

GEWOBA

Genossenschaft für  
gemeinnützigen Wohnungsbau



Zusammen leben statt  
nebeneinander wohnen

---

Geschäftsbericht 2022

[www.gewoba.ch](http://www.gewoba.ch)



*Liebe Genossenschaftler:innen*

*Im vergangenen Jahr gerieten wir alle von der einen Krise in die nächste: Corona war sozusagen vorbei, aber dafür herrscht Krieg in der Ukraine; die internationalen Lieferketten sind genauso angespannt wie der Wohnungsmarkt im Kanton Zug, und es besteht Personalmangel in der Pflege und in der Gastronomie. Man wünscht sich Normalität und Sicherheit. Unser Beitrag dazu ist das Schaffen eines echten Zuhauses. Ein Ort, wo wir gemeinsam mit anderen ein vertrautes Umfeld schaffen können.*

*Wie wir dieses Ziel erreichen wollen, zeigen wir im Magazinteil am Beispiel unseres Spielplatzes an der Allmendstrasse oder in den Jahresberichten des Präsidenten und der Geschäftsführerin.*

*Die Projekte brauchen Energie und Beharrlichkeit. Während im Göbli und im «Pi» letztes Jahr leider nicht viel passierte, durften wir beim Knopfliweg die Baubewilligung entgegennehmen. Schritt für Schritt können wir so unser Motto «zusammen leben statt nebeneinander wohnen» in die gebaute Realität umsetzen.*

*Ich wünsche Ihnen eine angeregte Lektüre unseres Geschäftsberichtes.*



*Jascha Hager*

*Präsident GEWOBA*

# Unsere Liegenschaften und Zukunftsprojekte



## Liegenschaften

**1** Liegenschaft Herti 3  
St.-Johannes-Strasse 20–26, 6300 Zug

Total 59 Wohnungen  
147 Bewohnende  
Erstbezug 1967

**2** Liegenschaft Herti 3  
Allmendstrasse 11–17, 6300 Zug

Total 55 Wohnungen  
136 Bewohnende  
Erstbezug 1976

**3** Liegenschaft Roost  
Fridbachweg 5–9, 6300 Zug

Total 28 Wohnungen  
80 Bewohnende  
Erstbezug 2012

**4** Liegenschaft Gemeinsam-Wohnen-Haus  
Goldermattenstrasse 25, 6312 Steinhausen

Total 9 Wohnungen  
13 Bewohnende  
Erstbezug 2021



## Zukunftsprojekte

### ⑤ Wohnen an der Stadtmauer Knopfliweg 4 und 6, 6300 Zug

Baukredit an der GV 2022 genehmigt  
Baubewilligung am 30.12.2022  
erhalten

Baurechtsvertrag mit der Stadt Zug  
vor Unterzeichnung

Gebäude unter Schutz gestellt  
durch die kantonale Denkmalpflege

Total 6 Kleinstwohnungen  
Total 3 Atelierwohnungen  
Platz für 12 Bewohnende

### ⑥ Mehrfamilienhaus im Göbli 6300 Zug

Kauf an der GV 2022 genehmigt

LOI mit Göbli Immobilien AG

Total 26 Wohnungen  
Platz für 70 Bewohnende

### ⑦ Projekt Holzhochhaus Pi Baarerstrasse, 6300 Zug

LOI mit Urban Assets Zug AG

Total 70 Wohnungen  
Platz für 165 Bewohnende



---

## Inhalt

---

## UNSERE GENOSSENSCHAFT

<b>Jahresberichte</b>	5
Jahresbericht des Präsidenten	6
Jahresbericht der Geschäftsführerin	8
<b>Neuer Herti-Spielplatz</b>	13
<b>Organisation</b>	30

---

## GENERALVERSAMMLUNG 2023

Einladung und Traktandenliste	33
<b>Protokoll der ordentlichen GV vom 19. Mai 2022</b>	34
<b>Wahlunterlagen</b>	43
<b>Finanzbericht</b>	47
Bilanz und Erfolgsrechnung 2022	48
Anhang zur Jahresrechnung 2022	51
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	54
Bericht der Revisionsstelle	55

# UNSERE GENOSSENSCHAFT

AUSZUG AUS DEM INTERVIEW ZUM NEUEN HERTI-SPIELPLATZ

## Wie der Spielplatz entstand – Die Hintergründe von Geschäftsstelle und Vorstand

JUDITH ODERMATT

«Wir waren ja nicht die Ersten,  
die so einen Prozess eingingen.  
Es gibt bereits viel Erfahrung  
mit dem Einbezug von Kindern  
und Erwachsenen bei der Pla-  
nung neuer Spielplätze.»

Lesen Sie das ganze Interview ab Seite 13.



# Jahresberichte

---

Jahresbericht des Präsidenten	6
Jahresbericht der Geschäftsführerin	8

# Jahresbericht des Präsidenten



Jascha Hager  
Präsident

Das Beste kam 2022 ganz zum Schluss: am 30. Dezember erreichte uns die Baubewilligung für die Liegenschaft am Knopfliweg. Was vor über 4 Jahren mit der Zusage durch den Stadtrat begann, nimmt nun, nach vielen Gesprächen, Abklärungen, Projektanpassungen und Diskussionen mit Rechtsdienst, Brandschutz und Denkmalpflege endlich Fahrt auf! Der Umbau der beiden Häuser kann diesen Sommer beginnen.

Währenddessen sind die anderen Projekte, welche letztlich einen Beitrag an die grassierende Wohnungsnot im preisgünstigen Segment liefern sollen, in der Warteschlange. Im Göbli warten wir seit 5 Monaten (Stand Januar 2023) ebenfalls auf die Baubewilligung, das Projekt muss(te) gestalterisch überarbeitet werden. Beim Projekt «Pi» lag der Bebauungsplan ebenfalls während Monaten bei der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung, während der Baurechtsgeber die Zeit nutzte, um das Holzhaus zu optimieren und heikle Details zu klären. Wie sagt man so schön: Gut Ding will Weile haben.

Der Vorstand und die Geschäftsstelle blieben in dieser Zeit aber nicht untätig. Wir bewarben uns für Projekte in Cham bei der Pavatex und in Steinhausen im Eichholz. Während die Würfel beim Projekt in Cham noch nicht gefallen sind, unterlagen wir beim Eichholz, einem Grundstück, welches dem Kanton Zug gehört und von diesem im Baurecht abgegeben wird, mit unserem Angebot. Das erfreute uns im Moment der Absage verständlicherweise nicht, zumal einiges an Aufwand in diese Bewerbung geflossen war. Die Enttäuschung wurde aber gemildert, da eine andere Zuger Genossenschaft, die awzug, zum Handkuss kam und so das Ziel der Schaffung von genossenschaftlichem, erschwinglichem Wohnraum im Kanton ja letztlich erreicht werden konnte. Wir gratulieren der awzug ganz herzlich und wünschen gutes Gelingen! Wir dürfen feststellen, dass wir hin und wieder kontaktiert und angefragt werden, uns bei einem Projekt zu bewerben oder zumindest einzubringen. Das zeigt mir, wie sehr die Kompetenz unserer Geschäftsstelle auch ausserhalb der Genossenschaft geschätzt wird und unsere Kommunikationsarbeit Früchte trägt.

Die Kehrseite dieser Medaille – wenn man das so sagen darf – ist, dass wir letztes Jahr 137 Eintritte verzeichnen konnten – bei 23 Austritten und 0 neuen Wohnungen. Auch hier spiegeln sich die schwierigen Verhältnisse auf dem Zuger Wohnungsmarkt. Die Politik hat das Problem zwar erkannt, aber wirklich griffige Lösungen fehlen leider immer noch. Ich wage an dieser Stelle einen Aufruf an alle unsere Genossenschafter:innen: Wir brauchen dringend mehr Wohnungen! Kennen Sie in Ihrem Bekanntenkreis Personen, die ihre Mehrfamilienhäuser oder ihr Land sinnvoll und nicht unbedingt zu Höchstpreisen veräussern wollen? Wir kaufen!

