



2020

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
63. Geschäftsjahr

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Zum zweiten Mal in Folge zwingt uns die Corona-Pandemie, die Generalversammlung auf schriftlichem Weg durchzuführen. Gerne hätten wir Sie zur ordentlichen Generalversammlung auf Dienstag, 25. Mai 2021, eingeladen und gerne hätten wir mit Ihnen gemeinsam auf die erfolgreiche Realisation unserer Ersatzneubauten am Ibelweg 7–9 zurückgeblickt. Stattdessen gilt es einmal mehr, die bundesrätlich verordneten Massnahmen zu beachten und von einer real stattfindenden Generalversammlung abzusehen. Der Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug hat hierüber an seiner Sitzung vom 25. März 2021 Beschluss gefasst.

Sie erhalten zusammen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2020 die separate Traktandenliste für die diesjährige Generalversammlung (sog. Restversammlung) mit wichtigen Hinweisen für die briefliche Stimmabgabe. Ebenfalls finden Sie in der Beilage nebst Abstimmungsformular und -couvert Ihren Stimmrechtsausweis sowie ein vorfrankiertes Antwortcouvert.

Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie sich an der schriftlichen Generalversammlung beteiligen und dadurch Ihr Interesse und Ihre Verbundenheit mit der Baugenossenschaft Familia Zug zum Ausdruck bringen.

Bleiben Sie gesund und hoffen wir, dass Corona bald bezwungen sein wird!

Freundliche Grüsse

Der Vorstand



JAHRESBERICHT 2020

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Vorab heissen wir an dieser Stelle die zahlreichen neuen Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich willkommen, welche der Baugenossenschaft Familia Zug im Berichtsjahr 2020 beigetreten sind, namentlich jene, welche in den Neubauten Ibelweg 7–9 ein Zuhause gefunden haben. Gerne hätten wir die neuen Mitglieder an der Generalversammlung 2021 persönlich begrüsst und näher kennen gelernt. Bedingt durch die nach wie vor aktuelle Pandemie muss das Händeschütteln jedoch auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Den neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wünscht der Vorstand auf diesem Weg eine gute Aufnahme in der «Familia» und in ihrer neuen Nachbarschaft.

Die letztjährige Generalversammlung hätte am 27. Mai 2020 stattfinden sollen, musste allerdings coronabedingt verschoben und letztlich auf schriftlichem Weg durchgeführt werden; ein Novum in der Geschichte unserer Baugenossenschaft. Die sog. Restversammlung fand am 29. Oktober 2020 statt. Bei einer Stimmbeteiligung von 43.79 Prozent fanden die Anträge des Vorstandes einhellig oder grossmehrheitlich Zustimmung, nicht zuletzt auch die beantragte Reduktion der Dividende von bisher 3.077% auf neu 2.308% brutto (= 1.5% netto). Die detaillierten Ergebnisse der schriftlichen Generalversammlung wurden den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern brieflich mitgeteilt und zusätzlich auf der Homepage publiziert. Der Vorstand hat sich über seine deutliche Wiederwahl in corpore sehr gefreut und er bedankt sich an dieser Stelle für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

In baulicher Hinsicht war die termingerechte Vollendung und das ausserordentlich gute Gelingen der beiden Mehrfamilienhäuser am Ibelweg 7–9 zweifellos der Höhepunkt des letzten Geschäftsjahres. Noch bevor alle Bauarbeiten abgeschlossen waren, machte die Qualifizierung der Neubauten als «Perle im Quartier» die Runde und die beiden neuen Mehrfamilienhäuser ernteten allseits grosses Lob. Sie konnten termingerecht per 1. Oktober 2020 bezogen werden, was angesichts der Corona-Pandemie und der dadurch geforderten Massnahmen keine Selbstverständlichkeit darstellt. Ebenfalls alles andere als selbstverständlich ist die Tatsache, dass der Kostenvoranschlag von CHF 10.714 Mio. eingehalten respektive sogar um CHF 136'000.00 (Stand: 24.02.2021) unterschritten werden konnte. Wären in Zusammenhang mit der Altlastensanierung nicht Entsorgungskosten von rund CHF 1 Mio. angefallen, so würde die Bauabrechnung noch deutlich erfreulicher ausfallen. Für die sorgfältige Planung und Ausführung der Ersatzneubauten am Ibelweg 7–9 gebührt Axxess Architekten AG und dem Bauleiter, Philippe Felber, ein grosser Dank. Dieser Dank gebührt ebenso allen am Bau beteiligten Handwerkern.





