



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG

2023

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

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
Homepage: www.familia-zug.ch

EINLADUNG

zur ordentlichen Generalversammlung für das
66. Geschäftsjahr auf Donnerstag, 23. Mai 2024,
19.00 Uhr, im Burghachsaal, Dorfstrasse 12, in Zug

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 25. Mai 2023
3. Jahresbericht 2023
4. Jahresrechnung 2023 und Bericht der Revisionsstelle
5. Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
7. Wahl von Vorstand und Präsident
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 zum Abendessen eingeladen.



JAHRESBERICHT 2023

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Just auf den Zeitpunkt der Berichterstattung über das letzte Geschäftsjahr hin ist uns das erfreuliche Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 2. November 2023 in Sachen Arealbebauung Gartenstadt zugegangen. Nachdem es einer Einzelperson gelungen war, die vom Stadtrat von Zug bereits am 19. Mai 2020 erteilte Baubewilligung während 3¾ Jahren auf dem Beschwerdeweg zu bekämpfen, hat das oberste Gericht Klartext gesprochen und so entschieden, wie es vor ihm bereits der Stadtrat, der Regierungsrat und auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zug getan haben. Damit ist der Weg geebnet für die Realisierung zeitgemässer, attraktiver Ersatzneubauten im Gartenstadtquartier. Dem Projektierungskredit über CHF 444'960.00 für 20 neue, preisgünstige Wohnungen hatten Sie bereits am 30. November 2017 zugestimmt; ein entsprechender Baukredit kann Ihnen voraussichtlich an der ordentlichen Generalversammlung 2025 oder anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung vorgelegt werden. Dass im Rahmen der weiteren Planung und der Umsetzung des Bauvorhabens Gartenstadt auf die Interessen der betroffenen Mieterinnen und Mieter Rücksicht genommen wird, ist für die Baugenossenschaft Familia Zug eine Selbstverständlichkeit.

Mit Ersatzneubauten allein kann das Wohnungsangebot in der Stadt Zug nicht erweitert sondern einzig qualitativ verbessert werden. Der Leerwohnungsbestand in der Stadt Zug lag 2023 bei 0,33% des Gesamtwohnungsbestandes und nach wie vor extrem tief. Mit einer Leerwohnungsziffer von 0,42% verfügt der Kanton Zug gleichauf mit dem Kanton Genf schweizweit über den tiefsten Leerwohnungsbestand überhaupt (Quelle: BFS Bundesamt für Statistik, Stand 01. 06. 2023). Diese Wohnungsknappheit dürfte nicht zuletzt ausschlaggebend dafür gewesen sein, dass die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» mit einem hauchdünnen Mehr von 34 Stimmen am 18. Juni 2023 angenommen worden war. Laut Initiativtext wurde die Stadt Zug zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verpflichtet. Die städtischen Grundstücke, insbesondere das Steinlagerareal, sollen umgehend durch öffentliche Körperschaften oder gemeinnützige Wohnbauträger mit preisgünstigen Wohnungen überbaut werden. Nachdem die Baugenossenschaft Familia Zug bekanntlich im Jahre 2019 die Ausschreibung unter den Zuger Wohnbaugenossenschaften für eine Überbauung des Steinlagerareals gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft W'Alter für sich entscheiden konnte, war letzten Sommer der Zeitpunkt gekommen, um mit dem Stadtrat neuerdings in Kontakt zu treten. Letzterer wurde eingeladen, konkrete Planungsschritte betreffend





der Realisierung preisgünstiger Wohnungen, insbesondere auch von Familienwohnungen, auf der städtischen Parzelle Steinlager an die Hand zu nehmen; dies unter Hinweis auf die zeitlichen Vorgaben der Initiative, welche kein längeres Zuwarten erlauben würden. Der Ball liegt derzeit bei der Stadt, konkrete Umsetzungsschritte sind bis dato keine bekannt. Mit Fokus auf das Steinlagerareal hat der Vorstand davon abgesehen, sich am Wettbewerb für die Liegenschaft Zugerbergstrasse 6–10 zu beteiligen, denn die dringend benötigten Familienwohnungen liessen sich dort kaum realisieren. Die vom Stadtrat festgesetzten Zuschlagskriterien hatten einen andern Weg vorgespurt. Demgegenüber steht der Vorstand unserer Baugenossenschaft in Kontakt mit weiteren Exekutiven, welche sich angesichts der Wohnungsnot in ihren Gemeinden zunehmend dem preisgünstigen Wohnungsbau verpflichtet sehen.

«Wie Nahrung, Arbeit oder Bildung ist auch Wohnen ein Grundbedürfnis. Eine ausreichende Wohnraumversorgung trägt entscheidend dazu bei, dieses Grundbedürfnis zu erfüllen. Die Wohnraumversorgung ist aber auch für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung unseres Landes von grosser Bedeutung»

... so Guy Parmelin, Bundesrat, Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF, im Vorwort zum Aktionsplan Wohnungsknappheit vom 13. Februar 2024.