## «Wir sind überzeugt, dass das Gemeinsam-Wohnen-Haus das Zusammenleben der Zukunft beschreibt.»

Nun aber genug gejammert. Wir konnten im vergangenen Jahr auch einiges erfolgreich zu Ende bringen! So konnten wir im Sommer unseren Spielplatz an der Allmendstrasse unter der Federführung des dortigen Mieterforums und gemeinsam mit den Quartierbewohner:innen fertigstellen und einweihen. Diese Erfolgsgeschichte ist auch Gegenstand des diesjährigen Magazinteils. Wir konnten in der Goldermatten als Abschluss aller Arbeiten eine Zeitkapsel im Treppenhaus einbringen und so unser Gemeinsam-Wohnen-Haus sozusagen einweihen. So ein Gemeinsam-Wohnen-Haus ist kein Selbstläufer. Dennoch sind wir überzeugt, dass diese Art des Zusammenlebens gerade auch im Kanton Zug die Zukunft des Wohnens darstellt: Geteilter Luxus, kleine Wohnungsflächen, dafür zahlbare Mieten. Das Projekt der Mieterforen wurde ebenfalls weitergeführt. Auch dies ist kein Selbstläufer und bedingt das Engagement aller Beteiligten. Letztlich lohnt sich der Einsatz aber, wie die verschiedenen Anlässe und Aktionen zu Gunsten des «Zusammen-Lebens» zeigen.

Wir konnten auch die Feierabendgespräche erfolgreich wieder aufnehmen. Auch das GEWOBA-Fest und das 10-Jahre-Roost-Jubiläum konnten ohne Auflagen und Hindernisse durchgeführt werden. Mein Dank geht an all jene, die ihren Beitrag zum Gelingen beigetragen haben.

Der Vorstand traf sich 2022 zu 10 Sitzungen. Diese fanden grundsätzlich auf der Geschäftsstelle statt: Es kehrte also nach zwei eigenartigen Jahren wieder Normalität in den Arbeitsalltag ein. Ich danke allen meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihre Zeit und die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr und freue mich auf weitere gemeinsame Projekte.

# Jahresbericht der Geschäftsführerin



**Esther Keiser**  
Geschäftsführerin

Nachdem der Start ins 2022 von Corona und somit Homeoffice geprägt war, konnten wir im Frühling endlich wieder in die Vorcorona-Normalität wechseln. Die Geschäftsstelle war wieder für alle geöffnet, und es war auch endlich wieder möglich, physische Sitzungen abzuhalten. Obwohl wir diese alle sehr vermisst haben und den persönlichen Austausch sehr schätzen, haben wir auch die Vorteile von online durchgeführten kurzen Besprechungen erkannt. Ab und an macht es durchaus Sinn, sich via eine digitale Plattform auszutauschen und sich somit die Zeit für die An- und Rückreise zum jeweiligen Sitzungsort zu sparen.

Per 2022 hatten wir bei GEWOBA 15 Mieterwechsel bei den Wohnungen und 36 bei den Parkplätzen, welche auch an Nichtmitglieder vermietet werden, zu verzeichnen. Das sind, betrachtet man die entsprechenden Werte der Vorjahre, eher viele Wechsel. Schlüsselst man diese nach den jeweiligen Standorten auf, entfallen acht auf die zwei Hert-Liegenschaften, zwei auf den Fridbachweg und fünf auf das per 2021 neu



bezogene Gemeinsam-Wohnen-Haus in Steinhausen. Gerade Letzteres mag erstaunen, ist aber auf Grund des neuartigen und eher anspruchsvollen Wohnkonzepts nicht weiter verwunderlich. Viele der wieder ausgezogenen Erstmieter haben sich diese Wohnform wohl anders und zugegebenermassen auch weniger «anstrengend» vorgestellt. Dank viel Effort seitens der Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle konnten alle fünf Wohnungen ohne Leerstand weitervermietet werden. Die verbliebenen vier Mietparteien konnten die potentiellen Neumieter vorab kennenlernen und ihre Meinung zu diesen Personen äussern. Diesem Umstand ist es wohl zu verdanken, dass seit den Wechseln im Sommer 2022 einiges mehr an Leben und Betrieb in diesem Haus herrscht. Es tut sich was – und dies in die von GEWOBA geplante und gewünschte Richtung. Um den auch für uns ganz neuen und anspruchsvollen Weg der Erstvermietung einer solchen Liegenschaft genauer zu reflektieren und zu analysieren, werden Vorstand und Geschäftsstelle der GEWOBA im 2023 diese Prozesse zusammen mit einer externen Fachperson nochmals genauer unter die Lupe nehmen und evaluieren. Dies auch, um für die Erstvermietung am Knopfliweg, wo ein ähnliches Projekt entsteht, gewappnet und vorbereitet zu sein.

«Wir bereiten uns jetzt schon auf die Erstvermietung am Knopfliweg vor, indem wir von anderen Projekten Gelerntes reflektieren.»





Bei den acht Mieterwechseln in der Herti handelte es sich um drei interne Wechsel. Hier waren langjährige Mietende bereit, ihre 4½-Zimmer-Wohnungen zu verlassen und in kleinere Wohnungen am gleichen Standort zu wechseln. Damit ist es uns gelungen drei unterbelegte Wohnungen wiederum für junge Familien bereitzustellen. Ein grosses Dankeschön an diese Mietenden, welche die Ziele der GEWOBA mittragen und ganz unkompliziert vom Vorteil eines solchen Wechsels überzeugt werden konnten.

Seit 2021 verfügt die GEWOBA über vier Jahreskarten des Zoos Zürich. Diese Karten können von unseren Mitgliedern gratis bezogen werden. Es freut uns, dass dieses Angebot – ebenfalls ein Überbleibsel aus der Coronazeit – rege genutzt und sehr geschätzt wird. Im vergangenen Jahr haben auch wir, die drei Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, diese Karten erstmals genutzt, um im Zoo das zu entdecken, wovon unsere Mitglieder immer wieder mit grosser Begeisterung berichten. Wir genossen diesen jährlichen Teamausflug und hatten so auch ausserhalb unseres Arbeitsumfeldes grossen Spass: Es gab viel zu lachen. Solche Aktivitäten stärken uns als Team und geben uns den notwendigen Schwung für das Alltagsgeschäft. In diesem Sinne bedanke ich mich bei unseren beiden Mitarbeiterinnen Judith Odermatt und Simone Mumenthaler, welche zusammen mit mir den oft anspruchsvollen Alltag auf der GEWOBA-Geschäftsstelle bestreiten. Die Arbeit zugunsten der GEWOBA macht uns allen dreien sehr viel Freude. Wir hoffen sehr, dass diese Freude auch für unsere Mietenden und Mitglieder sowie alle, welche mit uns in Kontakt sind, spür- und erlebbar ist. Der Vorstand schenkt uns sein Vertrauen, was uns ermöglicht, unsere Arbeit zielführend und adäquat auszuführen. Auch ihm gilt unser Dank. Wir geben täglich unser Bestes, um die ehrgeizigen Zukunftsideen, welche sich die GEWOBA gesetzt hat, mitzutragen und gemeinsam umzusetzen!

«Wir genossen unseren Teamausflug. Solche Aktivitäten stärken uns als Team und geben uns den notwendigen Schwung für das Alltagsgeschäft.»





# Wie ein neuer Spielplatz eine ganze Siedlung belebt

An der Allmendstrasse ist man stolz auf den modernen, im März eröffneten Spielplatz. Angestossen von Eltern mit kleinen Kindern und dem noch jungen GEWOBA-Mieterforum, entstand er in einem partizipativen Prozess. Zuerst musste die GEWOBA aber andere Eigentümer im Hertiquartier für die Idee gewinnen.