Auch mit dem Bauvorhaben Herti-/Aabachstrasse sind wir im Berichtsjahr einen grossen Schritt weitergekommen: Der Stadtrat von Zug erteilte am 19. Mai 2020 der Gebäudeversicherung Zug und der Baugenossenschaft Familia Zug die Baubewilligung für die gemeinsam geplante Arealbebauung Gartenstadt, im Wesentlichen umfassend sechs Mehrfamilienhäuser, zwei Autoeinstellhallen und 13 Reiheneinfamilienhäuser. Gleichentags genehmigte der Stadtrat den Baulinienplan Hertistrasse und er wies die gegen das Baugesuch wie auch gegen den Baulinienplan eingegangenen Einsprachen vollumfänglich ab, soweit er überhaupt darauf eintrat. Besonders zu vermerken ist, dass es dem Verein Pro Gartenstadt im Rahmen des Einspracheverfahrens nicht gelang, seine Legitimation nachzuweisen, womit ihm auch der Beschwerdeweg abgeschnitten war. Einzig noch die Vereinspräsidentin erhob im eigenen Namen und als Nachbarin des Bauvorhabens Beschwerde sowohl gegen die Baubewilligung als auch gegen den Baulinienplan. Eine weitere Beschwerde betraf ebenfalls den Baulinienplan Hertistrasse. Derzeit sind die Beschwerdeverfahren beim Regierungsrat des Kantons Zug hängig und es bleibt zu hoffen, dass dem gemeinnützigen Wohnungsbau in der Gartenstadt alsbald zum Durchbruch verholfen werden kann. Leider ist eine Ausreizung des Rechtswegs nicht auszuschliessen.

In Sachen Areal Steinlager folgte der grossen Freude über den Gewinn des Wettbewerbs im November 2019 die Ernüchterung auf dem Fuss: Bereits im Frühjahr 2020 musste der Entwicklungsprozess sistiert werden, wobei der Stadtrat die Gründe hierfür in der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung, in verkehrstechnischen Herausforderungen für die Logistik und nicht zuletzt in den umfassenden Bedingungen seitens der Eigentümer der Nachbargrundstücke betreffend eines gemeinsam zu erstellenden Bebauungsplans ortete. Nach Auffassung der Stadt Zug musste die Umsetzung des Masterplans Industriestrasse Nord und die Entwicklung des Steinlagers von Grund auf neu gestartet werden, was nichts anderes als einen Abbruch der Projektentwicklung «Hybrid Steinlager» mit gemischter Nutzung bedeutet. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang einzig der Umstand, dass innerhalb der Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug Einigkeit darüber besteht, sich nicht auf einen neuen Wettbewerb einlassen zu wollen. Am bisherigen Zuschlag wird festgehalten und es darf keine weitere, unnötige Energie in einem neuen Wettbewerb verpufft werden.

Der Vorstand hat sodann gegenüber der Stadt Zug sein Interesse an der Realisierung von fünf Kleinwohnungen in der Liegenschaft Zugerbergstrasse 6–10 (Brandruine) bekundet. Leider wurde auch hier die Anfangsmotivation massiv gedämpft: Die Stadt Zug will in Sachen Planung über die Bücher, namentlich die Nutzungsplanung mit der Schulraumplanung abstimmen, sodass dieses Projekt aktuell ebenfalls sistiert ist.