Was Bundesrat Guy Parmelin zur Lage der Nation ausgeführt hat, gilt nicht minder für Stadt und Kanton Zug. Auch wenn vom Aktionsplan des Bundesrates gegen die Wohnungsknappheit keine Wunder und auch keine Vermehrung des Baulandes zu erwarten sind, so ist zumindest positiv aufgefallen, dass konkrete Massnahmen vorgeschlagen werden, um offensichtlich missbräuchliche Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren zu reduzieren und Einspracheverfahren zu verwesenlichen. Dabei kann offen bleiben, inwieweit mit solchen Massnahmen bereits der Gang über alle Instanzen in Sachen Gartenstadt hätte beeinflusst werden können. Der Baugenossenschaft ist es jedenfalls heute wie auch in Zukunft ein Anliegen, ihr Möglichstes zur Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen beitragen zu können.

Dem statutarischen Zweck verpflichtet, wonach die Wohnungen der Baugenossenschaft Familia Zug preisgünstig und vor allem den Familien zur Verfügung gestellt werden sollen, wurde im Berichtsjahr keine Mietzinserhöhung ausgesprochen. Die zweimal in Folge steigenden Hypothekar-

zinsen (vgl. Abb. 1, Seite 6), die allgemeine Teuerung wie auch der ständige Anstieg der Betriebs- und Unterhaltskosten wurden nicht auf die Nettomieten überwält. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter waren jedoch der Einladung gefolgt, ihre Nebenkostenbeiträge auf freiwilliger Basis angemessen zu erhöhen, sodass sie von der alljährlich fälligen Nebenkostenabrechnung nicht allzu unangenehm überrascht würden. Nachdem der hypothekarische Referenzzinssatz per 2. März 2024 auf 1,75% bestätigt worden ist und nachdem jetzt mit der Arealbebauung Gartenstadt ein eher grösseres Bauvorhaben vor der Türe steht, erscheint es angezeigt, sämtliche bestehenden Mietverhältnisse mit Wirkung ab 1. Juli 2024 den aktuellen Verhältnissen anzupassen, was bei jenen Mietverhältnissen, welche dem kantonalen Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) unterstellt sind, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raum und Verkehr ARV erfolgt ist. So oder anders bleiben die Wohnungen der Baugenossenschaft Familia Zug konkurrenzlos günstig, ganz im Sinne des Genossenschaftszwecks.

Die für 2023 in Aussicht genommene Neuorganisation der Geschäftsstelle konnte erfolgreich umgesetzt werden. Mit Eliane Müller hat per 1. Mai 2023 eine versierte Fachfrau die Verantwortung für die Buchhaltung, die Berechnung der Mietzinsen, die Heiz- und Nebenkostenabrechnung, die Administration der Genossenschaftsanteile sowie für das Lohn- und Versicherungswesen übernommen. Dadurch konnte der Finanzchef massgeblich entlastet und gleichzeitig eine angemessene Stellvertretung auf der Geschäftsstelle realisiert werden. Besonders erfreulich ist, dass durch diesen organisatorischen Umbau wie angekündigt keinerlei Mehrkosten generiert worden sind und dass die Geschäftsstelle zusätzliche Öffnungszeiten anbieten kann.

Unter Traktandum 7 steht für die Generalversammlung 2024 die Wahl des Vorstandes und des Präsidenten an. Die letzte Erneuerungswahl fand am 29. Oktober 2020 auf schriftlichem Weg statt, nachdem die auf den 27. Mai 2020 angesetzte Generalversammlung bedingt durch die Corona-Massnahmen hatte verschoben werden müssen. Damals hatten sich alle Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtsdauer in ihrem Amt bestätigen lassen. Nachdem Paul Langenegger auf die letztjährige Generalversammlung hin von seinem Amt als Verwalter zurückgetreten war und nachdem auf die diesjährige Generalversammlung hin mit Markus Risi und Hansruedi Schnieper zwei weitere, langjährige Vorstandsmitglieder ihren Rücktritt erklärt haben, drohte dem Vorstand eine grössere Lücke. Glücklicherweise können den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern anlässlich der Generalversammlung vom 23. Mai 2024 drei Persönlichkeiten, welche gewohnt sind, Verantwortung zu tragen, zur Wahl vorgeschlagen werden (vgl. hierzu die Portraits auf Seite 24).

