

GEWOBA

Genossenschaft für  
gemeinnützigen Wohnungsbau



Zusammen leben statt  
nebeneinander wohnen

---

Geschäftsbericht 2021

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



*Liebe Genossenschaftler:innen*

*Auch im vergangenen Jahr prägte die Corona-Pandemie unser Leben und unsere Gesellschaft. Dennoch arbeitete unsere Geschäftsstelle zuverlässig – wenn nötig von zu Hause aus –, und auch der Vorstand traf sich unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben. Man arrangierte sich. Trotzdem fehlte uns allen das Zusammenleben, und es war alles etwas mühsam.*

*Die GEWOBA nutzte die Corona-mässig etwas entspanntere Sommerzeit, wir konnten eine GV mit Nachtessen und ein GEWOBA-Fest abhalten.*

*Die Projekte am Knopfliweg, im Pi und auch im Göbli beschäftigten den Vorstand im vergangenen Jahr ebenso wie der Start der Zustandsanalyse für die Liegenschaft an der Allmendstrasse 11–17. Dazu mehr im eigentlichen Jahresbericht.*

*Auch dieses Jahr enthält der Geschäftsbericht im Magazin-  
teil einen Einblick in die Arbeit auf der Geschäftsstelle  
und ein Gespräch über die Zusammenarbeit zwischen Vor-  
stand und Liegenschaftsverwaltung.*

*Ich wünsche Ihnen eine spannende 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  
139 Bewohnende  
Erstbezug 1967

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

Total 55 Wohnungen  
137 Bewohnende  
Erstbezug 1976

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

Total 28 Wohnungen  
84 Bewohnende  
Erstbezug 2012

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

Total 9 Wohnungen  
13 Bewohnende  
Erstbezug 2021



## Zukunftsprojekte

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

Baukredit zur Abstimmung  
an der GV 2022

Baurechtsvertrag mit der Stadt Zug  
vor Unterzeichnung

Gebäude unter Schutz gestellt  
durch die kantonale Denkmalpflege

Total 6 Kleinstwohnungen  
Total 3 Atelierwohnungen  
Platz für 12 Bewohnende

### ⑥ Mehrfamilienhaus im Göbli 6300 Zug

Kauf zur Abstimmung  
an der GV 2022

LOI mit Göbli Immobilien AG

Total 26 Wohnungen  
Platz für 70 Bewohnende

### ⑦ Projekt Holzhochhaus Pi Baarerstrasse, 6300 Zug

LOI mit Urban Assets Zug AG

Total 70 Wohnungen  
Platz für 165 Bewohnende



---

## Inhalt

---

## UNSERE GENOSSENSCHAFT

<b>Jahresberichte</b>	5
Jahresbericht des Präsidenten	6
Jahresbericht der Geschäftsführerin	8
<b>Ein Tandem-Gespräch</b>	13
<b>Organisation</b>	22

---

## GENERALVERSAMMLUNG 2022

Einladung und Traktandenliste	25
<b>Protokoll der ordentlichen GV vom 19. August 2021</b>	26
<b>Anträge des Vorstands</b>	33
Göbli – Kauf	34
Knopfliweg – Baukredit	38
<b>Finanzbericht</b>	43
Bilanz und Erfolgsrechnung 2021	44
Anhang zur Jahresrechnung 2021	47
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	50
Bericht der Revisionsstelle	51

# UNSERE GENOSSENSCHAFT



AUSZUG AUS DEM TANDEM-GESPRÄCH

Was macht dir bei der Arbeit für die GEWOBA besonders Freude?

MARIO BISIG

«Von Anfang an mitverantwortlich zu sein für eine Idee, die aus der Geschäftsstelle oder dem Mieterforum kommt – für ihre Entwicklung und ihre Umsetzung. Dafür, etwas für die Allgemeinheit zu schaffen.»

Lesen Sie das ganze Interview ab Seite 13.



# Jahresberichte

---

Jahresbericht des Präsidenten	6
Jahresbericht der Geschäftsführerin	8

# Jahresbericht des Präsidenten



**Jascha Hager**  
Präsident

Im vergangenen Geschäftsjahr traf sich der Vorstand mehrheitlich wiederum online (erstes Halbjahr) oder im Gemeinschaftsraum im Roost (zweites Halbjahr) zu seinen Sitzungen. Einzig die Sitzung im November fand auf der Geschäftsstelle statt. Auch das Jahr 2021 forderte also ein gehöriges Mass an Flexibilität sowohl vom Vorstand als auch von der Geschäftsstelle. Nach zwei Jahren Corona ist das aber kein Problem mehr.

Im Mai traf sich die Geschäftsleitung mit Vertretern der Göbli Immobilien AG zu einem «Bewerbungsgespräch» für den Erwerb des Hauses auf Baufeld C des Bebauungsplans Lüssi Göbli. Die Bemühungen waren von Erfolg gekrönt. Wir konnten Anfang November einen Letter of Intent unterzeichnen und leisteten eine Reservationszahlung. Wir haben die einmalige Chance, 26 Wohnungen nach WBS-Standard in Zentrumsnähe zu erwerben. Die Generalversammlung kann den Beschluss für den Kauf noch dieses Jahr fällen, der Bezug der Wohnungen ist per Ende 2025 vorgesehen.

Auch beim anderen Grossprojekt, dem Holzhochhaus Pi, wurde fleissig weiterprojektiert, und das Vorprojekt ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Das Projekt Knopfliweg kam im Jahr 2021 ebenfalls einen weiteren Schritt voran, indem eine Einigung mit der kantonalen Denkmalpflege zur Unterschutzstellung und zu den nötigen und möglichen Eingriffen in die Substanz gefunden wurde. Zurzeit wird der Unterschutzstellungsvertrag erarbeitet. Das Projekt für dieses Bijou an der Stadtmauer nimmt immer konkretere Formen an, und gleichzeitig steigt auch die Freude im Vorstand an diesem speziellen GEWOBA-Projekt. Auch zu diesem Baukredit kann sich die Generalversammlung dieses Jahr äussern.

In den bestehenden Liegenschaften ist im Jahr 2021 etwas passiert. Vor der St.-Johannes-Strasse entstanden neue Velobehausungen, der Abschluss der Bauarbeiten ist auf Frühjahr 2022 geplant.

Die Neugestaltung des Spielplatzes Allmendstrasse konnte zusammen mit den Mieter:innen und externen Expert:innen konkretisiert werden, und auch die Ausschreibung der Arbeiten konnte erfolgen.

Im Fridbach wurden vier Nachmittagsveranstaltungen mit den Kindern der Überbauung durchgeführt, an denen sie über die Besonderheiten der Umgebungsbepflanzungen aufgeklärt wurden. Wir hoffen damit, den immer wiederkehrenden Vandalismusschäden entgegenwirken zu können.

## «Auch das Jahr 2021 forderte also ein gehöriges Mass an Flexibilität sowohl vom Vorstand als auch von der Geschäftsstelle.»

Im Sinne der Langfristplanung unserer Liegenschaften starteten wir dieses Jahr mit einer Zustandsanalyse unserer Gebäude. Wir möchten wissen, welchen Investitionsbedarf wir bei unseren Liegenschaften haben, damit wir unsere Finanzen langfristig darauf ausrichten können. Der Start dieser Kampagne erfolgte an der Allmendstrasse 11–17. Es sieht gut aus, es sind keine kurzfristigen Sanierungen nötig, grössere Massnahmen haben Zeit und können sorgfältig geplant werden.

Die GV 2021 fand wiederum im Sommer statt, am 19. August trafen sich rund 200 Personen im Restaurant five moods. Die Versammlung unterlag wiederum den Vorgaben des Bundes bezüglich Corona-Pandemie, wir profitierten hier aber von den Lockerungen, die der Bundesrat im Frühsommer beschlossen hatte.

Auch das GEWOBA-Fest fand dieses Jahr wieder statt, allerdings mit Tellerservice anstelle von Buffet und Grill. Auch diesbezüglich galt es, die nötige Flexibilität und Kreativität auszuspielen, zugunsten des Zusammenlebens in der Genossenschaft.

Unsere Geschäftsführerin, Esther Keiser, wird in ihrem Bericht aus der Geschäftsstelle noch auf das Tagesgeschäft eingehen, das trotz Pandemie erfolgreich bewältigt werden konnte. Herzlichen Dank für das Engagement und den tollen Einsatz für die GEWOBA! Dieser Dank richtet sich nicht nur an Esther, Simone und Judith, sondern auch an meine Vorstandskolleg:innen. Merci!



## Jahresbericht der Geschäftsführerin



**Esther Keiser**  
Geschäftsführerin

Ein weiteres Jahr mit Corona, ein weiteres Jahr mit vielen neuen Herausforderungen. Gestartet haben wir unsere Tätigkeiten Anfang 2021 im Homeoffice, beendet haben wir sie nun wiederum dort. Der Austausch zwischen uns fand in dieser Zeit jeweils grossmehrheitlich via Zoom-Meetings statt. Über die Sommermonate profitierten dann auch wir von den dannzumal geltenden Lockerungen und konnten Mitte Juli, zusammen mit Annatina Caprez als Vertreterin des Vorstands, im Rahmen unseres Betriebsausflugs das KKL in Luzern besichtigen. Kurz vor Weihnachten feierten wir gemeinsam mit dem Gesamtvorstand das Jahresendessen. Solche gemeinsamen Aktivitäten, ausserhalb des üblichen Büroalltags, stärken den Zusammenhalt in unserem kleinen Team und bringen uns gemeinsam weiter. Nichtsdestotrotz gibt es sie auch bei uns, die stressigen und nervigen Zeiten, die Mails, die wir lieber gleich löschen würden, und die Gespräche, die wir nur gemeinsam ertragen können. Dann erinnern wir uns gern an die positiven und lustigen Gegebenheiten, die wir gemeinsam erlebt haben. Das hilft – fast immer!



«Der Clou am Ganzen ist sicherlich, dass wir im Göbli nicht nur die Liegenschaft, sondern auch das Land kaufen können.»

