



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIA ZUG

# 2022

## *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 0873

## ÖFFNUNGSZEITEN

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

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

# EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das  
65. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 25. Mai 2023,  
19.00 Uhr, im Burgbachsaal, Dorfstrasse 12, in Zug

## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 12. Mai 2022
3. Jahresbericht 2022
4. Jahresrechnung 2022 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Verschiedenes

**Der Stimmausweis wird vor Beginn der Generalversammlung ausgehändigt.** Es wird um rechtzeitiges Erscheinen ersucht.

Die Einladung zur Generalversammlung geht an alle Mitglieder der Baugenossenschaft Familia Zug. Der Vorstand freut sich, wenn Sie Ihr Interesse durch Ihre Teilnahme an der Generalversammlung bekunden.

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



## JAHRESBERICHT 2022

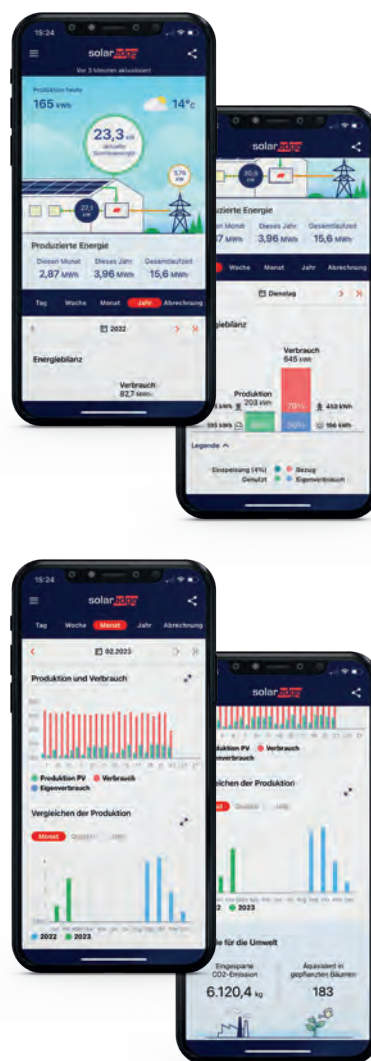
Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

«Zeitenwende» ist das Wort des Jahres 2022, geprägt vom deutschen Bundeskanzler Olaf Scholz im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine. Eine Zeitenwende in energiepolitischer Hinsicht hat im Berichtsjahr 2022 bei der Baugenossenschaft Familia Zug stattgefunden, namentlich was die Versorgung unserer Liegenschaften mit Wärme anbetrifft. Wir befinden uns heute mitten in einer Transformation der Wärmeversorgung, weg vom fossilen Heizen, hin zu einem Heizsystem mit erneuerbarer Energie. Durch den Abschluss von drei separaten Verträgen mit der WWZ Netze AG und den Anschluss an den Energieverbund «Circulago» konnte die Versorgung unserer Liegenschaften an der General-Guisan-Strasse, an der St. Johannes-Strasse und an der Eichwaldstrasse mit Fernwärme aus dem Zugersee langfristig sichergestellt werden. Die Verträge für die Lieferung von Fernwärme, d.h. für die Lieferung von Wärme für Heizung und Warmwasser in den Liegenschaften, weisen eine Laufzeit von 30 Jahren auf. Die einmaligen Anschlusskosten pro Liegenschaft liegen im Bereich von rund CHF 180'000.00 bis 200'000.00 und sie hätten 15% höher gelegen, falls die Verträge nicht bis zum 1. Oktober 2022 unterzeichnet worden wären. Es kann mit kantonalen Förderbeiträgen im Bereich von CHF 30'000.00 bis 40'000.00 pro Liegenschaft gerechnet werden. Als voraussichtliches Anschlussdatum ist für die Liegenschaft General-Guisan-Strasse der 1. Oktober 2025, für die Liegenschaft Eichwaldstrasse der 1. Oktober 2024 und für die Liegenschaft St. Johannes-Strasse der 1. Oktober 2030 vorgesehen. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Heizungen der erstgenannten beiden Liegenschaften eher älteren Datums sind, während die Heizung bei der Liegenschaft St. Johannes-Strasse erst 2014 in Betrieb genommen wurde. Allen Verträgen ist gemein, dass die WWZ Netze AG mit Vertragsunterzeichnung die Verantwortung für die Wärmeerzeugung im Sinne des Investitionsrisikos übernommen hat. Die Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung stellt nicht nur einen Schritt Richtung Unabhängigkeit und damit zur Reduktion des Kostenrisikos, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz und zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses dar. Der strenger werdenden eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung kann damit vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Nicht nur wärmetechnisch wurden die Weichen gestellt. Mit einer neuen Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Liegenschaften Eichwaldstrasse 2–8, erstellt durch die Convoltas AG, Baar, wurde auch einer zeitgemässen Stromversorgung Rechnung getragen. Mit ca. 170 Solarpanels auf drei Dächern können inskünftig rund 25% des gesamten Strom-