ENTWICKLUNG REFERENZZINSSATZ UND DURCHSCHNITTSZINSSATZ (BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN BWO)

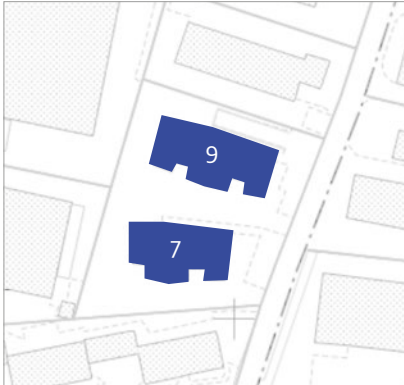
Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	zugrundeliegender Durchschnittszinssatz	Stichtag der Erhebung
1,75 %	02. 03. 2024	1,72 %	31. 12. 2023
1,75 %	02. 12. 2023	1,69 %	30. 09. 2023
1,5 %	02. 09. 2023	1,59 %	30. 06. 2023
1,5 %	02. 06. 2023	1,44 %	31. 03. 2023
1,25 %	02. 03. 2023	1,33 %	31. 12. 2022
1,25 %	02. 12. 2022	1,18 %	30. 09. 2022
1,25 %	02. 09. 2022	1,17 %	30. 06. 2022
1,25 %	02. 06. 2022	1,18 %	31. 03. 2022
1,25 %	02. 03. 2022	1,19 %	31. 12. 2021
1,25 %	02. 12. 2021	1,21 %	30. 09. 2021
1,25 %	02. 09. 2021	1,23 %	30. 06. 2021
1,25 %	02. 06. 2021	1,25 %	31. 03. 2021
1,25 %	02. 03. 2021	1,28 %	31. 12. 2020
1,25 %	02. 12. 2020	1,30 %	30. 09. 2020
1,25 %	02. 09. 2020	1,33 %	30. 06. 2020
1,25 %	03. 06. 2020	1,35 %	31. 03. 2020
1,25 %	03. 03. 2020	1,37 %	31. 12. 2019
1,5 %	03. 12. 2019	1,39 %	30. 09. 2019
1,5 %	03. 09. 2019	1,41 %	30. 06. 2019
1,5 %	04. 06. 2019	1,43 %	31. 03. 2019
1,5 %	02. 03. 2019	1,45 %	31. 12. 2018

Hier finden Sie
die detaillierte Tabelle
(Bundesamt für
Wohnungswesen BWO)





BERICHT AUS DEN LIEGENSCHAFTEN



Ibelweg 7–9

Nach wie vor waren Handwerker, Bauleiter, Ingenieur und Vorstand auf der Suche nach einer Lösung, um die hausinternen Geräusch- und Geruchsübertragungen minimieren und die Lüftungsproblematik bei den Dampfabzügen in den Küchen beheben zu können. Möglicherweise müssen die bestehenden, überaus effizienten Abluft- durch Umluft-Modelle ersetzt werden. Die damit verbundenen Kosten (ca. CHF 600.00 pro Wohnung) sind in Abklärung, ebenso ein möglicher Kostenteiler. Das erste Haus- bzw. Gartenfest der Neubauten Ibelweg 7 und Ibelweg 9 fand am 23. Juni 2023 unter reger Beteiligung der Mieterinnen und Mieter statt. Die erfolgreiche Durchführung dieses Anlasses ist nicht zuletzt der grossen Eigeninitiative der Anwohner zu verdanken. Es wäre wünschenswert, wenn sich das Sommerfest auch bei dieser Liegenschaft zu einer beliebten Tradition entwickeln könnte.



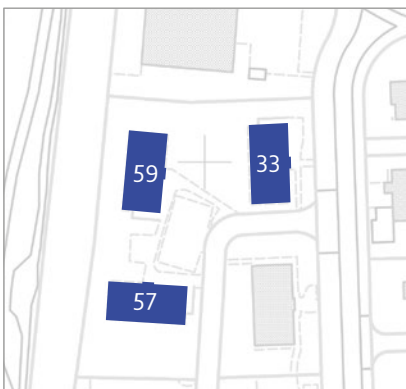
General-Guisan-Strasse 31–37

Der Clear Channel Schweiz AG wurde die Bewilligung für den Bau eines digitalen Werbeträgers entlang der General-Guisan-Strasse erteilt. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität ist damit nicht verbunden. Die Erteilung einer Baubewilligung durch die Stadt Zug wurde vorbehalten. Paul Langenegger verabschiedete sich anlässlich des Sommer-Hausfestes von seiner Lieblingsliegenschaft und den zahlreich erschienenen Mieterinnen und Mietern samt Kindern. Gleichzeitig wurde Ernst Iten als neu zuständiger Verwalter an der General-Guisan-Strasse willkommen geheissen. Mit der Installation einer Grundausrüstung für E-Mobility in der Tiefgarage will der Vorstand noch zuwarten. Einem einzigen Mieter wurde die Zustimmung zur Installation einer privaten Ladestation auf eigene Kosten (einschliesslich der Kosten eines späteren Rückbaus) erteilt. Bei den Lukarnen wurde Fäulnis im Holz festgestellt. Für die Reparaturarbeiten rechnet der Verwalter mit Kosten von rd. CHF 10'000.00 pro Lukarne. Bei einem Zimmer im Haus 35, direkt oberhalb der Tiefgaragendurchfahrt, wurde Feuchtigkeit festgestellt. Diese rührte von einer undichten Stelle in der Decke der Tiefgarage her. Die notwendigen Abdichtungs- und Renovationsarbeiten konnten Dank tatkräftiger Mithilfe der betroffenen Mieter innert kürzester Zeit ausgeführt werden. Der Gartenunterhalt wurde per 1. Januar 2024 neu der Firma Zürcher Hauswart Service AG vergeben. Im Untergeschoss von Haus 35 war infolge defekter Pumpe ein Wasserschaden zu verzeichnen. Der Ersatz der Pumpe samt Steuerung hat Kosten von knapp CHF 5'000.00 verursacht. Die Pumpe im Haus 33 wird einem Service unterzogen und wenn nötig ebenfalls ersetzt. Ein weiterer Wasserschaden ist im Haus 31 aufgetreten; hier musste ein Riss im Rohr bei der Begleitheizung zum Warmwasser festgestellt werden. Und schliesslich musste im Eingangsbereich von Haus 35 festgestellt werden, dass es von der Decke tropft. Die notwendigen Reparaturarbeiten wurden überall unverzüglich in die Wege geleitet.



