

GEWOBA

Genossenschaft für
gemeinnützigen Wohnungsbau



Zusammen leben statt
nebeneinander wohnen

Geschäftsbericht 2020

www.gewoba.ch

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2020 stand im Zeichen des grossen «C», des Coronavirus und der Auswirkungen der Pandemiemassnahmen auf das gesellschaftliche Zusammenleben auch in unserer Genossenschaft. Nahezu jeder Bereich unseres (Genossenschafts-)Lebens war davon betroffen. Dennoch war das abgelaufene Geschäftsjahr sehr intensiv – mit dem Projekt «Pi», dem Ausbau und der Erstvermietung in der Goldermattenstrasse in Steinhausen und dem Startschuss für die Renovation des Spielplatzes an der Allmendstrasse. Mehr davon im Bericht der Geschäftsstelle. Der Jahresbericht enthält nebst den formal nötigen Inhalten auch dieses Jahr einen Magazinteil mit Informationen aus dem Genossenschaftsleben und einem Einblick in die gemeinsame Arbeit der Geschäftsstelle und des Vorstands.

Ich wünsche Ihnen eine angeregte Lektüre unseres Geschäftsberichts.



Jascha Hager

Präsident GEWOBA

Unsere Liegenschaften und Zukunftsprojekte



Liegenschaften

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

Total 59 Wohnungen
142 Bewohnerinnen und Bewohner
Erstbezug 1967

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

Total 55 Wohnungen
136 Bewohnerinnen und Bewohner
Erstbezug 1976

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

Total 28 Wohnungen
83 Bewohnerinnen und Bewohner
Erstbezug 2012

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

Total 9 Wohnungen
13 Bewohnerinnen und Bewohner
Erstbezug 2021



Zukunftsprojekte

⑤ Wohnen an der Stadtmauer Knopfliweg 4/6, 6300 Zug

In Verhandlungen mit der Stadt Zug
und der Denkmalpflege

Total 6 Kleinstwohnungen
Total 3 Atelierwohnungen
Platz für 12 Bewohnerinnen
und Bewohner

⑥ Projekt Holzhochhaus «Pi» Baarerstrasse, 6300 Zug

Absichtserklärung mit Urban Assets Zug AG

Total 70 Wohnungen
Platz für 165 Bewohnerinnen
und Bewohner

Inhalt

Einleitung	3
Jahresbericht des Präsidenten	4
Jahresbericht der Geschäftsführerin	10
<hr/>	
Zwei Tandem-Gespräche	15
Genossenschaftskultur und Soziales	16
Finanzen, Präsidium und Geschäftsleitung	20
<hr/>	
Organisation	24
<hr/>	
Generalversammlung 2021	27
Protokoll der ordentlichen GV vom 3. Juli 2020	28
<hr/>	
Finanzbericht	35
Bilanz und Erfolgsrechnung 2020	36
Anhang zur Jahresrechnung 2020	39
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	42
Bericht der Revisionsstelle	43

AUSZUG AUS DEN TANDEM-GESPRÄCHEN

Weshalb schenkt ihr der Genossenschaft als Vorstände so viel von eurer Zeit?

JOSEF STAUB

«Für mich ist es die sinnhafte Tätigkeit: preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Viele Leute, sind aufgeschmissen, wenn sie eine Wohnung suchen müssen. Wir versuchen, einen kleinen Beitrag zu leisten, damit auch diese Leute weiterhin hier leben können.»

Lesen Sie die ganzen Interviews ab Seite 12.

Jahresbericht des Präsidenten



Jascha Hager
Präsident

Der Vorstand traf sich 2020 grossmehrheitlich nicht im GEWOBA-Büro zu seiner monatlichen Sitzung, sondern im Gemeinschaftsraum im Roost – jedes Vorstandsmitglied hatte einen grossen Tisch für sich und mehr als zwei Meter Abstand zum nächsten – oder gleich ganz virtuell, je nach den jeweils gültigen Massnahmen des BAG zur Eindämmung des Coronavirus.

Ebenfalls virtuell, resp. in mehreren Telefonkonferenzen, fanden im Frühjahr die Verhandlungen über unsere Teilhabe am Projekt «Pi» mit der V-Zug Immobilien AG statt (heute heisst die Firma Urban Assets Zug AG). Die GEWOBA hat hier die einmalige Chance, in diesem innovativen Holzhochhaus als Stockwerkeigentümerin im Baurecht 70 Wohnungen zu erwerben. Am 17. Juni 2020 konnten wir eine gemeinsame Absichtserklärung unterzeichnen. In diesem knapp 80 Meter hohen Hochhaus werden insgesamt rund 200 Wohnungen entstehen. Jeweils drei Stockwerke orientieren sich zu einer innen liegenden Piazza und teilen sich auch einen Gemeinschaftsraum, die Waschküche und den einen oder anderen Mehrertraum. Die GEWOBA wird drei solche Nachbarschaften in den Geschossen 3 bis 11 belegen. Aktuell laufen die Planungen des Vorprojekts, in die sich der Vorstand und die Geschäftsstelle intensiv einbringen. Das Zusammenleben soll auch in diesem Projekt einen hohen Stellenwert geniessen!

Aufgrund der Corona-Pandemie verschoben wir unsere GV vom 8. Mai 2020 und konnten sie dann, just im Zeitraum zwischen erster und zweiter Welle, am 3. Juli in einer etwas reduzierten Weise – ohne Essen, ohne Begleitpersonen, lediglich mit einem kleinen Steh-Apéro danach – doch in physischer Form durchführen. Immerhin war 2020 ein Wahljahr, und wir waren froh, 52 unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter und 8 Gäste live zu sehen.

Das GEWOBA-Fest im August konnten wir dieses Jahr dann aber nicht durchführen. Die Corona-Vorgaben und der gesunde Menschenverstand verlangten, dass wir auf diesen gesellschaftlichen Anlass mit jeweils über 200 Personen verzichteten. Hoffen wir, dass es diesen Sommer möglich wird.

Trotz diesen Corona-Einschränkungen konnten wir wiederum zwei Feierabendgespräche durchführen. Wie immer ergaben sich gute Gespräche und ein schöner Austausch zwischen den anwesenden Mieterinnen und Mietern und den Vorstandsmitgliedern.

Im Spätherbst kam wieder etwas Bewegung in das Projekt Knopfliweg, nachdem die kantonale Denkmalpflege von März bis Oktober ihre Beurteilungsberichte betreffend Unterschutzstellung der Gebäude verfasst hatte und zum Schluss gekommen war, dass die Häuser denkmalgeschützt werden sollten. Der Vorstand und die Geschäftsleitung sind nun wieder im

«Das Zusammenleben soll auch im Projekt ‹Pi› einen hohen Stellenwert geniessen!»

Austausch mit der Stadt und der Denkmalpflege. Wir werden sehen, ob unsere Projektidee unter diesen Voraussetzungen umsetz- und finanzierbar ist. Das Ziel ist noch immer, diesem speziellen und geschichtsträchtigen Ort neues Leben einzuhauchen.

Anlässlich seiner Retraite im Oktober beschloss der Vorstand, dass in den nächsten Jahren für jede unserer Liegenschaften eine Zustandsanalyse gemacht werden soll. Dies im Hinblick auf die langfristige Planung von Finanzen und Renovationen und auf das Ende der Baurechte in der Herti 3 in rund 40 Jahren. Starten werden wir diese Analysen 2021 an der Allmendstrasse.

Neben all diesen Verhandlungen, Diskussionen und Gesprächen lief auch das Tagesgeschäft mit lediglich vier (!) Mieterwechseln, dem Abschluss der Fassadenrenovation an der Sankt-Johannes-Strasse und dem Bau und der Erstvermietung unseres Gemeinsam-Wohnen-Hauses an der Goldermattenstrasse in Steinhausen.

Auch hier erschwerte Corona den geplanten intensiven Austausch, aber das Team um Esther Keiser war innovativ und wenn nötig virtuell unterwegs. Mehr dazu im Bericht der Geschäftsstelle. Diese Geschäftsstelle an der General-Guisan-Strasse 22 blieb dieses Jahr notabene mehr als einmal verwaist, da auch hier Homeoffice-Pflicht angesagt war.

An dieser Stelle herzlichen Dank an meine Vorstandskolleginnen und -kollegen und an die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für den tollen und flexiblen Einsatz in diesem speziellen Jahr 2020.

Nun hoffen wird, dass wir dank Impfungen und der notwendigen Einschränkungen des gesellschaftlichen Lebens diese Pandemie überstehen, und ich freue mich auf ein Wiedersehen mit Ihnen allen. Schliesslich wollen wir alle «zusammen leben statt nebeneinander wohnen».



Bilder:
Mitwirkungstag Spielplatz
Allmendstrasse (21.10.2021)









Jahresbericht der Geschäftsführerin



Esther Keiser
Geschäftsführerin

Was Sie, liebe Leserin, lieber Leser, hier sehen, ist bei der GEWOBA ein Novum. Bis anhin enthielten unsere Geschäftsberichte lediglich den statutarisch vorgegebenen Jahresbericht des Präsidenten oder – und dies war im neuen Magazinteil vor Jahresfrist der Fall – die Berichte aus den einzelnen Vorstandsressorts. In diesem Geschäftsbericht befassen wir uns nun im Magazinteil ganz mit der Thematik der operativen und strategischen Trennung bei der GEWOBA. Sie erfahren, wie die einzelnen Tandems, bestehend aus einem strategisch wirkenden Vorstandsmitglied und einer operativ tätigen Mitarbeiterin, zusammenarbeiten und wie die erwähnte Trennung im Alltag funktioniert. Und weil dies nicht lediglich Lippenbekenntnisse sind, werden Sie ab diesem Jahr jeweils zwei Jahresberichte lesen können. Wir erhoffen uns, Ihnen damit einen noch transparenteren und klareren Einblick in unseren Alltag bei der GEWOBA bieten zu können.



Das im Vorwort des Präsidenten erwähnte grosse «C» prägte auch die Arbeit auf der GEWOBA-Geschäftsstelle im vergangenen Jahr massgeblich. Bis im März verlief das Tagesgeschäft noch in geordneten Bahnen und unterschied sich nicht wesentlich von den Vorjahren. Die Revision der Jahresrechnung 2019 durch die Herren Mach und Schaufelberger von der PRV Provides Treuhandgesellschaft AG fand im gewohnten Rahmen statt. Die Inhalte für den neuen Geschäftsbericht 2019 wurden zusammengetragen, das Magazin ging in Druck und lag zum Versand bereit. Im März wurde allerdings bald klar, dass die 56. Generalversammlung nicht wie geplant am 8. Mai durchgeführt werden kann. Dieser Entscheid, zeitnah getroffen durch die Geschäftsleitung, wurde in deren Auftrag den rund 750 Mitgliedern durch die Geschäftsstelle mitgeteilt. Ab dem 16. März mussten wir die Geschäftsstelle schliessen und die Mitarbeiterinnen in Windeseile mit neuen Laptops, inklusive externen Zugriffs auf ihren Büro-PC, ausrüsten und sie ins Homeoffice «verbannen». Wochenlang konnte der so wertvolle persönliche Austausch innerhalb des GEWOBA-Teams nur noch via Telefonkonferenzen stattfinden, später auch in Form von Videokonferenzen. Im Wechsel machten wir uns mindestens einmal pro Woche auf den Weg durch die menschenleere Stadt Zug, um im GEWOBA-Büro all dies zu erledigen, was eine Anwesenheit vor Ort unumgänglich macht. Das Tagesgeschäft, darunter sogar einige Mieterwechsel, wurde auch in dieser schwierigen Zeit in der gewohnt zuverlässigen Manier erledigt. Die meisten Mietenden und Mitglieder zeigten grosses Verständnis, wenn die Bearbeitung ihres Anlie-

«Das Arbeitsklima innerhalb der GEWOBA-Geschäftsstelle ist stets geprägt von grösster Wertschätzung und von gegenseitigem Vertrauen.»



gens den ungewohnten Umständen entsprechend ein wenig länger dauerte. Dafür bedankt sich das GEWOBA-Team bei all den vielen Verständnisvollen nochmals, bestens.

Im Frühsommer zog ein wenig Alltag ein, und wir konnten mit der Planung der Erstvermietung des Gemeinsam-Wohnen-Hauses in Steinhausen beginnen. An einem eintägigen Workshop erarbeitete die Geschäftsstelle, zusammen mit externer Begleitung, den genauen Ablauf bis zum Erstbezug und die Rahmenbedingungen für den späteren Betrieb. Wir diskutierten Fragen wie: Wer darf mit welcher Berechtigung die Gemeinschaftsräume betreten? Wie setzt sich die Gemeinschaft in Bezug auf Alter, Geschlecht und Herkunft optimalerweise zusammen? Was alles steht in der Hausordnung und ist diese eher offen oder abschliessend formuliert? Wie geschieht die partizipative Gestaltung der Gemeinschaftsräume und wie unterstützen wir den Aufbau der Gemeinschaft im Betrieb? Die gemeinsam erarbeiteten Leitlinien halfen uns bei der späteren Suche nach den geeigneten Mietenden und dienen uns noch heute im Alltag und in der stellenübergreifenden Zusammen-



arbeit. Die ersten Wohnungsbesichtigungen konnten, zwar mit aufwendigen Kontaktlisten und nur nach Voranmeldung und mit Eingangskontrolle, an vier Samstagen und in Anwesenheit von Vorstand und Geschäftsstelle physisch durchgeführt werden. Auch die ersten Treffen der späteren Gemeinschaft fanden noch gemeinsam vor Ort statt. Danach, wir wissen es alle, mussten auch wir auf virtuelle Treffen via Zoom ausweichen.

Ebenfalls Schwung aufnahm das Vorhaben einer partizipativen Neugestaltung des Spielplatzes auf dem Areal der Herti 3, Ecke Sankt-Johannes- und Allmendstrasse. Dem Mieterforum Allmendstrasse kommt hier eine tragende Rolle zu. Der Mitwirkungs-nachmittag im Oktober brachte ganz erstaunliche Ideen zutage. Diese wurden danach durch die begleitenden Fachpersonen von SpielRaum in die ersten Konzeptpläne übertragen. Hier bleiben wir gemeinsam mit der IG Herti 3 dran und sind gespannt auf die weitere Entwicklung.

Für die Verhandlungen und die aufwendige Grundlagenarbeit rund um die Absichtserklärung und das Kaufangebot für die 70 Wohnungen im Holzhochhaus «Pi» war der Umstand sicher ein Vorteil, dass es in Corona-Zeiten weder beruflich noch privat viel Ablenkung von aussen gab. Die vielen Stunden, die wir hier aufgewendet haben, waren eine hoffentlich lohnende Investition in die GEWOBA-Zukunft. Dieses Projekt ist visionär, absolut neu für Zug und deckt mit den geplanten vertikalen Nachbarschaften präzise die von der GEWOBA angestrebte Wohnform mit einer lebendigen Gemeinschaft und einem entsprechenden Miteinander ab.

Um das Tagesgeschäft einer Liegenschaften-Bewirtschafterin noch kompetenter zu bewältigen, hat sich unsere Mitarbeiterin Simone Mumenthaler dazu entschieden, die berufsbegleitende Weiterbildung zur Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung mit eidgenössischem Abschluss in Angriff zu nehmen. Sowohl Vorstand wie auch Geschäftsleitung begrüssen dieses Vorhaben und unterstützen sie darin und freuen sich darauf, Simone schon bald zum erfolgreichen Abschluss gratulieren zu können.



Das Arbeitsklima innerhalb der GEWOBA-Geschäftsstelle ist stets geprägt von grösster Wertschätzung und von gegenseitigem Vertrauen. Deshalb geht mein persönlicher Dank an dieser Stelle an Judith und Simone, die beide in diesem speziellen Jahr Grossartiges geleistet haben. Die Bedingungen, um effizient im Homeoffice zu arbeiten, waren nicht immer einfach, haben doch beide schulpflichtige Kinder, die im Frühjahr ihr Homeschooling neben Mamis Homeoffice bewältigen mussten. Das, liebe Judith, liebe Simone, war eine Herausforderung für euch – ihr habt sie mit Bravour gemeistert. Ein grosses Dankeschön! Auch bei den GEWOBA-Vorstandsmitgliedern möchte ich mich für die wiederum äusserst vertrauensvolle und wertschätzende Zusammenarbeit bedanken. Es ist mir eine Freude, euch auch weiterhin an allen Sitzungen, den neuen Kerngeschäftssitzungen und weiteren arbeitsintensiven Klausurtagungen zu begleiten und zu unterstützen. Auch hier steht das GEMEINSAME im Fokus.



Wie arbeiten Vorstand und Geschäftsstelle zusammen?

Zwei Tandem-Gespräche

Ein windig-kühler Tag im Februar. Am Himmel nur wenige Wolken, die Sicht müsste klar sein, stattdessen präsentiert sich der Horizont trüb und gelblich. Wüstensand weht vom Süden her über die Alpen und bis in den Kanton Zug.

An der Goldermattenstrasse in Steinhausen ist das erste Gemeinsam-Wohnen-Haus im Kanton Zug bezugsbereit, drei Frauen und zwei Männer von der Geschäftsstelle respektive vom Vorstand treffen sich aber vor und auf dem Haus. Sie sind aus allen Himmelsrichtungen hierhergekommen, um zu erzählen, wie sie zusammenarbeiten. Und was ihnen wichtig ist.

Die Interviews wurden geführt von Esther Banz.



Annatinas Pfupf und das neue Bewusstsein fürs Soziale

Genossenschaftskultur und Soziales – mit Annatina Caprez (im Vorstand seit 2019), Judith Odermatt (Sachbearbeiterin seit 2019) und Esther Keiser (Geschäftsführerin seit 2007)

Die GEWOBA hat sich zum Ziel gesetzt, das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern. Wie arbeiten der Vorstand und die Geschäftsstelle diesbezüglich zusammen?

Annatina, du bist im Vorstand für die Genossenschaftskultur und das Soziale zuständig. Judith, du hast dieselbe Verantwortung, aber operativ auf der Geschäftsstelle. Und du, Esther, bist Geschäftsführerin. Wann und in welcher Sache hattet ihr letztmals miteinander zu tun?

JUDITH

Annatina und ich anlässlich des Jahresabschlusses der Mieterforen. Es ging um einen Überblick: was alles gelaufen ist im vergangenen Jahr, was die Mieterforen auf die Beine gestellt haben – trotz Corona. Alle Mieterforen geben mir Ende Jahr ihren Bericht ab, ich schreibe darauf basierend zuhänden des Vorstands eine Zusammenfassung. Die Mieterforen sind noch in der Pilotprojekt-Phase, und es geht auch darum, auf diese Weise ihre Arbeit und ihre Erfahrungen zu dokumentieren.

Wie sind die Arbeiten verteilt, wer ist wofür zuständig – könnt ihr das am Beispiel der Mieterforen schildern?

ESTHER

An einer Klausurtagung 2018 erarbeitete der Vorstand zusammen mit der Geschäftsleitung das Reglement für die Mieterforen. Eine erste Information dazu erhielten die Mitglieder via Geschäftsbericht 2018, mündlich dann mehr an der GV 2019, durch Annatina.

ANNATINA

2019 starteten wir dann mit den Mieterforen. Judiths Stelle war da erst gerade neu geschaffen worden, wir arbeiteten eng zusammen. Zuerst erarbeiteten wir zuhänden des Vorstands Konzepte, in denen steht, was wir mit diesen Mieterforen überhaupt wollen. Auch die Mieterinnen und Mieter haben wir gemeinsam informiert, wir waren beide bei diesen Anlässen dabei. Danach ging die Arbeit mehr an Judith über: die Umsetzung, die Treffen und Sitzungen, bei denen es darum ging, die Leute zu finden, die sich engagieren. Mein Teil ist seither vor allem: den Vorstand zu informieren und darüber auf dem Laufenden zu halten, was die Mieterforen leisten. Und einmal im Jahr trifft eine Delegation des Vorstands – ich und unser Präsident – die Leute aus den Mieterforen an einem gemeinsamen Treffen persönlich, um von ihnen direkt zu erfahren, was gut läuft, was weniger, was sie sich wünschen. Dort vernehmen sie wiederum, was die beiden anderen Mieterforen machen, was bei ihnen läuft – das ist für alle spannend und bringt sie auch wieder auf Ideen.

Du hast es erwähnt, Annatina: Judiths Stelle gibt es erst seit 2019. Wie seid ihr auf die Idee gekommen, eine Stelle für Soziales, das Zusammenleben, die Kultur zu schaffen?

ESTHER

Das hat mit Annatinas Pfupf zu tun und dem neuen Bewusstsein fürs Soziale, das sie in den Vorstand brachte.

Wir schufen Judiths Stelle vor allem im Hinblick auf das Gemeinsam-Wohnen-Haus in Steinhausen – weil offensichtlich war, dass es dort mehr personelle Ressourcen brauchen würde; eine soziokulturelle Animatorin schien uns ideal. Judith war dann ein Glücksgriff.

Die personell bescheiden ausgestattete Geschäftsstelle um eine dritte Person erweitern – was bedeutete das?

ESTHER

Für mich war das anfangs eine Herausforderung, vor allem auch inhaltlich. Judith kam mit grossem Fachwissen, mit Dingen, von denen ich wenig Ahnung hatte. Ich musste oft über meinen eigenen Schatten springen, mir immer mal wieder sagen: Sie ist die Fachfrau, sie wird schon wissen, was sie sagt. Rückblickend kann ich sagen: Das hat uns unglaublich gutgetan und uns weitergebracht!

Sind die Mieterforen ein Beispiel dafür, wie sich die Kultur innerhalb der GEWOBA seither verändert hat – in Richtung mehr Mitwirkung und Gemeinschaft?

ESTHER

Ja, absolut! Noch sind sie erst ein Pilotversuch. Es gibt immer wieder Situationen, in denen wir uns fragen: Wie



Esther Keiser, Geschäftsführerin

machen wirs? Die erwähnten Jahrestreffen etwa: Soll ich dort dabei sein oder Judith? Nach langen Diskussionen fanden wir: weder noch. Es soll ein Treffen zwischen ausschliesslich ihnen und Vertreterinnen und Vertretern des Vorstands sein.

Warum?

ESTHER

Die Stimmung in den Mieterforen ist gut, auch die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle. Aber das kann ja der-einst auch mal anders sein. Es scheint uns wichtig, dass die Mieterforen einen direkten Draht zum Vorstand haben, dass sie dort auf offene Ohren zählen können, auch im Sinne der verdienten Wertschätzung.

Was ist die Hauptaufgabe der Mieterforen?

JUDITH

Das Zusammenleben gestalten, in den Siedlungen und der Genossenschaft als Ganzes.

Welche weiteren Themen beschäftigen euch gemeinsam, Judith und Annatina?

JUDITH

Hier im Gemeinsam-Wohnen-Haus den Rahmen dafür schaffen, dass sich die Mieterinnen und Mieter finden können. Oder die partizipative Gestaltung des Spielplatzes an der Allmendstrasse: Das ist eine Idee, die aus dem Mieterforum heraus entstanden ist. Diese Gemeinschaftsthemen machen einen grossen Teil meiner Arbeit aus. Ein kleinerer Teil ist, hinzuschauen und zu erkennen, was los ist bei Konflikten.

ANNATINA

Die Geschäftsstelle funktioniert sehr gut. Sie ist enorm innovativ, reisst vieles selber an. Ich komme da ins Spiel, wo langfristig gedacht wird.

JUDITH

Bei vielem, was wir machen, ist für Aussenstehende gar nicht erkennbar, wie viel Arbeit da drinsteckt. Das Sichtbarmachen dieser Arbeit, im Vorstand und gegen aussen – das ist auch etwas, was Annatina macht.

ESTHER

Im Vorstand, in dem es meistens um Zahlen geht, ist Annatina eine Art Fürsprecherin für jene Dinge, denen man nicht sofort einen messbaren Wert zuschreiben kann.

Annatina, wirst du manchmal von Mieterinnen und Mietern direkt angegangen?

ANNATINA

Höchstens mal nach einem Apéro, aber da geht es mehr um die Frage, was gerade läuft. Den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern ist nicht so bewusst, wer was macht bei uns.

ESTHER

Das hat auch mit der Geschichte zu tun: Älteren Mieterinnen und Mietern statten wir seit je bei runden Geburtstagen einen Besuch ab. Seit Judith bei uns ist, macht sie das. Davor war es Aufgabe der Verantwortlichen des Ressorts Soziales im Vorstand. Besuche abstatten war praktisch die einzige Aufgabe dieser Person im Vorstand: Wenn jemand im Spital war, wenn jemand Geburtstag hatte, wenn ein Baby kam. Seit wir Judith haben, die das macht, ist nicht mehr offensichtlich, welche Aufgaben die fürs Soziale



Judith Odermatt,
Sachbearbeiterin

Zuständige im Vorstand hat. Das ist mit ein Grund, weshalb wir uns heute hier treffen: um da etwas Einblick zu geben.

Die Genossenschaft wuchs und wächst weiter. Ist diese neue Grösse auch dafür verantwortlich, dass Mitglieder und Verwaltung einander nicht mehr so nah sind?

ESTHER

Ja, es gab eine Professionalisierung auf der Geschäftsstelle, die diesen Namen verdient – und eine Spezialisierung im Vorstand. Früher bestand er ausschliesslich aus Leuten, die in einer der beiden damaligen Siedlungen wohnten, man war sich räumlich sehr nah. Alle haben dort gewohnt, und wenn die Mieterinnen und Mieter etwas auf dem Herzen hatten, gingen sie läuten. Bis etwa 2007 wählte man Vorstandsmitglieder nach dem Motto: Wer wohnt noch hier und hat gerade Zeit? Erst unter dem letzten Präsidenten fragte man: Welche Kompetenzen brauchen wir im Vorstand und wer hat die? Das führte dazu, dass der Vorstand mehr und mehr aus Externen zusammengesetzt wurde. Deshalb rief man dann die Feierabendgespräche ins Leben, um wieder mehr Nähe herzustellen.

Am nächsten bist jetzt du bei den Leuten, Judith – richtig?

JUDITH

Ja. Viele Anliegen, die an mich gelangen, haben aber zum Beispiel mit der Liegenschaftsbewirtschaftung zu tun – für die nicht ich zuständig bin, sondern Simone.

ESTHER

Wir sind ja zu dritt auf der Geschäftsstelle; normalerweise sind wir in regem Austausch und wissen, woran die andern beiden gerade sind, und auch, wo etwas im Argen liegt – in Zeiten von Corona und Homeoffice ist das nun aber schwieriger geworden.

ANNATINA

Aber soweit ich das beurteilen kann, funktioniert das immer noch super.



Annatina Caprez, Vorstandsmitglied

Spätabends, wenn der «Tatort» läuft ...

Finanzen/Buchhaltung, Präsidium/Geschäftsführung und Geschäftsleitung –
mit Jascha Hager (Präsident Vorstand), Josef Staub (Vorstand Finanzen) und
Esther Keiser (Geschäftsführerin)



Die Geschäftsführerin arbeitet tagsüber auf der Geschäftsstelle für die GEWOBA, die Vorstände in den Randstunden und am Wochenende. Wie geht das nur? Esther Keiser, Josef Staub (Finanzen) und Jascha Hager (Präsident) über die Zusammenarbeit und vieles mehr.

Frau Geschäftsführerin, Herr Präsident: Wann hattet ihr letztmals miteinander zu tun und warum?

ESTHER

Vor einer Viertelstunde!

JASCHA

Korrekt. Es ging um ein Neubauprojekt und in diesem Zusammenhang um den Baurechtsvertrag und mehr. Esther berichtete von einem Zoom-Treffen mit dem Architekten – was da besprochen wurde und wie die nächsten Schritte aussehen.

Was beschert euch beiden die meisten Absprachen und Sitzungen?

JASCHA

Die Vor- und Nachbereitung von Vorstandssitzungen. Esther bereitet vor, ich ergänze eventuell noch etwas, sie verschickt anschliessend die Einladung. Ich führe durch die Sitzung, sie führt Protokoll, und das wiederum lese ich dann noch kurz durch, bevor es verteilt wird. Und immer, wenn wir uns sehen, sagt Esther: «Ich hab dir noch was zu unterschreiben!» Nur schon deshalb sind wir ziemlich oft in Kontakt.

ESTHER

Mindestens alle zwei Tage, oft per Mail oder Whatsapp. Unsere Kommunikation ist sachlich und kurz – das stimmt für uns beide so.

Ist das Präsidium ein Ehrenamt?

JASCHA

Wir Vorstandsmitglieder erhalten eine massvolle Entschädigung und ein Sitzungsgeld. Vom Aufwand her würde meine Arbeit ungefähr zehn Stellenprozenten entsprechen. Ins Tagesgeschäft bin ich nicht involviert, meine Verantwortung beschränkt sich rein aufs Strategische. Es passiert auch selten, dass ein Mieter oder eine Mieterin an mich gelangt. Und wenn, dann nehme ich zur Kenntnis, was er oder sie mir schreibt, und leite es weiter.

Josef, du bist im Vorstand der Finanzverantwortliche, Esther, du erledigst im Operativen alles rund um die Finanzen. Wann und warum hattet ihr beide zuletzt direkt miteinander zu tun?

JOSEF

Soeben. Es ging um den Jahresabschluss. Und letzten Samstag hatten wir im Vorstand erstmals eine sogenannte Kerngeschäftssitzung, mit nur einem Traktandum – die war ebenfalls zum Jahresabschluss. Für die Sitzung bereitete mir Esther im Vorfeld die Unterlagen vor. Es ging darum, den Kolleginnen und Kollegen zu zeigen, wie das



Jascha Hager, Präsident

Buchhalterische in der Geschäftsstelle abläuft, was wir für ein EDV-System haben. Zentrale Fragen, die wir gemeinsam klären, sind: Haben wir an alles gedacht? Haben wir genügend Rückstellungen für Grossrenovationen weit in der Zukunft und den Unterhalt in der langen Frist gemacht? Beim Erstellen des Jahresabschlusses tauchen immer Fragen auf, bei Esther und auch bei mir: ob etwas Konkretes verbucht ist etwa und ob wir alle im vergangenen Jahr angefallenen Aufwände verbucht haben, auch wenn die Rechnung allenfalls erst im neuen Jahr kommen wird.

Wie kommuniziert ihr beide miteinander, Josef und Esther?

JOSEF

Auch meistens per Mail und Whatsapp. Ich kann während meiner Arbeit nur sehr eingeschränkt kommunizieren. Schnell reagieren ist auch schwierig für mich.

ESTHER

Manchmal brauche ich schnelle Zirkularbeschlüsse, gerade bei Wohnungsvergaben. Wenn mich dann einer der Vorstände am Sonntagabend anruft, stoppe ich sogar den «Tatort».

JASCHA

Ehrenamtliche Vorstände können oft nur an den Abenden und an Wochenenden ihres Amtes walten, die Geschäftsstelle arbeitet hingegen wochentags tagsüber ... das hat zur Folge, dass in unserem Fall Esther oft auch an einem Samstag oder abends noch mal arbeiten muss.



Josef Staub, Vorstandsmitglied

ESTHER

Das gehört halt einfach dazu und stört mich nicht. Ich nehme mir dafür das Recht heraus, auch mal an einem Mittwochmorgen auf dem Zugerberg spazieren zu gehen.

Ihr habt die Entscheide bei Wohnungsvergaben erwähnt. Ist es stets der Vorstand, der entscheidet?

ESTHER

Ja, das ist statutarisch so geregelt.

JASCHA

Wir erhalten eine Auswahlsendung von vier bis sechs Vorschlägen.

ESTHER

Die Bewerbungen sind anonymisiert, es sind keine Namen ersichtlich.

JASCHA

Wir diskutieren dann, warum diese oder jene Person die Wohnung erhalten soll – und das sind wirklich Diskussionen. Für Esther ist es auch eine Rückversicherung, so steht sie nicht allein im Wind. Der Wohnungsmarkt im Kanton ist komplett ausgetrocknet.

Eine eigentliche Buchhalterin habt ihr auf der Geschäftsstelle ja nicht, stattdessen bist du auch noch dafür verantwortlich, Esther ...

ESTHER

Das stimmt, ich kümmere mich mehrheitlich selbstständig um die Buchhaltung. Und ich mache das gern! Bei Spezialfällen frage ich Josef. Ich bin also schon sehr dankbar, haben wir einen Finanzfachmann im Vorstand (lacht).

JOSEF

Manchmal muss ich selber überlegen, obwohl ich tatsächlich vom Fach bin, in der Finanzbranche arbeite.

Die Finanzen einer Genossenschaft mit 800 Mitgliedern, 150 Wohnungen und Neubauprojekten zu verantworten, ist kein Klacks. Wo bringst du dich sonst noch ein, Josef?

JOSEF

Bei Verhandlungen mit Banken bin ich selbstverständlich dabei, auch wenn es um Offerten geht. Wir sind eine begehrte Kundin, die Banken geben uns gern Kredit. Das zu nutzen und zu schauen, wie wir zu guten Konditionen kommen – das ist an mir. Und selbstverständlich unterstütze ich Esther bei Bedarf, wenn sie mit Excel-Tabellen rumturnen muss, um zukünftige Mietzinsen auszurechnen. Kompliziert ist es meist wegen der Vorschriften durch das Wohnbauförderungsgesetz: Da wird verlangt, dass eine gewisse Höhe von Anlagekosten nicht überschritten wird, wenn Mieterinnen und Mieter später von einer Mietzinsvergünstigung profitieren sollen. Ich schaue dann die Berechnungen an. Es ist uns ein grosses Anliegen, da ja keine Rechnungsfehler zu machen, also sind Esther und ich hierbei stets Sparringspartner.

ESTHER

Darum, dass der Vorstand mit Josef diese wichtige Verantwortung so kompetent wahrnimmt, bin ich sehr froh. Das gibt mir Sicherheit!

Handhabt ihr das beim Erarbeiten des Budgets fürs jeweils nächste Jahr ähnlich?

ESTHER

Grundsätzlich ist die Budgetierung schon weitgehend automatisiert. Aber das Budget muss man immer sehr genau anschauen. Ich bereite die Unterlagen vor, Josef und ich gehen sie dann genau durch – diese Budgetsitzung findet physisch statt, das ist für mich auch in diesem Jahr unumgänglich. Die Geschäftsstelle arbeitet dann auf Basis und im Rahmen des Budgets autonom.

JASCHA

Auf die Budgetsitzung hin gibt es immer eine Umfrage unter allen Vorständen: Habt ihr etwas, was über das Übliche hinausgeht? Jedes Vorstandsmitglied bringt seine Inputs aus dem eigenen Bereich, sagt, wo man noch etwas vorsehen könnte oder müsste. Manchmal gibt es vorgängig auch bilaterale Gespräche.

Können trotz guter Vorbereitung Fehler passieren?

JOSEF

Oh ja! Letztes Jahr mussten wir wegen eines Vorprojekts Geld ausgeben, das wir gar nicht budgetiert hatten. Da lernten wir: Bei Bauprojekten müssen wir schon in einem sehr frühen Stadium für Studien mehrere Zehntausend Franken einrechnen.

ESTHER

Und es ist noch nicht einmal sicher, dass wir das Projekt dann realisieren können.

Wie werden Personalentscheide gefällt, auch bei Lohn- und Stellenprozent-Fragen?

JASCHA

Da ist die Geschäftsleitung zuständig – das ist eine Kommission, in der Esther, Josef und ich vertreten sind.

ESTHER

Kürzlich hatten wir beispielsweise über eine 10-Prozent-Aufstockung von Simones Stellenprozenten zu entscheiden. Grundsätzlich ist es so, dass die Geschäftsleitung Mitarbeitende rekrutiert und der Vorstand die Anstellungen gutheisst.

Welche Abläufe funktionieren gut und wo ist die Zusammenarbeit schwieriger?

(Langes Nachdenken.)

JOSEF

Grundsätzlich läuft sehr vieles sehr gut. Das hat mit Esther und ihrem tollen Team zu tun. Schwierig würde es, wenn Esther ausfiele, da wären wir blöd dran.

ESTHER

Letztes Jahr fiel ich mehrere Wochen grippebedingt aus. Ich erkannte, wie wichtig es ist, unsere internen Abläufe nochmals zu überdenken und die Arbeitsabläufe auch schriftlich zu hinterlegen. Da sind wir jetzt dran.

Was möchtet ihr in nächster Zukunft sonst noch verbessern?

ESTHER

Ich wünsche mir, dass jede Mitarbeiterin auf der Geschäftsstelle ein Tandem im Vorstand hat – sprich: dass auch Simone eines hat.

Was braucht es dafür?

ESTHER

Ein Vorstandsmitglied mit strategischer Immobilien- respektive Immobilientreuhand-Erfahrung. Eine solche Person fehlt.

Die GEWOBA will wachsen, um mehr Menschen im Kanton Zug bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Wie geht ihr bei potenziellen Akquisen von Liegenschaften vor – respektive: Wie kommt es zu solchen Möglichkeiten und wie diskutiert ihr die Vorschläge im Vorstand?

JASCHA

Jemand hat eine Idee, weiss von einer eventuellen Möglichkeit, liest etwas in der Presse oder hört sonst das Gras wachsen. Man tauscht sich aus, eher informell, am Rande irgendeiner Sitzung oder in einer Gartenwirtschaft ... Bis es dann so weit ist, dass man im Vorstand sagen kann: «Das ist etwas!», gibt es viel Kommunikation zwischen Esther und mir – die ist stets speditiv.

Josef und Jascha: Weshalb schenkt ihr der Genossenschaft als Vorstände so viel von eurer Zeit?

JOSEF

Für mich ist es die sinnhafte Tätigkeit: preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Viele Leute, die wir im Kanton unbedingt brauchen – Handwerker, Lehrerinnen und viele andere im öffentlichen Dienst –, sind aufgeschmissen, wenn sie eine Wohnung suchen müssen. Wir versuchen, einen kleinen Beitrag zu leisten, damit auch diese Leute weiterhin hier leben können.

JASCHA

Das unterschreibe ich voll und ganz. Mich begeistert auch unser Slogan: «Zusammen leben statt nebeneinander wohnen» – darum geht es doch.



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
Liegenschafts-
Bewirtschafterin



Judith Odermatt
Sachbearbeiterin Genossen-
schaftskultur und Soziales

Generalversammlung 2021

Protokoll der ordentlichen GV vom 3. Juli 2020

Protokoll

Der 56. ordentlichen Generalversammlung der GEWOBA vom 3. Juli 2020, 18.00 Uhr Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug

Vorsitz:	Jascha Hager, Präsident
Anwesend:	63 Personen
Stimmberechtigt:	52 der Anwesenden
Entschuldigt:	242 Mitglieder und Gäste

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

Namentlich begrüsst er die folgenden Gäste:

Manuela Weichelt	Nationalrätin und Vorstandsmitglied wbg schweiz
Nathalie Walter	Mitarbeiterin Abteilung Wohnungswesen Kanton Zug
Beat Weiss	Geschäftsführer Urban Assets Zug AG
Patrick Marti	Kundenberater Zuger Kantonalbank
Heinz Hüsler	HWP Architekten AG
Miron Bischof	HWP Architekten AG
Lukas von Rotz	Kundenberater V-Zug AG
Ernst Iten	Vorstandsmitglied Baugenossenschaft Familia

Sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder:

Toni Dubacher
Niklaus Niederberger
Vreni Tschudi

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

Karel Bruggemanns	Mitglied
Renato Canci	Mitglied
Antoinette Hürlimann	Mitglied und ehemalige Mieterin Sankt-Johannes-Strasse 20
Martha Dossenbach	Mitglied
Albert Schnürgier	Mitglied, ehemaliger Mieter Allmendstrasse 13 und von 1966 bis 1995 Vorstandsmitglied der GEWOBA
Josy Gunz	Mitglied
Heinz Kramer	Mitglied

Die Einladung zur heutigen GV wurde gemäss Art. 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren ihr auch 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 55. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2019.

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

Der Präsident erklärt die 56. ordentliche Generalversammlung der GEWOBA für eröffnet.

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

Traktanden

1. Wahl der Stimmzählerin und des Stimmzählers
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung des Protokolls der 55. ordentlichen GV vom 10. Mai 2019
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 Vorstands (6 Mitglieder)
 - 8.2. Wahl des Präsidiums
 - 8.3. Wahl der Revisionsstelle
9. Verschiedenes

1. Wahl der Stimmzählerin und des Stimmzählers

Die vom Präsidenten vorgeschlagene Stimmzählerin und der vorgeschlagene Stimmzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt. Es sind dies:

- Diana Schnüriger
- Patrik Zolliker

Die Stimmzählerin und der Stimmzähler melden gemäss Eingangskontrolle die Zahl von 52 anwesenden Stimmberechtigten. Das absolute Mehr beträgt 27.

2. Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste wurde mit der Einladung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verschickt. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen gewünscht.

Resultat: einstimmig genehmigt

3. Genehmigung des Protokolls der 55. ordentlichen GV vom 10. Mai 2019

Das Protokoll wurde mit der Einladung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter 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 ergänzt dazu, dass der diesjährige Jahresbericht nicht nur den Jahresbericht des Präsidenten umfasst, sondern aus mehreren Jahresberichten besteht, die einen Einblick in die Tätigkeiten der verschiedenen Ressorts geben. Dennoch nennt sich das Traktandum auch weiterhin statutenkonform «Jahresbericht des Präsidenten».

Der Präsident erwähnt einige Highlights des vergangenen Geschäftsjahres und 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 2019, 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 2019. Wiederum war es aus finanzieller Sicht ein gutes Jahr für die GEWOBA.

Die eingeschränkte Revision durch die PRV Provides Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch die Herren Tomas Mach und Andreas Schaufelberger, hat am 19. Februar 2020 stattgefunden. Der durch PRV Provides erstellte Bericht zur Jahresrechnung bestätigt die Gesetzeskonformität von Buchführung und Jahresrechnung.

Der Präsident lässt über die Abnahme der Jahresrechnung 2019 abstimmen.

Resultat: einstimmig genehmigt

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

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

Jahresgewinn	CHF	92'311.73
Gewinnvortrag	CHF	331'042.83
Bilanzgewinn	CHF	423'354.56

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 (1.5%)	CHF	52'109.59
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	341'244.97
Total	CHF	423'354.56

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.

Resultat: einstimmig genehmigt

8. Wahlen

8.1. Erneuerungswahlen des gesamten Vorstands (6 Mitglieder)

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung Jascha Hager, Josef Staub, Mario Bisig, Annatina Caprez und Stefan Aufdermauer als bisherige und Maria-Pia Kuhn als neues Mitglied der Verwaltung der GEWOBA vor. Das bisherige Mitglied Tino Jorio tritt nicht mehr zur Wahl an und hat dem amtierenden Präsidenten, Jascha Hager, seinen Austritt aus der Verwaltung per diese Generalversammlung im Dezember 2019 bekannt gegeben.

Maria-Pia Kuhn stellt sich kurz vor und erläutert ihre Motivation für dieses Amt.

Der Präsident schreitet zur Wahl. Die vorgeschlagenen Kandidierenden werden für die Amtsdauer von drei Jahren von den anwesenden Mitgliedern in globo als Mitglieder der Verwaltung mit Kollektivunterschrift zu zweien gewählt.

Resultat: einstimmig gewählt

8.2. Wahl des Präsidiums

Gemäss Art. 25 Abs. 2 Bst. e der Statuten wählt die Generalversammlung die Präsidentin oder den Präsidenten der GEWOBA. Der amtierende Präsident, Jascha Hager, kandidiert wiederum für das Amt des Präsidenten, das er seit einem Jahr innehat. Es werden keine Gegenanträge gestellt. Der Vizepräsident schreitet zur Wahl und empfiehlt den Anwesenden im Namen des Vorstands Jascha Hager für dieses Amt.

Resultat: einstimmig gewählt

8.3. 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, deren Vertreter heute nicht persönlich anwesend sein können, erklärt sich bereit, dieses Mandat ein weiteres Jahr zu übernehmen. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

Resultat: einstimmig gewählt

9. Verschiedenes

9.1. Kurz-Info Projekt «Pi»

Der Präsident informiert die Anwesenden, dass die GEWOBA Mitte Juni 2020 zusammen mit der Urban Assets Zug AG (vormals V-Zug Immobilien AG) eine Absichtserklärung für den Erwerb von 70 preisgünstigen Wohnungen an der Baarerstrasse in Zug unterzeichnen konnte. Die GEWOBA beteiligt sich am Projekt «Pi», welches das erste Holzhochhaus mit 80 Meter Höhe in der Schweiz werden soll, mit einem Anteil von 29% der gesamten Wohnfläche und erwirbt diese im Baurecht. Die GEWOBA übernimmt drei vertikale Nachbarschaften von jeweils etwa 23 Wohnungen über drei Geschosse, von denen sich jede zu einer gemeinsamen Piazza orientiert. Der Anteil an gemeinsamen Nutzungen, von der Terrasse commune, den Mehrwerträumen hin zu eben der Piazza an sich, ist grosszügig, sodass auch hier «zusammen leben statt nebeneinander wohnen» möglich sein wird.

Es handelt sich hier erst um eine Information. Die Abstimmung zu diesem Geschäft erfolgt an einer späteren GV. Es gibt somit heute keine Abstimmung. Die Anwesenden haben von diesem Projekt vorläufig Kenntnis genommen.

9.2. Kurz-Info Projekt Knopfliweg

Der Präsident informiert, dass es beim Projekt Knopfliweg nicht so zügig vorangeht. Aktuell ist seitens der Stadt Zug, als Eigentümerin, ein Gesuch um Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Gebäude bei der Denkmalpflege hängig. Der Vorstand hofft, dass das Projekt so in Etappen umsetzen werden kann.

Auch hierbei handelt es sich wiederum nur um eine Information. Abgestimmt wird zu einem späteren Zeitpunkt.

9.3. Kurz-Info Goldermattenstrasse

Der Präsident informiert, dass dieses Bauprojekt, trotz Corona, auf Kurs ist. Per Ende Jahr konnte der Rohbau abgeschlossen werden. Der Innenausbau läuft. Die Erstvermietung per 1. März 2021 wird nun seitens der Geschäftsstelle aktuell an die Hand genommen. Dazu verweist Jascha Hager auf die neue Website www.gemeinsam-wohnen-zug.ch. Über dieses Geschäft haben die GEWOBA-Mitglieder bereits an der GV vom 4. Mai 2018 abgestimmt, und der dannzumal gesprochene Baukredit wird aus heutiger Sicht ausreichen.

9.4. Verabschiedung und Ehrung Tino Jorio

Die Verabschiedung von Tino Jorio wird durch den Präsidenten, Jascha Hager, vollzogen. Tino Jorio war seit 2015 im GEWOBA-Vorstand und hat das damals durch den Vorstand neu geschaffene Ressort Recht massgeblich geprägt und aufgebaut. Der Präsident nennt einige Meilensteine seines Schaffens in den vergangenen fünf Jahren und erwähnt im Speziellen die GV 2017 mit den vielen Anträgen eines einzelnen GEWOBA-Mitglieds. Ohne Tinos Können, seine Erfahrung und sein immenses Wissen hätte diese GV niemals ohne externe juristische Begleitung auf solch kompetente und zum Schluss auch erfolgreiche Art und Weise durchgeführt werden können. Im Namen des Vorstands, der Geschäftsstelle und bestimmt auch der meisten GEWOBA-Mitglieder bedankt sich Jascha Hager bei Tino Jorio und überreicht ihm ein Präsent.

9.5. Grusswort der Nationalrätin Manuela Weichelt

Frau Nationalrätin Weichelt bedankt sich für die grosse und wichtige Arbeit, die Vorstand und Geschäftsleitung im vergangenen Jahr wiederum geleistet haben. Es ist ihr ein grosses Anliegen, sich in ihrer Funktion als neues Vorstandsmitglied bei wbg schweiz um die Interessen und Wünsche der Zentralschweizer Wohnbaugenossenschaften zu kümmern.

57. Generalversammlung 2021

Die 57. Generalversammlung der GEWOBA findet am 7. Mai 2021 statt.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und lädt im Anschluss an die GV zu einem kurzen Apéro riche im hinteren Teil des Saals.