verbrauchs aller Mieter selber produziert werden. Der Verwalter kann auf einer spezifischen App direkt ablesen, wie hoch die tägliche Stromproduktion der Photovoltaik-Anlage ist und welcher Anteil des Tagesbedarfs mit Solarstrom abgedeckt werden kann. An die Investitionskosten von rd. CHF 135'000.00 leistete die Pronovo AG einen Beitrag von CHF 22'213.90, die Stadt Zug einen solchen von CHF 13'720.25.

**Mit der Monitoring-App «mySolarEdge» kann der Verwalter ganz einfach die Produktion der Anlagen und den Gesamtenergieverbrauch verfolgen:**





Mit einem separaten Merkblatt wurden alle Mieterinnen und Mieter auf mögliche Massnahmen zur Energieeinsparung in den Haushaltungen aufmerksam gemacht und es wurde ihnen gleichzeitig angeboten respektive empfohlen, die Akonto-Zahlungen für die Nebenkosten freiwillig zu erhöhen, um die Auswirkungen der massiv steigenden Energiepreise etwas abfedern zu können. Von dieser Möglichkeit haben rund zwei Drittel aller Mieter spontan Gebrauch gemacht.

In Einzelfällen mussten Differenzen unter den Mietern im Rahmen einer persönlichen Aussprache auf der Geschäftsstelle ausdiskutiert werden oder es bedurfte gar einer schriftlichen Ermahnung, um dem grundlegenden Gebot zu Sorgfalt und gegenseitiger Rücksichtnahme Nachachtung zu verschaffen.

Am 24. März 2022 fand der Umzug des Archivs vom verstaubten Keller an der GG-Strasse in den hellen, mit neuen Schränken und einem praktischen Tisch ausgestatteten Archivraum am Ibelweg 7–9 statt. Die Zügelmäner (alleamt Vorstandsmitglieder) wurden für diese körperliche Schwerstarbeit und für den Transport des Archivguts in ihren Privatautos mit einem anschliessenden Imbiss entschädigt. Zu guter Letzt konnte der vormalige Archivraum per 1. Mai 2022 für CHF 500.00 pro Jahr vermietet werden.

Das Bauprojekt Gartenstadt, wo die Gebäudeversicherung Zug gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familia Zug im Rahmen einer Arealbebauung Ersatzneubauten für die bestehenden Altliegenschaften realisieren will, ist nach wie vor wegen einer Baueinsprache und den anschliessenden Beschwerdeverfahren über alle Instanzen blockiert. Nach-

dem bereits der Regierungsrat der Beschwerdeführerin eine Abfuhr erteilt hatte, urteilte auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zug mit zwei Urteilen vom 12. September 2022 im Sinne unserer Baugenossenschaft. Das Verwaltungsgericht schützte sowohl die Baubewilligung für die Arealbebauung Gartenstadt als auch die Festsetzung des Baulinienplans Hertistrasse, Plan Nr. 8018, Zug. Vor Bundesgericht angefochten wurde schliesslich einzig noch die Baubewilligung. Ein höchstrichterlicher Entscheid hierzu ist aktuell noch ausstehend. Über den weiteren Verlauf der Planung werden alle Mieterinnen und Mieter nach Vorliegen des Bundesgerichtsurteils persönlich informiert.

Nachdem das Steinlager-Projekt bekanntlich abgebrochen werden musste und die Stadt Zug hier zunächst einen neuen Masterplan erarbeiten will, hat der Vorstand den direkten Kontakt zum Stadtrat gesucht und sich für eine speditive Weiter- respektive Neubearbeitung der verschiedenen Projekte auf Stadtboden stark gemacht. Zu erwähnen wären nebst dem Steinlager-Areal nach wie vor die Liegenschaft Zugerbergstrasse 6–10 sowie ein städtisches Grundstück an der Chamerstrasse. Ferner hat sich der Vorstand um ein Baurecht für das kantonale Grundstück «Eichholz» in der Gemeinde Steinhausen beworben. Auf einer Fläche von 750 m<sup>2</sup> liessen sich dort ca. 20 bis 25 Wohnungen im preisgünstigen Segment realisieren. Es fanden zwei Gespräche mit der kantonalen Baudirektion und dem Amt für Raum und Verkehr (ARV) statt. Wiederum konnte unsere Baugenossenschaft in die engste Wahl vorstossen. Letztlich wurde ihr aber seitens der Baudirektion beschieden, dass sie zwar eine sehr gute Offerte eingereicht hätte und dass sie zweifellos in der Lage wäre, auf Dauer erfolgreich preisgünstigen

