werden. Letzterer ist in Planung; das entsprechende Baugesuch ist eingereicht.



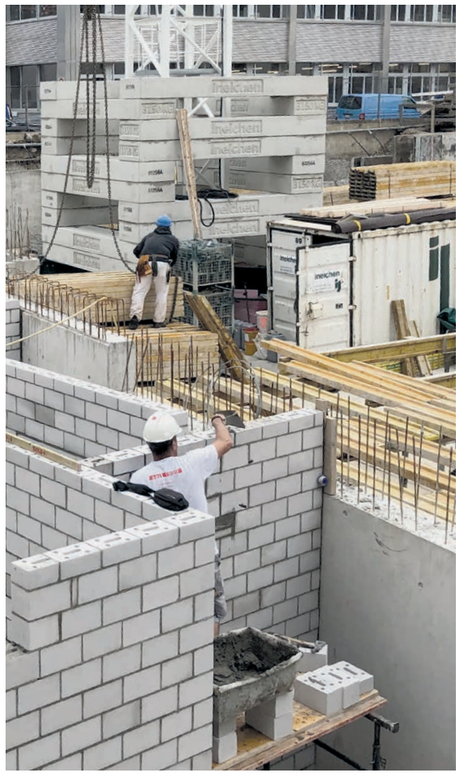
St. Johannes-Strasse 12–18
Alle vier Lifte mussten mit neuen Geschwindigkeitsbegrenzern bestückt werden. Die Ersatzkosten beliefen sich auf über CHF 10'000.00. Anlässlich einer feuerpolizeilichen Kontrolle der Tiefgarage musste mehrfach die Lagerung verbotener Materialien gerügt werden. 12 Mietparteien mussten angeschrieben und auf ihre Pflichten aufmerksam gemacht werden. Eine Anregung von Mieterseite wurde positiv aufgenommen und der Eingangsbereich mit einem frischen Anstrich versehen. Eine Fehlfunktion bei der Heizung hat zu einem Wasserschaden geführt. Schliesslich hatte die 32-jährige Wasserenthärtungsanlage zum Preis von CHF 7'539.00 ersetzt werden müssen.



Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59
Bei der Hertistrasse 57 ist in einer Wohnung bei heftigem Regen Wasser eingedrungen. Es musste die Firma Trockentech AG aufgeboten werden. In der Folge wurden die Kittfugen erneuert.



Eichwaldstrasse 2–8
Die problematischen Laubengänge wurden mehrfach in Anwesenheit eines Experten und der beteiligten Unternehmer auf mögliche Sanierungsmassnahmen hin geprüft. Die Behebung der Schäden musste allerdings witterungsbedingt auf Frühjahr 2020 verschoben werden. An mehreren Stellen dringt Wasser in die Einstellhalle. Der Vorstand hat beschlossen, den Sanierungsbedarf mit einem Experten abklären zu lassen. Einer Untervermietung für eine beschränkte Zeit während eines Auslandaufenthaltes wurde zugestimmt. Bei den Balkonen der Häuser 6 und 8 mussten Risse in der Betonumrandung und Mängel bei den Abläufen saniert werden. Weiter waren diverse kleinere Wasserschäden zu beheben. Auch musste ein von Kindern verursachtes Loch im neuen Belag des Kinderspielplatzes geflickt werden.



UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand reduziert sich per 31.12.2019 – nach Abbruch der zwei Mehrfamilienhäuser am Ibelweg – auf 152 Einheiten:

Liegenschaft **Ibelweg 7–9**	Ersatzbauten in Ausführung
Liegenschaft **General-Guisan-Strasse 31–37** (Baujahr 1963, Dachaufbauten 1985, Innenrenovation 1996, Einstellhalle 2000)	6 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 24 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 8 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen
Liegenschaft **St. Johannes-Strasse 12–18** (Baujahr 1967, Aussenrenovation 1986, Innenrenovation 1994, Liftanbauten 2003)	10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 20 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 10 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen
Liegenschaft **Aabachstrasse 33,** **Hertistrasse 57–59** (Baujahr 1960, Erwerb 1994; Renovation und Dachaufbauten 1995)	9 x 3-Zimmer-Wohnungen 3 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 9 x 4-Zimmer-Wohnungen
Liegenschaft **Eichwaldstrasse 2–8** (Baujahr 2004)	7 x 2 ½-Zimmer-Wohnungen 10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen 19 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen 17 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen

DANK

Ein besonderer Dank gebührt den Verwaltern, welche sich ganzjährig und zuverlässig wie die Feuerwehr um das Wohl der Mieter und die Unversehrtheit der Gebäude kümmern. Ein besonderer Dank geht auch an die Vorstandsmitglieder, welche durch das Bauprojekt Ibelweg und den Wettbewerb «Steinlager» einer echten Mehrbelastung ausgesetzt waren. In den Dank einzuschliessen sind selbstverständlich die Hauswarte, die Geschäftsstellenleiterin und nicht zuletzt die Mieterinnen und Mieter, welche durch Sorgfalt und Rücksichtnahme dazu beitragen, dass die Liegenschaftsaufwendungen in einem vernünftigen Rahmen bleiben.