GEWOBA-Präsident Jascha Hager erklärt die 56. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung: 18.50 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

Finanzbericht

Bilanz und Erfolgsrechnung 2020	36
Anhang zur Jahresrechnung 2020	39
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	42
Bericht der Revisionsstelle	43

Bilanz und Erfolgsrechnung 2020

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2020 CHF	2019 CHF
Liquide Mittel	3'572'198.53	5'243'489.41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	7'417.40	10'256.45
– gegenüber Dritten	27'203.00	26'073.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	83'929.31	67'388.23
Umlaufvermögen	3'690'748.24	5'347'207.09
Finanzanlagen – Anteilscheine von Genossenschaften	5'200.00	5'200.00
Finanzanlagen – ZKB-Mieterdepot GG 22	6'689.50	6'689.50
Finanzanlagen – Erneuerungsfonds Herti 3	80'088.20	68'076.40
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	28'401.14	35'838.67
Innenausbau Büroräume GG 22 in Miete	262'802.00	262'802.00
./ kumulierte Abschreibungen	-157'680.00	-105'120.00
Immobilie St.-Johannes-Strasse 20 – 26 im Baurecht	10'771'169.20	10'542'313.55
./ kumulierte Abschreibungen	-3'924'261.00	-3'784'528.00
Immobilie Allmendstrasse 11 – 17 im Baurecht	9'092'564.00	9'092'564.00
./ kumulierte Abschreibungen	-3'892'093.00	-3'785'961.00
Miteigentum Einstellhalle und Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./ kumulierte Abschreibungen	-501'893.00	-489'687.00
Immobilie Fridbachweg 5 – 9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./ kumulierte Abschreibungen	-2'176'652.00	-1'939'044.00
Photovoltaikanlagen PVA	517'241.72	517'241.72
./ Förderbeiträge Stadt Zug an PVA	-121'376.00	-121'376.00
./ kumulierte Abschreibungen	-311'743.00	-306'795.00
Immobilie Goldermattenstrasse 25 im Baurecht	2'734'783.06	1'000'405.95
./ kumulierte Abschreibungen	-54'696.00	0.00
Anlagevermögen	27'277'982.35	25'918'058.32
	30'968'730.59	31'265'265.41

Passiven	2020 CHF	2019 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	46'996.90	47'274.90
– gegenüber Dritten	51'993.20	7'215.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	2'350'000.00	4'350'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
– Vorauszahlungen von Mitgliedern	174'932.85	155'767.05
– übrige	101'214.35	130'059.40
Kurzfristiges Fremdkapital	2'725'137.30	4'690'316.35
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	4'866'350.00	4'885'350.00
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	12'288'584.25	11'031'874.45
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	6'705'669.50	6'350'669.50
Langfristiges Fremdkapital	23'860'603.75	22'267'893.95
Freie Genossenschaftsanteile	2'067'000.00	2'038'900.00
Wohnungsanteilscheine	1'475'400.00	1'475'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven	117'600.00	112'600.00
Freiwillige Gewinnreserven	281'800.55	256'800.55
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	341'244.97	331'042.83
– Jahresgewinn	99'944.02	92'311.73
Eigenkapital	4'382'989.54	4'307'055.11
	30'968'730.59	31'265'265.41

Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Sollmietertrag	2'463'301.05	2'465'854.00
./.. Leerstände	-873.80	-2'140.70
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	11'598.35	12'089.85
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	3'850.00	2'800.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Sekretariat RV wgb schweiz)	10'000.00	10'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA – Stromproduktion)	32'669.70	33'033.25
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	2'520'545.30	2'521'636.40
Liegenschaftsunterhalt	-315'800.58	-389'649.45
Planungskosten	-37'832.95	-59'949.50
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-355'000.00	-335'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-42'440.40	-42'177.95
Betrieblicher Nettoerfolg	1'769'471.37	1'694'859.50
Personalaufwand	-326'936.90	-288'682.35
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-12'338.05	-11'409.25
Übriger betrieblicher Aufwand	-173'850.41	-183'294.10
Abschreibungen		
– Immobilien	-607'883.00	-558'632.00
– Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-17'130.53	-16'956.17
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	631'332.48	635'885.63
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehenszinsen	-262'133.65	-275'934.25
– Baurechtszinsen	-247'627.60	-247'627.60
Finanzertrag	311.79	251.95
Jahresergebnis vor Steuern	121'883.02	112'575.73
Direkte Steuern	-21'939.00	-20'264.00
Jahresgewinn	99'944.02	92'311.73

Anhang zur Jahresrechnung 2020

Firma: Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA

Rechtsform: Genossenschaft

Sitz: Zug

	2020	2019
Anzahl Mitglieder	734	684

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 Genossenschafterinnen und 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

	2020 CHF	2019 CHF
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	62'895.00	56'093.50
Guthaben des Vorstands in der Darlehenskasse		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
Stellenprozente Geschäftsstelle		
	200	200
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	24'372'394.45	24'644'165.80
Darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	30'911'000.00	30'911'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	23'141'000.00	23'141'000.00
In Anspruch genommene Kredite	14'638'584.25	15'381'874.45
Leasingverbindlichkeiten		
Leasing Kopiergerät Ricoh IMC 3000A 01.08.2020 – 31.07.2025 CHF 172.30 inkl. MWST pro Monat		
Offene Verbindlichkeit inkl. MWST	9'476.50	2'154.00
Mietverbindlichkeiten		
Miete Büroräumlichkeiten General-Guisan-Strasse 22, Zug Mietvertrag über 5 Jahre fest / 01.11.2017 – 31.10.2022 CHF 1'980.00 netto pro Monat		
Offene Verbindlichkeit	43'560.00	67'320.00

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	2020	2019
2 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	17	17
3 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	36	36
4 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	84	84
5 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	3	3
Einstellhallenplätze	144	144

Photovoltaikanlagen

	Jahresertrag 2020 CHF	Jahresertrag 2019 CHF	Jahresaufwand 2020 CHF	Jahresaufwand 2019 CHF
St.-Johannes-Strasse 20 und 24	9'397.80	9'939.65	1'643.10	1'643.10
Allmendstrasse 11 und 15	9'271.90	9'296.30	1'673.30	1'673.30
Fridbachweg 7	14'000.00	13'797.30	2'628.70	3'059.50
Total	32'669.70	33'033.25	5'945.10	6'375.90

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung 2020:

	CHF
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	25'000.00
1,25% Verzinsung der Genossenschaftsanteile	43'762.65
Vortrag auf neue Rechnung	367'426.34
Gewinnvortrag 01.01.2020 + Gewinn 2020	441'188.99

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 31.12.2020 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, 25. Februar 2021 / 5

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 850 Exemplare

—

Leitung und Redaktion

Esther Keiser, Geschäftsführerin

Konzept, Gestaltung und Satz

Modulator AG Zug

Illustration

Jakob Näf, Zürich

Fotografie

Valentin Luthiger, Altdorf
Stefan Fraefel, Zug

Lektorat

Sam Bieri, Luzern

Druck

DMG, Zug

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

www.gewoba.ch