Wohnraum bereitzustellen. Trotzdem wurde eine andere Wohnbaugenossenschaft berücksichtigt, sodass dieses Projekt ebenfalls nicht weiter verfolgt werden kann. Besonders getroffen hat den Vorstand auch die Mitteilung, dass die Baugenossenschaft Familia Zug auf dem Areal des alten Kantonsspitals nicht berücksichtigt werden könne, nachdem dort eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung den Zuschlag erhalten hat. Diese Nicht-Berücksichtigung trifft umso härter, als dass die Wohnbaugenossenschaften seit 2016 als mögliche Investoren betrachtet wurden und noch in der Ausschreibung des Ideen- und Investorenwettbewerbs daran festgehalten wurde, dass in den Obergeschossen der Wohnbaubereiche mehrheitlich preisgünstiger Wohnungsbau angeboten werden sollte. Hier wäre zumindest wünschbar gewesen, dass der Kanton den Wettbewerbsgewinner frühzeitig mit einer oder mehreren ansässigen Wohnbaugenossenschaften verknüpft hätte, zumal der Kanton die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) umgesetzt haben will und die Baugenossenschaften diesbezüglich über grosse Erfahrung verfügen.

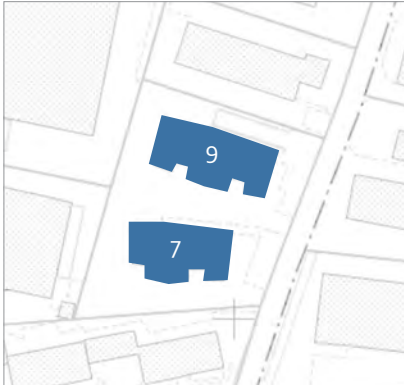
Die beiden Verwalter Ernst Iten und Peter Müller konnten ihr 10- respektive 5-jähriges Dienstjubiläum feiern. Anlässlich der Frühjahrs-Vorstandssitzung wurden ihr grosses Engagement, ihr Verantwortungsbewusstsein und die tolle Teamarbeit durch präsidiale Worte gewürdigt. Der Vizepräsident würdigte bei derselben Gelegenheit die 10-jährige Amtszeit des Präsidenten. Paul Langenegger feierte im Alter von 70 Jahren gar sein 33. Dienstjubiläum, was für ihn Anlass war, den gesamten Vorstand zu sich nach Hause einzuladen.

Das Älterwerden im Vorstand veranlasste diesen, sich der eigenen künftigen Organisation und den notwendigen Anpassungen auf der Geschäftsstelle zu widmen. Mit dem Rücktritt des langjährigen Verwalters Paul Langenegger per Generalversammlung 2023 wird dessen Verwaltungsarbeit auf die beiden verbleibenden Verwalter, Ernst Iten und Peter Müller, aufgeteilt. Auf der Geschäftsstelle sollen inskünftig Bereiche, welche bisher beim Finanzchef ausgelagert gewesen waren, namentlich die Buchhaltung, die Heiz- und Nebenkostenabrechnung, die Administration der Genossenschaftsanteile sowie das Lohn- und Sozialversicherungswesen, wahrgenommen werden. Auch eine gewisse Entlastung der Verwalter im administrativen Bereich ist angestrebt. Die Umlagerung dieser Tätigkeiten rechtfertigt die Schaffung eines zweiten Pensums im Rahmen von 10 bis 20 %. Zentrales Anliegen ist hierbei eine minimale Stellvertretung für die Geschäftsstellenleiterin und vice versa für die neue Buchhaltungsstelle. Anzufügen bleibt, dass diese Neuorganisation der Geschäftsstelle kostenneutral bleibt.