Interviews/Texte von Esther Banz

## «Es soll ein Leuchtturmprojekt werden»

Das Herz und die Blume sind von Valentina. Man braucht die Bilder nicht lange zu suchen – sie leuchten in Pink, Gelb und Rot auf dem auch sonst bunt bemalten, rund eineinhalb Meter hohen Holzstamm, der in der Erde verankert ist. Zusammen mit weiteren solchen «Töggeln» ist er Teil des neuen Spielplatzes an der Allmendstrasse, denn auch er ist ein Spielgerät, wie die 6-jährige Valentina sogleich demonstrieren wird: Als Hochsitz lädt er zum Hochfangis ein – und als Königin oder König sitzt es sich ganz bequem auf diesem Thron. Valentina zeigt auf weitere Attraktionen, die alle aus Holz und Seilen gebaut sind. Da wäre das elastische Band, auf dem die Sechsjährige stundenlang balancieren könnte – eine fest installierte Slackline. Etwas weiter entfernt zwei Schaukeleinrichtungen: sieben Kinder können sich gleichzeitig durch die Luft tragen lassen. Dahinter die Rutschbahn. Und natürlich fehlt es nicht an Klettergeräten, einem grossen Sandkasten, einer Spielkiste und einem Tisch mit Bänken zum Verweilen. Grosser Beliebtheit erfreut sich auch das Wasser-





spiel – dass es Teil des neuen Spielplatzes wurde, ist nicht ganz selbstverständlich, wie Esther Keiser im Interview erzählen wird. Jetzt zeigt Valentinas Finger auf das Leintuch, das zwischen zwei Bäumen aufgespannt ist: «Spiel- und Begegnungsplatz» steht darauf in bunten Farben. Fröhlich leuchten die blauen, grünen, pinken und gelben Abdrücke von Kinderhänden. Valentinas rechte Hand ist ebenfalls auf dem Transparent verewigt. Entstanden ist es im Frühling 2022, als Kinder und Eltern der Siedlung einen ganzen Tag mitbauen konnten. Das Tuch hält symbolisch die vielen Hände fest, die anpackten und mitgestalteten.

Die Blätter liegen an diesem kühlen Tag im Herbst bereits gelb und senffarben auf dem Kies und im Gras, die Sonne verschwindet nicht sichtbar im Westen hinter Wolken, auf dem Spielplatz stösst ein Zweijähriger eine Karrette, ein anderes Kind klettert dick eingepackt auf die aus Seilen geflochtene Hängematte, eines schaukelt, eines rutscht – und ein halbes Dutzend Eltern und Grosseltern steht mit und ohne Buggy beobachtend, helfend, plaudernd neben den Geräten. Mit anderen Worten: Es herrscht Hochbetrieb, und das mitten unter der Woche. Ist das immer so? Meistens, sagt eine Bewohnerin der GEWOBA und lächelt. Sie ist mit ihren vier- und einjährigen Kindern gekommen, wird nun aber gleich kochen gehen. Zeit auch für uns, in die nahe gelegene Geschäftsstelle zu wechseln, wo die Involvierten erzählen wollen, wie es überhaupt so weit kam, dass die Hertisiedlung seit diesem Jahr einen der modernsten und beliebtesten Spielplätze in ganz Zug hat – von der Genossenschaft und den weiteren Eigentümern der Siedlung finanziert, offen für alle.



# Wie der Spielplatz entstand – Die Hintergründe von Geschäftsstelle und Vorstand

Im Interview:

Jascha Hager  
Präsident

Annatina Caprez  
im Vorstand zuständig für  
Genossenschaftskultur und Soziales

Esther Keiser  
Geschäftsführerin

Judith Odermatt  
Sachbearbeiterin  
Genossenschaftskultur und Soziales

Die sechsjährige Valentina zeigte uns auf dem neuen Spielplatz soeben, wo sie selber Hand angelegt hatte. Da war eine grosse Verbundenheit mit diesem neu gestalteten Ort spürbar ...

ESTHER (STOLZ)

Das überrascht mich nicht! Es war ja ein partizipativer Prozess, Kinder und Eltern arbeiteten und gestalteten aktiv mit, schon in der Planung, und an einem Mitmachtag dann auch in der konkreten Umsetzung.

Es gab bereits einen Spielplatz an diesem Ort der Herti-siedlung – warum habt ihr ihn erneuert?

ESTHER

Der alte Spielplatz war komplett veraltet und nicht mehr schön, er wurde kaum genutzt. Bewohner:innen von uns stellten das schon vor Jahren fest. Sie wären bereits mit einer neuen Schaukel zufrieden gewesen und schlugen vor, das selber an die Hand zu nehmen. Ich musste ihnen sagen, dass das zu heikel ist und leider nicht geht.





### Warum konnte die GEWOBA den Spielplatz nicht einfach erneuern?

ESTHER

Er gehört nicht der GEWOBA alleine, sondern allen dieser grossen Hertisiedlung, dazu gehören weitere Genossenschaften und Stockwerkeigentümer:innen. Zusammen bilden wir die IG Herti III. Das bedeutet: Alle müssen sich an den Kosten beteiligen. Verwaltet wird das ganze Areal durch eine Immobilienverwaltung.

### Wie seid ihr also vorgegangen?

JUDITH

Die Initialzündung kam vom Mieterforum unserer Allmendstrasse-Siedlung, die Teil der Hertisiedlung ist.

ESTHER

Wir trugen das Anliegen zum Verwalter der IG. Dann passierte erst mal lange nichts. Nachdem wir über mindestens zwei Jahre immer wieder nachgefragt hatten, nahm der zuständige Verwalter unsere Anfrage schliesslich aus der Schublade.

### Und was passierte dann?

ESTHER

Das Thema Spielplatz kam als Traktandum an die Eigentümerversammlung. Dort meinten einige Vertreter der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften: Stimmt, der Spielplatz ist nicht mehr schön, aber es hat ja auch fast keine Kinder mehr in der Siedlung. Wir protestierten. Als Nächstes wurde dann auch festgestellt, dass der bestehende Spielplatz nicht mehr den geltenden Sicherheitsvorschriften entspricht. In einer weiteren Eigentümerversammlung wurde endlich handfest über Geld gesprochen.

### Und?

ESTHER

Wir trafen auf die Vorstellung, ein neuer Spielplatz könne für ein paar zehntausend Franken einfach aus dem Prospekt zusammengestellt werden.

### Ihr hattet aber andere Vorstellungen ...

JASCHA

Ja! Klar kann man Geräte in einem Katalog aussuchen und hinstellen – dann wird der Spielplatz aber schon bald genauso wenig genutzt wie zuvor. Wir wollten etwas, das mehr hergibt. Und wir wollten, dass die Leute mitgestalten und mitreden können. Partizipation bedeutet Teilhabe.

### Was meinst du damit?

JASCHA

Dass durch diese Teilhabe eine Verbundenheit entsteht, und dadurch ein anderer, sorgfältigerer Umgang mit den Objekten. Dinge hingegen, die einfach hingestellt werden, sind fremd, und wenn sie Schaden nehmen, kümmert einen das weniger. Valentina beispielsweise würde diese Töggel nie verkritzeln, denn sie sind ja auch ihr Werk. Und mindestens so wichtig: Die Teilhabe bedeutete, dass die beteiligten Kinder sagen konnten, wie sie sich den Spielplatz vorstellten, was sie sich wünschten. Durch Teilhabe vermeidet man also, an den Bedürfnissen der Benutzenden vorbeizuplanen.



### Wie teuer ist so ein Prozess?

JASCHA

Einiges teurer, als Geräte einzukaufen.

ESTHER

Wir gingen mit einem Budget von CHF 250'000 in die Eigentümerversammlung.

JASCHA

Und wurden ein wenig abgewatscht – das gehe ja gar nicht, hörten wir.

ESTHER

Schliesslich wurden 120'000 bewilligt.

JASCHA

Dadurch mussten wir unsere Ansprüche bei der Mitwirkung runterschrauben. Man hätte das noch ganz anders machen können.

ESTHER

Und das Wasser war mit diesem Geld nicht finanzierbar.

### Dieses Wasserelement gibt es ja nun aber ...

ESTHER

Genau. Weil wir nicht darauf verzichten wollten, hat die GEWOBA es letztlich selber bezahlt.

JASCHA

Es sind ja vor allem unsere Mieter, die den Spielplatz nutzen ...

JUDITH

Wie? Das halbe Quartier nutzt ihn!

ESTHER

Wenn nicht sogar die halbe Stadt!

Jedenfalls viele, so machte es heute den Anschein: Obwohl es kalt ist, hatte es etliche kleine Kinder und Eltern auf dem Spielplatz. Aber bleiben wir noch kurz bei der Vorgeschichte ...

JASCHA

Gerne, denn was ich noch erwähnen wollte: Wichtig war, das Projekt zu etappieren. Das nahm den Beteiligten den Druck, während wir handkehrum mit dem Okay für das Planungsbudget eine Absichtserklärung hatten. Über den Baukredit sprachen wir erst in einem nächsten Schritt. Und den organisatorischen Aufwand leisteten ja allein wir.

ESTHER

Es war uns ein grosses Anliegen, dass dieser Spielplatz ein Leuchtturmprojekt für weitere wird. Und ein Aufenthaltsplatz auch für die Eltern und ältere Leute.

### Gab es keine Bedenken wegen möglichen Lärms?

ESTHER

Oh doch! Vor allem vonseiten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, die ganz nah am Ort ist.

JASCHA

Wir planten den Platz aber von Anfang an so, dass die Emissionen eher bei uns drüben hörbar sind.

### Wie ging es weiter, nachdem das Geld gesprochen war?

JUDITH

Wir schauten erst mal, was es heisst, einen Spielplatz partizipativ zu planen. Dabei realisierten wir schnell, dass wir nicht die Ressourcen hatten, das selber anzugehen, sondern jemanden brauchten, der uns hilft. Ferner schauten wir, welches die Anspruchsgruppen sind, wen wir alles ins Boot holen müssen, neben der Interessengemeinschaft der Eigentümer. Auch mit der Stadt haben wir Kontakt aufgenommen und gefragt, ob sie bereit wären, einen Teil beizusteuern.

### Beteiligte sich die Stadt?

JUDITH

Ja, sie zeigten Interesse mitzuhelfen und unterstützten uns beispielsweise beim ersten partizipativen Anlass mit Leuten von der Fachstelle Soziokultur.

### Und mit welchen Spielplatz-Profis habt ihr zusammengearbeitet?

ESTHER

Wir liessen zwei spezialisierte Unternehmen offerieren. Den Zuschlag gaben wir der Fachstelle Spielraum in Bern, sie sind schon länger in diesem Bereich tätig und haben viele Projekte mit Schulen, Gemeinden und Bau-genossenschaften umgesetzt. Wichtig war uns dann aber auch, dass hiesige Handwerker – Holz- und Gartenbauer etwa – involviert würden.

JUDITH

Die Projektarbeit war fruchtbar. Man kann vielleicht nicht den gleichen Prozess durchlaufen wie an einer Schule, wo die ganze Trägerschaft komplett dahintersteht. Wir mussten Kompromisse eingehen.



ESTHER KEISER

«Ein Mitmach-Projekt ist keine kostengünstige Variante. Man leistet sich einen solchen Prozess. Aber man erhält etwas dafür. Und das Resultat ist um Welten besser. Das muss man ehrlich sagen. Und vielleicht kostet dann der Unterhalt weniger, weil die Leute eher Sorge tragen.»



## Was vermisst du?

JUDITH

Persönlich hätte ich gerne noch einen zweiten Mitwirkungstag eingeplant und die Trägerschaften noch mehr in den Prozess miteinbezogen, da wäre mehr möglich gewesen.

JASCHA

Was wäre denn anders heute an dem Spielplatz?

JUDITH

Nicht unbedingt so viel. Das Resultat ist gut. Und es gab bisher keine einzige Reklamation, weder von Nachbarn noch von den Stockwerkeigentümer:innen.

## Aber?

JUDITH

Mitmachtage haben mehrere Effekte. Erstens sind sie enorm grosse Lernfelder für die Kinder – diese Erfahrung des Mitarbeitens ist einfach mega cool. Ferner haben solche Aktionen den Effekt, den Jascha schon angesprochen hat: dieses Gefühl von «das ist unser Spielplatz, unser Begegnungsplatz. Wir haben da mitgearbeitet, wir wollen dem Sorge tragen.» Mitmachtage verstärken das sehr. Das sind die beiden Hauptgründe, warum ich davon gerne noch mehr gehabt hätte.

## Was ist mit der Verbundenheit der Nachbarn – hätte sich da auch noch mehr machen lassen?

JUDITH

Das fehlt mir nach dem Prozess als Einziges: dass sich die ganze Trägerschaft, alle Miteigentümer:innen, mitverantwortlich fühlen für den Platz und voll dahinterstehen. Das erreichten wir nicht, die Trägerschaft als Ganzes mitzunehmen, damit Ideen eine Chance haben zu wachsen und Zukunftsvisionen Gestalt annehmen können – das wäre meine Traumvorstellung gewesen. Aber das Projekt, das wir jetzt umgesetzt haben, und was dabei herausgekommen ist, finde ich super. Ich stehe voll dahinter.

## Dass Leute etwas mitfinanzieren, von dem sie auf den ersten Blick keinen direkten Nutzen haben, ist nicht selbstverständlich. Ist dieser Erfolg ausschliesslich eurem grossen Engagement zu verdanken oder gehörte auch Glück dazu?

JUDITH

Zu Beginn, als die Gelder gesprochen wurden, hat uns der Verwalter des Areals sehr unterstützt. Aber es ist schon auch ein Resultat des ganzen Prozesses, der viel Kommunikation beinhaltete. Wir haben immer wieder informiert und erzählt, was wir machen, auch den Anwohner:innen. Alle hatten während des Prozesses stets die Gelegenheit, sich kritisch einzubringen und Fragen zu stellen.

JASCHA

Den Mitmachtag haben viele der Stockwerkeigentümer:innen mitbekommen. Sie haben gesehen, wie viele Leute da lustvoll mitarbeiteten.



## Ihr hattet zu einem früheren Zeitpunkt im Prozess bereits zu einem Workshop und zu anderen Aktivitäten eingeladen. Was passierte dort?

ANNATINA

Verschiedenes für alle Altersgruppen! Es entstanden Fahnen und Wimpelketten. Die Kinder konnten aus Naturmaterialien ihren Traumspielplatz darstellen und beschreiben. Und Ältere erzählten von früher – etwa, wie sie da, wo jetzt der Spielplatz ist, einst Wäsche aufgehängt.

JUDITH

Auf einer Tafel konnten die Leute zudem ihre Meinung aufschreiben. Und zwei, drei Jugendliche gingen von Haus zu Haus und fragten in den Treppenhäusern die Leute, was sie zum Thema Spielplatz meinten. Das trug man alles zusammen. Die Antworten und Inputs schufen für «Spielraum», unseren Partner, eine Vorstellung von den Bedürfnissen – davon, was es braucht, um diesen neuen Platz zu gestalten.

JASCHA

Wichtig an dem Prozess war, dass du, Judith, alle abgeholt hast: auch die Teenager, die Eltern von ganz Kleinen, die älteren Leute, die Nachbar:innen. All diese Anspruchsgruppen konnten ihre Bedürfnisse reingeben. Und «Spielraum» verstehen es gut, solche Prozesse zu moderieren, deshalb haben wir sie engagiert.

JUDITH

Der Mitmach-Bautag mit Kindern und Eltern gelang super.



ANNATINA CAPREZ

«Bei einem solchen Prozess passiert die Auseinandersetzung bereits im Vorfeld, nicht erst, wenn die Geräte stehen.»

### Wer machte da was?

ANNATINA

Das war der Moment, als Valentina und weitere Kinder die Sitzhocker bemalten. Und kleinere Kinder begossen die neue Hecke.

JASCHA

Eltern halfen mit, das Ritiseili zusammenzubauen, sie montierten die Bärensitze und pflanzten Bäume.

JUDITH

Beim Kletterteil wurden all die Seilkonstruktionen fixiert.

ANNATINA

Haben sie nicht auch den Sand transportiert?

JUDITH

Genau, es gab einen Sandhaufen, von wo die Kinder Sand in den Sandkasten schaufeln konnten. Und das Transparent mit den Hand-Abdrucken entstand ebenfalls an diesem Tag.

ANNATINA

Alle durften Bauarbeiter-Helme anziehen!

JUDITH

Die Idee war: Wir alle – Gross und Klein – arbeiten zusammen auf dieser Baustelle für diesen Platz. Es hatte Leute dabei, die ich zuvor noch nie gesehen hatte ...

JASCHA

... das ging mir auch so, es waren wohl Leute aus der Umgebung.

### Welche der Wunschvorstellungen der Kinder liessen sich tatsächlich umsetzen?

JUDITH

Viele, auch wenn das nicht auf den ersten Blick ersichtlich ist. Wir wussten: Hinter dem, was ein Kind als Wunschobjekt zeichnet, steckt ein Bedürfnis. Wenn es beispielsweise ein Baumhaus zeichnet, es aber nicht möglich ist, ein solches zu erstellen, fragt man sich: Was ist das Bedürfnis dahinter? Ist es: einen Ort zu haben, wo sie sich verstecken können, wo sie sich dem Blick der Eltern entziehen können? Oder ist es das Bedürfnis, klettern zu können, in die Höhe zu steigen? Und das versucht man dann umzusetzen. In diesem Sinn ist jetzt sicher vieles abgebildet.

JASCHA

Konkret haben die Älteren mit der Hängematte jetzt einen Ort zum Chillen. Und das Versteck respektive ein Platz, wo man für sich sein kann, das ist die Holzwellen oder das Kletterelement. Es hat Steininseln, die überwachsen werden, in die man sitzen kann: grosse Steinblöcke, die als Gruppe angeordnet sind, rundherum sind Sträucher gepflanzt. Auch das Wasser war ein häufig genannter Wunsch.

## Was habt ihr nicht umgesetzt?

JUDITH

Ein grosser, aber kontroverser Wunsch war eine Feuerstelle respektive ein Ort zum Bräteln. Dafür gibt es jetzt einen schönen grossen Platz mit Bänken. Man kann dort einen eigenen Grill oder eine Feuerschale aufstellen.

## Wer wird sich darum kümmern, dass der Spielplatz schön und sauber bleibt?

JUDITH

Das Mieterforum schaut dem Platz. Bereits sind gemeinsame Aufräumtage in Planung. Dazu werden die Leute wieder einbezogen.

ANNATINA

Es ist wichtig, dass der Platz schön bleibt.

JUDITH

Und dass dieser Spirit nicht verloren geht.

## Wie würdest du den Spirit beschreiben?

JUDITH

Es ist diese Freude an dem Platz, von dem viele das Gefühl haben, dass er ein gemeinsames Projekt ist, bei dem sie mitreden und mitmachen können.

ANNATINA

Die Kinder sind stolz, hier selber etwas erschaffen zu haben.

JUDITH

Es hat auch ältere Menschen, die Freude haben am Spielplatz. Es laufe wieder etwas, die Siedlung sei lebendiger als zuvor. Diesbezüglich erhalten wir viele schöne Rückmeldungen, die uns sehr freuen.

## Der Spielplatz belebt die Siedlung als Ganzes?

ALLE

Ja!



# Stimmen der Initiant:innen

Ohne Mario Kalinic, Niko Dotlo, Jasmin Zehnder und Pia Lo Presti gäbe es den neuen Spielplatz nicht. Sie kamen als Eltern auf die Geschäftsstelle zu. Kaum hatten sie zusammen das erste Mieterforum in der Siedlung gebildet, nahmen sie sich des Anliegens mit vereinten Kräften an und liessen nicht locker. Folgendes sagen sie zum Prozess und zur Wirkung ...

Mario Kalinic ist Vater von vier Kindern (16, 15, 7 und 6 Jahre alt).

Jasmin Zehnder ist Mutter von drei Kindern (16, 15 und 3 Jahre alt). Sie war bis zu ihrem Wegzug im August 2022 stark in den Bau des Spielplatzes involviert.

Niko Dotlo ist Vater von zwei Töchtern (16 und 12 Jahre alt).

Pia Lo Presti ist Mutter zweier erwachsener Söhne und seit kurzem stolze Grossmutter.



## MARIO KALINIC

«Der Anstoss kam von meiner Frau. Wir haben vier Kinder, die älteren sind 15 und 16, die jüngeren 6 und 7 Jahre alt. Als wir vor 10 Jahren hier einzogen, waren wir sehr froh, dass der Spielplatz genau unterhalb unserer Wohnung liegt. Nach kurzer Zeit merkten wir jedoch, dass er in einem ziemlich schlechten Zustand war. So kamen wir auf die Idee, dass man diesen Spielplatz ja eigentlich erneuern könnte.»

JASMIN ZEHNDER

«Besonders toll fand ich, dass die Kinder ihre Ideen einbringen konnten. Und der Mitmach-Nachmittag war ein voller Erfolg. Dass so viele kommen würden – das hatten wohl alle Beteiligten etwas unterschätzt.»

MARIO KALINIC

«Die Siedlung ist mit dem neuen Spielplatz lebendiger geworden.»



JASMIN ZEHNDER

«Wie viel man mit einem gemeinsamen Projekt erreichen kann: Das ist eine der zentralen Erfahrungen, die ich mit diesem Spielplatz-Projekt gemacht habe. Das Thema lag schon so lange in der Luft, aber keiner hatte es je richtig angepackt.»

MARIO KALINIC

«Es ist einfach schön zu sehen, wie Leute mit Decken kommen und Kinder für sich spielen.»





NIKO DOTLO

«Auch ein bekannter EVZ-Spieler wurde schon mit seinen Kindern auf dem Spielplatz gesehen. Seine Eltern wohnen im Quartier.»

MARIO KALINIC

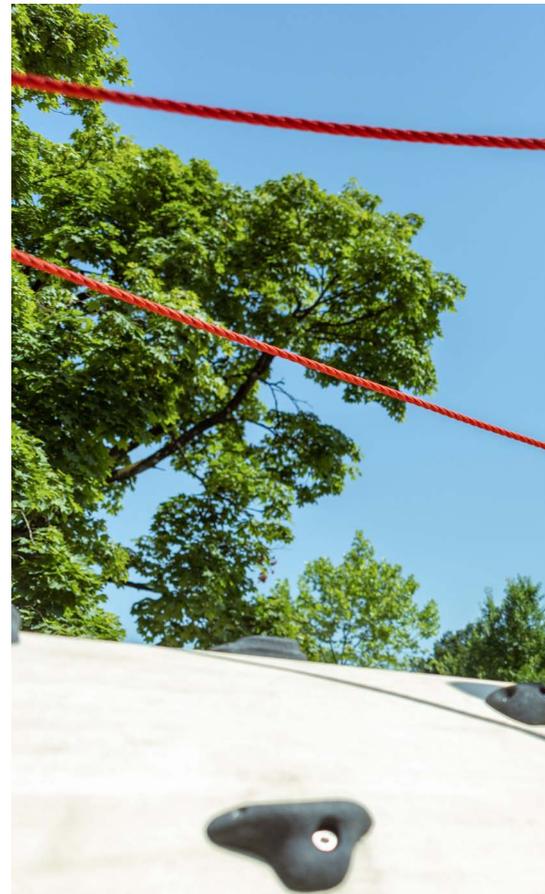
«Im Vorfeld hatten viele Bedenken, es könnte lärmig werden. Und jetzt ist das überhaupt kein Thema mehr, meines Wissens hat sich noch nie jemand beschwert.»





MARIO KALINIC

«Der Spielplatz war unser bisher grösstes Mieterforum-Projekt. Die Kommunikation mit den Nachbarn war dabei wichtig. Zu hören, was sie sich wünschen und vorstellen, damit es ein gemeinsamer Ort wird, den alle nutzen können.»



JASMIN ZEHNDER

«Selbst vom nahen Alterszentrum  
setzten sich im Sommer Leute  
beim Spielplatz hin.»



PIA LO PRESTI

«Nach dem Spielplatz beschäftigt  
uns im Mieterforum jetzt die  
Bücherbox, die wir zusammen  
mit der gemeinnützigen Stif-  
tung Halle44 einrichten.»

# Organisation

## Vorstand



**Jascha Hager**  
Präsident



**Josef Staub**  
Finanzen/Vizepräsident



**Maria-Pia Kuhn-Schelbert**  
Recht



**Annatina Caprez**  
Genossenschaftskultur und  
Soziales



**Mario Bisig**  
Bau operativ



**Stefan Aufdermauer**  
Bau strategisch

## Geschäftsstelle



**Esther Keiser**  
Geschäftsführerin



**Simone Mumenthaler**  
Liegenchaftenbewirt-  
schafterin



**Judith Odermatt**  
Sachbearbeiterin Genossen-  
schaftskultur und Soziales

# GENERALVERSAMMLUNG 2023

# Einladung zur 59. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 12. Mai 2023, 19.00 Uhr

Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug

## Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler:innen
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung des Protokolls der 58. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2022
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstands
8. Wahlen
  - 8.1. Erneuerungswahlen des gesamten Vorstandes (6 Mitglieder)
  - 8.2. Wahl des Präsidiums
  - 8.3. Wahl der Revisionsstelle
9. Verschiedenes

Reichen Sie allfällige Fragen zu den Traktanden (gilt nicht für Anträge) bitte 20 Tage vor der GV ein, damit wir die Antworten seriös vorbereiten können.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass am Anlass Foto- und/oder Filmaufnahmen gemacht werden. Diese können durch die GEWOBA in der internen und/oder externen Kommunikation verwendet werden. Sollten Sie damit nicht einverstanden sein, melden Sie sich bitte vor Veranstaltungsbeginn bei einer Mitarbeiterin oder einem Vorstandsmitglied der GEWOBA vor Ort.

# Protokoll der ordentlichen GV

---

19. Mai 2022

# Protokoll

**der 58. ordentlichen Generalversammlung der GEWOBA  
vom 19. Mai 2022, 19.10 Uhr  
Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug**

Vorsitz: Jascha Hager, Präsident  
Anwesend: 241 Personen  
Stimmberechtigt: 145 der Anwesenden  
Entschuldigt: 217 Mitglieder und Gäste

Der Präsident, Jascha Hager, begrüsst alle Anwesenden und im Speziellen alle anwesenden Neumitglieder.

Namentlich begrüsst er die folgenden Gäste:

Tabea Zimmermann Gibson	Präsidentin des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug
Christoph Iten	GGR Fraktionschef Die Mitte
Roman Küng	GGR Fraktionschef SVP
Christoph Zumbühl	Gemeinderat Steinhausen
Franz Weiss	Verwaltungsrat Korporation Zug
Hannes Wahl	Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug
Patrick Marti	Zuger Kantonalbank
Beni Fischer	Valiant Bank
Rainer Hager	Schweiger Advokatur / Notariat
Tomas Mach	PRV Provides Treuhand AG
Fred Steiner	Göbli Immobilien AG
Valentin Henggeler	Göbli Immobilien AG
Heinz Hüsler	HWP Architekten AG
Miron Bischof	HWP Architekten AG
Monika Ulrich	Baunaht GmbH
Christian Schnieper	DETAIL21 ARCHITEKTEN
Martin Hošek	KISS Genossenschaft Zug
André Ruckli	Zagsolar AG
Peter Niederberger	Baugenossenschaft Familia
Ernst Iten	Baugenossenschaft Familia
Matthys Hausherr	Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug
Claudia Ritter	Wohnbaugenossenschaft Heimat
Silvan Schnellmann	Wohnbaugenossenschaft Heimat
Miriam Kaufmann	Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Daniel Camenzind	Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham

Sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder:

Alois Aregger  
Toni Dubacher  
Hans Fries  
Margrit Geleijns  
Niklaus Niederberger

Zum Gedenken an die im letzten Jahr verstorbenen GEWOBA-Mitglieder bittet der Präsident die Anwesenden, sich für einen kurzen Moment zu erheben. Es ist dies, soweit uns bekannt:

Damien Mischler, Mitglied und Mieter Goldermattenstrasse 25

Die Einladung zur heutigen GV wurde gemäss Art. 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren ihr auch die Traktandenliste, der Jahresbericht des Präsidenten, die Jahresrechnung samt Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses, der Bericht und Antrag der Revisionsstelle an die Generalversammlung und das Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung vom 19. August 2021.

Der Präsident weist darauf hin, dass von der heutigen Generalversammlung Bild- und Tonaufnahmen gemacht werden und keine Mietenden-Angelegenheiten behandelt werden können.

Der Präsident erklärt die 58. ordentliche Generalversammlung der GEWOBA für eröffnet.

Es sind keine Anträge gemäss Art. 22 der Statuten eingegangen.

## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler:innen
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung des Protokolls der 57. ordentlichen GV vom 19. August 2021
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstands
8. Wahlen
  - 8.1. Wahl der Revisionsstelle
9. Anträge des Vorstands
  - 9.1. Göbli – Kauf
  - 9.2. Knopfliweg – Baukredit
10. Verschiedenes

## 1. Wahl der Stimmenzähler:innen

Die vom Präsidenten vorgeschlagenen Stimmenzähler:innen werden ohne Gegenstimmen gewählt. Es sind dies:

- Laurent Fankhauser, Obmann
- Diana Schnüriger
- Niko Dotlo
- Dario Siegen

Der Obmann meldet gemäss Eingangskontrolle die Zahl von 145 anwesenden Stimmberechtigten. Das absolute Mehr beträgt 73.

## 2. Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wurde mit der Einladung an alle Genossenschaftler:innen verschickt. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen gewünscht.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 3. Genehmigung des Protokolls der 57. ordentlichen GV vom 19. August 2021

Das Protokoll wurde mit der Einladung an alle Genossenschaftler:innen verschickt. Änderungen oder Ergänzungen werden keine gewünscht. Das Protokoll wird von den Anwesenden einstimmig genehmigt und der Erstellerin, Esther Keiser, verdankt.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt.

Der Präsident erwähnt einige Schwerpunkte des vergangenen Geschäftsjahres, bedankt sich bei seinen Vorstandskolleg:innen und den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für die stets gute und wertschätzende Zusammenarbeit. Er übergibt das Wort dem Vizepräsidenten.

Der Vizepräsident, Josef Staub, empfiehlt den Anwesenden die Gutheissung des Jahresberichts des Präsidenten und bedankt sich bei ihm für die stets angenehme und zielführende Zusammenarbeit.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 5. Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2021, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, wurde mit der Einladung zur GV verschickt.

Der Präsident erteilt dem zuständigen Ressortleiter, Josef Staub, das Wort. Er erläutert den Anwesenden die Details zur Jahresrechnung 2021. Er erwähnt im Speziellen die eher düsteren Prognosen in Bezug auf die steigenden Zinsen und die ebenfalls stetig steigenden Baukosten.

Die eingeschränkte Revision durch die PRV Provides Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch die Herren Tomas Mach und Andreas Schaufelberger, hat am 22. Februar 2022 stattgefunden. Der durch PRV Provides erstellte Bericht zur Jahresrechnung bestätigt die Gesetzeskonformität von Buchführung und Jahresrechnung.

Der Präsident lässt über die Abnahme der Jahresrechnung 2021 abstimmen.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

Der Präsident erteilt dem zuständigen Ressortleiter, Josef Staub, das Wort.

Jahresgewinn	CHF	98'588.11
Gewinnvortrag	CHF	367'426.34
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>466'014.45</b>

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung vor:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	CHF	5'000.00
Zuweisung an die freien Reserven	CHF	25'000.00
Zins auf Anteilscheinkapital (1.25%)	CHF	45'168.05
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	390'846.40
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>466'014.45</b>

Es werden keine weiteren Auskünfte zur Gewinnverwendung gewünscht.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 7. Entlastung des Vorstands

Der Präsident, Jascha Hager, erläutert den Anwesenden, worum es sich bei einem Entlastungsbeschluss genau handelt. Mit der Erteilung der Entlastung verzichtet die Genossenschaft im Innenverhältnis auf die Geltendmachung allfälliger Verantwortlichkeitsansprüche gegenüber der Verwaltung bzw. den Mitgliedern der Verwaltung. Eine Entlastung ist nur dann zu verweigern, wenn schwere Unregelmässigkeiten seitens des Vorstands vorliegen sollten. Dies ist hier nicht gegeben.

Es erfolgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum. Der Präsident lässt abstimmen, der Vorstand stimmt nicht ab.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 8. Wahlen

### 8.1. Wahl der Revisionsstelle

Gemäss Art. 26 Abs. 3 und Art. 34 der Statuten ist die externe Revisionsstelle jeweils für ein Jahr zu wählen. Die PRV Provides Treuhandgesellschaft AG, heute vertreten durch Tomas Mach, erklärt sich bereit, dieses Mandat ein weiteres Jahr zu übernehmen. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

**Resultat: einstimmig gewählt**

## 9. Anträge des Vorstands

### 9.1. Göbli – Kauf

Der Präsident informiert, ergänzend zu den im Geschäftsbericht veröffentlichten Detailinformationen, über den geplanten Kauf von 26 Wohnungen inklusive Land im Göbli.

Der Kauf umfasst die nachfolgenden Objekte:

5 Stück 2½-Zimmer-Wohnungen  
 4 Stück 3½-Zimmer-Wohnungen  
 12 Stück 4½-Zimmer-Wohnungen  
 5 Stück 5½-Zimmer-Wohnungen  
 10 Einstellplätze in der Einstellhalle  
 2 Besucherparkplätze im Freien  
 80 gedeckte Veloabstellplätze  
 15 ungedeckte Veloabstellplätze

Der Kaufpreis richtet sich nach den maximalen Anlagekosten gemäss WFG, Stand 01.01.2021.

WFG-Anlagekosten für 26 Wohnungen	CHF	16'065'000
WFG-Anlagekosten für 10 Einstellhallen	CHF	462'000
WFG-Anlagekosten für 2 Besucherparkplätze	CHF	30'800
WFG-Anlagekosten für 80 gedeckte Veloplätze	CHF	369'600
WFG-Anlagekosten für 15 ungedeckte Veloplätze	CHF	23'100
Reserve	CHF	549'500

**ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG** CHF 17'500'000

Es erfolgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

Antrag des Vorstandes:

«Die Generalversammlung genehmigt den Betrag von total CHF 17,5 Mio. für den Erwerb des Mehrfamilienhauses Göbli mit 26 Wohnungen inklusive Land auf einem ab GS 4994 noch abzutrennenden Grundstück.»

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 9.2. Knopfliweg – Baukredit

Der Präsident informiert, ergänzend zu den im Geschäftsbericht veröffentlichten Detailinformationen, über den geplanten Umbau und den bevorstehenden Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Einwohnergemeinde Zug.

Das Projekt umfasst die nachfolgenden Objekte:

- 1 Stück 1½-Zimmer-Wohnung
- 5 Stück 2½-Zimmer-Wohnungen
- 3 Stück Atelier-Loft-Wohnungen

Es erfolgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

Antrag des Vorstandes:

«Die Generalversammlung genehmigt einen Baukredit von CHF 3'600'000 (+/- 15 %), indexiert an den Baupreisindex Zentralschweiz, Renovation/Umbau, Stand April 2021, 101.5 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100), für das vorliegende Projekt zur Sanierung eines Wohnhauses mit sechs Kleinwohnungen und Gemeinschaftsflächen auf GS 5010, Knopfliweg 4, 6300 Zug, und eines Wohnhauses mit drei Atelierwohnungen auf GS 1295, Knopfliweg 6, 6300 Zug.»

**Resultat: genehmigt bei 1 Nein und 1 Enthaltung**

## 10. Verschiedenes

### 10.1. Schlussrechnung Bauprojekt Goldermatten

Der Präsident informiert, dass der an der GV 2018 gesprochene Kreditrahmen von 2,86 Mio. CHF +/- 15 % eingehalten werden konnte. Die Schlussabrechnung ist mit CHF 3,179 Mio. um 11.16% höher als der seinerzeit veranschlagte KV. Die Mehrkosten von CHF 319'176 gegenüber dem KV von 2018 sind vor allem darin begründet, dass entgegen den Erwartungen einige Pfählungen zur Foundation gemacht werden mussten.

Das Plenum nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

### 10.2. Grussworte

Stadtrat André Wicki begrüsst die Anwesenden via Videobotschaft. Er kann heute leider nicht persönlich an unserer Generalversammlung teilnehmen, da zeitgleich nach dreijähriger coronabedingter Zwangspause das Personalfest der städtischen Verwaltung stattfindet. Er betont sein grosses Engagement zu Gunsten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Stadt Zug und verspricht, sich weiterhin dafür einzusetzen, dass es den gemeinnützigen Wohnbauträgern auch inskünftig ermöglicht werden soll, auf städtischen Grundstücken den dringend notwendigen bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision sollen diese Absichten bestmöglich berücksichtigt werden.

## 59. Generalversammlung 2023

Die 59. Generalversammlung der GEWOBA findet am 12. Mai 2023 statt.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und lädt im Anschluss zum obligaten Nachtessen ein.

GEWOBA-Präsident Jascha Hager erklärt die 58. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung 20.05 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser



# Wahlunterlagen

# Wahlunterlagen



**Jascha Hager, 1977**

Bisher

Dipl. Ing. ETH

Wohnhaft in Hünenberg, 3 Töchter

Im Vorstand seit 2017, Präsident seit 2019

Präsidium

«Die GEWOBA sorgt als Genossenschaft dafür, dass im Kanton Zug weiterhin bezahlbare Wohnungen für Familien vorhanden sind. Ich möchte mithelfen, dass die GEWOBA den eingeschlagenen Weg weitergehen und sich entwickeln kann.»



**Josef Staub, 1964**

Bisher

Wirtschaftsprüfer, lic. oec. HSG

Wohnhaft in Edlibach, 2 Töchter

Im Vorstand seit 2010, Vizepräsident seit 2011

Ressort: Finanzen

«Mit meinem Engagement will ich dem Zweck von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften dienen und helfen, langfristig für viele bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und so eine gesunde Durchmischung der Wohnbevölkerung von Zug zu ermöglichen.»



**Adrian Moos, 1969**

Neu

Lic. iur., Rechtsanwalt und Notar

Wohnhaft in Oberwil, 2 Töchter

Ressort: Recht

«Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften können den grossen Druck auf Mietliegenschaften reduzieren und stellen erschwinglichen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Dies ist für die regionale Gesellschaftsstruktur von massgebender Bedeutung.»



**Annatina Caprez, 1980**

Bisher

Stv. Fachbereichsleiterin Schulsozialarbeit

Wohnhaft in Zug, 2 Söhne

Im Vorstand seit 2019

Ressort: Genossenschaftskultur und Soziales

«In den Siedlungen der GEWOBA sollen die Bewohnenden im Mittelpunkt stehen und das soziale Leben aktiv mitgestalten. Es liegt mir am Herzen, einen Beitrag zu leisten für bezahlbaren Wohnraum im Kanton Zug für Menschen in verschiedenen Lebensabschnitten.»



**Mario Bisig, 1989**

Bisher

Dipl. Techniker Hochbau HF, Bauleiter

Wohnhaft in Zug

Im Vorstand seit 2017

Ressort: Bau operativ

«GEWOBA sorgt dafür, dass junge Zuger Familien in Zug eine bezahlbare Wohnung finden. Dafür setze ich mich gerne ein.»



**Stefan Aufdermauer, 1969**

Bisher

Dipl. Bauing. ETH, MAS-BA HSW

Wohnhaft in Baar

Im Vorstand seit 2019

Ressort: Bau strategisch

«Ich bringe gerne meine Erfahrung sowie mein Fachwissen zur Förderung von erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum im Kanton Zug in der GEWOBA ein.»



# Finanzbericht

---

Bilanz und Erfolgsrechnung 2022	48
Anhang zur Jahresrechnung 2022	51
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	54
Bericht der Revisionsstelle	55

# Bilanz und Erfolgsrechnung 2022

## Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2022   CHF	2021   CHF
Liquide Mittel	4'060'803.66	3'089'942.26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	11'936.20	23'450.20
– gegenüber Dritten	28'860.00	26'327.00
Reservationszahlung Göbli Immobilien AG	1'500'000.00	1'500'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	297'505.67	105'393.76
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'899'105.53</b>	<b>4'745'113.22</b>
Finanzanlagen – Anteilscheine von Genossenschaften	6'200.00	5'200.00
Finanzanlagen – ZKB Mieterdepot GG 22	6'690.60	6'689.50
Finanzanlagen – Erneuerungsfonds Herti 3	104'110.30	92'102.95
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	22'086.36	30'777.72
Innenausbau Büroräume GG 22 in Miete	262'802.00	262'802.00
./ kumulierte Abschreibungen	-262'800.00	-210'240.00
Mobilien Gemeinschaftsräume G4	78'556.78	69'530.88
./ kumulierte Abschreibungen	-37'021.92	-17'382.72
Immobilie St.-Johannes-Strasse 20–26 im Baurecht	11'561'599.10	11'176'807.50
./ kumulierte Abschreibungen	-4'219'158.00	-4'069'312.00
Immobilie Allmendstrasse 11–17 im Baurecht	9'092'564.00	9'092'564.00
./ kumulierte Abschreibungen	-4'098'031.00	-3'996'102.00
Miteigentum Einstellhalle & Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./ kumulierte Abschreibungen	-525'578.00	-513'855.00
Immobilie Fridbachweg 5–9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./ kumulierte Abschreibungen	-2'637'707.00	-2'409'508.00
Photovoltaikanlagen PVA	638'528.72	638'528.72
./ Förderbeiträge an PVA	-133'394.95	-133'394.95
./ kumulierte Abschreibungen	-403'590.00	-371'325.00
Immobilie Goldermattenstrasse 25 im Baurecht	3'179'176.30	3'179'176.30
./ kumulierte Abschreibungen	-179'498.00	-118'280.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>27'374'972.82</b>	<b>27'634'217.43</b>
	<b>33'274'078.35</b>	<b>32'379'330.65</b>