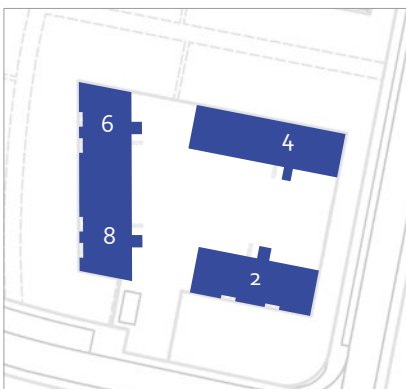
St. Johannes-Strasse 12–18

Im Sommer, ein Jahr früher als geplant, wurden die Arbeiten für den Anschluss an das Circulago-Fernwärmesystem in Angriff genommen und die notwendigen Leitungen konnten bereits bis in die Heizzentrale verlegt werden. Die Beschilderung beim Eingang zur Liegenschaft wurde erneuert und ein Unterflurcontainer wurde eingerichtet. Der Wartungsvertrag mit der Diethelm Aufzüge AG wurde bereits im Vorjahr mit Wirkung per Ende 2023 gekündigt. Neu verantwortlich für die Liftwartung ist die Firma Baumann Aufzüge, Weggis. Die Umgebungs- und Gartenarbeiten wurden ebenfalls per Ende 2023 gegenüber der Toro Clean AG gekündigt und vorerst für ein Jahr der Korporation Zug vergeben. In den Badezimmern wurden die alten Neonröhren durch LED-Lampen ersetzt. Eine Brandschutzkontrolle in der Tiefgarage hat derart viele Mängel zu Tage gebracht, dass sämtliche Mieter mit einem Rundschreiben und einem Flyer zur Brandsicherheit bedient werden mussten. Sie wurden zudem auf mögliche Konsequenzen im Falle einer Nachkontrolle aufmerksam gemacht.



Aabachstrasse 33, Hertistrasse 57–59

Die Warmwasserleitungen mussten wieder einmal entkalkt werden, was Kosten von total knapp CHF 5'500.00 verursachte. Die Mieter und Mieterinnen wurden ermahnt, die allgemeinen Räume ihrem Zweck entsprechend zu nutzen und andere private Gegenstände in ihren Kellerabteilen zu lagern. Speziell die Treppenhäuser müssen gemäss Brandschutz frei gehalten werden, damit im Notfall eine Evakuierung möglich ist. Noch nicht zufriedenstellend ist das Entsorgen der blauen Abfallsäcke. Es gibt immer wieder Säcke, welche nicht in der öffentlichen Entsorgungsstelle entsorgt, sondern am alten Ort abgestellt werden.



Eichwaldstrasse 2–8

Die Kellergänge und Waschküchen der Häuser 4–6 wurden neu gestrichen. Für den Circulago-Anschluss wurde in Koordination mit der WWZ Energie AG und der Korporation Zug die optimale Leitungsführung gesucht. Die Fernwärmeleitungen sollen durch die Einstellhalle geführt werden. Gemäss Empfehlung der WWZ Energie AG sollte der Anschluss im Frühjahr 2024 in Betrieb genommen werden. Im Rahmen einer Räumungsaktion wurden zahlreiche nichtbetriebs-taugliche, unbenutzte und herrenlose Fahrräder entsorgt und – nach vorübergehender Zwischenlagerung – einer gemeinnützigen Organisation zugeführt. Der Lifthersteller Schindler hat die Verwaltung darauf aufmerksam gemacht, dass mittelfristig an einen Ersatz oder zumindest an eine Modernisierung aller vier Lifтанlagen zu denken sei. Der Lift im Haus 4 hätte rund 1.4 Mio. Fahrten hinter sich, was auf eine extrem hohe Beanspruchung schliessen lasse. Eine Hundehaltung wurde trotz Wiedererwägungsgesuch und aus präjudiziellen Gründen abgelehnt. Ein besonderes Highlight im Berichtsjahr war sicher das professionell organisierte Hausfest, welches bei bester Witterung, Live-Musik sowie Spiel und Spass durchgeführt werden konnte.