Bis anhin gestaltete sich die Organisation und Durchführung kleiner Sommerfeste in den verschiedenen Liegenschaften als eher schwierig. Soweit solche durchgeführt werden konnten, traditionellerweise bei der Liegenschaft General-Guisan-Strasse, erwiesen sie sich stets als Erfolg. Ein gemütliches Beisammensein an einem schönen Sommerabend bei Grilladen und einem kühlen Getränk stärkt die Nachbarschaft und fördert das gegenseitige Verständnis. Die Baugenossenschaft Familia Zug wird deshalb auch inskünftig Kostenbeiträge leisten und sich bei der Organisation von Sommer-Events behilflich zeigen. Interessenten für die Durchführung mögen sich beim zuständigen Verwalter oder bei der Geschäftsstelle melden.



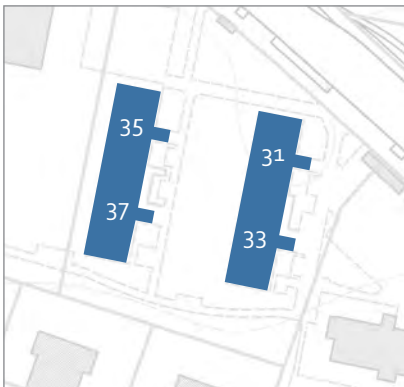
## BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN



### Ibelweg 7–9

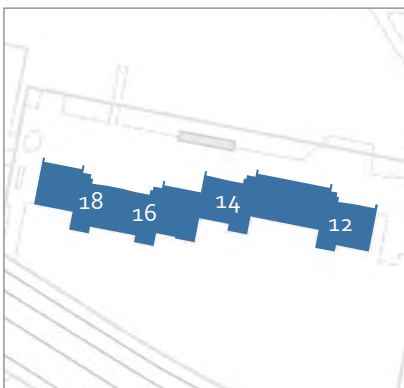
Mit der Axess Architekten AG wurde im Verlaufe des Herbstes die Zwei-Jahres-Garantieabnahme durchgeführt. Fast alle kleineren und grösseren Mängel konnten dabei durch die beteiligten Handwerker erledigt werden. Die noch ausstehenden Arbeiten werden im 2023 erledigt.

Besonders erfreulich fiel die Heizkostenabrechnung 2022 aus, welche gegenüber der gleichen Vorjahresperiode um ca. 20% tiefer ausgefallen ist. Dazu beigetragen hat der auf Initiative des Verwalters neu ausgehandelte Anschlussvertrag mit unserem Wärmelieferanten. Und schliesslich leisteten die ausgesprochen milden Frühlings- und Herbstperioden einen Beitrag zur Kostensenkung.



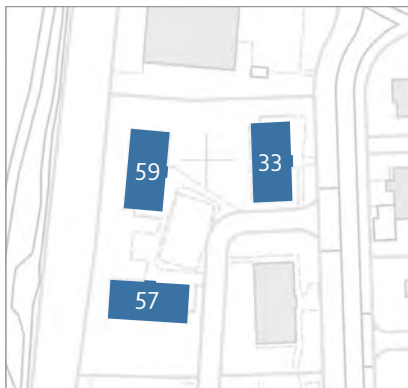
### General-Guisan-Strasse 31–37

Im Haus General-Guisan-Strasse 31 war ein Wasserschaden zu verzeichnen; bei einer Warmwasserleitung waren Haarrisse aufgetreten. Ein weiterer Wasserschaden betraf das Haus 35, wobei hier ein undichter Wasserzähler ursächlich war. In allen Eingangsbereichen mussten diverse Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Infolge mehrerer Mieterwechsel mit Zuzug junger Familien und Kleinkindern hat sich eine gewisse Unruhe in der Liegenschaft bemerkbar gemacht. Dies hat den Verwalter veranlasst, durch einen Anschlag in den Treppenhäusern um gegenseitige Rücksichtnahme und Einhaltung der Ruhezeiten am Mittag und am Abend zu bitten.



### St. Johannes-Strasse 12–18

Bei zwei Liften (St. Johannes-Strasse 14 und 18) musste die Notrufeinrichtung ersetzt werden, was pro Lift Kosten von CHF 2'268.00 verursachte. Analog zu den Häusern 12 und 14 wurden auch bei den Häusern 16 und 18 die Wasseruhren ausgebaut. Sie standen nicht in Betrieb, stellten jedoch ein Gefahrenpotential für Wasserschäden dar. Infolge Umgestaltung der St. Johannes-Strasse konnten etwas mehr Grünfläche geschaffen und Unterflurcontainer erstellt werden. Offen ist die Frage nach dem Schicksal des bisherigen Container-Abstellraums, welcher allerdings nicht Eigentum der Baugenossenschaft Familia Zug darstellt.



#### **Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59**

In diesen Liegenschaften hat sich ausser den altersbedingten Unterhalts- und Austauscharbeiten nicht viel Erwähnenswertes ereignet.



#### **Eichwaldstrasse 2–8**

Wie einleitend erwähnt, konnte auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser eine neue Photovoltaik-Anlage installiert werden. Für die Eichwaldstrasse 6 musste eine neue Waschküchenordnung erstellt werden. Diese soll besser auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der teilweise berufstätigen Mieterinnen und Mieter Rücksicht nehmen. Zudem mussten der Tumbler, eine Waschmaschine und auch der WZU (Waschmaschinen-Zähler-Umschalter) ersetzt werden. Neu werden die Besucherparkplätze bewirtschaftet; damit soll das «wilde Parkieren» unterbunden werden. Zudem wurde bei der Einfahrt ein gerichtliches Parkverbot, welches seit 2004 besteht, mit einer zusätzlichen Gewichtsbeschränkung auf 18 Tonnen ausgeschildert. Der Torantrieb beim Garagentor musste ersetzt werden.

Eine Mietzinsüberprüfung der mit Kantonshilfe geförderten Mietobjekte durch das Amt für Raum und Verkehr (ARV) im November 2022 hat ergeben, dass die Mietzinsen durchaus preisgünstig und korrekt sind und dass keinerlei Anpassungsbedarf besteht.

#### **DANK**

An dieser Stelle gebührt vorab ein grosser Dank an den Verwalter Ernst Iten. Ernst Iten hat sich von A bis Z um die Realisation der Photovoltaik-Anlage bei der Liegenschaft Eichwaldstrasse 2–8 gekümmert. Parallel dazu hat Ernst Iten die Vor- und Nachteile eines Anschlusses mehrerer Liegenschaften an den Wärmeverbund Circulago minutiös abgewogen und die Vertragsverhandlungen mit der WWZ geführt, sodass alle Anschluss- und Energielieferverträge rechtzeitig abgeschlossen werden konnten. In den Dank eingeschlossen seien alle Vorstandsmitglieder, die Geschäftsstellenleiterin, die Hauswarte und nicht zuletzt alle Mieterinnen und Mieter, welche einen sparsamen Konsum von Energie in jeder Form aufweisen und dadurch einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende leisten.

Zug, im März 2023

  
Peter Niederberger  
Präsident



## UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand besteht per 31.12.2022 aus 171 Einheiten:

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Liegenschaft</b><br><b>Ibelweg 7–9</b><br>(Baujahr 2020)                                                                                       | 4 x 2 ½-Zimmer-Wohnung<br>5 x 3 ½-Zimmer-Wohnung<br>9 x 4 ½-Zimmer-Wohnung<br>1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung            |
| <b>Liegenschaft</b><br><b>General-Guisan-Strasse 31–37</b><br>(Baujahr 1963, Dachaufbauten 1985,<br>Innenrenovation 1996, Einstellhalle 2000)     | 6 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen<br>24 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen<br>8 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen                               |
| <b>Liegenschaft</b><br><b>St. Johannes-Strasse 12–18</b><br>(Baujahr 1967, Aussenrenovation 1986,<br>Innenrenovation 1994, Liftanbauten 2003)     | 10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen<br>20 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen<br>10 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen                             |
| <b>Liegenschaft</b><br><b>Aabachstrasse 33,</b><br><b>Hertistrasse 57–59</b><br>(Baujahr 1960, Erwerb 1994;<br>Renovation und Dachaufbauten 1995) | 9 x 3-Zimmer-Wohnungen<br>3 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen<br>9 x 4-Zimmer-Wohnungen                                    |
| <b>Liegenschaft</b><br><b>Eichwaldstrasse 2–8</b><br>(Baujahr 2004)                                                                               | 7 x 2 ½-Zimmer-Wohnungen<br>10 x 3 ½-Zimmer-Wohnungen<br>19 x 4 ½-Zimmer-Wohnungen<br>17 x 5 ½-Zimmer-Wohnungen |

© Circulago nutzt die Energie im Wasser des Zugersees. 400 Meter vom Ufer entfernt wird Seewasser gefasst und über eine Leitung zur unterirdischen Seewasserzentrale in der Schützenmatt transportiert. Die Seewasserzentrale wird zurzeit erweitert.