Der Vorstand freut sich, wenn er Sie, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, an der nächsten Generalversammlung begrüssen darf (Es wird diesbezüglich auf die Mitteilung Seite 3 verwiesen).

Zug, im März 2020

Peter Niederberger
Präsident

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2019

Die Jahresrechnung 2019 schliesst mit einem Gewinn von CHF 519'101 (Vorjahr CHF 7'488). Beim Ibelweg konnten infolge der Neubauten keine Mieteinnahmen generiert werden. Das deutlich bessere Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr liegt vor allem darin begründet, dass beim Ibelweg im 2019 keine ausserordentlichen Abschreibungen mehr vorgenommen werden mussten. Es fand auch keine Auflösung von Renovationskosten auf dieser Liegenschaft mehr statt. Die Unterhaltskosten der einzelnen Liegenschaften haben sich im 2019 gegenüber dem Vorjahr insgesamt um CHF 28'727 erhöht. Die Baugenossenschaft wird für 2019 eine Dividende in Höhe von 2,308 % (Vorjahr 3,077 %) ausschütten.

ERTRÄGE

Die Mietzinseinnahmen aller Liegenschaften mit CHF 2'604'525 sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 157'509 tiefer ausgefallen; was auf den Umstand zurück zu führen ist, dass die Altbauten am Ibelweg abgerissen werden mussten. 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 Nachzahlungen der Mieter von netto CHF 11'458 (Vorjahr Rückzahlungen von CHF 14'998) und machen total CHF 387'537 (Vorjahr CHF 391'046) aus.

AUFWENDUNGEN

Infolge der Bautätigkeit am Ibelweg konnten keine langfristigen Hypothekarschulden zurückbezahlt werden (Vorjahr CHF 1'000'000). Die Passivzinsen stehen mit CHF 404'518 (Vorjahr 437'153) zu Buche. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) sind Liegenschaftskosten in der Höhe von CHF 285'757 (Vorjahr CHF 257'030) angefallen. Die Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 288'199 haben sich um CHF 30'296 (Archivkosten im 2018) reduziert. Beim ausserordentlichen Aufwand von CHF 51'886 handelt es um die restlichen Entsorgungskosten beim Ibelweg (Asbestsanierung). Die Projektkosten werden erstmals separat ausgewiesen und betragen für die Projekte Gartenstadt und Steinlager insgesamt CHF 59'405.

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 2019 wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 518'460 (1 %) gebildet. Abschreibungen konnten in der Höhe von CHF 389'000 (Vorjahr CHF 418'000) gebildet werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.

Im Steueraufwand von CHF 88'430 ist die Rückstellung für das Jahr 2019 enthalten.
Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2019 ein Jahresgewinn von 519'101 (Vorjahr Jahresgewinn von CHF 7'488).

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 ausgeschieden werden darf, ist im Gesetz und in der dazu gehörenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten.

BILANZ

Die gehaltene Liquidität in Form von Bankguthaben nahm um CHF 45'345 zu. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr um CHF 5'633 reduziert. Der Vorrat an Heizölbestand hat um CHF 16'143 abgenommen.

Die kurzfristigen Verpflichtungen passivseits haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 100'487 zugenommen.
Infolge der Neubauten am Ibelweg steht auf der Passivseite das Baukonto mit CHF 2'417'008 zu Buche (bei den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten). Die Hypotheken betragen unverändert CHF 16'700'000. Die langfristige Verschuldung konnte aufgrund der benötigten Eigenmittel beim Neubau Ibelweg nicht reduziert werden. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen haben sich aufgrund der Steuerrückstellung für den ausgewiesenen Jahresgewinn gegenüber dem Vorjahr um CHF 81'500 erhöht.

Die Renovationsrückstellungen können jährlich gemäss Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug erhöht werden. Im Berichtsjahr konnten neue Rückstellungen in der Höhe von CHF 518'460 gebildet werden. Das Genossenschaftskapital hat sich im 2019 bei CHF 64'000 Neuzugängen und CHF 10'200 Rückzahlungen um CHF 53'800 auf neu CHF 2'270'500 erhöht.