Pendent ist weiter eine allfällige Berücksichtigung unserer Baugenossenschaft bei der Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit preisgünstigen Wohnungen im Gebiet Göbli. Hier wurde seitens unserer Baugenossenschaft ebenfalls Interesse angemeldet.

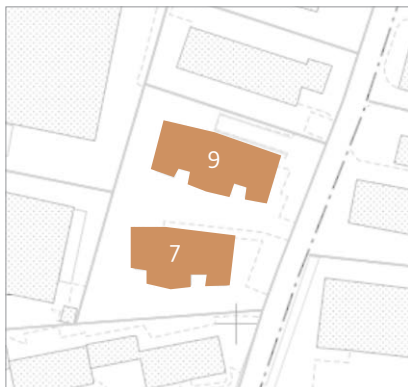
Da die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadt Zug kaum mehr möglich ist, hat der Vorstand anlässlich seiner Strategiesitzung vom 14. September 2020 beschlossen, inskünftig auch ausserhalb der Stadtgrenzen aktiv zu werden, sei es durch entsprechenden Landerwerb oder durch den Erwerb von Altbauten mit anschliessender Renovation oder der Erstellung von Ersatzneubauten, vergleichbar dem Vorgehen bei der Liegenschaft Ibelweg. Die geografische Expansion soll allerdings auf den Kanton Zug beschränkt bleiben.



Die Geschäfte des abgelaufenen Jahres behandelte der Vorstand an sieben ordentlichen Sitzungen, an zwei zusätzlichen Strategiesitzungen sowie an diversen Baukommissionssitzungen und -begehungen. Die erstmalige Durchführung einer Vorstandssitzung per Skype am 1. April 2020 stellte ein weiteres Novum in der Geschichte unserer Baugenossenschaft dar. Das Highlight im Vorstandsjahr war hingegen das Treffen mit dem Alt-Vorstand. Nachdem sich die Pandemie im Sommer 2020 etwas abgeschwächt hatte, konnte wie geplant das Treffen mit den ehemaligen Vorstandsmitgliedern durchgeführt und am 4. Juli 2020 ein wunderschöner Mittag in der Villa Honegg ob Ennetbürgen verbracht werden.

BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN

Vereinzelte Mietzinssenkungsbegehren bei den Altliegenschaften veranlassten den Vorstand, in einem Rundschreiben auf die Geringfügigkeit eines vermeintlichen Senkungsanspruchs sowie auf die bereits 2017 vorgenommene Mietzinssenkungsrunde hinzuweisen. Gleichzeitig wurde an den Solidaritätsgedanken innerhalb der Baugenossenschaft appelliert und darauf hingewiesen, dass geplante und im Bau befindliche Ersatzneubauten die Finanzen erheblich strapazieren würden, weshalb mit der vorhandenen Liquidität schonungsvoll umgegangen werden müsse. Diese Argumente stiessen ausnahmslos auf Zustimmung. Die Mietzinsgestaltung bei der Liegenschaft Eichwaldstrasse ist demgegenüber grösstenteils kantonal bestimmt, da für einen Grossteil der Wohnungen Mietzinsbeiträge nach Wohnraumförderungsgesetz ausgerichtet werden und die gesetzlichen Vorgaben dabei berücksichtigt werden müssen.



Ibelweg 7–9

Zu Jahresbeginn ging die erfreuliche Verfügung des kantonalen Amtes für Raum und Verkehr (ARV) vom 23. Januar 2020 ein, wonach für alle 19 neu erstellten Wohnungen nicht rückzahlbare Beiträge zur Senkung der Mietkosten gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG) und -verordnung (WfV) ausgerichtet werden könnten. Die Verbilligungsbeiträge betragen zwischen CHF 319.00 (2-Zimmer-Wohnung) und CHF 590.00 (5-Zimmer-Wohnung) pro Monat und sie sollen bei gegebenen Voraussetzungen und entsprechendem Rahmenkredit semesterweise für die Dauer von 20 Jahren gewährt werden.