## BERICHT ZUR JAHRESRECHNUNG 2022

Die Jahresrechnung 2022 schliesst mit einem erfreulichen Gewinn von CHF 517'882 (Vorjahr CHF 577'089) ab. Die finanzielle Lage der Baugenossenschaft Familia Zug hat sich weiterhin sehr gut entwickelt und darf als äusserst gesund bezeichnet werden. Der Vorstand wird sich auch in Zukunft dafür einsetzen, dass dies so bleiben wird.

### BILANZ PER 31. DEZEMBER 2022

Bei den Aktiven nahm die Liquidität in Form von Bankguthaben um CHF 1'767'994 zu und betrug per 31. Dezember 2022 CHF 3'240'825. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr um CHF 875 auf CHF 40'181 verringert. Beim Vorrat handelt es sich um den Heizölbestand, welcher mit CHF 36'000 zu Buche steht. Nach den steuerlich zulässigen Abschreibungen stehen unsere Liegenschaften mit CHF 30'224'535 in der Bilanz.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten bei den Passiven betragen per 31. Dezember 2022 CHF 54'659 (Vorjahr CHF 35'983). Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten von CHF 3'500'000 handelt es sich um Hypotheken, welche im Jahre 2023 fällig werden. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 233'012 beinhalten vor allem Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2023. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betrugen CHF 101'000 (Vorjahr CHF 110'000). Die Steuerrückstellung in der Höhe von CHF 75'000 ist in dieser Position enthalten. Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten von insgesamt CHF 18'200'000 beinhalten die Hypotheken auf unseren Liegenschaften (exkl. der CHF 3'500'000, welche oben erwähnt wurden). Die Renovationsrückstellungen können jährlich gemäss Vereinbarung mit der Steuerverwaltung des Kantons Zug erhöht werden. Im Berichtsjahr konnten neue Rückstellungen in der Höhe von CHF 613'460 gebildet werden, so dass gesamthaft diese nun CHF 4'620'091 betragen.

Das Genossenschaftskapital hat sich im 2022 bei CHF 24'400 Neuzugängen und CHF 5'500 Rückzahlungen um CHF 18'900 auf neu CHF 2'453'400 erhöht.

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von CHF 6'929'635 (vor Gewinnverwendung) aus. Dieses beträgt 20.60% im Verhältnis zur Bilanzsumme. Demzufolge beträgt das Fremdkapital 79.40% (CHF 26'708'762).

### ERTRÄGE

Die Mietzinseinnahmen aller Liegenschaften von CHF 2'975'371 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Die Beiträge des Kantons im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes sind bei den Mietzinseinnahmen enthalten und betreffen Mieter an der Eichwaldstrasse und am Ibelweg.

Die Stadt Zug hat die St. Johannesstrasse saniert. Die Baugenossenschaft Familia hat für die Baueinrichtung einen Platz zur Verfügung gestellt.

### AUFWENDUNGEN

Die Hypothekar- und Baurechtszinsen stehen mit CHF 410'701 (Vorjahr CHF 421'653) zu Buche. Dabei betrugen die Hypothekarzinsen CHF 195'118 und die Baurechtszinsen CHF 215'583. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) sind Liegenschaftskosten in der Höhe von CHF 375'420 (Vorjahr CHF 280'861) angefallen. Darin sind auch die Kosten für die PV-Anlage an der Eichwaldstrasse enthalten. Nach Abzug von Förderbeiträgen stehen diese mit CHF 101'268 zu Buche. Die Verwaltungskosten betragen im Geschäftsjahr 2022 CHF 253'224 (Vorjahr CHF 256'094).

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 2022 wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 613'460 (1%) gebildet. Abschreibungen konnten in der Höhe von CHF 734'700 (Vorjahr CHF 742'936) vorgenommen werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.

Im Steueraufwand von CHF 73'979 ist die Rückstellung für das Jahr 2022 enthalten.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2022 ein Gewinn von CHF 517'882 (Vorjahr CHF 577'089).



## 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 ausgeschrieben werden darf, ist im Gesetz und in der dazu gehörenden Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen festgehalten. Wie im letztjährigen Geschäftsbericht schon angekündigt, sind die Kosten beim Heizöl und Gas gegenüber dem Vorjahr massiv angestiegen.



Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

### IBELWEG

50'379.35

45'730.00

4'649.35

### GENERAL-GUISAN-STRASSE

98'129.05

86'651.30

11'477.75

### ST. JOHANNES-STRASSE

115'890.75

117'526.85

-1'636.10

### AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE

47'970.40

45'730.00

2'240.40

### EICHWALDSTRASSE

160'122.30

137'730.00

22'392.30

### TOTAL

472'491.85

433'368.15

39'123.70



## ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von CHF 3'096'235 wie folgt zu verwenden:

Dividende 2.308%

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve

Vortrag auf neue Rechnung

|                                            | 2022      | 2021      |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Dividende 2.308%                           | -56'061   | -54'683   |
| Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve | -30'000   | -30'000   |
| Vortrag auf neue Rechnung                  | 3'010'174 | 2'578'353 |

## AUSSICHTEN

Der starke Inflationsanstieg zwang die Zentralbanken 2022, ihre Leitzinsen in kurzer Zeit deutlich anzuheben. Damit überraschten sie die Anleihenmärkte, was zu einem markanten Zinsanstieg unter anderem bei den Hypotheken führte. Der hypothekari-sche Referenzzinssatz beträgt 1.25% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

Der Vorstand schlägt vor, das Anteilscheinkapital unverändert 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 2023

Der Kassier  
Hansruedi Schnieper

## ERFOLGSRECHNUNG 2022

|                                   | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mieterträge Wohnliegenschaften    | 2'975'371         | 2'975'199         |
| <b>ERTRAG</b>                     | <b>2'975'371</b>  | <b>2'975'199</b>  |
| Hypothekar-/Baurechtszinsen       | -410'701          | -421'653          |
| Liegenschaftsunterhalt            | -375'420          | -280'861          |
| Verwaltung                        | -253'224          | -256'094          |
| Bildung Renovationsrückstellungen | -613'460          | -613'460          |
| Abschreibungen Liegenschaften     | -734'700          | -742'936          |
| <b>AUFWAND</b>                    | <b>-2'387'505</b> | <b>-2'315'004</b> |
| Projektaufwendungen               | -7'356            | —                 |
| Ausserordentlicher Ertrag         | 11'351            | 1'227             |
| Ausserordentlicher Aufwand        | —                 | -150              |
| <b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>   | <b>591'861</b>    | <b>661'272</b>    |
| Direkte Steuern                   | -73'979           | -84'183           |
| <b>JAHRESGEWINN</b>               | <b>517'882</b>    | <b>577'089</b>    |



## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2022

Bilanzgewinn 1.1.

2'578'353

2'085'947

Jahresgewinn

517'882

577'089

ZUR VERFÜGUNG DER  
GENERALVERSAMMLUNG 31.12.

3'096'235

2'663'036

### ANTRAG:

Dividende 2.308% (Vorjahr: 2.308%)

−56'061

−54'683

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve

−30'000

−30'000

BILANZGEWINN NACH  
GEWINNVERWENDUNG 31.12.

3'010'174

2'578'353



## BILANZ PER 31.12.2022

### AKTIVEN

|                                            | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                            | 3'240'825         | 1'472'831         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |                   |                   |
| Gegenüber Dritten                          | 40'181            | 41'056            |
| Gegenüber Genossenschaftern                | 4'739             | 1'430             |
| Übrige kurzfristige Forderungen            |                   |                   |
| Gegenüber Genossenschaftern                | 40'760            | 26'083            |
| Vorräte                                    | 36'000            | 33'189            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen               | 45'357            | 4'352             |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                      | <b>3'407'862</b>  | <b>1'578'941</b>  |
| Finanzanlagen                              |                   |                   |
| Wertschriften                              | 6'000             | 6'000             |
| Sachanlagen                                |                   |                   |
| Immobilie Sachanlagen                      | 30'224'535        | 30'959'235        |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                      | <b>30'230'535</b> | <b>30'965'235</b> |
| <b>AKTIVEN</b>                             | <b>33'638'397</b> | <b>32'544'176</b> |





## PASSIVEN

|                                                 | 2022      | 2021    |
|-------------------------------------------------|-----------|---------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen |           |         |
| Gegenüber Dritten                               | 54'659    | 35'983  |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten     |           |         |
| Gegenüber Dritten                               | 3'500'000 | —       |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten           |           |         |
| Gegenüber Genossenschafter                      | 233'012   | 244'026 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                   | 101'000   | 110'000 |

## KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

3'888'671 390'009

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten  
Gegenüber Dritten

18'200'000 21'700'000

Langfristige Rückstellungen

4'620'091 4'006'631

## LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

22'820'091 25'706'631

## FREMDKAPITAL

26'708'762 26'096'640

Genossenschaftskapital

2'453'400 2'434'500

Gesetzliche Gewinnreserve

380'000 350'000

Freiwillige Gewinnreserve

1'000'000 1'000'000

Bilanzgewinn 1.1.