AUSSICHTEN

Im Berichtsjahr waren anhaltend tiefe Zinsen festzustellen, der Referenzzinssatz verharrte auf 1.50 %. Per 2. März 2020 wurde dieser auf 1.25 % reduziert. Der Neubau am Ibelweg sollte per 1. Oktober 2020 bezugsbereit sein. Trotz der hohen Kosten für die Entsorgung des Sonderabfalls (siehe Jahresbericht Seite 4) sollte innerhalb des Kostenvoranschlages abgerechnet werden können.

Betreffend Projekt «Steinlager» siehe hierzu die Bemerkungen im Jahresbericht des Präsidenten.

Der Vorstand schlägt neu vor, das Anteilscheinkapital mit 2.308 % brutto, respektive mit 1.50 % netto, zu verzinsen, womit unsere Baugenossenschaft nach wie vor deutlich über dem Marktüblichen liegt.

Zug, im März 2020

Der Kassier
Hansruedi Schnieper

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:	Differenz als Nachbelastung/Gutschrift unter den Einnahmen:
IBELWEG	0.00	0.00	0.00
GENERAL-GUISAN-STRASSE	83'692.70	83'522.50	170.20
ST. JOHANNES-STRASSE	108'910.18	114'476.40	–5'566.22
AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE	44'750.75	45'000.00	–249.25
EICHWALDSTRASSE	150'182.95	133'080.00	17'102.95
TOTAL	387'536.58	376'078.90	11'457.68

Die höheren Nebenkosten sind allgemein auf die Heizkosten zurückzuführen (Verteuerung Heizöl und Erdgas).

ERFOLGSRECHNUNG 2019

	2019	2018
Mieterträge Wohnliegenschaften	2'604'525	2'762'034
Nebenkosten Wohnliegenschaften	387'537	391'046
ERTRAG	2'992'062	3'153'080
Hypothekar-/Baurechtszinsen	–404'518	–437'153
Liegenschaftsunterhalt	–285'757	–257'030
Nebenkosten	–387'537	–393'513
Verwaltung	–288'199	–318'495
Bildung Renovationsrückstellungen	– 518'460	–233'200
Abschreibungen Liegenschaften	–389'000	–418'000
AUFWAND	–2'273'471	–2'057'391
Projektaufwendungen	–59'405	–
Ausserordentlicher Ertrag	231	238'184
Ausserordentlicher Aufwand	–51'886	–253'099
Ausserordentliche Abschreibungen	–	–1'068'286
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	607'531	12'488
Direkte Steuern	–88'430	–5'000
JAHRESGEWINN	**519'101**	**7'488**

BILANZGEWINN

	2019	2018
Bilanzgewinn 1.1.	1'300'131	1'359'559
JAHRESGEWINN	**519'101**	**7'488**
ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG 31.12.	**1'819'232**	**1'367'047**

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Dividende 2.308% (Vorjahr: 3.077%)	–50'926	–66'916
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	–30'000	–
Bilanzgewinn nach Gewinnverwendung 31.12	1'738'306	1'300'131



BILANZ PER 31.12.2019

AKTIVEN

	2019	2018
Flüssige Mittel	1'634'742	1'589'397
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	27'102	32'735
Gegenüber Genossenschaftern	14'238	3'145
Vorräte	29'050	45'193
Aktive Rechnungsabgrenzungen	77'462	–
UMLAUFVERMÖGEN	1'782'594	1'670'470
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000	6'000
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen	26'122'144	22'623'866
ANLAGEVERMÖGEN	26'128'144	22'629'866
AKTIVEN	27'910'738	24'300'336



PASSIVEN

	2019	2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	260'973	160'486
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Genossenschafter	188'064	201'101
Passive Rechnungsabgrenzungen	114'000	32'500
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	563'037	394'087
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	19'117'008	16'700'000
Langfristige Rückstellungen	2'850'961	2'332'502
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	21'967'969	19'032'502
FREMDKAPITAL	22'531'006	19'426'589
Genossenschaftskapital	2'270'500	2'216'700
Gesetzliche Gewinnreserve	290'000	290'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn 1.1.	1'300'131	1'359'559
Jahresgewinn	519'101	7'488
Bilanzgewinn 31.12.	1'819'232	1'367'047
EIGENKAPITAL	5'379'732	4'873'747
PASSIVEN	27'910'738	24'300'336

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 31. DEZEMBER 2019

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 2019 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

3. ERKLÄRUNG ZUR ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl der Vollzeitstellen bei der Baugenossenschaft Familia Zug lag im Berichtsjahr durchschnittlich unter 10 (Vorjahr: unter 10).