DANK

Abschliessend – nicht unter Beanspruchung von KI, sondern aufrichtig – sei ein grosser Dank all jenen Mieterinnen und Mietern abgestattet, welche mit grösstem Engagement in ihren Liegenschaften zum guten Gelingen der Sommerfeste 2023 beigetragen haben. Bereits wächst die Vorfreude auf den Sommer 2024! Ferner gebührt ein herzlicher Dank den beiden Damen auf der Geschäftsstelle, Josefine Ziegler und Eliane Müller, sowie selbstverständlich allen Vorstandsmitgliedern für ihre umsichtige und verantwortungsvolle Mitarbeit.

Zug, im März 2024

Peter Niederberger
Präsident

UNSER LIEGENSCHAFTENBESTAND

Der Wohnungs- und Liegenschaftenbestand besteht per 31.12.2023 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 2023

Die Jahresrechnung 2023 schliesst erneut mit einem erfreulichen Gewinn von CHF 428'891 (Vorjahr CHF 517'882) 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.

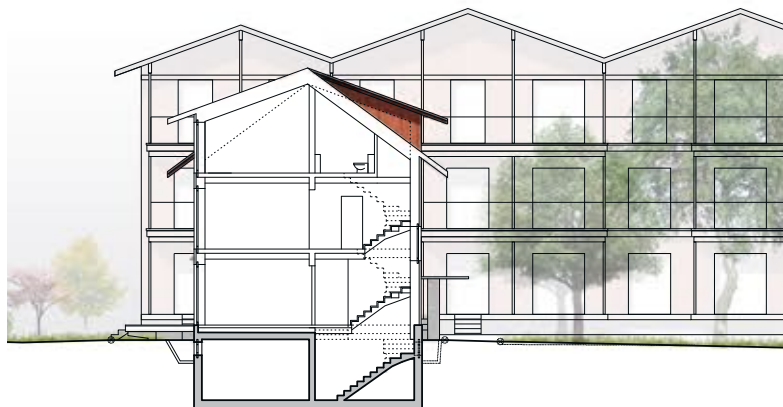
BILANZ PER 31. DEZEMBER 2023

Bei den Aktiven nahm die Liquidität in Form von Bankguthaben um CHF 1'809'463 ab und betrug per 31. Dezember 2023 CHF 1'431'362. Der Grund der Abnahme liegt in der Rückzahlung von Hypotheken im 2023 in der Höhe von CHF 3'500'000. Das Guthaben gegenüber dem Kanton Zug (Mietzuschuss) hat sich im Berichtsjahr um CHF 7'234 auf CHF 32'947 verringert. Beim Vorrat handelt es sich um den Heizölbestand, welcher mit CHF 58'549 zu Buche steht. Nach den steuerlich zulässigen Abschreibungen stehen unsere Liegenschaften mit CHF 29'503'935 in der Bilanz.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten bei den Passiven betrugen per 31. Dezember 2023 CHF 84'699 (Vorjahr CHF 54'659). Bei den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten von CHF 1'700'000 handelt es sich um Hypotheken, welche im Jahre 2024 fällig werden. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in der Höhe von CHF 226'444 beinhalten vor allem Mietvorauszahlungen für den Monat Januar 2024. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen betrugen CHF 83'000 (Vorjahr CHF 101'000). Die Steuerrückstellung in der Höhe von CHF 56'000 ist in dieser Position enthalten. Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten von insgesamt CHF 16'500'000 beinhalten die Hypotheken auf unseren Liegenschaften (exkl. der CHF 1'700'000, 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 652'190 gebildet werden, so dass gesamthaft diese nun CHF 5'272'281 betragen.

Das Genossenschaftskapital hat sich im 2023 bei CHF 13'500 Neuzugängen und CHF 81'300 Rückzahlungen um CHF 67'800 auf neu CHF 2'385'600 verringert.

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von CHF 7'234'665 (vor Gewinnverwendung) aus. Dieses beträgt 23,25 % im Verhältnis zur Bilanzsumme. Demzufolge beträgt das Fremdkapital 76,75 % (CHF 23'876'140).





ERTRÄGE

Die Mietzinseinnahmen aller Liegenschaften von CHF 2'974'559 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 im 2023 die St. Johannesstrasse saniert und der Baugenossenschaft Familia eine Miete für den Umschlagplatz entrichtet. Im Weiteren konnten wir Elektrizität an die Wasserwerke Zug verkaufen. Diese beiden Positionen betragen insgesamt CH 21'968 und sind als übrige betriebliche Erträge ausgewiesen.

AUFWENDUNGEN

Die Hypothekar- und Baurechtszinsen sowie die Bankspesen stehen mit CHF 398'745 (Vorjahr CHF 410'701) zu Buche. Dabei betrugen die Hypothekarzinsen CHF 176'547 und die Baurechtszinsen CHF 221'498. Für die allgemeinen Unterhaltsarbeiten (Wohnungsüberholungen wie Maler-, Schreiner- und Sanitärarbeiten, kleinere Anschaffungen) sind Liegenschaftskosten in der Höhe von CHF 470'185 (Vorjahr CHF 375'420) angefallen. Darin sind auch die Kosten für die Fernwärmeanschlüsse der WWZ an der Eichwaldstrasse, St. Johannesstrasse und General-Guisan-Strasse im Betrage von CHF 150'576 enthalten. Die Verwaltungskosten betragen im Geschäftsjahr 2023 CHF 258'409 (Vorjahr CHF 253'224).



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 2023 wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 652'190 (1%) gebildet. Abschreibungen konnten in der Höhe von CHF 720'600 (Vorjahr CHF 734'700) vorgenommen werden. Zu berücksichtigen ist hier die Altersentwertung und die generelle Situation auf dem Immobilien-Sektor.

Im Steueraufwand von CHF 63'978 ist die Rückstellung für das Jahr 2023 enthalten.

Unter Berücksichtigung der erwähnten Erträge und Aufwendungen ergibt sich für das Jahr 2023 ein Gewinn von CHF 428'891 (Vorjahr CHF 517'882).



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 2023 ist nachstehend mit den Totalen wiedergegeben:

IBELWEG

58'677.18

52'080.00

6'597.18

GENERAL-GUISAN-STRASSE

113'102.47

98'066.05

15'036.42

ST. JOHANNES-STRASSE

121'966.43

129'586.35

-7'619.92

AABACHSTRASSE/HERTISTRASSE

54'337.02

48'720.00

5'617.02

EICHWALDSTRASSE

174'530.09

153'540.00

20'990.09

TOTAL

522'613.19

481'992.40

40'620.79

Die Nebenkosten
betragen:

Als Akontozahlungen
stehen dagegen:

Differenz als Nachbe-
lastung resp. Gutschrift (-)
unter den Einnahmen:



ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE GEWINNVERWENDUNG:

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von CHF 3'439'065 wie folgt zu verwenden:

Dividende 2,308%

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve

Vortrag auf neue Rechnung

	2023	2022
Dividende 2,308%	-54'748	-56'061
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-30'000	-30'000
Vortrag auf neue Rechnung	3'354'317	3'010'174

AUSSICHTEN

Der starke Inflationsanstieg zwang die Zentralbanken im Jahre 2023, ihre Leitzinsen erneut anzuheben. Dies führte zu einem erneuten Zinsanstieg (u.a. bei den Hypotheken). Der aktuell gültige hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,75% (31. 12. 2022: 1,25%) und wurde im 2023 zweimal um je 0,25% erhöht (02. 06. 2023 und 02. 12. 2023). Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz (siehe Bericht des Präsidenten Seite 5).

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 2024

Der Kassier
Hansruedi Schnieper

ERFOLGSRECHNUNG 2023

	2023	2022
Mieterträge Wohnliegenschaften	2'974'559	2'975'371
Übrige betriebliche Erträge	21'968	—
ERTRAG	2'996'527	2'975'371
Hypothekar-/Baurechtszinsen	−398'745	−410'701
Liegenschaftsunterhalt	−470'185	−375'420
Verwaltung	−258'409	−253'224
Bildung Renovationsrückstellungen ⁶	−652'190	−613'460
Abschreibungen Liegenschaften ⁴	−720'600	−734'700
AUFWAND	−2'500'129	−2'387'505
Projektaufwendungen ⁷	—	−7'356
Ausserordentlicher Ertrag ⁸	—	11'351
Ausserordentlicher Aufwand ⁹	−3'529	—
JAHRESGEWINN VOR STEUERN	492'869	591'861
Direkte Steuern ¹⁰	−63'978	−73'979
JAHRESGEWINN	428'891	517'882



ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2023

Bilanzgewinn 1.1.

Jahresgewinn

ZUR VERFÜGUNG DER
GENERALVERSAMMLUNG 31.12.

ANTRAG:

Dividende 2,308% (Vorjahr: 2,308%)

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve

**BILANZGEWINN NACH
GEWINNVERWENDUNG 31.12.**

2023

2022

3'010'174

2'578'353

428'891

517'882

3'439'065

3'096'235

-54'748

-56'061

-30'000

-30'000

3'354'317

3'010'174

BILANZ PER 31. 12. 2023

AKTIVEN

	2023	2022
Flüssige Mittel	1'431'362	3'240'825
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		
Gegenüber Dritten	32'947	40'181
Gegenüber Genossenschaftlern	5'249	4'739
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Genossenschaftlern	40'621	40'760
Vorräte	58'549	36'000
Aktive Rechnungsabgrenzungen	32'142	45'357
UMLAUFVERMÖGEN	1'600'870	3'407'862
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000	6'000
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen 4	29'503'935	30'224'535
ANLAGEVERMÖGEN	29'509'935	30'230'535
AKTIVEN	31'110'805	33'638'397