2'578'353 2'085'947

Jahresgewinn

517'882 577'089

Bilanzgewinn 31.12.

3'096'235 2'663'036

## EIGENKAPITAL

6'929'635 6'447'536

## PASSIVEN

33'638'397 32'544'176

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## 31. DEZEMBER 2022

### 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 2022 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. IMMOBILE SACHANLAGEN

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.

### 4. IMMOBILE SACHANLAGEN

#### LIEGENSCHAFTEN

|                                                       | 2022              | 2021              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Land Ibelweg 7–9, Zug                                 | 43'714            | 43'714            |
| Gebäude Ibelweg 7–9, Zug                              | 9'736'000         | 10'104'000        |
| Land General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug          | 161'320           | 161'320           |
| Gebäude General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug       | 2'650'500         | 2'705'200         |
| Gebäude St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug         | 2'149'000         | 2'194'000         |
| Land Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug    | 2'400'000         | 2'400'000         |
| Gebäude Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug | 1                 | 1                 |
| Eichwaldstrasse 2–8, Zug                              | 13'084'000        | 13'351'000        |
| <b>TOTAL</b>                                          | <b>30'224'535</b> | <b>30'959'235</b> |



## 5. HYPOTHEKEN

### 5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE GRUNDPFANDTITEL

#### ZUSAMMENSETZUNG

Ibelweg 7-9, Zug

General-Guisanstrasse 31-33, 35-37, Zug

St. Johannesstrasse 12-14, 16-18, Zug

Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug

Eichwaldstrasse 2-8, Zug

**TOTAL**

2022

2021

3'180'000

3'180'000

8'000'000

8'000'000

4'760'000

4'760'000

3'900'000

3'900'000

16'425'000

16'425'000

**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

|                                               | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| lbelweg 7–9, Zug                              | 7'000'000         | 7'000'000         |
| General-Guisanstrasse 31–33, 35–37, Zug       | 3'500'000         | 3'500'000         |
| davon kurzfristig Rückzahlung im 2023         | –2'000'000        | –                 |
| 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                      | 7'500'000         | 7'500'000         |
| davon kurzfristig Rückzahlung im 2023         | –1'500'000        | –                 |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>18'200'000</b> | <b>21'700'000</b> |

## 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 per 1. Januar 2023 total CHF 65'219'000 (Vorjahr: CHF 61'346'000). Im Berichtsjahr wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 613'460 (Vorjahr: CHF 613'460) gemacht.

## 7. PROJEKTAUFWENDUNGEN

### ZUSAMMENSETZUNG

|                          | 2022         | 2021     |
|--------------------------|--------------|----------|
| Projekt Gartenstadt, Zug | 7'253        | –        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>7'253</b> | <b>–</b> |



## 8. AUSSERORDENTLICHER ERTRAG

### ZUSAMMENSETZUNG

Einmalige Vermietung

Diverse

**TOTAL**

|                      | 2022          | 2021         |
|----------------------|---------------|--------------|
| Einmalige Vermietung | 9'900         | —            |
| Diverse              | 1'451         | 1'227        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>11'351</b> | <b>1'227</b> |

## 9. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND

### ZUSAMMENSETZUNG

Diverse

**TOTAL**

|              | 2022     | 2021       |
|--------------|----------|------------|
| Diverse      | —        | 150        |
| <b>TOTAL</b> | <b>—</b> | <b>150</b> |

## 10. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2022 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt. Die Baugenossenschaft Familia Zug ist bis und mit Geschäftsjahr 2020 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 <sup>2</sup>   | 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 <sup>2</sup>   | 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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zug, 10. März 2023  
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Adrian Räber  
Zugelassener Revisionsexperte

202220212020201920182017  
201620152014201320122011  
201020092008200720062005  
200420032002200120001999  
199819971996199519941993  
199219911990198919881987  
198619851984198319821981  
198019791978197719761975  
197419731972197119701969  
196819671966196519641963  
1962196119601959**1958**1957  
195619551954195319521951  
195019491948194719461945  
194419431942194119401939  
193819371936193519341933  
193219311930192919281927  
192619251924192319221921  
192019191918191719161915  
191419131912191119101909  
190819071906190519041903



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIA ZUG