4. LIEGENSCHAFTEN

Die Liegenschaften werden zum Anschaffungs- bzw. Erstellungswert abzüglich der in den vergangenen Jahren vorgenommen 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 Vorjahr 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 Vorjahr abgerissen und im Berichtsjahr wurde mit dem Neubau begonnen.

5. HYPOTHEKEN

5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

ZUSAMMENSETZUNG	2019	2018
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 33, Hertistrasse 57–59, Zug	3'900'000	3'900'000
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	16'425'000	16'425'000
TOTAL	36'265'000	36'265'000

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.

ZUSAMMENSETZUNG	2019	2018
Ibelweg 7–9, Zug	3'417'008	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 33, Hertistrasse 57–59, Zug	2'700'000	2'700'000
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	8'500'000	8'500'000
TOTAL	19'117'008	16'700'000

6. RENOVATIONSRÜCKSTELLUNG

Zusätzlich zu den Abschreibungen kann die Genossenschaft ab 1. Januar 2014 jährlich Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1.0 %, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert, bilden. Dies gestützt auf das Steuerbuch des Kantons Zug, Erläuterungen zu § 59, Berechnung des Reingewinns, Abschnitt 3.6, Stand Februar 2012. Die gesamte Rückstellung darf 15.0 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen in der Höhe von 1.0 % (Vorjahr: 0.45 %) verbucht.

Bei einem Gebäudeversicherungswert von total CHF 51'846'000 (Vorjahr: CHF 51'846'000) entspricht dies einem Rückstellungsbetrag von CHF 518'460 für das Berichtsjahr (Vorjahr: CHF 233'200).

7. PROJEKTAUFWENDUNGEN

ZUSAMMENSETZUNG	2019	2018
Projekt Gartenstadt, Zug	52’217	–
Projekt Steinlager, Zug	7’188	–
TOTAL	59’405	–

Der Vorstand hat beschlossen, die Projektaufwendungen in einer separaten Position auszuweisen. Die Projektaufwendungen des Vorjahres sind im ausserordentlichen Aufwand in der Anhang-Nr. 9 ausgewiesen.

8. AUSSERORDENTLICHER ERTRAG/ AUFLÖSUNG STILLE RESERVEN

ZUSAMMENSETZUNG	2019	2018
Aufl. Rückst. Renovation Ibelweg 7–9	–	195’480
Aufl. Steuerrückst. Vorjahre/Auflösung stille Reserven	–	39’622
Diverse	231	3’082
TOTAL	231	238’184

9. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND

ZUSAMMENSETZUNG	2019	2018
Ausgaben Projekt Gartenstadt Zug	–	198’909
Ausgaben Rückbau Ibelweg 7 und 9	51’886	54’190
TOTAL	51’886	253’099

10. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2019 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt.

Die Genossenschaft ist bis und mit Geschäftsjahr 2018 definitiv veranlagt.

11. BAURECHTSVERTRÄGE

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

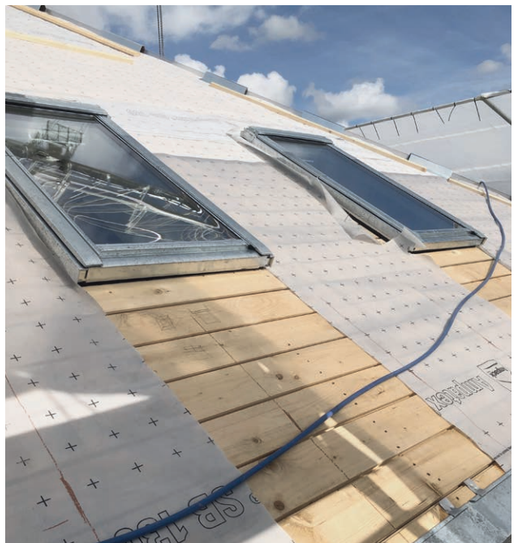
11.1 ST. JOHANNESSTRASSE 12–14, 16–18, ZUG

Laufzeit	28. 02. 1967–31. 12. 2066
Landgrundwert pro m²	CHF 334
Aktueller Zinssatz	3.50 %
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 61’141

11.2 EICHWALDSTRASSE 2–8, ZUG

Laufzeit	07. 05. 2003–31. 12. 2080
Landgrundwert pro m²	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 2019 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, 8. April 2020
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Rafael Amrein
Zugelassener Revisor

BILDER:
In diesem Jahr zeigen wir die baulichen Fortschritte im Projekt «Ibelweg 7–9».



Konzept/Layout: franchi-design.ch

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG