



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

2016

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

REVISIONSSTELLE

Zensor Revisions AG
Chamerstrasse 177, 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



EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das 59. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 18. Mai 2017, 19.00 Uhr, im Restaurant Brandenburg in Zug

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 19. Mai 2016
3. Jahresbericht 2016
4. Jahresrechnung 2016 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
7. Wahl eines zusätzlichen Vorstandsmitglieds
8. Projektierungskredit Ersatzneubauten Ibelweg 7+9
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 an der Generalversammlung bekunden.

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

JAHRESBERICHT 2016

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

«Alter hat Potenzial!» – Mit diesem Slogan soll weniger auf das Alter der Baugenossenschaft Familia Zug – sie wird nächstes Jahr 60 – als vielmehr auf die vom Regierungsrat im Berichtsjahr lancierte Kampagne angespielt werden. Im Rahmen des Legislaturziels «Nutzung Potenzial der älteren Bevölkerung» will der Regierungsrat des Kantons Zug die Herausforderung der Alterung unserer Gesellschaft proaktiv angehen und das brachliegende Potenzial älterer Menschen erschliessen. Er hat sich zum Ziel gesetzt, einen Perspektivenwechsel anzuregen, der das Alter als Chance begreift und die Entfaltung von Potenzialen unterstützt. Er führt deshalb eine directionsübergreifende Sensibilisierungskampagne mit Experten-Gesprächen und öffentlichen Informationsveranstaltungen durch.

Das Potenzial des Alters haben auch unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter entdeckt. Sie wohnen zum Teil seit Jahrzehnten in den Liegenschaften der Baugenossenschaft Familia Zug und sie wissen es zu schätzen, wenn sie auch im fortgeschrittenen Alter noch in einer preisgünstigen Wohnung und vor allem im vertrauten Kreis liebgewonnener Nachbarn leben können. Nachbarschaftshilfe wird gross geschrieben und Jung und Alt ergänzen sich ideal. Mit der nötigen Hilfsbereitschaft untereinander und mit einer gewissen Toleranz, nicht zuletzt fremden Kulturen gegenüber, lässt es sich in den Genossenschaftswohnungen lange und angenehm leben, ohne auf teure Hilfe von Dritten angewiesen zu sein. Auch das Älterwerden in Genossenschaften hat durchaus Potenzial. Den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern der Liegenschaft Ibelweg sei deshalb der Foto-Teil des diesjährigen Geschäftsberichts vorbehalten. Die zugehörigen Kommentare sprechen für sich und sie ergänzen die Kampagne des Regierungsrates vortrefflich.



● TROTZ VERSCHIEDENER KULTUREN KLAPPT DAS ZUSAMMENLEBEN OHNE PROBLEME. THEO KEISER, PENSIONIERT ●



Elisabeth Herzog, rechts im Bild:

«Damit ich mich in meiner Wohnung wohlfühlen kann lege ich grossen Wert auf Sauberkeit und eine ruhige Wohnsituation. Der Spielplatz und der Volg Laden waren für mich die aussergewöhnlichsten Ereignisse.»

Betreffend geplanter Ersatzneubauten konnte vor Jahresfrist mitgeteilt werden, dass das Projekt «DEN-EN», was auf Japanisch «Gartenstadt» bedeutet, als Siegerprojekt auserkoren worden sei. Dieses Projekt wurde 2016 überarbeitet und es mussten umfangreiche Planungswünsche, welche namentlich von der Stadt Zug vorgegeben wurden, mitberücksichtigt werden. Eine abschliessende Jurysitzung konnte im Berichtsjahr nicht mehr stattfinden. Weitere Planungsarbeiten sind für 2017 vorgesehen und je nach Planungsstand wird der Vorstand zu einer ausserordentlichen Generalversammlung einberufen, zumal die Beschlussfassung über die Ausführung neuer Bauten in den Kompetenzbereich der Generalversammlung fällt. Das diesbezügliche Echo der Genossenschafterinnen und Genossenschafter anlässlich eines Orientierungsabends im Januar 2016 war bekanntlich sehr positiv. Das Bauvorhaben «DEN-EN» soll in Etappen realisiert werden. Hinsichtlich der ersten Etappe gebührt der Gebäudeversicherung Zug der Vortritt, zumal sie mit zehn von total dreizehn bestehenden Mehrfamilienhäusern am Bauvorhaben überwiegend beteiligt ist. Da für unsere Baugenossenschaft kurzfristig kein Baustart in der Gartenstadt möglich sein wird, erscheint es angezeigt, das Projekt für Ersatzneubauten am Ibelweg 7 und 9 vorzuziehen. Eine entsprechende Vorinformation der Mieterinnen und Mieter hat am 30. März 2017 stattgefunden. Über das Projekt im Überblick und über die hierfür notwendigen Projektierungskosten orientieren Sie die Ausführungen unter Traktandum 8.

Nebst dem erwähnten Orientierungsabend im Januar traf sich der Vorstand zu sechs ordentlichen Vorstandssitzungen, zu zahlreichen Ausschusssitzungen und nach Bedarf auch zu persönlichen Besprechungen auf der Geschäftsstelle an der Alpenstrasse 11 in Zug. Eine Zweierdelegation des Vorstandes vertrat unsere Baugenossenschaft am 6. Juni 2016 erstmals an der Delegiertenversammlung von «WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften» in Luzern. Unsere Genossenschaft wurde namentlich erwähnt und besonders begrüsst und im Geschäftsbericht des Verbandes als Neumitglied vorgestellt. Selbstredend liess sich unsere Baugenossenschaft auch an den Generalversammlungen der an der IG WBG, d.h. an der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug mitbeteiligten Baugenossenschaften vertreten. Einen gesellschaftlichen und zugleich kulinarischen Höhepunkt stellte im Berichtsjahr ein ausserordentliches Treffen mit den altVorstandsmitgliedern zu einem gemeinsamen Mittagessen dar.

Die neue Webseite konnte abgeschlossen werden und sie präsentiert sich neu informativer und benutzerfreundlicher. Selbstverständlich sind jetzt auch die revidierten Statuten und die Köpfe unserer Vorstandsmitglieder online abrufbar.

BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

In den Liegenschaften waren auch 2016 zahlreiche Reparaturen, namentlich als Folge von Wasserschäden oder Feuchtigkeit auszuführen. Es mussten diverse Geräte sowohl in den Wohnungen als auch in den Allgemeinräumen ersetzt werden. Bei den Liftanlagen fielen trotz regelmässiger Wartung grössere Reparaturarbeiten an, was mitunter zu unvermeidbaren Liftausfällen führte. In und um die Liegenschaften fielen weitere Unterhaltsarbeiten an. Diverse Mietzins- und Nebenkostenausstände mussten gemahnt werden. Selbstverständlich ist der Vorstand und die Geschäftsstellenleiterin darauf bedacht, dass die Mieterinnen und Mieter die monatlichen Mietzinsen rechtzeitig begleichen; dies gebietet allein schon der Genossenschaftsgedanke. Trotzdem kann es im einen oder andern Fall zu Zahlungsverzögerungen kommen. Wenn aber trotz Vermittlung des Verwalters und trotz grosser Geduld und Hilfsbereitschaft auf unserer Geschäftsstelle auch nach mehreren Monaten keine Besserung eintritt, namentlich auch keine Teilzahlungen erfolgen, bleibt als ultima ratio einzig eine ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages samt Ausschluss aus der Genossenschaft übrig. Solche unschönen Fälle sind glücklicherweise äusserst selten; sie können in der Regel auch nicht mehr rückgängig gemacht werden. Einen erfreulichen Ausnahmefall konnten wir 2016 verzeichnen, nachdem ein säumiger Mieter externe Beratung in Anspruch genommen hatte, um sein Budget wieder in den Griff zu bekommen. Der Diakoniestelle Leuchtturm der Katholischen Kirchgemeinde Zug ist in diesem Zusammenhang für ihre unentgeltliche Beratungstätigkeit ein Kränzchen zu winden.

Abgesehen von der gerade erwähnten, jedoch nicht durchgesetzten Kündigung waren im Berichtsjahr total acht Mieterwechsel zu verzeichnen: Ein Mieterwechsel betraf die General-Guisan-Strasse, zwei Mieterwechsel betrafen die St.-Johannes-Strasse, zwei die Aabach-/Hertistrasse und drei Mieterwechsel waren bei der Eichwaldstrasse zu verzeichnen.

Ibelweg 7–9

Beim Vorplatz mussten defekte Verbundsteine ersetzt werden. Ansonsten wurde bei dieser Liegenschaft der Unterhalt auf das absolut Notwendige beschränkt.



Theo Keiser:

«Der Ibelweg liegt an einer ruhigen Lage und ist doch sehr stadtnah. Nach 54 Jahren Tätigkeit als Hausabwart habe ich meinen Rücktritt als sehr emotional empfunden. Ich war zuständig für die Wartung der Häuser am Ibelweg sieben und neun.»





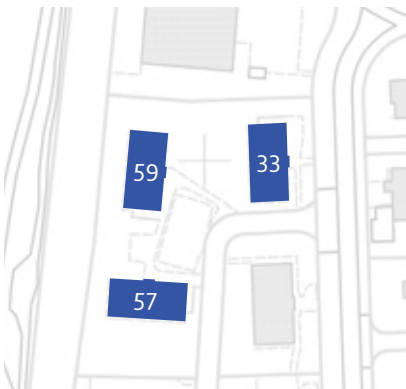
General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37

Der Ersatz aller Badezimmerfenster verursachte Kosten von CHF 28'565.00. Die bestehende Parkplatztabelle wurde durch eine neue ersetzt und die zulässige Parkzeit von drei auf fünf Stunden erweitert. Bei dieser Gelegenheit wurden alle Mieterinnen und Mieter darüber informiert, dass die Besucherparkplätze effektiv den Besuchern zur Verfügung stehen müssten und dass es nicht zulässig sei, diese für Eigenbedarf zu belegen, auch nicht über die Mittagspause. Bei Haus Nr. 35 trat bei den Aussenwänden nordseits Feuchtigkeit auf. Die Ursache hierfür konnte in der darunterliegenden Tiefgaragendurchfahrt eruiert werden. Es mussten eine Isolation sowie ein Gerät, welches aufsteigende Feuchtigkeit verhindert, installiert werden. Die Schäden an Boden und Wänden wurden von der Versicherung übernommen.



St. Johannes-Strasse 12–18

Im Sinne einer umfassenden Gerätesanierung wurden alle älteren Küchengeräte ersetzt. An der Südfassade und bei den Balkonen wurden die nötigen Ausbesserungs- und Reinigungsarbeiten ausgeführt; analog zur Nordseite im Vorjahr. Im Gegensatz zur Nordfassade fielen diese Arbeiten an der Südfassade mit CHF 20'300.00 deutlich teurer aus. Sie konnten Ende Oktober abgeschlossen werden, allerdings mussten die Malerarbeiten wegen der tiefen Temperaturen auf 2017 verschoben werden. In den Eingangsbereichen wurden die Gitterroste und Hartgummimatten ersetzt. Zudem wurden die Lift-Telefone von analog auf digital umgestellt.



Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59

Die elektrischen Anlagen bedürfen einer Kontrolle und gemäss Aufforderung der Wasserwerke Zug AG ist ein neuer Sicherheitsnachweis erforderlich. Diese Arbeiten wurden vorerst zurückgestellt. Leider wurde bei dieser Liegenschaft das Grüngut nicht ordentlich entsorgt; die Weisungen wurden teilweise ignoriert, sehr zum Leidwesen des Verwalters und sicher auch der Mitbewohner. Einige Steigleitungen (Wasser und Heizung) mussten mit grossem Aufwand entkalkt und repariert werden. Dieses Problem dürfte die Verwaltung auch in den nächsten Jahren beschäftigen und erhebliche Kosten verursachen.



Eichwaldstrasse 2–8

In Haus Nr. 4 konnten die sog. Silberfischli fachgerecht und erfolgreich bekämpft werden. Bei diesem Haus mussten wegen defekter Füllungen umfangreiche Garantiarbeiten bei den Laubengängen vorgenommen werden. Die eigentliche Sanierung lag allerdings kaum zwei Jahre zurück, weshalb die Nachbesserungsarbeiten in Garantie erledigt wurden. Die Garantiefrist wurde hier entsprechend verlängert. In den Eingängen wurden Schaukästen angebracht, womit Informationen für die Mieterinnen und Mieter besser präsentiert werden können. Neben der Tiefgaragenzufahrt wurde ein neuer Veloständer montiert. In den Untergeschossen mussten zehn Gebläse, welche für die Zu- und Abluft verantwortlich sind, ersetzt und die zugehörigen Steuerungen repariert werden. Die Luftqualität in den Untergeschossen hat sich dank dieser Massnahmen erheblich verbessert. Im Haus Nr. 6 stand der Lift wegen eines defekten Spannungsumwandlers während zweier Tage still. Die Reparaturkosten hätten sich auf CHF 8'500.00 belaufen, waren aber glücklicherweise durch einen Vollservice-Vertrag abgedeckt. Bei der Warmwasseraufbereitung musste eine defekte Pumpe ersetzt werden. Der vorübergehende Warmwasserausfall konnte von den meisten Bewohnerinnen und

AM IBELWEG HABEN JUNG UND ALT IHREN FRIEDEN. HERZOG ELISABETH

Bewohnern gar nicht wahrgenommen werden, zumal der zuständige Verwalter umgehend reagiert und die zuständigen Handwerker aufgeboden hatte. Zudem wurde festgestellt, dass die Fäkalleitungen (Fallstränge und Grundleitungen) massiv verschmutzt sind, weshalb zwischenzeitlich eine umfassende Spülung und Reinigung vorgenommen werden musste. Die Lift-Telefone werden bei dieser Liegenschaft ebenfalls von analog auf digital umgerüstet. Die Baubewilligung für eine Umgestaltung des Innenhofs wurde gegen Ende Jahr erteilt, nachdem lange Zeit über Art und Umfang der Möblierung mit Spielgeräten verhandelt worden war. Die Ausführung ist für Frühjahr 2017 vorgesehen. Noch nicht entschieden ist, ob und gegebenenfalls in welcher Form bei den Südbalkonen des Hauses Nr. 2 ein Wetterschutz angebracht werden soll.

DANK

Abschliessend sei an dieser Stelle allen Hauswarten und den Verwaltern für ihre Sorge um die Liegenschaften gedankt. Ein Dank gebührt der Geschäftsstellenleiterin für die Erledigung aller administrativen Arbeiten, insbesondere des Mietvertragswesens, und für ihre Geduld gegenüber den «anspruchsvolleren» Kunden. Und ein Dank gebührt den Vorstandsmitgliedern, nebst den Verwaltern also auch dem Kassier und dem Vizepräsidenten, für ihren engagierten Einsatz zu Gunsten der Baugenossenschaft Familia Zug und für ihre kollegiale Art der Mitarbeit.

Alter hat Potenzial. Aber auch Jugend hat Potenzial. Ein besonderer Dank gebührt deshalb all jenen Mieterinnen und Mietern, ob alt oder jung, welche ihr Potenzial im Interesse eines angenehmen Zusammenlebens innerhalb unserer Liegenschaften einzusetzen wissen.

Der Vorstand freut sich, wenn er Sie, sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, an der Generalversammlung vom 18. Mai 2017 begrüßen darf.

Zug, im März 2017



Peter Niederberger
Präsident

UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand stellt sich per 31. 12. 16 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





BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2016

Nachstehend finden Sie einige Erläuterungen zur Jahresrechnung 2016.

ERTRÄGE

Auch im 2016 war kein Leerwohnungsbestand zu verzeichnen. Die Mietzinseinnahmen mit CHF 2'908'016.00 sind gegenüber dem Vorjahr um knapp CHF 100'000.00 tiefer ausgefallen. Der Grund liegt in der Mietzinsreduktion bei der Eichwaldstrasse ab November 2015. Dieser Ausfall kommt im Jahre 2016 voll zum Tragen. 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 enthalten auch die erforderlichen Rückzahlungen von netto CHF 29'791.20 (Vorjahr Nachbelastungen von CHF 2'683.41) und machen total CHF 390'581.72 (Vorjahr CHF 419'118.61) aus.

AUFWENDUNGEN

In diesem Jahr konnten langfristige Hypothekarschulden von CHF 1'100'000.00 zurückbezahlt werden. Bei erneut etwas tieferen Zinssätzen werden daher die Passivzinsen mit CHF 602'274.90 um CHF 20'585.60 tiefer als im Vorjahr ausgewiesen. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) stehen die Liegenschaftskosten mit CHF 485'618.30 zu buche, CHF 156'488.51 höher als im Vorjahr. Die höheren Kosten sind grösstenteils auf den Austausch der Küchengeräte in der St. Johannesstrasse zurückzuführen. Die Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 240'757.70 fallen gegenüber dem Vorjahr unwesentlich höher aus.

Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 werden nun 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 Steueraufwand von CHF 60'632.35 sind die definitiven Steuern des Jahres 2015 sowie die Rückstellung für die Steuern 2016 enthalten. Die Rückstellung sollte ausreichen, um die anfallenden Steuerrechnungen für 2016 zu begleichen. An Abschreibungen und Renovationsrückstellungen konnten CHF 1'085'330.00 (Vorjahr CHF 1'146'330.00) belastet werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2016 ein Überschuss von CHF 426'311.23 (Vorjahr 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 ausgeschieden werden darf, ist im Gesetz und in der dazu gehörenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten. Die tieferen Kosten sind erfreulicherweise auf die günstigeren Heizölpreise zurückzuführen.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:
IBELWEG	44'328.40	45'360.00
GENERAL-GUISAN-STRASSE	78'475.40	82'195.30
ST. JOHANNES-STRASSE	87'584.35	114'637.60
AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE	39'581.95	45'000.00
EICHWALDSTRASSE	140'611.60	133'180.00
TOTAL	390'581.70	420'372.90



Differenz als
Nachbelastung/Gutschrift
unter den Einnahmen:

-1'031.60

-3'719.90

-27'053.25

-5'418.05

7'431.60

-29'791.20

Othmar Cabiallavetta, 2. von links:

«Ich zog am 6. Oktober 1959 mit drei Kindern an den Ibelweg. Mein jüngstes Kind war damals neun Tage alt. Heute geniesse ich die Wohnatmosphäre am Ibelweg 7, helle Räumlichkeiten und tolle Freundschaften aus der Nachbarschaft.»

Frau M. Loretz im Bild:

«Mit den Jahren hat sich die Umgebung und die Wohnsituation am Ibelweg verändert. Es ist schön, dass man sich untereinander kennen und schätzen lernt. Wir pflegen ein positives Zusammentreffen verschiedener Altersgruppen.»



ENERGIEN

Ölkonsum:			Konsumvergleich zum Vorjahr	
2016	83'487 Lt.	0.6212	CHF	51'862.65
2015	86'010 Lt.	0.8647	CHF	74'371.05
Differenz	-2'523 Lt.		CHF	-22'508.40

Erdgas:			Konsumvergleich zum Vorjahr	
2016			CHF	78'792.45
2015			CHF	84'904.05
Differenz			CHF	-6'111.60

Wasserwerke:			Konsumvergleich zum Vorjahr	
2016			CHF	111'459.85
2015			CHF	114'848.25
Differenz			CHF	-3'388.40



- ICH WOHN SEIT 1959 AM IBELWEG.
GEMEINSAM MIT VIER KINDERN DURFTEN
WIR DIE HELLE WOHNATMOSPHERE
UND DIE RUHIGE WOHNLAGE GENIESSEN.

