

# GEWOBA

Genossenschaft für  
gemeinnützigen Wohnungsbau



## Geschäftsbericht 2017

---

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

Titelbild:

Umzug der Geschäftsstelle von der St. Johannesstrasse  
an die General-Guisan-Strasse 22 in Zug

## **Impressum**

Herausgeber:

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

Auflage: 800 Stk.

Druck: DMG, Druckerei Markus Gysi, Zug

Gestaltung: Modulator Branding + Design, Zug

Bilder: Stefan Fraefel, Zug / GEWOBA

# INHALTSVERZEICHNIS

Einladung und Traktandenliste	Seite 3
Protokoll der ordentlichen GV vom 12. Mai 2017	Seite 4
Jahresbericht des Präsidenten	Seite 19
Bericht der Revisionsstelle	Seite 24
Bilanz und Erfolgsrechnung 2017	Seite 26
Anhang zur Jahresrechnung 2017	Seite 30
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite 36
Neubauprojekt Goldermattenstrasse, Steinhausen	Seite 37
Schnappschüsse aus dem Gewobajahr 2017	Seite 42



# Einladung zur 54. ordentlichen Generalversammlung

Datum: Freitag, 4. Mai 2018, 19.00 Uhr

Ort: Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug

## **Traktanden:**

- 1. Wahl der Stimmezählerinnen und Stimmezähler**
- 2. Genehmigung der Traktandenliste**
- 3. Genehmigung des Protokolls der 53. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2017**
- 4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten**
- 5. Genehmigung der Jahresrechnung**
- 6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses**
- 7. Entlastung des Vorstandes**
- 8. Wahl der Revisionsstelle**
- 9. Beschlussfassung über die Genehmigung des Neubauprojektes, Goldermattenstrasse, Steinhausen**
- 10. Verschiedenes**

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

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

Freundliche Grüsse

Der Vorstand

# Protokoll

## **Der 53. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2017, 18.30 Uhr Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug**

Vorsitz: Urs Niederberger, Präsident

Anwesend: 239 Personen

Stimmberechtigt: 126 der Anwesenden

Entschuldigt: 168 Mitglieder und Gäste

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

Namentlich begrüsst er folgende Gäste:

André Wicki	Bauchef und Stadtratsvizepräsident Stadt Zug
Dr. Nicole Nussberger	Departementssekretärin Baudepartement Stadt Zug
Kurt Landis	Amtsleiter Amt für Wohnungswesen Kanton Zug
Simona Dognini Iten	Leitung jur. Sekretariat Schlichtungsbehörde Kanton Zug
Philipp Kälin	Sachbearbeiter Amt für Wohnungswesen Kanton Zug
Franz Weiss	Korporationsrat Korporation Zug
Andi Willinig	Präsident regionalverband zentralschweiz wbg schweiz
Marco Gehrig	Kundenberater Zuger Kantonalbank (bisher)
Patrick Marti	Kundenberater Zuger Kantonalbank (neu)
Peter Geisser	Fachberater V-Zug AG (bisher)
Lukas von Rotz	Fachberater V-Zug AG (neu)
André Ruckli	Projektleiter Zagsolar AG
Heinz Hüsler	hwp Architekten AG
Tomas Mach	Revisor PRV Provides Treuhand AG
Patrice Riedo	Präsident Allg. Wohnbaugenossenschaft Zug
Daniel Speck	Mitglied der Verwaltung Allg. Wohnbaugenossenschaft Zug
Peter Niederberger	Präsident Baugenossenschaft Familia
Josef Furrer	Präsident Wohnbaugenossenschaft Heimat
Guido Arnold	Verwalter Wohnbaugenossenschaft Heimat

Sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder:

Hans Fries	Niklaus Niederberger
Margrit Geleijns	Albert Schnüriger
Rosette Hegglin (ehem. Präsidentin)	Vreni Tschudi
Salvatore Lo Presti	Albert Vollmer

Im 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:

Hirlanda Zimmer, ehemalige Mieterin an der St. Johannesstrasse 26  
Irmgard Lorat, ehemalige Mieterin an der Allmendstrasse 15 und 17  
Othmar Romer, ehemaliger Mieter an der St. Johannesstrasse 24  
Robert Köppli, ehemaliger Mieter an der St. Johannesstrasse 26  
Ricardo Garcia, Mieter Allmendstrasse 17  
Beatrix Walther, Mitglied

Die Einladung zur heutigen GV wurde gemäss Artikel 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren dieser auch der Jahresbericht des Präsidenten, die Jahresrechnung, der Bericht und Antrag der Revisionsstelle an die Generalversammlung und das Protokoll der 52. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2016.

Der Präsident erklärt die 53. ordentliche Generalversammlung der Gewoba für eröffnet.

### **Eingegangene Anträge:**

Das Genossenschaftsmitglied, Ignaz Kohlbecker, Nr. 801, Fridbachweg 9, Zug, hat am 29. Oktober 2016 diverse Anträge fristgerecht zuhanden der Generalversammlung eingereicht. Sämtliche Anträge sind in die Traktandenliste aufgenommen worden. Sie sind als solche ausdrücklich gekennzeichnet worden. Der Vorstand führt in der Traktandenliste an, ob er diese Anträge ablehnt oder gutheisst.

Weitere Anträge oder Fragen sind nicht eingereicht worden.

## **Traktanden:**

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
2. Genehmigung des Protokolls der 52. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2016
3. Verfahrensanträge von Ignaz Kohlbecker, Mitglied Nr. 801, insbesondere zur Traktandenliste
  - 3.1. Geheime Durchführung aller Abstimmungen und Wahlen (Art. 24 Abs. 4 der Statuten)  
Antrag Vorstand: Ablehnung.
  - 3.2. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Budget Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 5) ist vor der Genehmigung des Jahresberichts (Ziff. 8), vor der Genehmigung der Jahresrechnung (Ziff. 9) und vor der Entlastung des Vorstandes (Ziff. 11) zu behandeln.  
Antrag Vorstand: Gutheissung.
  - 3.3. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Information zum Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 6) ist mindestens vor der Wahl des Vorstandes (Ziff. 13) zu behandeln.  
Antrag Vorstand: Gutheissung.
  - 3.4. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Kraftwerksbetrieb» (Ziff. 7) ist vor der Abnahme der Jahresrechnung (Ziff. 9) und vor der Entlastung des Vorstandes (Ziff. 11) zu behandeln.  
Antrag Vorstand: Gutheissung.
  - 3.5. Zur Traktandenliste: Der Antrag «Verkleinerung des Vorstandes» (Ziff. 12) ist vor den Wahlen des Vorstandes (Ziff. 13) zu behandeln.  
Antrag Vorstand: Gutheissung.
  - 3.6. Über die Anträge unter «Budget Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 5), «Information zum Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 6), «Kraftwerksbetrieb» (Ziff. 7) und «Verkleinerung des Vorstandes» (Ziff. 12) ist einzeln, unabhängig von allfälligen Gegenanträgen (d.h. jeder Antrag mit ja/nein/Enthaltung) abzustimmen.  
Antrag Vorstand:
    1. Teil des Antrages:  
Gutheissung (einzelne Abstimmungen zu den einzelnen Anträgen),
    2. Teil des Antrages:  
Ablehnung (Begründung: Anträge und Gegenanträge in derselben Sache müssen bei allen Abstimmungen direkt einander gegenübergestellt werden).
4. Genehmigung der Traktandenliste nach der Bereinigung gemäss Ziff. 3



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

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

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

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

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

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

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

7. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Kraftwerksbetrieb»

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

Antrag Vorstand: Ablehnung

8. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

9. Genehmigung der Jahresrechnung

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

Antrag Vorstand: Genehmigung der Jahresrechnung

10. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

11. Entlastung des Vorstandes

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

Antrag Vorstand: Entlastung des Vorstandes

12. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Verkleinerung des Vorstandes»