Das erste Quartal 2021 stand ganz im Zeichen der Erstvermietung des Gemeinsam-Wohnen-Hauses in Steinhausen. Bis im Februar fanden noch die regelmässigen Baukommissionssitzungen statt, danach folgten die diversen Abnahmen und schon bald die Wohnungsübergaben an die Neumieter:innen. Ab dem 1. Mai 2022 war dann auch die letzte freie Wohnung bezogen, und das spannende Abenteuer des gemeinsamen Wohnens konnte beginnen. Im Beisein unserer Mitarbeiterin Judith Odermatt fanden zu Beginn alle zwei Wochen Hausgemeinschaftssitzungen statt. Zwischenzeitlich nimmt Judith noch einmal pro Monat an diesen Sitzungen teil und begleitet die Hausgemeinschaft bei nicht immer ganz einfachen Diskussionen und Entscheidungsfindungen. Diese Arbeiten bewältigt Judith souverän und mit viel Engagement zusätzlich zu ihren Hauptaufgaben. Dazu gehören in erste Linie die Begleitung der Mieterforen, die Organisation des GEWOBA-Fests und der Mitmachnachmittage am Fridbachweg sowie zahlreiche Geburtstags- und Neumieter:innenbesuche bei den Mietenden aller GEWOBA-Liegenschaften. Hinzu kam in diesem Jahr auch die Vorbereitung des partizipativen Teils des neuen Spielplatzes an der Allmendstrasse, wo sie nun bald auch die Mitmachtag beim Bau des neuen Begegnungsplatzes begleiten wird.

Auch für unsere Liegenschaftsbewirtschafterin, Simone Mumenthaler, war 2021 gespickt mit vielen neuen und altbekannten Aufgaben. In erster Linie sei hier erwähnt, dass Simone ihre Weiterbildung «Sachbearbeiterin Immobilien-Bewirtschaftung edupool.ch» mit Bravour abgeschlossen und bestanden hat. Herzliche Gratulation! Sie ist das Bindeglied zwischen der Geschäftsstelle und den Mietenden. Von der Wohnungsabnahme bis zur Übergabe der aufgehübschten und teilrenovierten Wohnung an die Neumieter:innen betreut Simone die gesamte GEWOBA-Mieter:innen-schaft mit viel Freude, Humor und einer ausgesprochen dienstleistungsorientierten Arbeitsweise. Sie ist die freundliche Stimme am GEWOBA-Mieter:innen-telefon und erste Ansprechpartnerin für unsere Handwerker und Unternehmerinnen. Seit dem 1. April 2021 betreut Simone auch die vier neuen Zoo-Karten, die durch unsere Mitglieder einmal pro Jahr kostenlos ausgeliehen werden können. Eine GEWOBA-Neuheit, die auf grosses Interesse gestossen ist und die wir bestimmt mit in die nahe Zukunft nehmen werden. Mehr informative und spannende Details zu Simones Arbeitsalltag lesen Sie im Magazinteil dieses Geschäftsberichts.





Auch 2021 waren die Mieter:innenwechsel bei der GEWOBA nicht sehr zahlreich. Wir verzeichneten zwei GEWOBA-interne Wechsel an der St.-Johannes-Strasse. Zwei Personen zogen von ihrer zu gross gewordenen 4½-Zimmer-Wohnung in eine kleinere 3½-Zimmer-Wohnung, und eine junge vierköpfige Familie konnte von ihrer 3½- in eine 4½-Zimmer-Wohnung wechseln. Ebenfalls an der St.-Johannes-Strasse konnten wir zwei langjährige GEWOBA-Mitglieder als Neumietende je in einer 3½- und einer 4½-Zimmer-Wohnung begrüssen.

Beschäftigt haben uns die beiden Hagelstürme, die Ende Juni zuerst über den Fridbachweg und eine Woche später über Steinhausen zogen. Am Fridbachweg waren die Schäden überschaubar und betrafen einzig einige wenige Lamellenstoren. In Steinhausen hingegen wurden die gesamte Photovoltaikanlage auf dem Dach und sehr viele Lamellenstoren komplett zerstört und mussten ersetzt werden.

Auch in Sachen Velos geht etwas bei der GEWOBA. An der St.-Johannes-Strasse entsteht ein grosses und massives Velohaus, in dem alle Velos der dort wohn-

haften Mietenden ab Februar 2022 Platz finden werden. Die Eingangsbereiche in den einzelnen Häusern können und sollen freigeräumt und später einer neuen Nutzung zugeführt werden. An der Allmendstrasse nahm das Mieterforum verdankenswerterweise das dringend notwendige Ausmisten der Veloräume selber an die Hand und bewirkte damit an einem Samstag im Oktober ein kleines Wunder. Es hat nun auch dort wieder Platz für alle, die ihr Velo täglich brauchen. Ein grosses Dankeschön an die fleissigen Helfer:innen!

Während sich Judith und Simone grossmehrerlich um die bestehenden GEWOBA-Liegenschaften und ihre Bewohner:innen kümmern, beschäftige ich mich fast ausschliesslich mit den bevorstehenden Projekten der GEWOBA. Und da ging einiges im Jahr 2021! Die Grundrisse und der Wohnungsmix für die GEWOBA-Wohnungen im Holzhochhaus Pi an der Baarerstrasse wurden in zahlreichen Online-Besprechungen optimiert, überarbeitet und an die Bedürfnisse der GEWOBA angepasst. Das Vorprojekt ist somit finalisiert, und wir warten gespannt auf das nachfolgende Planungsverfahren.

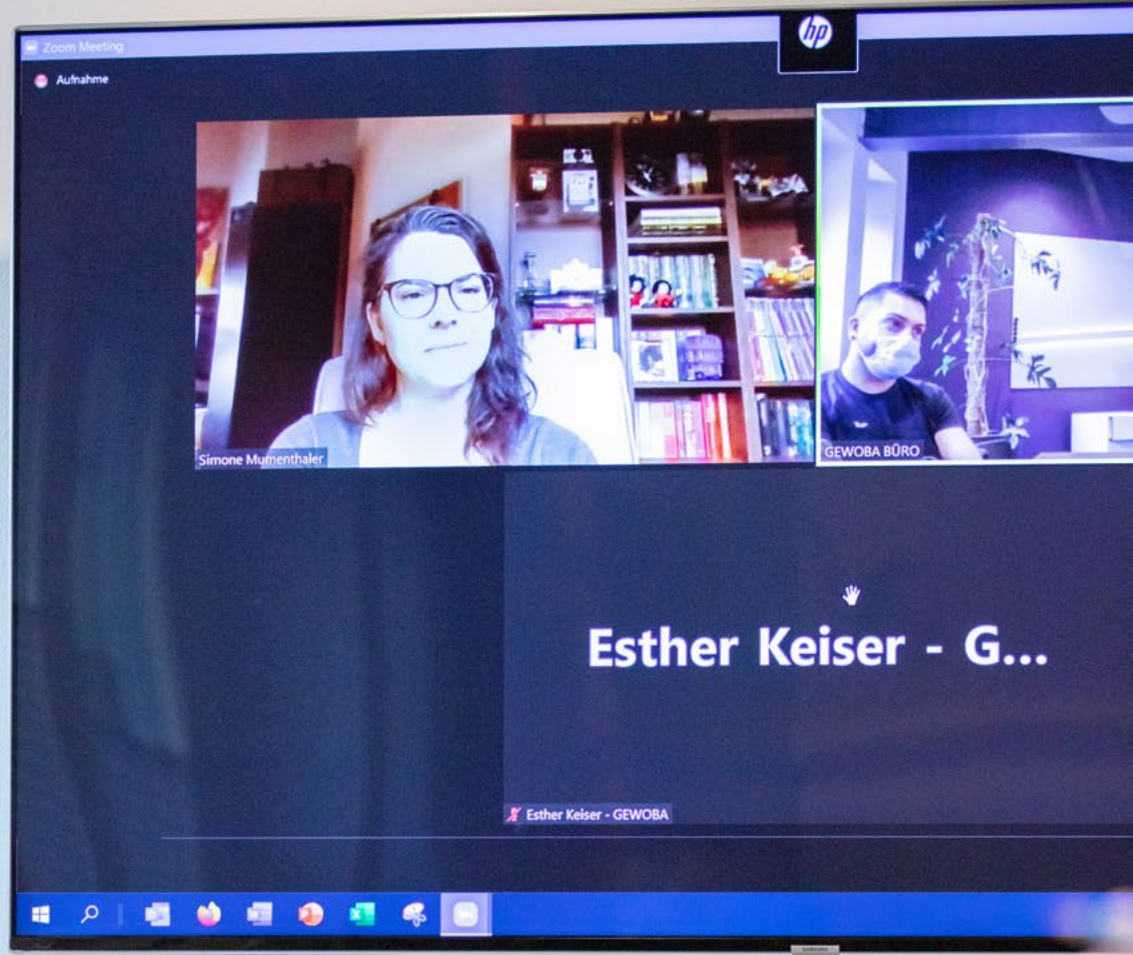
In unmittelbarer Nachbarschaft des Pi wird in den kommenden Jahren die Überbauung Göbli realisiert. Es erfüllt mich mit grosser Freude und auch ein wenig Stolz, dass es der GEWOBA gelungen ist, die jetzige Eigentümerschaft davon zu überzeugen, dass wir die richtige Partnerin für Baufeld C sind und somit dieses tolle Mehrfamilienhaus mit 26 Einheiten, vorausgesetzt die Generalversammlung stimmt diesem Kauf zu, käuflich erwerben können. Die Besprechungen und Sitzungen, die schlussendlich zur Unterzeichnung einer Absichtserklärung führten, waren zwar nicht sehr zahlreich, aber betreffend Inhalt und Ergebnissen unglaublich effizient und zielführend. Möglich machten dies wohl die seriöse und bestmögliche Vorbereitung von beiden Seiten und der wertschätzende und vertrauensvolle Umgang unter den an den Sitzungen Anwesenden. Der Clou am Ganzen ist sicherlich, dass wir hier nicht nur die Liegenschaft, sondern auch das Land kaufen können. Ein Baurecht über 100 Jahre mit einer verlässlichen Gemeinde als Partnerin ist gut, aber eigenes Land ist langfristig doch noch um einiges besser. Kein eigenes Land, aber zwei Gebäude



mit einer unglaublich bewegten und kulturhistorisch spannenden Vorgeschichte werden wir, wiederum den positiven GV-Beschluss vorausgesetzt, am Knopfliweg erwerben können. Auch diesem Geschäft gingen unzählige Besprechungen, Sitzungen, Begehungen mit der kantonalen Denkmalpflege, mit Fachplanern und Vertreterinnen der Stadt Zug voraus. Auch erste Gespräche mit den zukünftigen Nachbar:innen und speziell auch mit der Bürgergemeinde als Eigentümerin der Stadtmauer und des Knopfliturms haben bereits stattgefunden. Zu diesen beiden Projekten erfahren Sie alles Wichtige nachfolgend zusammen mit den Anträgen des Vorstands an die Generalversammlung.

Zu guter Letzt bedanke ich mich bei meinen beiden Mitstreiterinnen auf der Geschäftsstelle, Judith und Simone, die immer da sind, wenn ich nicht kann, will oder muss; bei Jascha und Josef, die mit mir zusammen die Geschäftsleitung bilden und sich meist umgehend Zeit für mich nehmen, wenn es wirklich pressiert oder ich zumindest das Gefühl habe, dass ... – und natürlich auch bei den übrigen Vorstandsmitgliedern, Annatina, Maria-Pia, Mario und Stefan, die sich monatlich an den Vorstandssitzungen die kleinen und grossen Freuden und Sorgen der Geschäftsstelle anhören und unsere Ideen und Wünsche mittragen. Vielen herzlichen Dank euch allen!





# Wie arbeiten Vorstand und Geschäftsstelle zusammen?

Ein Tandem-Gespräch rund um die Themen Bauen und Verwalten

Geplant war der Termin für das nachfolgende Interview physisch im Sitzungszimmer der GEWOBA mitten in Zug West. Wie so oft in den vergangenen Monaten, musste kurzfristig umdisponiert werden, und nicht alle Teilnehmenden konnten vor Ort mit am Tisch sitzen. Engagiert mitdiskutieren allerdings schon. Denn nach zwei Jahren Pandemie ist auch die GEWOBA geübt darin, Besprechungen und Sitzungen online abzuhalten. Man arrangiert sich, ist aber froh, bald wieder zu den vorpandemischen Abläufen und Arbeitsweisen zurückzukehren.

Das Interview wurde geführt von Esther Banz.



# Der Bau, die Wohnungen, die Menschen

Sie ist für die Bewirtschaftung der 151 Wohnungen der GEWOBA zuständig, er für Renovationen, Erneuerungen und Neubauten: Simone Mumenthaler und Mario Bisig erzählen zusammen mit Geschäftsführerin Esther Keiser von Verantwortlichkeiten und Besonderheiten der Genossenschaft – und geben Einblick in Freud und Leid bei ihrer Arbeit.

Simone Mumenthaler ist seit drei Jahren GEWOBA-Liegenschaftsbewirtschafterin. Mit ihren 60 Stellenprozenten ist sie zuständig für sämtliche Liegenschaften der Genossenschaft. Sie selber wohnt mit ihren drei schulpflichtigen Kindern in Hünenberg zur Miete und ist seit 2019 Genossenschafterin.

Mario Bisig ist seit fünf Jahren im Vorstand verantwortlich für alles rund um den Bau. Seit 2012 ist er Genossenschafter und Mieter in der St.-Johannes-Strasse-Siedlung der GEWOBA. Beruflich arbeitet er als Projektleiter im Hochbau.

Esther Keiser ist seit 15 Jahren Geschäftsführerin. Sie wohnt seit 2012 in der Fridbachweg-Siedlung der GEWOBA und ist seit 2007 Genossenschafterin.





Vermutlich kennt niemand die bestehenden GEWOBA-Siedlungen so gut wie du, Simone. Und abgesehen von Esther weiss wohl niemand so viel über die Neubauprojekte wie du, Mario. Gibt es da auch Überschneidungen, habt ihr miteinander zu tun?

SIMONE

Nicht oft.

MARIO

Aber kürzlich! Du riefst mich wegen der klemmenden Zugangstür eines Wohnhauses an ...

SIMONE

Und du hast sie kurzerhand neu eingestellt.

ESTHER

Praktischerweise hat Mario nicht nur viel Bauwissen – er ist auch ein versierter Handwerker.

**Ihr arbeitet aber schon auch mit externen Handwerker:innen zusammen?**

SIMONE

Sehr oft sogar. Wenn ein Mieter oder eine Mieterin ein Anliegen hat, leite ich das weiter. Manchmal schaue ich aber auch nach, ob ichs selber managen kann. Nicht selten werde ich von Mietenden auch gefragt, ob ich mit ihnen einen Kaffee trinken mag. Diese Zeit nehme ich mir gern. Die Leute sollen wissen, dass sie zu mir kommen können, wenn sie ein Anliegen haben. Gerade die älteren Bewohner:innen – wenn bei ihnen ein Leuchtmittel ausfällt und sie es nicht mehr selber wechseln können, dann mache ich das schnell.

**Wie organisierst du die Hauswartung?**

SIMONE

Auch extern. Alle diese Kontakte zu pflegen, macht mir grossen Spass. Wenn im Treppenhaus eine Lampe kaputt ist, macht das die Hauswartung, für Elektrisches biete ich den Elektriker auf.

**Bist du auch für die Aussenraumbewirtschaftung zuständig?**

SIMONE

Manche Umgebungen teilen wir mit anderen Genossenschaften. Aber wenn etwas ist, kann ich einen Auftrag erteilen. Und sowohl im Haus als auch draussen mache ich Kleines wenn möglich schnell selber. Aber ich habe nicht immer eine Leiter zur Hand.

**Bist du häufiger im Büro anzutreffen oder in den Liegenschaften?**

SIMONE

Ungefähr halb, halb. Ich kümmerge mich vor Ort um die Hausinfrastruktur, hänge die neuen Waschpläne auf und je nachdem neue Aushänge beim Eingang, auch aktualisierte Adressangaben – sodass die Leute wissen, wo sie sich melden können, wenn etwas ist. Die müssen immer à jour sein. Zu guter Letzt schaue ich, dass es aufgeräumt ist und die Fluchtwege in allen Häusern frei sind.

**Wo kommt für dich Mario ins Spiel?**

SIMONE

Wenn Kleines kaputt ist, wie die erwähnte Tür.

MARIO

Für Planerisches und alles rund um Neubauten arbeite ich mit Esther zusammen.

**Ist das eine klare Trennung auf der Geschäftsstelle: Die Bewirtschaftung des Bestands ist bei Simone und alles, was die Planung betrifft, bei dir, Esther?**

ESTHER

Man könnte es so sagen: Die grossen Geschäfte, also alles, was einen Vorstandsbeschluss braucht – auch bei den Bestandsliegenschaften –, sind bei mir. Ich bin die Verbindung von der Geschäftsstelle zum Vorstand.



**2021 habt ihr in Steinhausen das Gemeinsam-Wohnen-Haus eröffnet, weitere neue Projekte sind in Planung. Wer wählt da die neuen Mieter:innen aus?**

ESTHER

Simone und Judith, die fürs Soziale zuständig ist, sind bei der Auswahl von Anfang an dabei, das ist mir wichtig. Denn sie sind es, die fortan mit den Mieter:innen zu tun haben, nicht ich – und Mario im besten Fall auch nicht. Das letzte Wort bei der Vermietung hat aber der Vorstand. Wir von der Geschäftsstelle machen Vorschläge, der Vorstand entscheidet.

**Und wer rechnet die Mietzinse aus und setzt die Verträge auf?**

ESTHER

Das mache ich. Sobald ein Mietvertrag unterzeichnet ist, übernimmt Simone. Auch bei anderem läuft es so, dass bis und mit der Unterzeichnung ich zuständig bin, danach Simone. Sie managt eigenständig die Wohnungsübergaben, meldet die Mieter:innen bei der Einwohnerkontrolle an und ab und organisiert die Renovation bei einem Wechsel. Dafür haben wir standardisierte Abläufe.

SIMONE

Mieter:innenwechsel sind aber nur ein kleiner Teil meiner Arbeit. Wir haben ja nur sehr wenige Wechsel.

ESTHER

2020 waren es lediglich vier Wechsel, 2021 waren es auch vier.



### **Esther und Mario: Wie habt ihr miteinander zu tun, was ist ein typischer Austausch, den ihr habt?**

ESTHER

Kürzlich brauchte ich bei einem Neubau fachliche Unterstützung, es ging um Verträge und Finanzen, alles spielte ineinander rein. So musste ich etwa zur Bereitstellung von Geldern wissen, wie lange es dauert, bis ein Rohbau fertig ist – Mario ist da eine grosse Unterstützung.

MARIO

Oft geht es auch einfach ums Visieren von Rechnungen oder Verträgen. Esther bereitet vor, ich gehe nach Feierabend schnell in der Geschäftsstelle unterzeichnen.

### **Visierst du alles, was mit baulichen Massnahmen zu tun hat?**

MARIO

Beim Neubau in Steinhausen war es so, ja.

ESTHER

Jedenfalls alle grossen Geschäfte. Die Alltagsaufträge hingegen können auch Simone und ich kollektiv visieren. Wenn ein Sanitär kam und was er gemacht hat, da weiss Simone ja am besten Bescheid.

### **Und wie sieht deine Vorstandsarbeit aus, Mario?**

MARIO

Wir haben jeden Monat eine Sitzung. Esther bereitet sauber vor, was Unterhalt oder bauliche Massnahmen betrifft, und trägt es in die Traktandenliste ein. Ich liefere dann im Gremium die Informationen und Grundlagen und gebe meine Einschätzung ab – daraufhin stimmt der Vorstand ab. Beim Neubau in Steinhausen waren in der Planungsphase Jascha und ich zuständig, für die Ausführung und die Zusammenarbeit mit dem Architekten dann Esther und ich. Ich kenne mich mit dem Technischen aus, Esther wiederum hat beispielsweise viel Erfahrung mit Einrichtungsgegenständen – sie weiss, wie schnell etwas kaputtgeht.

