

GEWOBA

Genossenschaft für
gemeinnützigen Wohnungsbau

Geschäftsbericht 2016

www.gewoba.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Einladung und Traktandenliste	Seite 3
Protokoll der ordentlichen GV vom 13. Mai 2016	Seite 6
Jahresbericht des Präsidenten	Seite 12
Bericht der Revisionsstelle	Seite 18
Bilanz und Erfolgsrechnung 2016	Seite 20
Anhang zur Jahresrechnung 2016	Seite 24
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite 29
Wahlunterlagen	Seite 31
Schnappschüsse aus dem Gewobajahr 2016	Seite 34

Einladung zur 53. ordentlichen Generalversammlung

Datum: Freitag, 12. Mai 2017, 18.30 Uhr

Ort: Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler

2. Genehmigung des Protokolls der 52. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2016

3. Verfahrensanträge von Ignaz Kohlbecker, Mitglied Nr. 801, insbesondere zur Traktandenliste

3.1. Geheime Durchführung aller Abstimmungen und Wahlen (Art. 24 Abs. 4 der Statuten)

Antrag Vorstand: Ablehnung.

3.2. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Budget Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 5) ist vor der Genehmigung des Jahresberichts (Ziff. 8), vor der Genehmigung der Jahresrechnung (Ziff. 9) und vor der Entlastung des Vorstandes (Ziff. 11) zu behandeln.

Antrag Vorstand: Gutheissung.

3.3. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Information zum Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 6) ist mindestens vor der Wahl des Vorstandes (Ziff. 13) zu behandeln.

Antrag Vorstand: Gutheissung.

3.4. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Kraftwerksbetrieb» (Ziff. 7) ist vor der Abnahme der Jahresrechnung (Ziff. 9) und vor der Entlastung des Vorstandes (Ziff. 11) zu behandeln.

Antrag Vorstand: Gutheissung.

3.5. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Verkleinerung des Vorstandes» (Ziff. 12) ist vor den Wahlen des Vorstandes (Ziff. 13) zu behandeln.

Antrag Vorstand: Gutheissung.

3.6. Über die Anträge unter «Budget Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 5), «Information zum Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 6), «Kraftwerksbetrieb» (Ziff. 7) und «Verkleinerung

des Vorstandes» (Ziff. 12) ist einzeln, unabhängig von allfälligen Gegenanträgen (d.h. jeder Antrag mit ja/nein/Enthaltung) abzustimmen.

Antrag Vorstand:

1. Teil des Antrages: *Gutheissung (einzelne Abstimmungen zu den einzelnen Anträgen),*
2. Teil des Antrages: *Ablehnung (Begründung: Anträge und Gegenanträge in derselben Sache müssen bei allen Abstimmungen direkt einander gegenübergestellt werden).*

4. Genehmigung der Traktandenliste nach der Bereinigung gemäss Ziff. 3.

5. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Budget Photovoltaik-Projekt»

Antrag: «Der Vorstand legt innerhalb eines Monats ab diesem Beschluss den Genossenschaftlern eine umfassende und detaillierte Finanz-Kalkulation des Photovoltaik-Projektes offen. Daraus muss ersichtlich sein:

- Verwendete Eigen-/Fremd-/ Fördermittel
- Geplante Laufzeiten der Anlagen
- Geplante jährliche Erträge, Aufwände (Unterhalt, Abschreibung, Verwaltung u.a.) und Überschüsse der Anlagen
- Getroffene Annahmen zur Entwicklung der Einspeisevergütung über die Laufzeiten der Anlagen
- Vertragliche Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Projekt eingegangen wurden
- Risikobetrachtung.»

Antrag des Vorstandes: Ablehnung, weil der Antrag gegenstandslos ist (Informationsveranstaltung am 30. Januar 2017, Referate abrufbar unter: <http://www.gewoba.ch/liegenschaften-photovoltaik/photovoltaikanlagen/>; Informationen im Jahresbericht 2016).

6. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Information zum Photovoltaik-Projekt»

Antrag: «Die Genossenschaftler sind zeitlich unbeschränkt ermächtigt, alle vergangenen und laufenden Geschäftsbücher und Korrespondenzen betreffend Photovoltaik-Projekt einzusehen.»

Antrag Vorstand: Gutheissung im Rahmen von Art. 857 Abs. 2 OR

7. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Kraftwerksbetrieb»

Antrag: «Die Gewoba darf nicht Erträge durch Stromverkauf erwirtschaften. Diese Unternehmung ist vom Zweck der Gewoba nicht eingeschlossen und somit statutenwidrig.»

Antrag Vorstand: Ablehnung

8. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

9. Genehmigung der Jahresrechnung

Antrag von Ignaz Kohlbecker: «Verweigerung der Abnahme der Jahresrechnung».

Antrag Vorstand: Genehmigung der Jahresrechnung

10. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

11. Entlastung des Vorstandes

Antrag von Ignaz Kohlbecker: «Verweigerung der Entlastung des Vorstandes».

Antrag Vorstand: Entlastung des Vorstandes

12. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Verkleinerung des Vorstandes»

Antrag: «Der Vorstand wird auf 5 Mitglieder verkleinert»

Antrag Vorstand: Beibehaltung der jetzigen Statuten (heute 3 – 7 Mitglieder gemäss Statuten Ausgabe 2010, Art. 27)

13. Erneuerungswahlen des gesamten Vorstandes (6 Mitglieder)

14. Wahl der Präsidentin/des Präsidenten

15. Wahl der Revisionsstelle

16. Verschiedenes

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

Nehmen Sie Ihre persönliche Stimmkarte zur Stimmabgabe an die Generalversammlung mit.

Freundliche Grüsse

Der Vorstand

Protokoll

Der 52. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2016, 19.00 Uhr Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug

Vorsitz: Urs Niederberger, Präsident

Anwesend: 243 Personen

Stimmberechtigt: 127 der Anwesenden

Entschuldigt: 173 Mitglieder und Gäste

Der Präsident, Urs Niederberger, begrüsst alle Anwesenden und im Speziellen alle anwesenden Neumitglieder.

Namentlich begrüsst der Präsident folgende Gäste:

Peter Hegglin	Ständerat des Kantons Zug
André Wicki	Stadtratsvizepräsident / Vorsteher Baudepartement Stadt Zug
Dr. Nicole Nussberger	Departementssekretärin Baudepartement Stadt Zug
Kurt Landis	Amtsleiter Amt für Wohnungswesen Kanton Zug
Philipp Kälin	Sachbearbeiter Amt für Wohnungswesen Kanton Zug
Urban Keiser	Präsident der Korporation Zug
Helen Wetter	Korporationsrätin der Korporation Zug
Franz Weiss	Korporationsrat der Korporation Zug
Andreas Janett	Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank
Marco Gehrig	Kundenberater der Zuger Kantonalbank
Peter Geisser	Fachberater V-Zug AG und designierter Bezirksrat Kanton Schwyz
Silvia Capol	Mitglied der Verwaltung bei Allg. Wohnbaugenossenschaft Zug
Matthys Hausherr	Mitglied der Verwaltung bei Allg. Wohnbaugenossenschaft Zug
Josef Furrer	Präsident Wohnbaugenossenschaft Heimat
Ernst Iten	Verwalter Baugenossenschaft Familia
Josefine Ziegler	Mitarbeiterin Baugenossenschaft Familia
Tom Mach	Revisor PRV Provides Treuhand AG
Klaus Koch	Hauswart Herti 3 von Toro Clean AG
André Ruckli	Zagsolar AG

Im Gedenken an die im letzten Jahr verstorbenen Gewobamitglieder, bittet der Präsident die Anwesenden sich für einen kurzen Moment zu erheben. Es sind dies, soweit uns bekannt:

- Monika Bonetti
- Stephan Urbanek
- Alois Weber
- Hans Dossenbach
- Viktor Karlo
- Ernst Bisch
- Harm Kleene
- André Kleene
- Berta Holzhauser

Die Einladung zur heutigen GV wurde gemäss Artikel 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren dieser auch der Jahresbericht des Präsidenten, die Jahresrechnung, der Bericht und Antrag der Revisionsstelle an die Generalversammlung und das Protokoll der 51. ordentlichen Generalversammlung vom 1. Mai 2015.

Der Präsident erklärt die 52. ordentliche Generalversammlung der Gewoba für eröffnet.

Traktanden:

- 1) Wahl der Stimmzähler
- 2) Genehmigung des Protokolls der 51. ordentlichen GV vom 1. Mai 2015
- 3) Genehmigung des Jahresberichtes des Präsidenten
- 4) Genehmigung der Jahresrechnung
- 5) Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
- 6) Entlastung des Vorstandes
- 7) Wahl der Revisionsstelle
- 8) Verschiedenes

Die Genehmigung der Traktandenliste erfolgt stillschweigend und ohne Rückmeldungen aus dem Plenum.

1. Wahl der Stimmzähler

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

- Sascha Brunner
- Andreas Keiser
- Philipp Kligenbeck
- Diana Schnüriger

Die Anwesenden werden gebeten, die Stimmkarten hochzuhalten. Die Stimmzähler melden die Zahl von 127 anwesenden Stimmberechtigten. Das absolute Mehr beträgt 64.

2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 1. Mai 2015

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

3. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt. Der Präsident, Urs Niederberger, weist nochmals auf einige Punkt in seinem Jahresbericht hin.

Der Vizepräsident, Josef Staub, empfiehlt den Anwesenden die Gutheissung des Jahresberichtes des Präsidenten. Dieser wird von der Generalversammlung einstimmig genehmigt und dem Präsidenten verdankt.

Der Präsident bedankt sich für die positive Kenntnisnahme und das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Sein Dank richtet er auch an seine Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen sowie an die Mitarbeiterinnen der Gewoba Geschäftsstelle.

4. Genehmigung der Jahresrechnung

Der zuständige Ressortleiter, Josef Staub, erläutert den Anwesenden die Details zur Jahresrechnung 2015. Er erwähnt im Speziellen die Vollvermietung der Wohnungen, die sehr gute Kostenkontrolle und die seit Jahren sinkenden Hypothekarzinsen. Dies ist mit ein Grund für die per 1. Oktober 2015 vollzogene Mietzinssenkung, von welcher alle Gewoba-Mieter profitieren können. Die Jahresrechnung 2015 wurde erstmals nach den geänderten Bestimmungen des OR erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen leicht angepasst. Im nun wesentlich ausführlicheren Anhang, sind erstmals auch die Höhe der Vorstandsentschädigungen sowie die Details zu den verschiedenen Baurechten ersichtlich. In diesem Zusammenhang richtet Josef Staub seinen ausdrücklichen Dank an die Korporation Zug, welche mit ihrer äusserst fairen Baurechtszinspolitik wesentlich dazu beiträgt, dass Gewoba in der Herti noch immer über Wohnraum zu attraktivsten Preisen verfügt. Des Weiteren erwähnt er die Zusammenarbeit mit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Dabei sind die gemeinnützigen Bauträger auf das Wohlwollen und die Unterstützung aus Bundes Bern angewiesen. Auch die sehr gute Zusammenarbeit mit der Zuger Kantonalbank erwähnt und verdankt der Ressortleiter.

Die Jahresrechnung 2015 bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang wurde mit der Einladung zur GV verschickt.

Die eingeschränkte Revision durch die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch die Herren Tomas Mach und Andreas Schaufelberger, hat am 17. Februar 2016 stattgefunden. Der durch die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft erstellte Bericht zur Jahresrechnung bescheinigt eine gesetzes- und statutenkonforme Buchführung und Jahresrechnung.

Es werden keine weiteren Auskünfte zur Jahresrechnung gewünscht. Die Jahresrechnung wird von den Anwesenden einstimmig genehmigt.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

Jahresgewinn	CHF 116'449.73
Gewinnvortrag	CHF 309'920.68
Bilanzgewinn	CHF 426'370.41

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 (2.5%)	CHF 77'553.25
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 318'817.16
Total	CHF 426'370.41

Es werden keine weiteren Auskünfte zur Gewinnverwendung gewünscht. Die Verwendung des Überschusses wird von den Anwesenden einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Vorstandes

Die Entlastung des Vorstandes erfolgt durch die anwesenden Stimmberechtigten einstimmig ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

Der Präsident, Urs Niederberger, bedankt sich im Namen des Vorstandes für das entgegengebrachte Vertrauen.

7. Wahl der Revisionsstelle

Gemäss Artikel 34 der Statuten ist die externe Revisionsstelle jeweils für ein Jahr zu wählen. Die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch Tomas Mach, erklärt sich bereit, dieses Mandat ein weiteres Jahr zu übernehmen. Die Revisionsstelle wird von den Anwesenden einstimmig gewählt.

8. Verschiedenes

Gewobafest 2016

Das Gewobafest 2016 findet am Samstag, 3. September 2016, im gewohnten Rahmen mit Hüpfburg und Salamijass beim Leichtathletikstadion Herti-Allmend statt.

Kurzreferat Zagsolar AG

Im Sommer 2016 wird Gewoba auf ihren Liegenschaften St. Johannesstrasse 20-26, Allmendstrasse 11-17 und Fridbachweg 5-9 Photovoltaikanlagen erstellen. Der heute Abend persönlich anwesende Fachplaner, André Ruckli, vertritt die mit der Planung betraute Firma Zagsolar AG aus Kriens. Er informiert die Anwesenden aus erster Hand zu den geplanten Projekten. Die Ausführungen sind per Juli/August 2016 terminiert.

Grusswort

Stadtratsvizepräsident und Vorsteher des Baudepartements André Wicki begrüsst die Anwesenden im Namen des Gesamtstadtrates. Lobend erwähnt er das durch Gewoba in den vergangenen 52 Jahren bereits Erreichte und weist darauf hin, dass es dem Stadtrat von Zug ein grosses Anliegen ist, den gemeinnützigen Wohnungsbau, insbesondere durch die Wohnbaugenossenschaften, weiter voranzutreiben. Dazu erwähnt Stadtrat Wicki die vier Sonderzonen und dort im Speziellen das nun auf politischer Ebene zur Diskussion stehende Projekt Unterfeld. Das durch die Stadt Zug offerierte „Kafi avec“ wird von den Anwesenden mit einem herzlichen Applaus verdankt.

Ständerat Peter Hegglin bringt seine positive Überraschung zu der an ihn gerichteten Einladung sowie zu den Details im Gewoba Geschäftsbericht zum Ausdruck. Er zeigt sich erstaunt und gleichzeitig hocheifrig über die grosse Zahl der Teilnehmenden. Ständerat Hegglin leitet daraus eine gute und breite Abstützung der Basis ab. Als neu gewählter Vertreter für den Kanton Zug in Bern, ist er dankbar für Hinweise, wie sie an der heutigen GV vom Präsidenten und Vizepräsidenten betreffend der EGW gemacht wurden. Er fordert die

Verantwortlichen auf, solche Informationen auch in Zukunft direkt an ihn zu richten. Er beglückwünscht die Gewoba-Mitglieder zu einem, wie er heute feststellen konnte, dreifachen Nutzen: Die Aussicht auf eine preisgünstige Wohnung, die sehr gute Verzinsung der Anteilscheine und die Möglichkeit, heute einen gemütlichen Abend miteinander zu verbringen. Der Gewoba wünscht er gutes Weiterkommen sowie für die Zukunft die Möglichkeit, neue Projekte zu realisieren und dafür eine gute Hand bei der doch auch immer mit gewissen Risiken verbundenen Umsetzung.

53. Generalversammlung 2017

Die 53. Generalversammlung der Gewoba findet am 12. Mai 2017 statt.

Der Präsident bedankt sich bei allen für ihre Anwesenheit und die geschätzte Aufmerksamkeit. Er fordert die Anwesenden auf, den verbleibenden Abend für gegenseitige Kontakte und gute Gespräche zu nutzen. Er wünscht den Anwesenden einen guten Appetit und einen schönen Abend.

Gewoba-Präsident Urs Niederberger erklärt die 52. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung: 20.00 Uhr

Der Präsident:



Urs Niederberger

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

JAHRESBERICHT 2016

von Urs Niederberger, Präsident GEWOBA

Die Photovoltaikanlagen sind erstellt

Die geplante und beabsichtigte Realisierung von qualitativ hochstehenden Photovoltaikanlagen auf allen Gebäuden der Gewoba konnte 2016 mit der Firma Zagsolar umgesetzt werden. Total wurden fünf Anlagen in Betrieb genommen, die sich wie folgt verteilen: Fridbachweg: eine Anlage, St. Johannesstrasse: zwei Anlagen, Allmendstrasse: zwei Anlagen. Insgesamt sollen damit pro Jahr ca. 240'000 kWh (Kilowattstunden) Strom produziert werden.

Die Sonne liefert in unseren Breitengraden auf einem Quadratmeter Erdfläche 1'000 kWh eingestrahlte Sonnenenergie pro Jahr. Eine PV-Anlage benötigt 6 Quadratmeter um 1'000 kWh pro Jahr zu produzieren. Diese entsprechen etwa der Energie von 100 Litern Heizöl beziehungsweise 100 Kubikmetern Erdgas. Ein typischer Haushalt (3-Personen in einer Mehrfamilienhauswohnung) verbraucht in der Schweiz pro Jahr etwa 3'000 kWh Strom. Die gewonnene Energie aller Gewoba-Photovoltaikanlagen würde also theoretisch den jährlichen Stromverbrauch von 80 Familien abdecken.



Wie funktioniert eigentlich die Photovoltaikanlage? Eine Photovoltaikanlage wandelt die Energie der Sonnenstrahlung direkt in Strom um. Dies geschieht mit Hilfe des photoelektrischen Effekts in der Solarzelle. Mehrere Solarzellen zusammengeschlossen ergeben ein Solarmodul. Solarmodule können weiter zusammengeschlossen werden und sind typischerweise auf Hausdächern, inskünftig vermehrt auch an Fassaden, zu sehen. Aus den Solarmodulen wird Gleichstrom gewonnen und danach mittels eines Wechselrichters in Wechselstrom umgewandelt und z. B. wie bei Gewoba, ins Netz eingespeist. Diese Technik ist nicht mit der Solarthermie zu verwechseln, bei der man eine Flüssigkeit (z.B. Wasser) mit Hilfe der Sonne erhitzt und nach der Zwischenspeicherung in einem Boiler zur Warmwasseraufbereitung oder zur Heizungsunterstützung verwendet. Die Firma Zagsolar installierte auf den Gewoba-Dächern «Megasol-Hochleistungs-Solarmodule». Bezüglich Material beschaffung, Fertigungsprozessen, Qualität, Technik und Lebensdauer gehören diese

Solarmodule zum Besten, was zur Zeit auf dem Markt zu finden ist. Die Gewoba hat sich entschieden, den produzierten Strom vollumfänglich an die WWZ zu verkaufen bzw. durch die WWZ ins Netz einspeisen zu lassen. Die Investitionssumme beträgt gemäss Bauabrechnung für alle fünf Anlagen total CHF 517'241.70. Die Stadt Zug hat die Anlagen mit einem Förderbeitrag von CHF 121'376.00 unterstützt. Die jährlichen Unterhaltskosten betragen ungefähr CHF 12'000.00 (Richtwert 5Rp./kWh). Die durch den abgegebenen und von der WWZ eingespeisten Strom geschätzten Erträge werden CHF 38'000 betragen. Die geplante Laufzeit der Anlagen beträgt ca. 30 Jahre. Die Megasol-Solarmodule haben eine lineare Leistungsgarantie von 25 Jahren, d.h. nach 25 Jahren müssen die Module immer noch mehr als 80% der Nennleistung liefern. Weitere und detaillierte Informationen wurden den interessierten Mieterinnen und Mietern anlässlich der Informationsveranstaltung vom 30. Januar 2017 abgegeben.

Der Vorstand wird die Thematik Photovoltaik weiter interessiert verfolgen und die Mitglieder proaktiv und umfassend informieren. Zusätzlich stehen stets Daten und Informationen zur aktuellen Stromproduktion jeder einzelnen Anlage auf der Gewoba-Webseite unter www.gewoba.ch/liegenschaften-photovoltaik/photovoltaikanlagen zur Verfügung.

Zweiter Info-Brunch der IG

2016 führte die Interessengemeinschaft der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Zug (IG WBG Stadt Zug) ihre Arbeit fort. Am 16. Juni 2016 fand im Zentrum Frauensteinmatt der zweite Info-Brunch statt, zu dem die IG alle interessierten Total- und Generalunternehmungen aus dem Grossraum Zug eingeladen hatte. Erfreulicherweise fand diese Veranstaltung ein breites Echo und zehn namhafte Unternehmen waren vertreten. Markus Risi (BG Familia) und Urs Niederberger (IG-Vorsitzender) informierten die interessierten anwesenden Fachleute über die Ziele und Ressourcen der IG. Im Nachgang kam es zu einem offenen und konstruktiven gegenseitigen Meinungs- und Erfahrungsaustausch. Im Januar erstattete der neue Baudirektor des Kantons Zug, Herr Urs Hürlimann, der IG seinen «Antrittsbesuch».



Namhafte Gäste an der GV

Am 13. Mai fand die 52. Gewoba Generalversammlung mit 243 Teilnehmerinnen und Teilnehmern statt. Bereits zum vierten Mal genossen wir Gastrecht im Restaurant Five-Moods an der Dammstrasse 22. Wiederum durften wir eine Vielzahl von Ehrengästen willkommen heissen, unter ihnen der neuen Zuger Ständerat und ehemalige Zuger Finanzdirektor Peter Hegglin, Stadtratsvizepräsident und Bauchef André Wicki sowie Korporationspräsident Urban Keiser. Peter

Hegglin zeigte sich vom Verlauf der GV beeindruckt und lud den Vorstand ein, mit zukünftigen Anliegen ihn direkt und persönlich zu kontaktieren. Es ist für die Zuger Wohnbaugenossenschaften nicht unwesentlich, dass in Bern genossenschaftliche Anliegen und Interessen eingebracht, vertreten und honoriert werden.

Vorstandsarbeit und Geschäftsstelle

Der Vorstand tagte an zehn Sitzungen. Um den Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern zu vertiefen und um einen persönlichen Kontakt und informellen Austausch neben dem traditionellen Gewobafest zu ermöglichen, organisierte der Vorstand 2016 wie geplant auch für die Mieterinnen und Mieter der Allmendstrasse und des Fridbachwegs erstmals die sogenannten «Feierabendgespräche». Für die Mieterinnen und Mieter der Allmendstrasse fand diese Veranstaltung im Pfarreiheim St. Johannes am 7. März mit 21 Teilnehmenden statt, für jene des Fridbachweges am 2. Mai 2016 im Mehrzweckraum Roost in Anwesenheit von 17 Mietern. Auch im neuen Geschäftsjahr 2017 sind weitere Treffen des Vorstandes mit der Mieterschaft in Form von «Feierabendgesprächen» geplant. In diesem Geschäftsjahr wurde das Vermietungsreglement überarbeitet und die rechtlichen Grundlagen wurden überprüft. Die Zuteilungskriterien konnten dabei klarer definiert werden. Das Vermietungsreglement ist auf der Gewoba-Webseite aufgeschaltet und kann jederzeit eingesehen oder heruntergeladen werden. Im Juni wurde an der GV des Regionalverbandes Zentralschweiz von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» der amtierende Gewoba-Präsident in den Vorstand gewählt. An folgenden regionalen oder nationalen Anlässen war der Vorstand der Gewoba vertreten: an der Fachtagung der V-Zug in Zug, an der Energieveranstaltung des Regionalverbandes WBG Schweiz und Wohnen Schweiz in Luzern, wo die energieeffiziente und wirtschaftlich sinnvolle «Betriebsoptimierung in Wohnbauten» im Fokus stand, am Workshop Benevol zum Thema «Nachbarschaftshilfe und Immobilienverwaltungen» in Zug, am Regionalforum der Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Bern, sowie an der Infoveranstaltung der Stadt Zug zur Entwicklung der äusseren Lorzenallmend in Zug. Das traditionelle Gewobafest erfreut sich immer grösserer Beliebtheit. Am 3. September 2016 wurde der Anlass ein weiteres Mal im Mehrzweckgebäude des Leichtathletikstadions Herti-Allmend durchgeführt. Die 160 Teilnehmerinnen und Teilnehmer bedeuteten Teilnahme-Rekord. Neben der Hüpfburg für die jüngere und jüngste Generation und dem Salamijass für die erwachsenen Mitglieder, Mieterinnen oder Mieter standen das feine Salat- und Dessertbuffet, die köstlichen Grilladen sowie natürlich die angeregten Gespräche bei einem kühlen Bier oder einem guten Glas Rotwein im Mittelpunkt. Da an der kommenden GV Neuwahlen anstehen und es Rücktritte zu verzeichnen gibt, nahm Mario Bisig, wohnhaft an der St. Johannesstrasse 26 und von Beruf Bauleiter, ab November 2016 an den Vorstandssitzungen teil. Mario wird sich an der GV für ein Vorstandsmandat zur Wahl stellen.

Liegenschaften Allmendstrasse und St. Johannesstrasse

In absehbarer Zeit muss die Gasheizung an der St. Johannesstrasse 22 ersetzt werden. Aus diesem Grund führte der Vorstand Vorgespräche und unterzeichnete einen Rahmenvertrag

mit der WWZ für den späteren Anschluss an den Wärmeverbund «Circulago». «Circulago» ist eine klimaschonende regionale Energieversorgungslösung, wobei durch die WWZ Wärme- und Kälteenergie für die Städte Zug und Baar aus dem Wasser des Zugersees gewonnen werden. In den Energiezentralen wird Wärme mittels Wärmepumpen erzeugt. Von dort wird die Wärme über separate Leitungen zu den Kunden transportiert und über Wärmetauscher an die gebäudeeigenen Systeme abgegeben. Damit kann die mit der Erstellung der PV-Anlagen begonnene nachhaltige, zukunftsweisende und umweltschonende Energiestrategie der Gewoba weiterverfolgt werden. In den Liegenschaften an der St. Johannesstrasse und an der Allmendstrasse wurden im letzten Jahr fünf Mieterwechsel verzeichnet. Insgesamt 26 Mieterwechsel gab es bei Autoabstellplätzen in den Einstellhallen.

Liegenschaft Fridbachweg

Nach Ablauf der 5-Jahres-Garantiefrist wurden die anstehenden Mängel und die sog. «verdeckten» Mängel behoben. Ebenso wurden die kontrollierten Wohnungslüftungen einer umfassenden Hygienereinigung unterzogen. Am 1.12.2016 wurde die zentrale Parkuhr für die Besucherparkplätze am Fridbachweg 1–3 und 5–9 in Betrieb genommen.

Mitglieder

Die Mitgliederzahl hat sich in den letzten Jahren stets vergrössert. Im Jahre 2016 verzeichneten wir 40 Eintritte. Dieser Zunahme standen 24 Austritte gegenüber. Wir heissen die neuen Mitglieder herzlich bei uns willkommen! Somit beträgt die aktuelle Mitgliederzahl per 31. Dezember 2016 592 Personen.



Dank

Meinen Dank richte ich für einmal zuerst an alle jene Mieterinnen und Mieter, welche uns mit positiven Rückmeldungen immer wieder zu «Höchstleistungen» anspornen und motivieren. Auch kritische und hinterfragende Rückmeldungen sind uns willkommen und nehmen wir ernst. An dieser Stelle danke ich vor allem auch unserer Geschäftsstellenleiterin Esther Keiser für ihre stets umsichtige, kompetente und effiziente Arbeit! Ich danke unserer Mitarbeiterin Heidi Bär für ihren Einsatz auf der Geschäftsstelle und im Kontakt mit den Mieterinnen, Mietern und Handwerkern. Zum Schluss danke ich meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für die vertrauensvolle und zielführende Zusammenarbeit im Vorstand, für ihre motivierte und engagierte Mitarbeit sowie für die Bereitschaft, sich für die Interessen und Belange unserer Wohnbaugenossenschaft einzusetzen. Leider werden uns an der bevorstehenden GV mit Toni Dubacher und Thomas Weiss zwei bewährte Vorstandsmitglieder verlassen. Erfreulicherweise können wir zwei motivierte und in der Gewoba oder in der Stadt Zug bestens vernetzte Nachfolger präsentieren. Gerne stellen wir uns den kommenden Herausforderungen und möchten das Gewoba-Schiff auf Kurs halten. Wir hoffen, weiterhin einen aktiven und kompetenten Beitrag zu einer mieterfreundlichen und attraktiven Wohnraumsituation in Zug leisten zu können.

Zug, im Januar 2017

Urs Niederberger, Präsident

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Lindenhof
Dorfstrasse 38
CH-6341 Baar
Telefon +41 (0)41 769 79 79
Telefax +41 (0)41 769 79 89
www.provides.ch

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

6300 Zug

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der GEWOBA Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau Zug für das am 31.12.2016 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, 14. Februar 2017 / 5

PRV Provides Treuhandgesellschaft AG



Tomas Mach
Leitender Revisor

Andreas Schaufelberger
Zugelassene Revisionsexperten

Beilagen:

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

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2016 CHF	2015 CHF
Liquide Mittel	4'687'856.66	5'976'087.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mitgliedern	121.65	2'709.35
- gegenüber Dritten	27'102.00	27'010.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	206'950.39	88'019.37
Umlaufvermögen	4'922'030.70	6'093'825.72
Finanzanlagen - Anteilscheine von Genossenschaften	5'200.00	5'200.00
Finanzanlagen - Erneuerungsfonds Herti 3	36'008.45	24'008.45
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	5'228.11	9'061.96
Immobilie St. Johannesstrasse 20-26 im Baurecht	9'470'300.00	9'470'300.00
./. kumulierte Abschreibungen	-3'406'487.00	-3'282'736.00
Immobilie Allmendstrasse 11-17 im Baurecht	9'092'564.00	9'092'564.00
./. kumulierte Abschreibungen	-3'454'392.00	-3'339'327.00
Miteigentum Einstellhalle & Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./. kumulierte Abschreibungen	-451'553.00	-438'319.00
Immobilie Fridbachweg 5-9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./. kumulierte Abschreibungen	-1'196'728.00	-939'122.00
Photovoltaikanlagen PVA	517'241.72	
./. Förderbeiträge Stadt Zug an PVA	-121'376.00	
./. kumulierte Abschreibungen	-197'933.00	
Anlagevermögen	25'217'510.81	25'521'067.94
	30'139'541.51	31'614'893.66

Passiven	2016 CHF	2015 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mitgliedern	50'807.20	68'562.65
- gegenüber Dritten	5'821.00	25'146.75
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	1'350'000.00	2'500'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
- Vorauszahlungen von Mitgliedern	198'048.60	182'903.25
- übrige	44'397.00	128'546.90
Kurzfristiges Fremdkapital	1'649'073.80	2'905'159.55
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	4'675'050.00	4'247'000.00
- gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	14'359'013.85	15'701'393.65
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	5'240'669.50	4'770'669.50
Langfristiges Fremdkapital	24'274'733.35	24'719'063.15
Freie Genossenschaftsanteile	2'046'700.00	1'845'200.00
Wohnungsanteilscheine	1'469'700.00	1'469'700.00
Gesetzliche Gewinnreserven	97'600.00	92'600.00
Freiwillige Gewinnreserven	181'800.55	156'800.55
Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	318'817.16	309'920.68
- Jahresgewinn	101'116.65	116'449.73
Eigenkapital	4'215'734.36	3'990'670.96
	30'139'541.51	31'614'893.66

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
Sollmietertrag	2'502'921.50	2'556'606.10
./ Leerstände	-1'064.60	-2'006.50
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	10'543.20	10'865.20
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	2'000.00	3'050.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA - Stromproduktion)	309.70	
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	2'514'709.80	2'568'514.80
Liegenschaftenunterhalt	-324'773.15	-396'105.02
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-470'000.00	-510'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-37'828.20	-38'197.50
Betrieblicher Nettoerfolg	1'682'108.45	1'624'212.28
Personalaufwand	-206'150.55	-191'506.25
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-5'936.55	-6'907.05
Übriger betrieblicher Aufwand	-89'421.60	-104'834.07
Abschreibungen		
- Immobilien	-646'421.00	-520'058.00
- Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-3'833.85	-5'819.43
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	730'344.90	795'087.48
Finanzaufwand		
- Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehenszinsen	-360'925.75	-407'722.60
- Baurechtszinsen	-247'282.10	-247'422.20
Finanzertrag	1'176.60	2'069.05
Jahresergebnis vor Steuern	123'313.65	142'011.73
Direkte Steuern	-22'197.00	-25'562.00
Jahresgewinn	101'116.65	116'449.73

Anhang zur Jahresrechnung

	2016	2015
--	------	------

Firma: Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA

Rechtsform: Genossenschaft

Sitz: Zug

Anzahl Mitglieder	592	574
--------------------------	-----	-----

Angewandte Grundsätze

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 Genossenschaftern werden als „Mitglieder“ bezeichnet. Mitgliederdarlehen (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