THEO KEISER, 54 JAHRE TÄTIG ALS HAUSABWART AM IBELWEG 7 UND 9

BILANZ

Die gehaltene Liquidität in Form von Bankguthaben nahm um CHF 303'610.08 zu. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr nur unwesentlich reduziert. Der Vorrat an Heizölbestand hat um rund CHF 15'500.00 abgenommen.

Die kurzfristigen Verpflichtungen passivseits haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 92'624.60 abgenommen. Dass die langfristige Verschuldung um CHF 1'100'000.00 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. Das Genossenschaftskapital hat sich im 2016 bei CHF 51'000.00 Neuzugängen und CHF 18'200.00 Rückzahlungen um CHF 32'800.00 auf neu CHF 2'182'200.00 erhöht.

AUSSICHTEN

Im Berichtsjahr waren keine steigenden Zinsen festzustellen, der Referenzzinssatz verharrte auf anhaltend tiefem Niveau und auch für 2017 ist mit keinen grossen Ausschlägen zu rechnen. Mithin kann davon ausgegangen werden, dass unsere Mieter noch für längere Zeit mit unverändert tiefen Mietzinsen rechnen können.

Trotz bescheidenem Mietzinsniveau schlägt der Vorstand vor, das Anteilscheinkapital auch 2016 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 2017



Der Kassier
Hansruedi Schnieper

ERFOLGSRECHNUNG 2016

	2016	2015
Mieterträge Wohnliegenschaften	2'908'016	3'007'695
Nebenkosten Wohnliegenschaften	390'582	419'119
Zinserträge	—	3
Ertrag	3'298'598	3'426'817
Hypothekar-/Baurechtszinsen	-602'275	-622'861
Liegenschaftsunterhalt	-485'618	-329'130
Nebenkosten	-390'582	-419'119
Verwaltung	-240'758	-226'375
Bildung Renovationsrückstellungen	-567'330	-567'330
Abschreibungen Liegenschaften	-518'000	-579'000
Aufwand	-2'804'563	-2'743'815
Ausserordentlicher Ertrag	3'986	2'831
Ausserordentlicher Aufwand	-11'077	-95'016
Jahresgewinn vor Steuern	486'944	590'817
Direkte Steuern	-60'633	-107'202
JAHRESGEWINN	426'311	483'615

Othmar Cabiallavetta, Vater von 4 Kindern:
 «Wir haben grosses Glück eine solche hilfsbereite
 und freundliche Nachbarschaft zu pflegen. Grosse
 Ereignisse wie Geburten, Krankheiten, Todesfälle,
 Hochzeiten haben unsere Freundschaft verstärkt.»



BILANZGEWINN

Bilanzgewinn, anfangs des Geschäftsjahres

2016

2015

659'380

270'640

JAHRESGEWINN

426'311

483'615

ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG

1'085'692

754'255

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn
 von CHF 1'085'692 wie folgt zu verwenden:

Dividende 3.077%

65'577

64'875

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven

30'000

30'000

Vortrag auf neue Rechnung

990'115

659'380

BILANZ PER 31.12.2016

AKTIVEN

	2016	2015
Flüssige Mittel	1'261'728	958'118
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	34'683	34'683
Gegenüber Genossenschafter	3'110	6'315
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	—	150
Vorräte	39'294	54'781
Aktive Rechnungsabgrenzung	—	3'372
Umlaufvermögen	1'338'815	1'057'419
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000	6'000
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen	23'987'000	24'505'000
Anlagevermögen	23'993'000	24'511'000
AKTIVEN	25'331'815	25'568'419

PASSIVEN

	2016	2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Gegenüber Dritten	32'448	125'072
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Genossenschafter	228'025	213'571
Passive Rechnungsabgrenzungen	146'000	166'000
Kurzfristiges Fremdkapital	406'473	504'643
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	18'700'00	19'800'000
Langfristige Rückstellungen	1'727'451	1'160'121
langfristiges Fremdkapital	20'427'451	20'960'121