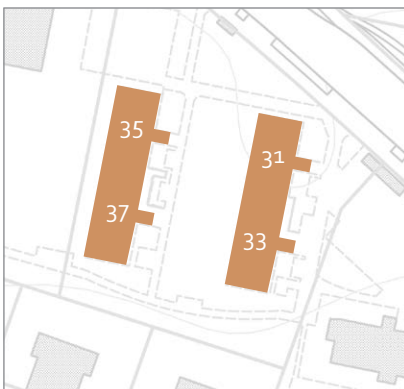
Leider musste das Aufrichtefest, welches für den 17. Juni 2020 geplant und corona-bedingt auf einen späteren Zeitpunkt verschoben worden war, letztlich abgesagt werden. Der Vorstand tat sich ausserordentlich schwer mit dieser Entscheidung. Im Sinne einer Ersatzlösung verdankte er die herausragende Arbeit der Handwerker und Unternehmer sowie das Verständnis der Nachbarn schriftlich. Er liess ihnen einen Geschenk-Gutschein im Wert von je CHF 50.00 zukommen, was allseits sehr geschätzt wurde.

Im Rahmen der Neuvermietung wurden ehemalige Mieter der Liegenschaft Ibelweg bevorzugt berücksichtigt, so wie dies ihnen bei der Planung der Ersatzneubauten versprochen worden war. Insgesamt fünf Mietparteien fanden ihr neues Zuhause am alten Ort, an einem Ort, wo sie teilweise schon als Kinder gewohnt hatten. Alle neuen Wohnungen konnten zeitgerecht per 1. Oktober 2020 vermietet werden. Die Interessentenliste war lang und bei der Wohnungsvergabe konnte teilweise auch auf bestehende Unterbelegungen im Altbestand reagiert werden.



So erfreulich und erfolgreich die Vermietung der neuen Wohnungen von Statten ging, so bedauerlich war es, dass mit dem Einzug der ersten Mieter Unachtsamkeiten, um nicht zu sagen eigentliche Sorgfaltspflichtverletzungen gerügt werden mussten. Als Beispiele seien erste Kratzer in den Liften, eine durch Kinderspielzeug und Feuchttücher verstopfte Kanalisation oder Ölflecken in der Tiefgarage erwähnt. Diese Vorfälle zeigen die Wichtigkeit einer Hausordnung und vor allem die Wichtigkeit ihrer Beachtung, nicht zuletzt im Interesse aller Mitbewohner und Genossenschafter.

Vom Abschluss einer Erdbebenversicherung hat der Vorstand abgesehen.



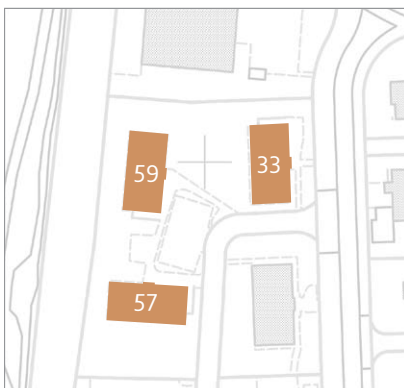
General-Guisan-Strasse 31–37

Die Baubewilligung für einen neuen Velounterstand wurde erteilt und die Arbeiten wurden im Laufe des Jahres ausgeführt. Ein Wasserschaden in einer EG-Wohnung (defektes Rohr) musste behoben werden. Die Balkonsanierung wurde noch nicht in Angriff genommen und auch von der Erstellung eines Prototyps wurde einstweilen abgesehen. Der Verwalter will zunächst – unter Einbezug der Dachbalkone – weitere Abklärungen treffen und auch ein Abflachen der Corona-Pandemie abwarten.



St. Johannes-Strasse 12–18

Im Rahmen der Servicearbeiten beim Öltank musste die Abfüllsicherung ersetzt werden, was Kosten von CHF 4'242.00 verursachte. Auch bei dieser Liegenschaft war ein grösserer Wasserschaden zu verzeichnen; die Ursache war eine defekte Wasseruhr. Die Kosten für Reparatur und Schadensbehebung waren beträchtlich (über CHF 5'000.00). Es stellt sich die Frage, ob die Wasseruhren nicht ersatzlos entfernt werden könnten, da sie keinen Nutzen bringen. Bei einer Lifttüre musste der Antrieb samt Steuerung ersetzt werden; Kostenpunkt CHF 6'300.00.



Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59

Der Wärmetauscher beim Warmwasserboiler musste ersetzt werden.



Eichwaldstrasse 2–8

Abklärungen mit einem Bauingenieur haben ergeben, dass sich die Einstellhalle grundsätzlich in einem guten Zustand befindet und dass die Statik bei Vornahme minimalinvasiver Arbeiten gewährleistet werden kann. Für Injektions- und Abdichtarbeiten mussten CHF 12'359.65 und für Spenglerarbeiten rd. CHF 1'000.00 budgetiert werden. Eine zweijährliche Kontrolle wurde in Aussicht genommen. Die Notstromversorgung für die Beleuchtung der Tiefgarage wurde ebenfalls instand gestellt. Die Sanierungsarbeiten bei den Laubengängen konnten ausgeführt und die Böden versiegelt werden. Positiv hervorzuheben ist die grosse Kooperationsbereitschaft der betroffenen Mieter. Trotz hoher Lärmbelastung und Home-Office (Corona!) waren keinerlei Reklamationen zu verzeichnen. In der Heizzentrale musste die Hauptpumpe ersetzt werden. Wiederum mussten diverse Haushaltgeräte ersetzt werden. Für einen grösseren Wasserschaden musste ein Mieter direkt verantwortlich gemacht und dessen Haftpflichtversicherung involviert werden.





DANK

Ein besonderer Dank gebührt wie immer unseren Hauswarten, welche sich vor Ort um die Liegenschaften kümmern, den Mieterinnen und Mietern, welche eigenverantwortlich Sorge um ihre Wohnungen und die Allgemeinräume tragen, der Geschäftsstellenleiterin, welche stets ein offenes Ohr für die Anliegen der Mieter und Genossenschafter hat, den Mitgliedern der Baukommission Ibelweg, welche Planung und Realisierung der Neubauten Ibelweg 7–9 sorgfältig begleitet haben und nicht zuletzt allen Vorstandsmitgliedern für die stets äusserst zuverlässige Arbeit in ihren Ressorts. Der Unterzeichnete freut sich auf die weitere Zusammenarbeit in der neuen Amtsperiode!

Zug, im März 2021

Peter Niederberger
Präsident

UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand besteht per 31. 12. 2020 aus 171 Einheiten:

Liegenschaft Ibelweg 7–9 (Baujahr 2020)	4 x 2 ½-Zimmer-Wohnung 5 x 3 ½-Zimmer-Wohnung 9 x 4 ½-Zimmer-Wohnung 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung
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

BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2020

Die Jahresrechnung 2020 schliesst mit einem erfreulichen Gewinn von CHF 429'236 (Vorjahr CHF 519'101) ab. Die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Familia Zug hat sich trotz der Neubauten am Ibelweg sehr gut entwickelt und darf als äusserst gesund bezeichnet werden. Der Vorstand wird sich auch in Zukunft dafür einsetzen, dass dies so bleiben wird.

ERTRÄGE

Die Mietzinseinnahmen aller Liegenschaften von CHF 2'678'908 sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 74'383 höher ausgefallen. Am Ibelweg betrugen die Mieteinnahmen für die Monate Oktober bis Dezember 2020 CHF 110'235. Bei der Eichwaldstrasse nahmen wir ab Oktober 2019 in Absprache mit dem Kanton Zug (Wohnraumförderung) eine Mietzinsanpassung vor. Diese gesetzlich bedingte Anpassung führte zu Mindereinnahmen von CHF 35'156. Die Beiträge des Kantons im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes sind bei den Mietzinseinnahmen enthalten und betreffen Mieter an der Eichwaldstrasse und neu im Ibelweg. Die Einnahmen für die Nebenkosten berücksichtigen auch die erforderlichen Rückzahlungen an die Mieter von netto CHF 5'818 (Vorjahr Nachzahlungen von CHF 11'458) und machen total CHF 369'640 (Vorjahr CHF 387'537) aus.

AUFWENDUNGEN

Die Hypothekar- und Baurechtszinsen stehen mit CHF 387'130 (Vorjahr CHF 404'518) zu Buche. Dabei betrugen die Hypothekarzinsen CHF 171'545 und die Baurechtszinsen CHF 215'585. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) sind Liegenschaftskosten in der Höhe von CHF 497'922 (Vorjahr CHF 285'757) angefallen. In diesem Betrag ist die Laubengangsanierung an der Eichwaldstrasse sowie der Velounterstand an der General-Guisan-Strasse berücksichtigt. Die Verwaltungskosten in der Höhe von CHF 312'659 haben sich um CHF 24'460 erhöht. Dies ist vor allem auf den Mehraufwand des Vorstandes während der Bauphase am Ibelweg zurück zu führen. Die Projektkosten Gartenstadt und Steinlager betragen insgesamt CHF 15'498.

Gestützt auf eine Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug vom 18. Januar 2013 wurden wie folgt Abschreibungen und Rückstellungen auf Liegenschaften vorgenommen: Die Liegenschaften wurden zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2.00%, berechnet vom Buchwert, abgeschrieben. Zusätzlich zu diesen Abschreibungen konnte die Genossenschaft jährliche 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 2020 wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 542'210 (1%) gebildet. Abschreibungen konnten in der Höhe von CHF 432'335 (Vorjahr CHF 389'000) vorgenommen werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.

Im Steueraufwand von CHF 62'726 ist die Rückstellung für das Jahr 2020 enthalten.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2020 ein Jahresgewinn von CHF 429'236 (Vorjahr Jahresgewinn von CHF 519'101).





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

Bei den Aktiven nahm die Liquidität in Form von Bankguthaben um CHF 374'325 ab und betrug per 31. Dezember 2020 noch CHF 1'260'417. Grund dafür war die Bautätigkeit am Ibelweg 7–9. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr um CHF 20'852 auf CHF 47'954 erhöht. Beim Vorrat handelt es sich um den Heizölbestand, welcher mit CHF 9'422 zu Buche steht.

Im 2020 wurden am Ibelweg 7–9 im 2020 Baukosten in der Höhe von CHF 5'905'227 aktiviert. Nach den steuerlich zulässigen Abschreibungen stehen unsere Liegenschaften mit CHF 31'595'035 in der Bilanz.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten unter den Passiven betrugen per 31. Dezember 2020 CHF 365'206 (Vorjahr CHF 260'973). Verbindlichkeiten gegenüber von Handwerkern per Jahresende beim Neubau am Ibelweg 7–9 haben wesentlich zu dieser Erhöhung beigetragen. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 218'423 beinhalten vor allem Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2021. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betragen CHF 99'954 (Vorjahr CHF 114'000). Die Steuerrückstellung in der Höhe von CHF 63'000 ist in dieser Position enthalten. Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten von insgesamt CHF 22'981'745 bestehen aus Hypotheken von CHF 16'700'000 und dem Baukredit Ibelweg 7–9 in der Höhe von CHF 6'281'745. Die Renovationsrückstellungen können jährlich gemäss Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug erhöht werden. Im Berichtsjahr konnten neue Rückstellungen in der Höhe von CHF 542'210 gebildet werden und betragen neu CHF 3'393'171.

Das Genossenschaftskapital hat sich im 2020 bei CHF 152'800 Neuzugängen und CHF 35'000 Rückzahlungen um CHF 117'800 auf neu CHF 2'388'300 erhöht. Die Neuzugänge sind vor allem auf die neuen Mieter im Ibelweg zurückzuführen.

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von CHF 5'875'842 (vor Gewinnverwendung) aus. Dieses beträgt 17.85 % im Verhältnis zur Bilanzsumme. Demzufolge beträgt das Fremdkapital 82.15 % (CHF 27'058'499).

AUSSICHTEN

Im Berichtsjahr waren anhaltend tiefe Zinsen festzustellen, der Referenzzinssatz wurde im März 2020 auf 1.25 % reduziert. Der Neubau am Ibelweg war per 1. Oktober 2020 bezugsbereit. Die definitive Abrechnung liegt noch nicht vor. Diese kann innerhalb des Kostenvoranschlages abgerechnet werden. Die Mieteinnahmen werden im 2021 um rund CHF 330'000 höher ausfallen (Mieteinnahmen Ibelweg für das ganze Jahr).

Der Vorstand schlägt 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 2021



Der Kassier
Hansruedi Schnieper





Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2020 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

	Die Nebenkosten betragen:	Als Akontozahlungen stehen dagegen:	Differenz als Nachbar- lastung resp. Gutschrift (–) unter den Einnahmen:
IBELWEG	0.00	0.00	0.00
GENERAL-GUISAN-STRASSE	79'102.00	83'680.00	–4'578.00
ST. JOHANNES-STRASSE	98'369.95	114'090.80	–15'720.85
AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE	42'959.45	44'902.50	–1'943.05
EICHWALDSTRASSE	149'208.55	132'785.00	16'423.55
TOTAL	369'639.95	375'458.30	–5'818.35

Die tieferen Nebenkosten sind allgemein auf die Heizkosten zurückzuführen (Verbilligung Heizöl und Erdgas). Die Nebenkosten Ibelweg 7–9 werden erst im 2021 abgerechnet. Beim Verfassen des Geschäftsberichtes lagen noch keine Zahlen der Heizkosten vor.

ERFOLGSRECHNUNG 2020

	2020	2019
Mieterträge Wohnliegenschaften	2'678'908	2'604'525
Nebenkosten Wohnliegenschaften	369'640	387'537
ERTRAG	3'048'548	2'992'062
Hypothekar-/Baurechtszinsen	-387'130	-404'518
Liegenschaftsunterhalt	-497'922	-285'757
Nebenkosten	-369'640	-387'537
Verwaltung	-312'659	-288'199
Bildung Renovationsrückstellungen	-542'210	-518'460
Abschreibungen Liegenschaften	-432'335	-389'000
AUFWAND	-2'541'896	-2'273'471
Projektaufwendungen	-15'498	-59'405
Ausserordentlicher Ertrag	1'269	231
Ausserordentlicher Aufwand	-461	-51'886
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	491'962	607'531
Direkte Steuern	-62'726	-88'430
JAHRESGEWINN	429'236	519'101



BILANZGEWINN

Bilanzgewinn 1.1.

2020

1'738'306

2019

1'300'131

JAHRESGEWINN

429'236

519'101

ZUR VERFÜGUNG DER
GENERALVERSAMMLUNG 31.12.

2'167'542

1'819'232

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Dividende 2.308% (Vorjahr: 2.308%)

-51'595

-50'926

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve

-30'000

-30'000

Bilanzgewinn nach Gewinnverwendung 31.12

2'085'947

1'738'306



BILANZ PER 31.12.2020

AKTIVEN

	2020	2019
Flüssige Mittel	1'260'417	1'634'742
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	47'954	27'102
Gegenüber Genossenschaftlern	2'030	14'238
Vorräte	9'422	29'050
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13'483	77'462