### **Warum weisst du das?**

ESTHER

Weil das unser Alltag ist. Bevor Simone respektive ihre Vorgängerinnen kamen, habe ich mich ja um vieles selber gekümmert. Nach 15 Jahren weisst du, was wann kaputtgeht und wo eine Auswechslung Sinn macht und wo nicht.

### **Was würdest du nie einbauen lassen?**

ESTHER

Einen Mischer mit Auszug – umgangssprachlich Wasserhahn mit Schlauch zum Rausziehen genannt. Bei einem Eigenheim mag das sinnvoll sein, aber nicht in einer Mietwohnung. Erfahrungsgemäss ist der Verschleiss bei Dingen, die einem nicht gehören, nun mal grösser.

SIMONE

Wir waren an einer Ausstellung von V-Zug. Die haben einen neuen Geschirrspüler mit einer Auszugsschublade, die sich heben und senken lässt. Das mag praktisch sein, aber es ist auch Luxus, der schnell kaputtgeht. Wir halten uns an das, was sich bewährt hat und hält.

ESTHER

Unser Credo ist: Wertige Geräte, aber kein Luxus. Wir kämpfen auch immer wieder mit Monteuren, die bei Reparaturen am liebsten immer die Geräte ersetzen möchten, während wir sagen: Wenn die Reparatur zum Beispiel 500 Franken kostet, machen wir das – es gibt nicht einfach etwas Neues. Das hat auch einen ökologischen Hintergedanken. Die Unternehmen neigen natürlich dazu, auszubauen und durch Neues zu ersetzen, wenn man nicht dezidiert dagegenhält ...

MARIO

Sie haben eine Marge drauf.

ESTHER

Genau. Wir machen dann aber übrigens die Erfahrung, dass die Reparatur oft günstiger ist als offeriert. Man muss in dem Job, den Simone ausübt, klar sagen, wie man was will.

### **Simone, du hast in Zürich einen Lehrgang in Liegenschaftsbewirtschaftung absolviert – speziell für Genossenschaften?**

SIMONE

Nein, das gibt es meines Wissens leider noch nicht. Wir waren in der Ausbildung nur zwei, die bei einer Genossenschaft arbeiten. Die andern sind bei Unternehmen angestellt, die auch Immobilien haben. Ein paar Gemeinsamkeiten mit ihrer Arbeit konnten wir feststellen – vor allem aber grosse Unterschiede.

### **Welche Unterschiede?**

SIMONE

Die Bewirtschaftung funktioniert in einer Genossenschaft anders, besonders was die Mietenden betrifft. Wenn in einer Liegenschaft mit privater Verwaltung etwas defekt ist, melden die Mietenden das, die Verwaltung schickt dann einen Handwerker, dem der Mieter oder die Mieterin aber nicht unbedingt begegnet. Bei uns ist es vielmehr so, dass ich sowieso mindestens einmal in der Woche in jeder Liegenschaft bin, wie zuvor erzählt beispielsweise, um die Waschpläne aufzufüllen. Man sieht mich, wir grüssen uns. Hier in der Genossenschaft ist die Liegenschaftsverwaltung einfach präsenter. Und wir sind ja auch wie eine grosse Familie, es gibt ein Miteinander, man ist füreinander da.



### Wie zeigt sich das Miteinander der Genossenschaft im Alltag?

SIMONE

Ich fühle mich zugehörig. Und ich sehe und spüre, dass es den Mietenden auch so geht – klar, den einen mehr, den anderen weniger. Aber grundsätzlich kann ich sagen: Man schaut zu einander.

### Du bist von ausserhalb der Genossenschaft gekommen und lebst nach wie vor woanders. War dieses Empfinden und das, ich nenns mal so, «Genossenschaftsbewusstsein» von Anfang an da oder wuchs das bei dir mit der Zeit?

SIMONE

Es war mir von Anfang an klar, dass es dieses Miteinander bei der GEWOBA gibt. Ich empfand es dann von Beginn weg auch so.

### Ein Miteinander-Verständnis entsteht nicht von selber, es muss gelebt und gepflegt werden. Oder wie erlebt ihr das?

SIMONE

Absolut. Und es hat bei der GEWOBA stark mit Esther zu tun.

ESTHER

Ja, das ist wohl wahr. Für mich war das Miteinander in der Genossenschaft immer zentral. Es entspricht meiner Haltung, meiner Lebenseinstellung und meiner Lebenserfahrung. So lange ich hier verantwortlich bin, soll es so

sein. Simone lebt das aber übrigens auch ganz von sich aus. Sie würde ihre Arbeit nicht mit so viel Herzblut miteinander-orientiert machen, würde es nicht auch ihrer Art entsprechen. Da ticken wir sehr ähnlich. Auch sonst – ein Griff in ihre Schublade: Alles ist da, klar und strukturiert. Das machte es, als sie krankheitshalber ausfiel, ganz einfach, schnell zu übernehmen. Das ist wirklich toll.

### Steckt so ein Miteinander-Bewusstsein an? Und wirkt es auch auf Leute verbindend, die das eigentlich gar nicht so interessiert?

ESTHER

Schwierig zu sagen. Sicher ist: Längst nicht alle würden, wenn gefragt, bestätigen, dass wir so zugewandt sind. Wir haben zwar grundsätzlich ein gutes Verhältnis mit den Mieter:innen, aber auch bei uns gibt es Schwierigkeiten, ist es nicht immer harmonisch.

### Wer in einer Wohnbaugenossenschaft lebt, genießt Wohnsicherheit, bezahlt eine Kostenmiete und hat Mitbestimmungsrechte. Werden Letztere genutzt?

ESTHER

Ja, die GV ist jeweils gut besucht. Aber was das Interesse am Genossenschaftsleben betrifft ...

SIMONE

Manche preisen sich bei der Bewerbung als Mieter:innen an, die sich für die Siedlung engagieren werden – nach ihrem Einzug sieht es anders aus. Es gibt auch Mietende,



die ich noch nie gesehen oder gehört habe in all den Jahren. Sie haben in ihrer Wohnung auch nichts zum Flickern. Mit anderen habe ich fast täglich zu tun – weil stets irgendetwas nicht gut ist. In diesem Jahr meldete sich jemand: Er habe einen Kabelsalat hinter dem Fernseher, und ich solle das bitte regeln. Aber es gibt natürlich auch viel Schönes, das Positive überwiegt. Viele interessieren sich sehr für das Miteinander, nehmen an den Mieterforen teil, helfen bei Festen mit, laden zum Kaffeein. Die Menschen sind eben sehr verschieden, auch in ihren Bedürfnissen und Ansprüchen.

ESTHER

Es scheint vielen nicht bewusst zu sein, mit wie wenig Ressourcen wir alles managen. Die Genossenschaft ist auf 770 Mitglieder angewachsen – und Simone ist mit ihren 60 Stellenprozenten für 151 Wohnungen zuständig. Einmal husten, und sofort steht sie parat – nein, das geht nicht. Es sind zwar wenige mit einer derartigen Anspruchshaltung, aber sie absorbieren viel Energie. Und in der Tendenz nimmt ihre Zahl zu. Andere Genossenschaften sehen diese Entwicklung auch. Das beschäftigt mich.

MARIO

In der Baubranche sehen wir auch Veränderungen. Viele wissen das Handwerk nicht mehr zu schätzen – gehäuft bemerken wir das bei Leuten, die Stockwerkeigentum kaufen.

**Hat das mit einer «Der Kunde ist König»-Haltung zu tun?**

ESTHER

Es scheint mir eher eine «Geiz ist geil»-Mentalität zu sein. Wenn die Mietenden anfangen, mitzudiskutieren, welche Hauswartfirma günstiger ist und deshalb den Putzauftrag erhalten soll – da muss ich klar «Stopp!» sagen. Ja, sie bezahlen über ihre Miete auch das Putzen des Treppenhauses mit. Aber wir arbeiten nicht mit Firmen zusammen, die nicht einmal Mindestlöhne bezahlen. Dieses Auspressen bis auf den letzten Franken ist eine Mentalität, die mir missfällt.

**Sie passt auch nicht zu einer Genossenschaft, die sich der sozialen Nachhaltigkeit verpflichtet sieht. Simone, du hast erwähnt, dass du auch mal Kaffee trinkst mit einer Mieterin, einem Mieter. Hast du eine Ahnung, wie es ihnen – und insbesondere den Älteren – in dieser jüngsten Zeit der Corona-bedingten sozialen Distanzierung ging?**

SIMONE

Sehr unterschiedlich. Manche haben sich zurückgezogen, weil sie sich fürchteten, krank zu werden. Es ist auch für uns schwierig, mit Mieter:innen in Kontakt zu kommen, die ihrerseits den Kontakt nicht suchen. Aber mich dünkt, es sei niemand vereinsamt, und Judith kümmerte sich. Glücklicherweise kann ich auch sagen: In unseren Siedlungen gab es meines Wissens keine Covid-bedingten Todesfälle.



**Mario, du bist selber Mieter in der GEWOBA. Was geht dir durch den Kopf nach allem, was Simone erzählt hat?**

MARIO

Dass ich offenbar ein mustergültiger Mieter bin [lacht]. Und ich habe viel gelernt. Einblick hatte ich bisher nur in jenen Teil der Verwaltungsarbeit, wo es um Wohnungsübergaben mit Mängelbehebungen geht. Auch das Bauen läuft nie nach Plan ab, aber was du, Simone, nach einer Wohnungsübergabe zum Teil noch erlebst – das erstaunt mich!

**Du bist seit 2016 im Vorstand. Dort sind die Finanzen stets eines der dominierenden Themen, auch die Finanzierung der Liegenschaften. Beeinflusst dieses neue Zahlenwissen deinen Blick aufs Bauen?**

MARIO

Es ist nicht direkt ein Beeinflussen – aber interessant finde ich beispielsweise, wie Wohnungsmieten berechnet werden. Beim neuen Projekt Pi hat uns Esther das anhand ihrer Excel-Liste gezeigt.

**Die GEWOBA konnte sich 2021 gleich mehrere Neubauprojekte sichern ...**

MARIO

Diesbezüglich habe ich viel gelernt. Etwa welche bedeutende Rolle Beziehungen spielen, das Netzwerk. Nur so kann man zur richtigen Zeit am richtigen Ort sein.

**Ein Netzwerk ist nicht einfach da, es muss aufgebaut werden – das ist dein Job, Esther, richtig?**

ESTHER

Genau – und letztes Jahr hat sich nun endlich gezeigt, was diese Aufbauarbeit für eine Bedeutung hat. In den vergangenen Jahren dachte ich oft: Ist für meine Kolleginnen auf der Geschäftsstelle überhaupt nachvollziehbar, was ich den ganzen Tag mache? Dass 2021 hinsichtlich Akquise so erfolgreich war, beruht auf Vorarbeit und nochmals Vorarbeit und nochmals, über Jahre hinweg. Ich musste lernen, Geduld zu haben.

MARIO

Das dachte ich als Praktiker auch, wenn ich die vielen Versionen des Letter of Intent zum Projekt Göbli las [lacht]. Was man da alles genauestens formulieren muss, bis ins letzte juristische Detail ...

ESTHER

Neu haben wir auch mit der Denkmalpflege zu tun, das gibt viel Arbeit.

MARIO

Wenn an der GV ein Projekt zur Abstimmung kommt, sieht man von all diesen unendlich vielen Stunden, die drinstecken – nichts. Auch wie viel der Architekt gearbeitet hat und der Finanzverantwortliche im Vorstand, Josef Staub. An der GV wird innert weniger Minuten entschieden. So eine Abstimmung erlebt man schon anders, wenn man die Vorgeschichte kennt [lacht].





### Was macht euch bei der Arbeit für die GEWOBA besonders Freude?

MARIO

Von Anfang an mitverantwortlich zu sein für eine Idee, die aus der Geschäftsstelle oder dem Mieterforum kommt – für ihre Entwicklung und ihre Umsetzung. Dafür, etwas für die Allgemeinheit zu schaffen. Ein Beispiel ist der Spielplatz da hinten (zeigt in Richtung Allmendstrasse), den wir zusammen mit den Bewohner:innen geplant haben. Oder der Velounterstand. Freude macht immer auch das GEWOBA-Fest. Es läuft immer etwas in der Genossenschaft. Das ist nicht wie bei einer Liegenschaft, wo man einfach Miete bezahlt respektive – als Vermieter:in – reinholt.

SIMONE

Ich schätze auch die Abwechslung sehr, die ich bei meiner Arbeit habe – die Büroarbeit und den Kontakt zu den Menschen. Auch dass wir als GEWOBA Prinzipien und einen Standard haben, gefällt mir.

### Was für einen Standard?

SIMONE

Wir haben hohe Ansprüche an die Qualität unserer Arbeit. Und an die Liegenschaften, dass es aufgeräumt ist.

### Und was macht dir besonders Freude, Esther?

ESTHER

Etwas bewirken zu können. Und ernten, so wie jetzt, nach fünfzehn Jahren Dauereinsatz für mehr genossenschaftseigene Wohnungen. Freude machen auch die positiven Rückmeldungen – wie schön es sei, hier zu wohnen. Das bestätigt uns auch darin, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Und natürlich freue ich mich auch fest darüber, dass der Vorstand so kompetent mitdenkt und seinerseits unsere Arbeit wertschätzt. Das Zusammensitzen zum Jahresende oder nach einer anstrengenden Sitzung, miteinander essen und trinken und es lustig haben – das gehört für mich ebenso dazu.

# Organisation



## Vorstand



**Jascha Hager**  
Präsident



**Josef Staub**  
Finanzen/Vizepräsident



**Maria-Pia Kuhn-Schelbert**  
Recht



**Annatina Caprez**  
Genossenschaftskultur und  
Soziales



**Mario Bisig**  
Bau operativ



**Stefan Aufdermayer**  
Bau strategisch

## Geschäftsstelle



**Esther Keiser**  
Geschäftsführerin



**Simone Mumenthaler**  
Liegenchaftenbewirt-  
schafterin



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

# GENERALVERSAMMLUNG 2022

# Einladung zur 58. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 19. Mai 2022, 19.00 Uhr

Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug

## Traktanden:

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

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

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

# Protokoll der ordentlichen GV

---

19. August 2021



# Protokoll

**der 57. ordentlichen Generalversammlung der GEWOBA  
vom 19. August 2021, 19.10 Uhr  
Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug**

Vorsitz: Jascha Hager, Präsident  
Anwesend: 202 Personen  
Stimmberechtigt: 127 der Anwesenden  
Entschuldigt: 217 Mitglieder und Gäste

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

Namentlich begrüsst er die folgenden Gäste:

André Wicki	Vorsteher Finanzdepartement, Stadtrat Stadt Zug
Dr. iur. Nicole Nussberger	Departementssekretärin Baudepartement Stadt Zug
Franz Weiss	Verwaltungsrat Korporation Zug
Richard Rüegg	Bürgerrat Zug
Nathalie Walter	Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug
Raphael Walker	Amt für Raum und Verkehr Kanton Zug
Heinz Hüsler	HWP Architekten AG
Matthys Hausherr	Vizepräsident der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug
Silvan Schnellmann	Vorstandsmitglied Wohnbaugenossenschaft Heimat
Peter Niederberger	Präsident Baugenossenschaft Familia
Ernst Iten	Vorstand Baugenossenschaft Familia
Miriam Kaufmann	Geschäftsleiterin Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham

Sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder:

Alois Aregger  
Rosette Hegglin  
Tino Jorio  
Salvatore Lo Presti  
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:

Ida Hürlimann	Mitglied und ehem. Mieterin St.-Johannes-Strasse 20
Urs Aschwanden	Mitglied
Christine Laufer	Mitglied
Marlies Meier-Rogenmoser	Mitglied
Alberto Gentilozzi	Mitglied

Die Einladung zur heutigen GV wurde gemäss Art. 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren ihr auch die Traktandenliste, der Jahresbericht des Präsidenten, die Jahresrechnung samt Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses, der Bericht und Antrag der Revisionsstelle an die Generalversammlung und das Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juli 2020.

Der Präsident weist darauf hin, dass von der heutigen Generalversammlung Bild- und Tonaufnahmen gemacht werden und keine Mieter:innenangelegenheiten behandelt werden können. Während der GV gilt eine strikte Maskenpflicht. Nach der Generalversammlung können die Masken im Sitzen abgelegt werden. Die Abstände müssen jederzeit und zwingend eingehalten werden.

Der Präsident erklärt die 57. ordentliche Generalversammlung der GEWOBA für eröffnet.

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

## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler:innen
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung des Protokolls der 56. ordentlichen GV vom 3. Juli 2020
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstands
8. Wahlen
  - 8.1. Wahl der Revisionsstelle
9. Verschiedenes

### 1. Wahl der Stimmenzähler:innen

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

- Diana Schnüriger, Obmännin
- Niko Dotlo
- Florian Schmidt
- Dario Siegen

Die Obmännin meldet gemäss Eingangskontrolle die Zahl von 127 anwesenden Stimmberechtigten. Das absolute Mehr beträgt 65.

## 2. Genehmigung der Traktandenliste

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

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 3. Genehmigung des Protokolls der 56. ordentlichen GV vom 3. Juli 2020

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

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt.

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

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

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 5. Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2020, 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 2020.

Die eingeschränkte Revision durch die PRV Provides Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch die Herren Tomas Mach und Andreas Schaufelberger, hat am 25. Februar 2021 stattgefunden. Der durch PRV Provides erstellte Bericht zur Jahresrechnung bestätigt die Gesetzeskonformität von Buchführung und Jahresrechnung.

Der Präsident lässt über die Abnahme der Jahresrechnung 2020 abstimmen.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

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

Jahresgewinn	CHF	99'944.02
Gewinnvortrag	CHF	341'244.97
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>441'188.99</b>

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung vor:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	CHF	5'000.00
Zuweisung an die freien Reserven	CHF	25'000.00
Zins auf Anteilscheinkapital (1.25%)	CHF	43'762.65
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	367'726.34
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>441'188.99</b>

Es werden keine weiteren Auskünfte zur Gewinnverwendung gewünscht.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 7. Entlastung des Vorstands

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

Es erfolgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 8. Wahlen

### 8.1. Wahl der Revisionsstelle

Gemäss Art. 26 Abs. 3 und Art. 34 der Statuten ist die externe Revisionsstelle jeweils für ein Jahr zu wählen. Die PRV Provides Treuhandgesellschaft AG, 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, dass die Weiterarbeit am Pi-Vorprojekt erfolgt ist. Zahl, Form und Grösse der Wohnungen wurden mehrmals überarbeitet. Das Vorprojekt wird nächstens zuhanden des Generalunternehmers Implenia verabschiedet. Dort wird die GEWOBA dannzumal 13 1½-, 31 2½-, 14 3½- und 12 4½-Zimmer-Wohnungen, also total 70 Wohnungen, vermieten können.

Es handelt sich hier, wie bereits im Vorjahr, 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 man nach wie vor im Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege ist. Es gilt zu klären, ob die von der GEWOBA als nötig erachteten Ertüchtigungen des Gebäudes von der Denkmalpflege akzeptiert werden. Der Vorstand hat an seiner letzten Sitzung den Willen bekräftigt, dieses spannende Leuchtturmprojekt weiterzuverfolgen. Mittlerweile ist das Projekt ebenfalls leicht überarbeitet worden, und eine offizielle Baueingabe kann erfolgen. Im Anschluss dazu werden die Verhandlungen über den Baurechtsvertrag mit der Stadt Zug wieder aufgenommen. Der GEWOBA-Vorstand und die Geschäftsleitung sind nach wie vor zuversichtlich, dass die GEWOBA hier ein Bijou des gemeinschaftlichen Wohnens an der Stadtmauer schaffen kann. Auch hierbei handelt es sich, wie im Vorjahr, wiederum nur um eine Information. Abgestimmt wird zu einem späteren Zeitpunkt. Es gibt somit heute keine Abstimmung. Die Anwesenden haben von diesem Projekt vorläufig Kenntnis genommen.

### 9.3. Kurz-Info Goldermattenstrasse

Der Präsident informiert, dass dieses Bauprojekt abgeschlossen ist und die neun Wohnungen seit 1. Mai 2021 alle vermietet sind. Leider konnte aufgrund der Corona-Pandemie kein Tag der offenen Tür durchgeführt werden. Zum erfolgreichen Abschluss dieses Projekts erhalten die Mitglieder an der nächsten GV weiterführende Informationen.

### 9.4. Kurz-Info Wohnüberbauung Göbli

Hierzu informiert der Präsident an dieser Generalversammlung erstmals. Anfang Jahr veräusserte die Erbgemeinschaft Iten im Lüssi Göbli ihre Stadtzuger Parzellen in einer offenen Ausschreibung. Die Göbli Immobilien AG erhielt den Zuschlag. Die Parzellen sind Teil eines Bebauungsplans, in dem eine gewisse Fläche zwingend für den preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Göbli Immobilien AG nahm Kontakt auf mit mehreren Genossenschaften. Eine davon war im März 2021 die GEWOBA. Ende Juli 2021 erhielt die GEWOBA den Zuschlag und hat nun die Chance, das Haus im Göbli mit 26 Wohnungen zu kaufen. Eine entsprechende Absichtserklärung (LOI) wird demnächst unterzeichnet. Voraussichtlich wird GEWOBA per Ende 2025 5 2½-, 4 3½-, 12 4½- und 5 5½-Zimmer-Wohnungen vermieten können. Auch über dieses Geschäft wird an einer späteren GV abgestimmt, es handelt sich hier ebenfalls nur um eine Information und Kenntnisnahme.

## 9.5. Grusswort Stadtrat André Wicki

André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement und Stadtrat der Stadt Zug, bekundet sichtliche Freude darüber, dass die GEWOBA nun auch im Göbli mit von der Partie ist. Auch zum beharrlichen Dranbleiben am Projekt Knopfliweg und dem aktiven Mittun beim Holzhochhaus Pi beglückwünscht er die anwesenden Vertreter:innen von Vorstand und Geschäftsleitung. Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zug liegt ihm persönlich sehr am Herzen, und auch er versucht stets und im Rahmen seiner Möglichkeiten, das Bestmögliche für alle Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Zug zu bewirken und diese in ihrem Tun zu unterstützen.

## 58. Generalversammlung 2022

Die 58. Generalversammlung der GEWOBA findet am 19. Mai 2022 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 57. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung: 19.50 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

# Anträge des Vorstands

---

Göbli – Kauf	34
Knopfliweg – Baukredit	38

# Göbli

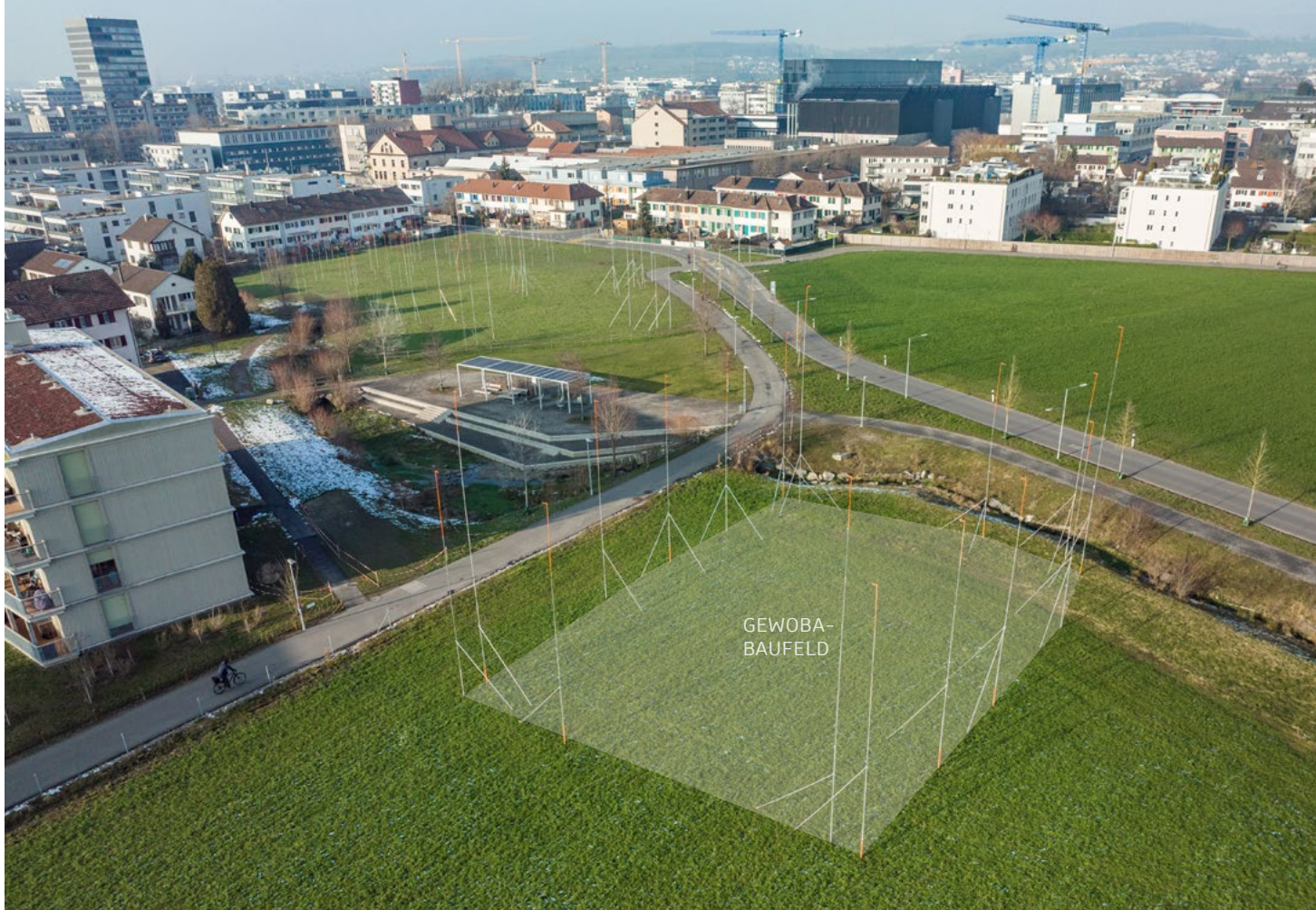
## Ausgangslage

Als erste Stadt der Schweiz hat Zug in der Revision ihrer Bau- und Zonenordnung 2009 vier Sonderzonen für den preisgünstigen Wohnungsbau geschaffen. In diesen vier Sonderzonen müssen mindestens 50 Prozent der Wohnungen preisgünstig (gemäss den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen) sein. Die Zuger Stimmberechtigten haben diese Neuerung mit 62 Prozent deutlich angenommen. Seit dem 1. Januar 2011 ist sie in Kraft. Eine dieser vier Sonderzonen befindet sich im Lüssi Göbli.

Anfang 2021 veräusserte eine Erbgemeinschaft ihre Grundstücke GS 4994 und GS 433, die im Perimeter des Bebauungsplans Nr. 7088 Lüssi Göbli liegen, in einer offenen Ausschreibung. Die GEWOBA hat seinerzeit auf das Einreichen eines Angebots verzichtet, jedoch der mit dem Verkauf betrauten Bank ihr grosses Interesse an einem späteren Kauf des Baufelds C auf GS 4994 – jenes Baufelds, das für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert ist – mitgeteilt. Die Göbli Immobilien AG erhielt den Zuschlag für beide Parzellen und nahm im März 2021 erstmals persönlich Kontakt mit der GEWOBA auf. Weitere Genossenschaften bewarben sich bei der neuen Eigentümerin, die nun prüfte, mit wem sie sich in Verhandlungen begeben möchte. Die GEWOBA war eine davon, und so trafen sich die Vertreter der Göbli Immobilien AG und die Geschäftsleitung der GEWOBA bereits Ende Mai 2021 zu einem ersten persönlichen Treffen. Die GEWOBA konnte sich zum Vorprojekt äussern und ihre Vorstellungen und Wünsche







anbringen. Sie überzeugte die Vertreter der Göbli Immobilien AG auch in den weiteren Verhandlungen und erhielt somit Ende Juli 2021 den Zuschlag für den Kauf eines schlüsselfertigen Mehrfamilienhauses inklusive Land. Eine entsprechende Absichtserklärung (Letter of Intent, LOI) wurde Mitte November von der Göbli Immobilien AG und der GEWOBA unterzeichnet. Das Baugesuch wurde Ende 2021 durch die Eigentümerin eingereicht.

### Projekt und Raumprogramm

Die Göbli Immobilien AG ist Eigentümerin des GS 4994 in Zug im Gebiet Göbli. Gemäss dem Bebauungsplan Lüssi Göbli darf unter anderem im Baufeld C, der auf GS 4994 liegt, die anrechenbare Geschossfläche von 2550 Quadratmetern nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn die Vorgaben der Zone des preisgünstigen Wohnungsbaus erfüllt sind. Die Verkäuferin beabsichtigt, das Grundstück GS 4994 zu parzellieren und auf dem hiervon abgetrennten Teilgrundstück im Baufeld C ein Mehrfamilienhaus nach den Vorgaben des preisgünstigen Wohnungsbaus gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) schlüsselfertig zu erstellen und der GEWOBA zu verkaufen.

Das Gebiet Lüssi Göbli liegt im Schnittstellenbereich der Siedlungsgebiete der Stadt Zug und der Gemeinde Baar. Auf einem städtischen Grundstück realisierte die Stadt Zug 2019 einen neuen Quartierplatz mit einer teichartigen Aufweitung des Arbachs. Das Kaufobjekt befindet sich an zentralster Lage zwischen Kantonsschule und dem erwähnten Quartierplatz, der in wenigen Schritten erreichbar ist und zum Spielen und Verweilen einlädt.

Das durch die Roefs Architekten AG geplante Mehrfamilienhaus auf Baufeld C orientiert sich am Wohnungs-Bewertungs-System WBS, dessen Vorgaben für die spätere Unterstellung der Wohnungen unter das WFG verpflichtend sind.

Im Eingangsbereich verfügt die Liegenschaft über eine offene Halle mit viel Platz zum Verweilen sowie abschliessbaren Velo- und Kinderwagenräumen. Im Erdgeschoss des Hauses wird es eine Möglichkeit für den Betrieb eines Gemeinschaftsraums geben, der den GEWOBA-Mieter:innen nach Bezug zur Verfügung stehen wird. Damit haben wir Gewähr, dass das Gemeinschaftliche auch in diesem Haus gefördert und gelebt werden kann.





Die Wohnungsgrundrisse zeichnen sich aus durch eine kluge Anordnung der Zimmer, offene Küchen und grosse Balkone. Funktional, wertig und freundlich, so werden die 26 Wohneinheiten später den GEWOBA-Mitgliedern vermietet werden können. Pro Wohnung wird es Platz – und vorbereitete Anschlüsse – für einen eigenen Waschturm haben. Waschen und Trocknen ist aber auch im Untergeschoss sehr gut möglich, stehen dort der Mieterschaft doch sechs Waschtürme und drei Trocknungsräume mit Trocknungsgeräten zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich auch die kompakten Kellerräume und der direkte Zugang zur Einstellhalle, in der die GEWOBA zehn Einstellplätze erwerben wird.

Das Vorprojekt wurde bezüglich dem Wohnungsmix den Bedürfnissen der GEWOBA angepasst. Damit ist bereits heute gewährleistet, dass spätere interne Wohnungswechsel bestens vollzogen werden können. Alle Wohnungen werden dem WFG unterstellt, und die künftige Mieterschaft profitiert, je nach Einkommen und Vermögen, von monatlichen Mietzinsvergünstigungen durch den Kanton Zug.

Der Kauf umfasst die nachfolgenden Objekte:

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

## Kosten

Der Kaufpreis richtet sich nach den maximalen Anlagekosten gemäss WFG, Stand 1. Januar 2021.

WFG-Anlagekosten für 26 Wohnungen	CHF 16'065'000
WFG-Anlagekosten für 10 Einstellplätze	CHF 462'000
WFG-Anlagekosten für 2 Besucher:innenparkplätze im Freien	CHF 30'800
WFG-Anlagekosten für 80 gedeckte Veloplätze	CHF 369'600
WFG-Anlagekosten für 15 ungedeckte Veloplätze	CHF 23'100
Reserve	CHF 549'500
 ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG	 CHF 17'500'000

Wie bereits an der GEWOBA-Generalversammlung 2021 vorinformiert, hat der GEWOBA-Vorstand die einmalige Chance des schlüsselfertigen Kaufs dieser Liegenschaft inklusive Land ohne zu zögern wahrgenommen und der Göbli Immobilien AG mit Begeisterung ein Kaufangebot abgegeben. Sowohl der Zuschlag wie auch die äusserst zielführenden und wertschätzenden Verhandlungen und Gespräche mit der Verkäuferin bestärken uns darin, der Generalversammlung diesen Kauf mit Überzeugung zur Annahme zu empfehlen. Erstmals in der Geschichte der GEWOBA werden wir damit nicht nur über eine weitere Liegenschaft, sondern auch über eigenes Land verfügen. Der Vorstand der GEWOBA empfiehlt der Generalversammlung die Annahme des nachfolgenden Antrags.

### **Antrag des Vorstands an die Generalversammlung gemäss Art. 25 Bst. g der GEWOBA-Statuten, Ausgabe 2010**

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

# Knopfliweg

## Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zug ist Eigentümerin der beiden Liegenschaften GS 5010 und GS 1295 am Knopfliweg in Zug. Die auf den Grundstücken bestehenden Gebäude werden nicht mehr (GS 5010) bzw. lediglich als Lager und Garagen (GS 1295) genutzt. Zum Zweck des Erhalts und der Erneuerung dieser Gebäude und damit an diesem Ort wieder Wohnraum angeboten werden kann, hat die Einwohnergemeinde Zug im September 2018 zwölf Organisationen eine Ausschreibung für eine Baurechtsvergabe zukommen lassen. An der darauffolgenden Ortsbesichtigung haben sieben der zwölf eingeladenen Organisationen teilgenommen. Ein konkretes Angebot haben daraufhin zwei Wohnbaugenossenschaften eingereicht. Die Angebote wurden von der Abteilung Immobilien der Stadt Zug substantiell geprüft, verglichen und bewertet. Der Zuger Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 11. Dezember 2018 entschieden, der GEWOBA den Zuschlag für das Baurecht zu erteilen. Zwischenzeitlich konnte der Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug als Baurechtsgeberin und der GEWOBA als Baurechtsnehmerin erarbeitet und finalisiert werden. Die Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch erfolgt nach der rechtskräftigen Genehmigung des Baukredits für die Bauprojekte durch die GEWOBA-Generalversammlung, dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für die Projekte auf den beiden Baurechtsparzellen und dem rechtskräftigen Stadtratsbeschluss zur Genehmigung des Baurechtsvertrags.





Wie bereits an der GEWOBA-Generalversammlung 2019 vorinformiert, hat sich der GEWOBA-Vorstand nach reiflichen Überlegungen entschieden, die Chance zu packen und die beiden einzigartigen Gebäude, die direkt an der Stadtmauer und am Knopfliturm stehen, käuflich zu erwerben und mit der Einwohnergemeinde Zug einen entsprechenden Baurechtsvertrag auszuhandeln. Mit dem Erhalt und der Sanierung der Knopfliweg-Liegenschaften planen wir kompakte Kleinwohnungen für junge und ältere Einzelpersonen. Damit wollen wir erstmals auch Objekte an historischer Lage in der Zuger Altstadt für gemeinnütziges und genossenschaftliches Wohnen bereitstellen. Unser oberstes Ziel ist auch bei diesem Projekt, unter Berücksichtigung eines hohen sozialen Anspruchs bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zug zu realisieren und an diesem historischen Standort im besten Falle auch etwas zur Belebung der Zuger Altstadt beizutragen.

Seit geraumer Zeit sind wir in intensivem und konstruktivem Austausch mit den Mitarbeitenden der Zuger Denkmalpflege und planen unser Projekt in enger Zusammenarbeit und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben gemeinsam. Da die Gebäude am Knopfliweg 4 und 6 nicht mehr nur im Inventar der schützenswerten Denkmäler (ISOS, Umgebungszone II, Erhaltungsziel A) eingetragen sind, sondern nun auch unter Schutz gestellt werden, werden sich der Kanton und die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben an den Sanierungskosten beteiligen.



Brennerei von Caspar Keiser am Knopfliweg 4, 1883 – 1911



## Projekt und Raumprogramm

### Knopfliweg 4

Das Gebäude am Knopfliweg 4 wurde 1880 errichtet und diente dem Destillateur Caspar Keiser (1853–1923) als Brennerei und Wohnhaus. Am Dorfplatz führte Keiser einen Restaurationsbetrieb mit Verkaufsladen. Sein Geschäft wurde 1883 an der Schweizerischen Landesausstellung in Zürich mit einem Ehrendiplom ausgezeichnet. Nach Beendigung seiner Tätigkeit 1911 vermietete Keiser die Brennerei an die Kirschwasser-Gesellschaft in Zug mit Sitz in Oberägeri. Das Wohnhaus mit ehemaliger Brennerei befindet sich östlich der Altstadt von Zug und ist an die Aussen- seite der äusseren Stadtmauer (1478–1528) angebaut.

In diesem Gebäude soll die Baustruktur erhalten und geschützt werden. Das Dach soll erneuert, die Fassade und die Balkone saniert, Fenster und Türen, wo möglich und notwendig, ersetzt werden. Die Haustechnik wird dem neuen Nutzungskonzept angepasst.

Bauteile, Tragwerk und der bestehende Innenausbau werden erhalten und in das neue Gestaltungs- und Nutzungskonzept integriert. Die Farbgebung wird zusammen mit der Denkmalpflege neu entwickelt. Küchen und Nasszellen werden kompakt und modern in die bestehende Raumstruktur integriert. Hier entstehen auf drei Stockwerken insgesamt sechs Kleinwohnungen, die je nach Grundriss über 33 bis 57 Quadratmeter private Wohnfläche verfügen. Teile der vormals als Lager- oder Werkstatträume genutzten Flächen werden einer Gemeinschaftsnutzung zugeführt. Dadurch wird die Attraktivität der flächenoptimierten Wohnstudios aufgewertet und das gemeinschaftliche Zusammenleben gefördert.

### **Knopfliweg 6**

Das Gebäude Knopfliweg 6 befindet sich nebenan. 1894 baute Architekt Leopold Garnin (1828 – 1904) für Metzgermeister und Wirt Carl Stocklin-Schwerzmann (1841–1916) dieses Gebäude als Schlachthaus mit Schweinemetzgerei und Remise. Es entstand ein lang gestreckter, zweigeschossiger Massivbau, der direkt an die äussere Stadtmauer und an die Südseite des Knopflitürms gebaut wurde. Bauherr Carl Stocklin-Schwerzmann war Kantonspolitiker, Kirchenrat und Mitbegründer verschiedener industrieller Unternehmungen wie etwa der Untermühle Zug AG. Baumeister Garnin war an der Errichtung des Zuger Regierungsgebäudes beteiligt, hat das Institutsgebäude St. Michael und mit der Zigarrenfabrik Kerkhoffs & Cie. 1890 eine der ersten Industriebauten in der Stadt Zug erstellt.

Dieses Gebäude ist heute Lager, Werkstatt und Garage und wird somit durch die GEWOBA umgenutzt. Die einfache verputzte Fassade wird wärmetechnisch saniert, die Fenster werden ersetzt, in ihrer Grösse aber erhalten. Die Holztragstruktur wird verstärkt und die Statik verbessert. Neue Treppen, Böden und teils neue Wände sollen eingebaut werden. Die Schlafgalerie im Dachraum wird mit neuen Dachflächenfenstern belichtet. Die Haustechnik sowie die elektrischen Installationen werden der neuen Nutzung angepasst. Die Stadtmauer wird restauriert und in allen Geschossen als wichtiges Gestaltungselement sichtbar gemacht. Die alten Garagentore werden nach Möglichkeit erhalten oder im alten Industriecharakter nachgebildet, um so das ursprünglich gewerbliche Erscheinungsbild beizubehalten. In diesem Gebäude werden drei span-

nende Wohnateliers mit ca. 57 bis 78 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt über je drei Stockwerke, entstehen. Auch hier sollen die Küchen und Nasszellen kompakt und modern in die bestehende Raumstruktur integriert werden.

### **Kosten**

Unter Zuhilfenahme der Elementmethode und der Richtpreisofferten von Unternehmer:innen sowie von Erfahrungszahlen bei Vergleichsbauten wurde eine Kostenschätzung (+/- 15%) erstellt. Die Anlagekosten exklusive Land belaufen sich gemäss dieser Schätzung auf CHF 3,6 Mio. (+/- 15%) vor Abzug der kantonalen und gemeindlichen Beiträge nach § 34 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz.

Der Vorstand informiert die Generalversammlung hiermit über den Kauf der bestehenden Bauten auf GS 5010 und GS 1295 im Rahmen einer Einmalzahlung von CHF 200'000 zugunsten der Einwohnergemeinde Zug. Dieses Geschäft liegt gemäss Art. 29 Bst. f in der Befugnis des Vorstands.

Der Vorstand und die Geschäftsleitung sind überzeugt, mit diesem Projekt für generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen einen weiteren Schritt in die richtige Richtung zu gehen. Der Bedarf an Kleinwohnungen ist erwiesenermassen hoch und wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter ansteigen. Die GEWOBA kann mit diesen Wohnungen ihre Präsenz im Zuger Stadtzentrum stärken und ihren Bestand somit um neun weitere Einheiten erweitern. Der Vorstand der GEWOBA empfiehlt der Generalversammlung die Annahme des nachfolgenden Antrags.



### Antrag des Vorstands an die Generalversammlung gemäss Art. 25 Bst. h der GEWOBA-Statuten, Ausgabe 2010

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





# Finanzbericht

---

Bilanz und Erfolgsrechnung 2021	44
Anhang zur Jahresrechnung 2021	47
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	50
Bericht der Revisionsstelle	51

# Bilanz und Erfolgsrechnung 2021

## Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2021   CHF	2020   CHF
Liquide Mittel	3'089'942.26	3'572'198.53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	23'450.20	7'417.40
– gegenüber Dritten	26'327.00	27'203.00
Reservationszahlung Göbli Immobilien AG	1'500'000.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	105'393.76	83'929.31
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'745'113.22</b>	<b>3'690'748.24</b>
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	92'102.95	80'088.20
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	30'777.72	28'401.14
Innenausbau Büroräume GG 22 in Miete	262'802.00	262'802.00
./ kumulierte Abschreibungen	-210'240.00	-157'680.00
Mobilien Gemeinschaftsräume G4	69'530.88	0.00
./ kumulierte Abschreibungen	-17'382.72	0.00
Immobilie St.-Johannes-Strasse 20–26 im Baurecht	11'176'807.50	10'771'169.20
./ kumulierte Abschreibungen	-4'069'312.00	-3'924'261.00
Immobilie Allmendstrasse 11–17 im Baurecht	9'092'564.00	9'092'564.00
./ kumulierte Abschreibungen	-3'996'102.00	-3'892'093.00
Miteigentum Einstellhalle und Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./ kumulierte Abschreibungen	-513'855.00	-501'893.00
Immobilie Fridbachweg 5–9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./ kumulierte Abschreibungen	-2'409'508.00	-2'176'652.00
Photovoltaikanlagen (PVA)	638'528.72	517'241.72
./ Förderbeiträge an PVA	-133'394.95	-121'376.00
./ kumulierte Abschreibungen	-371'325.00	-311'743.00
Immobilie Goldermattenstrasse 25 im Baurecht	3'179'176.30	2'734'783.06
./ kumulierte Abschreibungen	-118'280.00	-54'696.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>27'634'217.43</b>	<b>27'277'982.35</b>
	<b>32'379'330.65</b>	<b>30'968'730.59</b>

<b>Passiven</b>	<b>2021   CHF</b>	<b>2020   CHF</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	40'065.60	46'996.90
– gegenüber Dritten	25'048.40	51'993.20
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	0.00	2'350'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
– Vorauszahlungen von Mitgliedern	157'642.85	174'932.85
– übrige	141'487.45	101'214.35
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>364'244.30</b>	<b>2'725'137.30</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	4'981'250.00	4'866'350.00
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	15'290'351.85	12'288'584.25
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	7'077'669.50	6'705'669.50
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>27'349'271.35</b>	<b>23'860'603.75</b>
Freie Genossenschaftsanteile	2'266'500.00	2'067'000.00
Wohnungsanteilscheine	1'503'900.00	1'475'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven	122'600.00	117'600.00
Freiwillige Gewinnreserven	306'800.55	281'800.55
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	367'426.34	341'244.97
– Jahresgewinn	98'588.11	99'944.02
<b>Eigenkapital</b>	<b>4'665'815.00</b>	<b>4'382'989.54</b>
	<b>32'379'330.65</b>	<b>30'968'730.59</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2021   CHF	2020   CHF
Sollmietertrag	2'596'824.00	2'463'301.05
./.. Leerstände	-6'400.65	-873.80
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	13'195.90	11'598.35
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	5'040.00	3'850.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Sekretariat RV wgb schweiz)	10'000.00	10'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA-Stromproduktion)	30'948.00	32'669.70
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>2'649'607.25</b>	<b>2'520'545.30</b>
Liegenschaftenunterhalt	-354'147.74	-315'800.58
Planungskosten	-111'676.80	-37'832.95
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-372'000.00	-355'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-44'928.85	-42'440.40
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'766'853.86</b>	<b>1'769'471.37</b>
Personalaufwand	-327'446.80	-326'936.90
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-25'659.20	-12'338.05
Übriger betrieblicher Aufwand	-160'020.46	-173'850.41
Abschreibungen		
– Immobilien	-669'604.00	-607'883.00
– Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-25'812.38	-17'130.53
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>558'311.02</b>	<b>631'332.48</b>
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehenszinsen	-165'258.70	-262'133.65
– Baurechtszinsen	-273'006.70	-247'627.60
Finanzertrag	183.49	311.79
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>120'229.11</b>	<b>121'883.02</b>
Direkte Steuern	-21'641.00	-21'939.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>98'588.11</b>	<b>99'944.02</b>



# Anhang zur Jahresrechnung 2021

**Firma:** Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA

**Rechtsform:** Genossenschaft

**Sitz:** Zug

	2021	2020
<b>Anzahl Mitglieder</b>	770	734

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

	2021   CHF	2020   CHF
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	45'060.00	62'895.00
<b>Guthaben des Vorstands in der Darlehenskasse</b>		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
<b>Stellenprozentage Geschäftsstelle</b>		
	210	200
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	24'333'840.80	24'372'394.45
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	15'290'351.85	14'638'584.25
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>		
Leasing Kopiergerät Ricoh IMC 3000A 01.08.2020 – 31.07.2025 CHF 172.30 inkl. MWST pro Monat Offene Verbindlichkeit inkl. MWST	7'408.90	9'476.50
<b>Mietverbindlichkeiten</b>		
Miete Büroräumlichkeiten General-Guisan-Strasse 22, Zug Mietvertrag über 5 Jahre fest / 01.11.2017 – 31.10.2022 Mietvertrag verlängert über 5 Jahre fest / 01.11.2022 – 31.10.2027 CHF 1'980.00 netto pro Monat Offene Verbindlichkeit	138'600.00	43'560.00

## 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	2021	2020
Studios	3	0
2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	20	17
3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	39	36
4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	84	84
5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> -Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	4	3
Einstellhallenplätze	144	144

## Photovoltaikanlagen

	Jahresertrag 2021   CHF	Jahresertrag 2020   CHF	Jahresaufwand 2021   CHF	Jahresaufwand 2020   CHF
St.-Johannes-Strasse 20 und 24	8'618.10	9'397.80	1'369.20	1'643.10
Allmendstrasse 11 und 15	8'363.25	9'271.90	1'401.30	1'673.30
Fridbachweg 7	12'455.95	14'000.00	2'270.10	2'628.70
Goldermattenstrasse 25	1'510.70	0.00	2'073.20	0.00
<b>Total</b>	<b>30'948.00</b>	<b>32'669.70</b>	<b>7'113.80</b>	<b>5'945.10</b>

## Schlussabrechnung Neubau Goldermattenstrasse 25, 6312 Steinhausen

	CHF
Genehmigt durch die Generalversammlung vom 04.05.2018 +/- 15%	2'860'000.00
Bauabrechnung per 31.12.2021	3'179'176.30
Abweichung in CHF	319'176.30
Abweichung in Prozent	11.16

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung 2021:

	CHF
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	25'000.00
1.25% Verzinsung der Genossenschaftsanteile	45'168.05
Vortrag auf neue Rechnung	390'846.40
<hr/> Gewinnvortrag 01.01.2021 + Gewinn 2021	<hr/> 466'014.45 <hr/>

# 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 31.12.2021 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, 22. Februar 2022 / 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** 1000 Exemplare

—

**Leitung und Redaktion**

Esther Keiser, Geschäftsführerin

**Konzept, Gestaltung und Satz**

Norr Design AG, Zug

**Illustration**

Jakob Näf, Zürich

**Fotografie**

Stefan Fraefel, Zug

**Lektorat**

Sam Bieri, Luzern

**Druck**

DMG, Zug



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

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