**PASSIVEN**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen

Gegenüber Dritten

84'699

54'659

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Gegenüber Dritten⁵

1'700'000

3'500'000

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Gegenüber Dritten

9'716

—

Gegenüber Genossenschaftern

226'444

233'012

Passive Rechnungsabgrenzungen

83'000

101'000

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

2'103'859

3'888'671

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Gegenüber Dritten⁵

16'500'000

18'200'000

Langfristige Rückstellungen⁶

5'272'281

4'620'091

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

21'772'281

22'820'091

FREMDKAPITAL

23'876'140

26'708'762

Genossenschaftskapital

2'385'600

2'453'400

Gesetzliche Gewinnreserve

410'000

380'000

Freiwillige Gewinnreserve

1'000'000

1'000'000

Bilanzgewinn 1.1.

3'010'174

2'578'353

Jahresgewinn

428'891

517'882

Bilanzgewinn 31.12.

3'439'065

3'096'235

EIGENKAPITAL

7'234'665

6'929'635

PASSIVEN

31'110'805

33'638'397

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

31. DEZEMBER 2023

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 2023 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

	2023	2022
Land Ibelweg 7–9, Zug	43'714	43'714
Gebäude Ibelweg 7–9, Zug	9'372'000	9'736'000
Land General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug	161'320	161'320
Gebäude General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug	2'596'900	2'650'500
Gebäude St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug	2'107'000	2'149'000
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	12'823'000	13'084'000
TOTAL	29'503'935	30'224'535

5. HYPOTHEKEN

5.1 ERRICHTETE UND HINTERLEGTE
GRUNDPFANDTITEL

ZUSAMMENSETZUNG

- Ibelweg 7–9, Zug
- General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug
- St. Johannesstrasse 12–14, 16–18, Zug
- Aabachstrasse/Hertistrasse 33, 57 und 59, Zug
- Eichwaldstrasse 2–8, Zug

TOTAL

	2023	2022
Ibelweg 7–9, Zug	3'180'000	3'180'000
General-Guisan-Strasse 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

	2023	2022
lbelweg 7–9, Zug	7'000'000	7'000'000
General-Guisan-Strasse 31–33, 35–37, Zug	1'500'000	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
davon kurzfristig Rückzahlung im 2024	–1'700'000	–
Eichwaldstrasse 2–8, Zug	6'000'000	7'500'000
davon kurzfristig Rückzahlung im 2023	–	–1'500'000
TOTAL	16'500'000	18'200'000



6. RENOVATIONSRÜCKSTELLUNG

Zusätzlich zu den Abschreibungen kann die Genossenschaft ab 1. Januar 2014 jährlich Renovationsrückstellungen ohne besonderen Nachweis von 1,0 %, berechnet vom jeweils aktuellen Gebäudeversicherungswert, bilden. Dies gestützt auf das Steuerbuch des Kantons Zug, Erläuterungen zu § 59, Berechnung des Reingewinns, Abschnitt 3.6, Stand Februar 2012. Die gesamte Rückstellung darf 15,0 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen. Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen in der Höhe von 1,0 % (Vorjahr: 1,0 %) verbucht.

Der Gebäudeversicherungswert beträgt per 1. Januar 2024 total CHF 68'448'560 (Vorjahr: CHF 65'219'000). Im Berichtsjahr wurden Renovationsrückstellungen in der Höhe von CHF 652'190 (Vorjahr: CHF 613'460) gemacht.

7. PROJEKTAUFWENDUNGEN

ZUSAMMENSETZUNG

Projekt Gartenstadt, Zug

TOTAL

	2023	2022
Projekt Gartenstadt, Zug	—	7'356
TOTAL	—	7'356

8. AUSSERORDENTLICHER ERTRAG

ZUSAMMENSETZUNG

Einmalige Vermietung

Diverse

TOTAL

	2023	2022
Einmalige Vermietung	—	9'900
Diverse	—	1'451
TOTAL	—	11'351

9. AUSSERORDENTLICHER AUFWAND**ZUSAMMENSETZUNG**

Diverse

TOTAL

2023

3'529

3'529

2022

—

—

10. STEUERRÜCKSTELLUNG/STEUERN

Die Baugenossenschaft Familia Zug unterliegt der Direkten Bundessteuer sowie den Kantons- und Gemeindesteuern des Kantons Zug. Die aufgrund des Jahresergebnisses 2023 geschuldeten Steuern sind entweder bezahlt oder zurückgestellt. Die Baugenossenschaft Familia Zug ist bis und mit Geschäftsjahr 2022 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) ab 1.1.23 CHF 655
Aktueller Zinssatz	4,00 %
Aktueller jährlicher Baurechtszins	CHF 160'119





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 2023 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, 22. März 2024
Zensor Revisions AG

Arno Baumeler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Adrian Räber
Zugelassener Revisionsexperte



WAHL VON VORSTAND UND PRÄSIDENT

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle (Art. 11 Abs. 1 lit. b der Statuten).