UMLAUFVERMÖGEN

1'333'306 1'782'594

Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000	6'000

Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen	31'595'035	26'122'144

ANLAGEVERMÖGEN

31'601'035 26'128'144

AKTIVEN

32'934'341 27'910'738



**PASSIVEN**

	2020	2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen Gegenüber Dritten	365'206	260'973
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Gegenüber Genossenschafter	218'423	188'064
Passive Rechnungsabgrenzungen	99'954	114'000
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	683'583	563'037
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gegenüber Dritten	22'981'745	19'117'008
Langfristige Rückstellungen	3'393'171	2'850'961
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	26'374'916	21'967'969
FREMDKAPITAL	27'058'499	22'531'006
Genossenschaftskapital	2'388'300	2'270'500
Gesetzliche Gewinnreserve	320'000	290'000
Freiwillige Gewinnreserve	1'000'000	1'000'000
Bilanzgewinn 1.1.	1'738'306	1'300'131
Jahresgewinn	429'236	519'101
Bilanzgewinn 31.12.	2'167'542	1'819'232
EIGENKAPITAL	5'875'842	5'379'732
PASSIVEN	32'934'341	27'910'738

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

31. DEZEMBER 2020

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 2020 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 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.

Die Liegenschaften Ibelweg 7–9 wurden im Berichts- und Vorjahr neu erstellt und konnten am 1. Oktober 2020 bezogen werden. Abschreibungen und Rückstellungen wurden für die Zeit nach Bezug berücksichtigt.

4. LIEGENSCHAFTEN

ZUSAMMENSETZUNG

	2020	2019
Land Ibelweg 7–9, Zug	43'714	43'714
Gebäude Ibelweg 7–9, Zug	10'368'000	4'515'430
Land General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug	161'320	161'320
Gebäude General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug	2'760'000	2'815'680
Gebäude St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	2'239'000	2'285'000
Land Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	2'400'000	2'400'000
Gebäude Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug	1	–
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	13'623'000	13'901'000
TOTAL	31'595'035	26'122'144



5. HYPOTHEKEN

5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

ZUSAMMENSETZUNG

	2020	2019
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
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

	2020	2019
Ibelweg 7–9, Zug (Baukredit)	7'281'745	3'417'008
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	8'500'000
TOTAL	22'981'745	19'117'008

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: 1.0 %) verbucht.

Der Gebäudeversicherungswert beträgt total CHF 61'346'000 (Vorjahr: CHF 51'846'000). Im Berichtsjahr wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 542'210 (Vorjahr: CHF 518'460) gemacht.

7. PROJEKTAUFWENDUNGEN

ZUSAMMENSETZUNG

Projekt Gartenstadt, Zug

Projekt Steinlager, Zug

TOTAL

	2020	2019
Projekt Gartenstadt, Zug	15'498	52'217
Projekt Steinlager, Zug	–	7'188
TOTAL	15'498	59'405

8. AUSSERORDENTLICHER ERTRAG/ AUFLÖSUNG STILLE RESERVEN

ZUSAMMENSETZUNG

Ausserordentliche Zinseinnahmen

Diverse

TOTAL

	2020	2019
Ausserordentliche Zinseinnahmen	1'200	–
Diverse	69	231
TOTAL	1'269	231



9. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND

ZUSAMMENSETZUNG

Ausgaben Rückbau Ibelweg 7–9

Diverse

TOTAL

2020

–

461

461

2019

51'886

–

51'886

10. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2020 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt.

Die Genossenschaft ist bis und mit Geschäftsjahr 2019 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 m ²	CHF 334
Aktueller Zinssatz	3.50 %
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 61'379

11.2 EICHWALDSTRASSE 2–8, ZUG

Laufzeit	07. 05. 2003–31. 12. 2080
Landgrundwert pro m ²	CHF 630
Aktueller Zinssatz	4.00 %
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 154'205

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 2020** 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, 29. März 2021
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Rafael Amrein
Zugelassener Revisor

202020192018201720162015
201420132012201120102009
200820072006200520042003
200220012000199919981997
199619951994199319921991
199019891988198719861985
198419831982198119801979
197819771976197519741973
197219711970196919681967
196619651964196319621961
19601959**1958**195719561955
195419531952195119501949
194819471946194519441943
194219411940193919381937
193619351934193319321931
193019291928192719261925
192419231922192119201919
191819171916191519141913
191219111910190919081907
190619051904190319021901



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