<b>Passiven</b>	<b>2022   CHF</b>	<b>2021   CHF</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	39'677.80	40'065.60
– gegenüber Dritten	20'761.15	25'048.40
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
– Vorauszahlungen von Mitgliedern	178'552.25	157'642.85
– übrige	62'544.60	141'487.45
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>301'535.80</b>	<b>364'244.30</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	4'999'050.00	4'981'250.00
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	15'292'119.45	15'290'351.85
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	7'457'669.50	7'077'669.50
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>27'748'838.95</b>	<b>27'349'271.35</b>
Freie Genossenschaftsanteile	2'771'900.00	2'266'500.00
Wohnungsanteilscheine	1'503'900.00	1'503'900.00
Gesetzliche Gewinnreserven	127'600.00	122'600.00
Freiwillige Gewinnreserven	331'800.55	306'800.55
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	390'846.40	367'426.34
– Jahresgewinn	97'656.65	98'588.11
<b>Eigenkapital</b>	<b>5'223'703.60</b>	<b>4'665'815.00</b>
	<b>33'274'078.35</b>	<b>32'379'330.65</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2022   CHF	2021   CHF
Sollmietertrag	2'629'105.00	2'596'824.00
./.. Leerstände	-5'754.75	-6'400.65
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	12'795.05	13'195.90
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	12'420.00	5'040.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Sekretariat RV wgb schweiz)	5'000.00	10'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA-Stromproduktion)	34'667.30	30'948.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>2'688'232.60</b>	<b>2'649'607.25</b>
Liegenschaftunterhalt	-474'475.14	-354'147.74
Planungskosten	-22'162.70	-111'676.80
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-380'000.00	-372'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-45'344.60	-44'928.85
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'766'250.16</b>	<b>1'766'853.86</b>
Personalaufwand	-331'471.30	-327'446.80
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-26'742.30	-25'659.20
Übriger betrieblicher Aufwand	-183'819.15	-160'020.46
Abschreibungen		
– Immobilien	-637'740.00	-669'604.00
– Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-28'330.56	-25'812.38
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>558'146.85</b>	<b>558'311.02</b>
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehenszinsen	-161'395.40	-165'258.70
– Baurechtszinsen	-278'006.70	-273'006.70
Finanzertrag	348.90	183.49
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>119'093.65</b>	<b>120'229.11</b>
Direkte Steuern	-21'437.00	-21'641.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>97'656.65</b>	<b>98'588.11</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2022

**Firma:** Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA

**Rechtsform:** Genossenschaft

**Sitz:** Zug

	2022	2021
<b>Anzahl Mitglieder</b>	884	770

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten minus Abschreibungen und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaf tern werden als «Mitglieder» bezeichnet. Mitglieder darlehen (Darlehenskasse) werden, obwohl auch kurzfristig kündbar, als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft in der Regel langfristig zur Verfügung stehen. Diese Beträge könnten durch langfristige Bankhypotheken oder EGW-Anleihen refinanziert werden.

Hypotheken werden als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden können. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt. Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

## Anhang zur Jahresrechnung

	2022   CHF	2021   CHF
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	46'600.00	45'060.00
<b>Guthaben des Vorstands in der Darlehenskasse</b>		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
<b>Stellenprozentage Geschäftsstelle</b>		
	210	210
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	27'194'348.70	24'333'840.80
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	33'911'000.00	30'911'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	23'141'000.00	23'141'000.00
in Anspruch genommene Kredite	15'292'119.45	15'290'351.85
<b>Verpflichtungen aus Forward-Festhypotheken</b>		
Valiant Bank – Laufzeit: 01.10.2023 – 30.09.2028 Zinssatz: 2.78 %	1'000'000.00	
Zuger Kantonalbank – Laufzeit: 04.10.2024 – 03.10.2036 Zinssatz: 3 %	1'000'000.00	
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>		
Leasing Kopiergerät Ricoh IMC 3000A 01.08.2020 – 31.07.2025 CHF 172.30 inkl. MWST pro Monat		
Offene Verbindlichkeit inkl. MWST	5'341.30	7'408.90
<b>Mietverbindlichkeiten</b>		
Miete Büroräumlichkeiten General-Guisan-Strasse 22, Zug Mietvertrag über 5 Jahre fest / 01.11.2017 – 31.10.2022 Mietvertrag verlängert über 5 Jahre fest / 01.11.2022 – 31.10.2027 CHF 1'980 netto pro Monat		
Offene Verbindlichkeit	114'840.00	138'600.00

## Baurechtsverträge

### Objekt St.-Johannes-Strasse 20 – 26, 6300 Zug:

Baurecht der Korporation Zug auf die Dauer von 99 Jahren bis 31.12.2065

### Objekt Allmendstrasse 11 – 17, 6300 Zug:

Baurecht der Korporation Zug auf die Dauer von 90 Jahren bis 31.12.2065

### Objekt Einstellplätze in der Einstellhalle und Installationen Herti 3, 6300 Zug

129.76/1000 Miteigentumsanteile am Baurecht der Korporation Zug auf die Dauer von 90 Jahren bis 31.12.2065

138.49/1000 Miteigentumsanteile am Baurecht der Korporation Zug auf die Dauer von 90 Jahren bis 31.12.2065

### Objekt Fridbachweg 5 – 9, 6300 Zug:

Baurecht der Einwohnergemeinde Zug auf die Dauer von 99 Jahren bis 14.04.2110

### Objekt Goldermattenstrasse 25, 6312 Steinhausen:

Baurecht der Einwohnergemeinde Steinhausen auf die Dauer von 16.11.2018 bis 31.12.2117

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Objektbestand nach Art und Zimmerzahl	2022	2021
Studios	3	3
2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	20	20
3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	39	39
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	84	84
5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	4	4
Einstellhallenplätze	144	144

## Photovoltaikanlagen

	Jahresertrag 2022   CHF	Jahresertrag 2021   CHF	Jahresaufwand 2022   CHF	Jahresaufwand 2021   CHF
St.-Johannes-Strasse 20 und 24	9'323.75	8'618.10	1'559.82	1'369.20
Allmendstrasse 11 und 15	8'691.75	8'363.25	1'596.30	1'401.30
Fridbachweg 7	14'052.40	12'455.95	2'586.03	2'270.10
Goldermattenstrasse 25	2'599.40	1'510.70	745.70	2'073.20
<b>Total</b>	<b>34'667.30</b>	<b>30'948.00</b>	<b>6'487.85</b>	<b>7'113.80</b>

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung 2022:

	CHF
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	25'000.00
1.25 % Verzinsung der Genossenschaftsanteile	49'990.50
Vortrag auf neue Rechnung	408'512.55
<hr/> Gewinnvortrag 01.01.2022 + Gewinn 2022	<hr/> 488'503.05

# Bericht der Revisionsstelle



PRV PROVIDES

TREUHANDGESELLSCHAFT AG / TRUST COMPANY LTD

Lindenhof  
Dorfstrasse 38  
CH-6341 Baar  
T +41 41 769 79 79  
F +41 41 769 79 89  
www.provides.ch

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
**Genossenschaft für gemeinnützigen  
Wohnungsbau GEWOBA**

6300 Zug

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA für das am 31.12.2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Baar, 23. Februar 2023 / 4

**PRV Provides Treuhandgesellschaft AG**

Tomas Mach  
Leitender Revisor

Andreas Schaufelberger

Zugelassene Revisionsexperten

Beilagen:

- . Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- . Gewinnverwendung

**Herausgeberin**

Genossenschaft für gemeinnützigen  
Wohnungsbau GEWOBA  
6303 Zug

**Auflage** 1 100 Exemplare

—

**Leitung und Redaktion**

Esther Keiser, Geschäftsführerin

**Konzept, Gestaltung und Satz**

Norr Design AG, Zug: Stefan Fraefel, Lea Windisch

**Illustration**

Jakob Näf, Zürich

**Fotografie**

Stefan Fraefel, Zug  
Pawel Streit, Luzern  
Tincan, Zug

**Lektorat**

Mirjam Weiss, Zug

**Druck**

Heller Druck AG, Cham

Genossenschaft für  
gemeinnützigen Wohnungsbau  
Geschäftsstelle  
General-Guisan-Strasse 22  
6300 Zug

[www.gewoba.ch](http://www.gewoba.ch)