FREMDKAPITAL

20'833'924 **21'464'764**

Genossenschaftskapital	2'182'200	2'149'400
Gesetzliche Gewinnreserve	230'000	200'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn 1.1.	659'380	270'640
Jahresgewinn	426'311	483'615
Bilanzgewinn 31.12.	1'085'691	754'255
Eigenkapital	4'497'891	4'103'655

PASSIVEN

25'331'815 **25'568'419**

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION AN DIE GENERALVERSAMMLUNG 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 2016 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, 30. März 2017
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Josef Iten
Zugelassener Revisionsexperte



PROJEKTIERUNGSKREDIT ERSATZNEUBAUTEN IBELWEG 7+9

Es ist das erklärte Ziel des Vorstandes der Baugenossenschaft Familia Zug, ihren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern nicht nur preisgünstige, sondern auch zeitgemässe und attraktive Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Dies bedeutet, dass die Liegenschaften unterhalten und periodisch renoviert werden müssen und dass sie – wenn sie ihr Lebensalter erreicht haben – durch Ersatzneubauten ersetzt werden müssen.

Bereits 2015 liess der Vorstand erste Studien für mögliche Ersatzneubauten am Ibelweg ausarbeiten. Da derzeit keine Neubauprojekte realisiert werden können und da in Bezug auf die geplanten Ersatzneubauten an der Herti-/Aabachstrasse ebenfalls nicht mit einem kurzfristigen Baustart gerechnet werden kann – es ist vorgesehen, dass dort die erste Bauetappe durch die Gebäudeversicherung Zug realisiert wird –, erscheint es angezeigt, mit einer Realisierung des Bauvorhabens am Ibelweg nicht länger zuzuwarten. Die 1959 erbauten Mehrfamilienhäuser Ibelweg 7+9 sollen durch zwei neue Mehrfamilienhäuser mit einer Mehrzahl von 3 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen, aber auch mit einer gewissen Anzahl 2 1/2- und 5 1/2-Zimmer-Wohnungen ersetzt werden. Das Vorprojekt der Axess Architekten AG, Zug, hat den Vorstand durch den vorgeschlagenen Wohnungsmix, durch die zweckmässigen Wohnungsgrundrisse und nicht zuletzt durch die gute Integration möglicher Neubauten ins Quartier überzeugt. Der Vorstand beabsichtigt, dieses Projekt weiterzuverfolgen und er hat die betroffenen Mieterinnen und Mieter vorab im Rahmen einer Orientierungsversammlung über das Neubauprojekt informiert. Die in Aussicht gestellte Hilfe bei der Suche nach Ersatzobjekten und auch die Zusage, beim Bezug der Neubauten ein Vorrecht zu haben, stiessen bei den anwesenden Bewohnern des Ibelwegs durchwegs auf positives Echo. Die Voraussetzungen für ein kooperatives Vorgehen sind gegeben.

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung somit einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 350'000.00. Betreffend Zusammensetzung des Projektierungsaufwandes kann auf die nachstehende Kostenübersicht verwiesen werden.

ZUSAMMENSTELLUNG

BKP	Honorare	Phase 1	
291	Architekt	CHF	211'000
292	Bauingenieur, inkl. Werkleitung	CHF	26'000
293	Elektro-Ingenieur	CHF	3'000
294	HLK-Ingenieur inkl. Sanitär	CHF	20'000
296.0	Geometer	CHF	1'000
296.1	Geologe	CHF	8'000
296.3	Bauphysiker	CHF	3'000
296.5	Landschaftsarchitekt	CHF	20'000
296.6	Fassadenplaner		—
296.9	Brandschutzplaner	CHF	18'000
	Modellbau	CHF	3'000
	Vervielfältigung	CHF	3'000
	Visualisierung		—
Total exkl. MWST		CHF	316'000
MWST		CHF	25'280
Total inkl. MWST		CHF	341'280



BILD COVER:

M. Loretz, E. Herzog, T. Keiser & O. Cabiallavetta.

In dieser Ausgabe begleiteten uns die treuesten Bewohner der Wohnsiedlung am Ibelweg.

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

