



PROTOKOLL

**der ordentlichen Generalversammlung für das 64. Geschäftsjahr vom
Donnerstag, 12. Mai 2022, 19.00 Uhr, im Burgbachsaal, Zug.**

Anwesend: 76 Genossenschafter gemäss Eingangskontrolle, 9 Gäste

Vorsitz: Peter Niederberger

Der Präsident der Baugenossenschaft Familia Zug, Peter Niederberger, eröffnet pünktlich um 19 Uhr die Generalversammlung für das 64. Geschäftsjahr. Er begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen im Namen des Vorstandes ganz herzlich. Ein besonderer Gruss geht an jene, die das erste Mal anwesend sind - unsere neuen Mieter am Ibelweg. Peter Müller, unser Vorstandsmitglied und Verwalter der Liegenschaften Ibelweg und Herti- Aabach, ist leider verhindert und lässt alle grüssen. Des Weiteren weist er darauf hin, dass wir nach zwei Corona-bedingten Jahren erstmals wieder eine physische GV durchführen könnten. Im letzten Jahr habe sich der Vorstand noch Gedanken darüber machen müssen, ob und wie die GV 2022 durchgeführt werden könne. Er bedankt sich bei Ernst Iten, der sich freiwillig als Corona-Sicherheitsverantwortlicher zur Verfügung gestellt habe. Die Corona Vorschriften seien denn auch ein wesentlicher Grund dafür gewesen, den Veranstaltungsort in den grosszügigen Burgbachsaal zu verlegen.

Einen speziellen Gruss richtet der Vorsitzende an die Gäste, namentlich erwähnt werden Hannes Wahl und Raphael Walker, Amt für Wohnungswesen, Matthys Hausherr und Alex Iten, Präsident und Leiter Projekte AWZ, René Windlin und Silvan Schnellmann, Präsident und Besitzer WBG Heimat, Urban Keiser, Präsident der Korporation Zug, Martin Lenz, Geschäftsleitung der Martin Lenz AG, und an den Wirtschaftsprüfer der Revisionsstelle Zensor Revisions AG, Arno Baumeler.

Entschuldigen lassen würden sich – nebst diversen Genossenschäftern – Volkswirtschaftsdi- rektorin und Statthalterin des Kantons Zug, Silvia Thalmann-Gut, der Stadtrat von Zug in cor- pore, Hanspeter Rhyner und Patrick Marti, Präsident der Geschäftsleitung und Firmenkunden- berater ZKB, Jascha Hager und Esther Keiser, Präsident und Geschäftsleitung GEWOBA, Andreas Brunnschweiler, Präsident Genossenschaft W'Alter, Reto Kaufmann, Firmenkunden- berater V-Zug, Philipp Felber, Architekt Baar, altVorstandsmitglieder Peter Rupper (ehemali- ger Präsident) mit Ehefrau Martha und Dr. Bruno Bitzi, ehemaliger Aktuar der BGF.

Der Vorsitzende stellt unter Hinweis auf die Traktandenliste fest, dass die Einladung zur Ge- neralversammlung ordnungsgemäss erfolgt und die Versammlung beschlussfähig sei. Es seien keine Anträge gemäss Art. 11 Abs. 2 der Statuten eingereicht worden. Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht beantragt.

TRAKTANDEN

1. Wahl der Stimmenzähler

Auf Antrag des Vorsitzenden werden Prisca Portner (Obmann) und Martin Durrer als Stimmenzähler gewählt. Ihre Wahl wird einstimmig genehmigt.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 25. Mai 2021

Peter Niederberger teilt der Versammlung mit, dass der Vorstand das Protokoll der letzten GV anlässlich seiner Sitzung vom 10. Juni 2021 genehmigt und auf der Homepage veröffentlicht habe. Über das Ergebnis der schriftlichen GV 2021 seien am 28. Mai 2021 alle Genossenschafter brieflich informiert worden. Da diese GV Corona-bedingt nur im kleinen Rahmen (nur der Vorstand und die Revisionsstelle) stattgefunden hat, liest der Präsident ausnahmsweise einen Auszug – quasi «in memoria Corona» vor. Das Protokoll wird einhellig genehmigt und der Erstellerin verdankt.

3. Jahresbericht 2021

Der Präsident verweist grundsätzlich auf den schriftlich vorliegenden Geschäftsbericht. Wie jedes Jahr habe er dazu ein paar Ergänzungen. Am 8. April 2021 sei Dölf Schmidli, letztes Gründungsmitglied unserer BG im Alter von 91 Jahren verstorben - seines Wissens nicht an Corona. Bestimmt habe in den letzten beiden Jahren der Eine oder Andere wegen Corona ein Todesfall im näheren Verwandtschafts- oder Freundeskreis zu beklagen gehabt. Ihnen allen - und Dölf Schmidli – gedenken die Genossenschafter in einer Minute der Stille.

Ende März sei der Vorstand am Ibelweg wortwörtlich handwerklich tätig gewesen und habe das neue Archiv bezogen. Das neue Archiv sei grösser, gut zugänglich, sauber und hell.

Gerne hätte der Vorsitzende gute Nachrichten über die Gartenstadt berichtet. Er erinnert die Genossenschafter daran, dass sie bereits an der a.o. GV vom 30.11.2017 dem Projektierungskredit in der Höhe von CHF 444'960 für die Ersatzbauten an der Hertistrasse 57-59 und Aabachstrasse 33 für total 20 neue Wohnungen zugestimmt hätten. Heute stünden wir vor dem Verwaltungsgericht und hofften, auf positiven Ausgang. Er rechne damit, dass es Spätsommer würde, bis wir mehr wüssten. Sollte das Urteil des Verwaltungsgerichts angefochten werden, gehe es vor das Bundesgericht. Es wäre schön, wenn wir an der nächsten GV über den Baukredit abstimmen könnten.

Er informiert die Mieter der Herti- /Aabachstrasse, dass die BGF wie am Ibelweg 7+9 keine plötzlichen Kündigungen versenden werde. Zudem werde die BGF die Mieter auf dem Laufenden halten und rechtzeitig gemeinsam nach geeigneten Übergangs- und/oder Ersatzlösungen suchen.

Sollte es bei der Gartenstadt weitere Verzögerungen geben, stehe eventuell ein neues Projekt im Eichholz, Steinhausen, mit ca. 21 Wohnungen in Aussicht. Hierzu habe die BGF nebst weiteren interessierten Baugenossenschaften ihr Interesse bekundet und fristgerecht am 20.05.2022 ihre Vorstellung betreffend Baurechtszins an den Kanton Zug eingereicht.

Corona habe deutlich gemacht, welcher grossen Stellenwert den eigenen vier Wänden beizumessen sei. Dieser Wert sei besonders hoch, wenn sich die Wohnung in einem ruhigen Quartier, in der Nähe attraktiver Sport- und Freizeitangebote, in der Nähe von Erholungsgebieten

wie Zugersee und Lorze und letztlich auch in Zentrumsnähe befinde. Alle diesbezüglich aufgenommenen Impressionen im GB 2021 seien vom Präsidenten und von der Geschäftsstellenleiterin Josefine Ziegler persönlich geschossen worden.

Des Weiteren weist (warnt) der Präsident die Mieter darauf hin, dass nächstes Jahr mit massiv ansteigenden HK/NK Kosten zu rechnen sei. Der Krieg in Europa, die Corona Ängste und Lieferengpässe führten zur Verteuerung von Öl- und Gas Lieferungen. Bei den Netto-Mieten sehe er aktuell weniger Gefahr.

Markus Risi, bedankt sich bei Peter für die Geschäftsbericht-Erläuterungen und stellt den Jahresbericht 2021 zur Abstimmung. Das Wort zum Jahresbericht 2021 wird von niemandem gewünscht. Dieser wird ohne Gegenstimmen angenommen.

4. Jahresrechnung 2021 und Bericht der Revisionsstelle

Hansruedi Schnieper kann den Genossenschaffern erneut ein ausgezeichnetes Ergebnis präsentieren. Der Jahresgewinn 2021 konnte gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 147'800 auf CHF 577'089 gesteigert werden. Die detaillierten Ausführungen zur Jahresrechnung 2021 könnten die Genossenschaffter aus unserem Geschäftsbericht auf den Seiten 10 – 21 entnehmen. Dieses Jahr möchte er, dank vorhandener Technik (Beamer), für einmal die Zahlen etwas genauer erläutern. Diverse Balkendiagramme würden die Entwicklung der Kennzahlen der BG Familia Zug in den Jahren 2017-2021 aufzeigen.

Bilanzsumme/Anlagevermögen:

Die Bilanzsumme wie auch das Anlagevermögen seien aufgrund der normalen Abschreibungen im 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Die Bautätigkeit am Ibelweg habe sowohl unsere Bilanzsumme wie auch das Anlagevermögen erhöht. Das Anlagevermögen werde sich – solange wir keine Neubauten tätigen können – in den kommenden Jahren um die Abschreibungen reduzieren.

Hypotheken:

Aufgrund guter Ergebnisse hätten die Hypotheken bis 2018 reduziert werden können. Der Neubau am Ibelweg habe teils mittels Hypotheken finanziert werden müssen, was sich in den Jahren 2019 und 2020 deutlich zeige. Der Bau am Ibelweg sei im 2020 abgeschlossen worden und dank dem guten Jahresergebnis sei es möglich gewesen, Hypotheken zu amortisieren.

Jahresgewinn/Eigenkapital:

Einmalige Abschreibungen auf der Liegenschaft Ibelweg hätten im 2018 dazu geführt, dass lediglich ein bescheidener Gewinn ausgewiesen werden konnte. Im Jahresbericht 2018 sei im Detail darauf hingewiesen worden. Vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2020 konnten keine Mieteinnahmen am Ibelweg eingenommen werden. Zudem seien im 2020 hohe Unterhaltskosten an der Eichwaldstrasse angefallen, welche zu einem gegenüber 2019 kleineren Gewinn geführt hätten. Ab 2021 sei nun alles «normal», alle Objekte seien vermietet und der Gewinn habe sich gegenüber dem Vorjahr – wie bereits erwähnt - um rund 147'800 Franken erhöht. Weniger Unterhaltskosten im 2021 hätten auch zu diesem guten Ergebnis geführt.

Allgemein:

Grundsätzlich sei leider damit zu rechnen, dass die Energiekosten im 2022 aus bekannten Gründen massiv steigen würden. Diese höheren Kosten würden sich direkt in den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen widerspiegeln. Die BGF könne nur immer wieder an die Eigenverantwortung unserer Mieter und Mieterinnen appellieren, alle Massnahmen zu ergreifen, um die Heizkosten möglichst tief zu halten.

Arno Baumeler, leitender Revisor der Zensor Revisions AG, hat nichts Weiteres anzumerken. Die Jahresrechnung sei vor Ort überprüft worden. Die Bücher seien sehr gut geführt und die

Zahlen würden stimmen. Er empfiehlt, die Jahresrechnung anzunehmen und die Verwaltung zu entlasten. Daraufhin würdigt und verdankt der Vorsitzende die Arbeit des Kassiers.

5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes

Die Generalversammlung genehmigt einstimmig und vorbehaltlos die Jahresrechnung 2021 und spricht dem Vorstand Entlastung aus.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes

Der Kassier verweist hinsichtlich des Antrages zur Gewinnverteilung auf Seite 13 des Geschäftsberichts. Der Vorstand schlägt vor, wie in den Vorjahren eine Dividende von 2,308% brutto, respektive – nach Abzug der Verrechnungssteuer – netto 1.5%, auf dem Anteilschein-kapital auszubezahlen. Die Gewinnverwendung wird einstimmig angenommen.

7. Verschiedenes

Herr Gerber bedankt sich für die schönen Bilder im GB. Diese seien passend und sehr schön gemacht.

Jürg Friedli-Wurm, Hertistrasse 57, möchte wissen, wie lange es nach Annahme des Baukredites dauern würde, bis Sie die Wohnungen verlassen müssten.

Der Präsident informiert, dass die ganze Angelegenheit jetzt beim Verwaltungsgericht liege. Danach könne es weiter ans Bundesgericht gezogen werden. Er rechne damit, dass im 2023 noch nicht gebaut werden könne. Er leitet die Frage an Martin Lenz weiter, der aus Erfahrung reden könne. Auch Martin Lenz kann nicht beurteilen, ob die Bewilligungen ans Bundesgericht weitergezogen werden (Kaffeesatzlesen). Bestenfalls könnte theoretisch Ende 2023 gestartet werden, dies sei aber sehr optimistisch.

Paul Langenegger rechnet aus Erfahrung mit einem Baustart im 2024. Er weist darauf hin, dass in zwei Bauetappen gebaut wird. Die Gebäudeversicherung starte als erstes, was der BGF etwas mehr Zeit für die Wohnungsumplatzierungen verschaffe. Hier werde wie beim Ibe-lweg 7+9 zusammen mit den Mietern aktiv nach geeignetem Wohnraum gesucht.

Der Präsident bedankt sich beim ganzen Vorstand für die vergangenen zwei Jahre. Dank Peter Müller hätten Corona-bedingt Sitzungen per Skype abgehalten werden können und Dank Paul Langenegger habe man auf ein grösseres Sitzungszimmer ausweichen können. Bei Josefine bedankt er sich für die Organisation der GV 2022. Die Partychuchi von Barbara und Peter Iten, Allenwinden, habe gekocht und kümmere sich nun um das leibliche Wohl. Die Blumendekoration dürfe am Ende mit nach Hause genommen werden.

Peter Niederberger schliesst die 64. GV der BGF, dankt für das Erscheinen und wünscht allen einen «guten Appetit» beim traditionellen Nachtessen.

Die Genossenschafter bedanken sich mit einem herzlichen Applaus.

Schluss der Versammlung

19.40 Uhr

Zug, 12. Mai 2022

Der Präsident

Die Protokollführerin:

Peter Niederberger

Josefine Ziegler