—

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

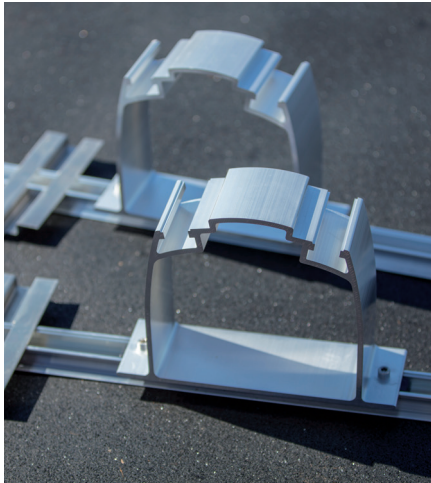
	2016 CHF	2015 CHF
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	35'947.50	39'163.10
Guthaben des Vorstandes in der Darlehenskasse		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
Stellenprozente Geschäftsstelle	130	130
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	25'171'074.25	25'482'797.53
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	30'911'000.00	30'911'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	27'141'000.00	27'141'000.00
in Anspruch genommene Kredite	16'709'013.85	18'201'393.65
Leasingverbindlichkeiten		
Leasing Kopiergerät Ricoh MP C2003SP 01.11.15 - 31.10.2020 CHF 216.- inkl. MWST pro Monat		
Offene Verbindlichkeit inkl. MWST	9'936.00	12'528.00

Baurechtsverträge	2016	2015
Objekt St. Johannesstrasse 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		
Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
Objektbestand nach Art und Zimmerzahl		
2 ½ Zimmer-Wohnungen	17	17
3 ½ Zimmer-Wohnungen	36	36
4 ½ Zimmer-Wohnungen	84	84
5 ½ Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	3	3
Einstellhallenplätze	144	144

Photovoltaikanlagen

	Anlagekosten CHF	Förderbeiträge CHF
St. Johannesstrasse 20 und 24	152'907.42	45'872.40
Allmendstrasse 11 und 15	151'678.47	45'503.60
Fridbachweg 7	212'655.83	30'000.00
Total	517'241.72	121'376.00

Die Photovoltaikanlagen sind, zusätzlich zur Gebäude- und der Gebäudesachversicherung, mittels einer ATA-Versicherung (Versicherung von allgemeinen technischen Anlagen) gegen Schäden an der genutzten Fläche, De- und Remontage sowie gegen Ertragsausfall versichert.

**Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes****Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung**

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	25'000.00
2 % Verzinsung der Genossenschaftsanteile	69'273.70
Vortrag auf neue Rechnung	320'660.11
Gewinnvortrag 01.01.2016 + Gewinn 2016	419'933.81

WAHLUNTERLAGEN



Ingrid Ulrich, 1967

Bisher

Verpflegungsmitarbeiterin bei KJF Stadt Zug

Wohnhaft in Zug, 1 Tochter

Im Vorstand seit 2011

Ressort Soziales

«Als echtes Gewobakind, liegen mir unsere Mieter sehr am Herzen. Die Gespräche im Rahmen meiner ressortbezogenen Geburtstags- oder Krankenbesuche sind sehr bereichernd und eindrücklich. Sie lassen mich das grosse Ganze und den Bezug zur Basis nicht aus den Augen verlieren.»



Urs Niederberger, 1957

Bisher

Schulleiter bei Stadtschulen Zug

Wohnhaft in Zug, 1 Tochter, 1 Sohn

Im Vorstand seit 2009; Präsident seit 2010

«Mein Engagement bei Gewoba soll der Zuger Bevölkerung dienen und im Sinne von «Zuger für Zuger» dafür sorgen, dass der Mittelstand und weniger begüterte Personen weiterhin im Kanton Zug leben und wohnen können. Mit Innovationslust und der sorgsam Pflege des Erreichten möchte ich den eingeschlagenen Weg weiterführen.»



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.»



Tino Jorio, 1950

Bisher

Dr. iur., pensioniert

Wohnhaft in Zug, 1 Sohn, 1 Tochter

Im Vorstand seit 2015

Ressort Recht

«Ich möchte beim grössten zugerischen Problem mitwirken, dem Mangel an preisgünstigen Wohnungen.»



Jascha Hager, 1977

Neu

Dipl. Ing. ETH, Stadttingenieur bei Stadt Zug

Wohnhaft in Hünenberg, 3 Töchter

Co-Leitung Ressort Bau

«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.»



Mario Bisig, 1989

Neu

Dipl. Techniker Hochbau HF, Bauleiter

Wohnhaft in Zug

Co-Leitung Ressort Bau

«Ich finde Wohnbaugenossenschaften eine runde Sache und stelle der Gewoba mein Fachwissen sehr gerne zur Verfügung. Dies schon alleine deshalb, weil ich seit längerem persönlich in einer Gewoba-Wohnung lebe.»

Schnappschüsse aus dem GEWOBA Jahr 2016



Weitere Fotos finden Sie auf unserer Webseite unter www.gewoba.ch