Laut Art. 15 der Statuten besteht der Vorstand aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschäftern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Die letzte Erneuerungswahl fand am 29. Oktober 2020 auf schriftlichem Weg statt, nachdem die auf den 27. Mai 2020 angesetzte Generalversammlung bedingt durch die Corona-Massnahmen hatte verschoben werden müssen. Damals hatten sich alle Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtsdauer in ihrem Amt bestätigen lassen. Auf die Generalversammlung 2023 hin trat Paul Langenegger nach über 30 «Dienstjahren» von seinem Amt als Verwalter zurück und auf die Generalversammlung 2024 hin haben Markus Risi und Hansruedi Schnieper, zwei weitere, langjährige Vorstandsmitglieder, ihren Rücktritt erklärt.

Der Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug freut sich, Ihnen mit Thomas Huwyler, Melissa Weissmann und Walter Lötscher drei qualifizierte und motivierte Persönlichkeiten zur Wahl in den Vorstand präsentieren zu können.



Thomas Huwyler

- Jahrgang 1961
- Wohnt in Baar
- Zivilstand: verheiratet und Vater von drei erwachsenen Kindern
- Beruf: Diplomierter Wirtschaftsprüfer und Betriebsökonom HWV

Beruflicher Werdegang: Thomas Huwyler war rund 30 Jahre bei Ernst & Young Schweiz tätig, von 2009–2013 als People Partner und Geschäftsleitungsmitglied im Bereich der Wirtschaftsprüfung und von 2005–2015 als Präsident des Stiftungsrats «Pensionskasse Ernst & Young». Er war von 2015–2020 Geschäftsführer und Finanzchef beim Eidg. Schwing- und Älplerfest 2019 in Zug und ist seit November 2021 Geschäftsführer der Zuger Messe.

Seit 2020 arbeitet er selbständig.

«Durch meine langjährige Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer in verschiedenen Branchen, verfüge ich über sehr viele Kompetenzen, die ich für die Baugenossenschaft Familia Zug gewinnbringend einbringen kann.»



Melissa Victoria Weissmann

- Jahrgang 1984
- Wohnt in Unterägeri
- Zivilstand: verheiratet und Mutter eines Kindes (2 Jahre 7 Monate)
- Beruf: Rechtsanwältin und Urkundsperson (eingetragen im Anwaltsregister)

Beruflicher Werdegang: Melissa Victoria Weissmann hat von 2004–2008 an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität St. Gallen und von 2009–2011 an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern studiert. Sie verfügt über einen Bachelor und Master in Law der Universität Luzern. Im August 2013 wurde ihr das Anwaltspatent von der Prüfungskommission des Kantons Zug erteilt. 2017/2018 absolviere Sie eine Weiterbildung (CAS Prozessführung-Civil Litigation IRP-HSG).

Seit 2011 arbeitet Sie als Anwältin und Notarin bei der Kanzlei Hodel & Partner in Zug. Seit 2017 ist sie selbständige Partnerin in der Kanzlei.

«Ich bin entschlossen, mich aktiv in die Baugenossenschaft Familia Zug einzubringen, da ich der Überzeugung bin, dass jeder das Recht auf angemessenen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum hat.»

Walter Lötscher

- Jahrgang 1961
- Wohnt in Baar
- Zivilstand: verheiratet und Vater von zwei erwachsenen Kindern
- Beruf: Projekt und Bauleiter

Beruflicher Werdegang: Walter Lötscher hat nach der Maurerlehre bei Landis Bau AG und der Polierschule in St. Gallen 1992 die Technikerschule Projektleitung im IBZ Glattbrugg absolviert.

Nach 12 Jahren als Bauleiter bei der Alfred Müller AG, arbeitet er heute bei der Firma Martin Lenz AG als Projekt und Bauleiter.



«Ich bin bereit mein Wissen und meine Fähigkeiten in der Baubranche für die Belange der Baugenossenschaft Familia Zug als verlässlicher Partner einzusetzen.»



2023 2022 2021 2020 2019 2018
2017 2016 2015 2014 2013 2012
2011 2010 2009 2008 2007 2006
2005 2004 2003 2002 2001 2000
1999 1998 1997 1996 1995 1994
1993 1992 1991 1990 1989 1988
1987 1986 1985 1984 1983 1982
1981 1980 1979 1978 1977 1976
1975 1974 1973 1972 1971 1970
1969 1968 1967 1966 1965 1964
1963 1962 1961 1960 1959 **1958**
1957 1956 1955 1954 1953 1952
1951 1950 1949 1948 1947 1946
1945 1944 1943 1942 1941 1940
1939 1938 1937 1936 1935 1934
1933 1932 1931 1930 1929 1928
1927 1926 1925 1924 1923 1922
1921 1920 1919 1918 1917
1915 1914 1913 1912
1909 1908 1907 1906



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIA ZUG