Antrag: «Der Vorstand wird auf 5 Mitglieder verkleinert»

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

13. Erneuerungswahlen des gesamten Vorstandes (6 Mitglieder)

14. Wahl der Präsidentin/des Präsidenten

15. Wahl der Revisionsstelle

16. Verschiedenes

### **1. Wahl der Stimmentzähler**

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

- Laurent Fankhauser, Obmann
- Sascha Brunner
- Daniel Lisibach
- Gabriela Kottmann
- Diana Schnüriger

Die Anwesenden werden gebeten, die Stimmkarten hochzuhalten. Die Stimmentzähler melden die Zahl von 126 anwesenden Stimmberechtigten.

Das absolute Mehr beträgt 64; ein Drittel 42; zwei Drittel 84.

### **2. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 13. Mai 2016**

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

### **3. Verfahrensanzträge von Ignaz Kohlbecker, insbesondere zur Traktandenliste**

Es liegen sechs Verfahrensanzträge vor, die einzeln behandelt werden.

- 3.1. Ignaz Kohlbecker beantragt geheime Durchführung aller Abstimmungen und Wahlen (Art. 24 Abs. 4 der Statuten)

Antrag Vorstand: Ablehnung.

Erläuterung durch den Vorstand: Art. 24 Abs. 4 der Statuten lautet: «Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder geheime Durchführung verlangt.»

Wortmeldung Ignaz Kohlbecker: *Mit der geheimen Durchführung aller Abstimmungen und Wahlen soll jeglicher Gruppendruck vermieden werden. Bei offenen Abstimmungen können sich Menschen eingeschüchtert fühlen, auch wenn niemand sie einzuschüchtern versucht. Es ist sicher, dass unabhängig von den einzelnen Resultaten der Abstimmungen, die Genossenschaft gestärkt aus dieser Sitzung hervorgehen wird. Dies vor allem wenn gegensätzliche Meinungen respektiert werden und Situationen vermieden werden in denen sich Mitglieder unwohl fühlen.*

Entgegnung des Präsidenten: *Es liegen keine Gründe für eine geheime Durchführung vor. Gewoba kennt hier als Genossenschaft das bewährte Öffentlichkeitsprinzip. Jede Person soll wissen, wie andere abgestimmt und gewählt haben. Dies ist alter Schweizer Brauch und Ausdruck der direkten Demokratie, die auch hier gepflegt wird. Zudem verlängern geheime Abstimmungen/Wahlen den Verfahrensablauf ungemein. Jedes Mal müssten 126 Stimmzettel ausgeteilt, ausgefüllt, eingesammelt und ausgezählt werden. Es liegen total 2 formelle, 6 materielle Abstimmungen und 8 einzelne Wahlgänge vor, sofern nicht in Globo gewählt wird. Dies verursacht massive Wartezeiten. Es gäbe 16 geheime Abstimmungen und Wahlen.*

**Resultat: abgelehnt**

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

Antrag Vorstand: Gutheissung

**Resultat: gutgeheissen**

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

Antrag Vorstand: Gutheissung

**Resultat: gutgeheissen**

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

Antrag Vorstand: Gutheissung

**Resultat: gutgeheissen**

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

Antrag Vorstand: Gutheissung

**Resultat: gutgeheissen**

- 3.6. Weiterer formeller Antrag Kohlbecker: Über die Anträge unter «Budget Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 5), «Information zum Photovoltaik-Projekt» (Ziff. 6), »Kraftwerksbetrieb» (Ziff. 7) und «Verkleinerung des Vorstandes» (Ziff. 12) ist einzeln, unabhängig von allfälligen Gegenanträgen (d.h. jeder Antrag mit ja/nein/Enthaltung) abzustimmen.

Anmerkung durch den Vorstand: Dieser Antrag enthält zwei Teilelemente.

Erster Teilantrag: Einzelne Abstimmungen zu den einzelnen Geschäften

Antrag Vorstand: Gutheissung

**Resultat: gutgeheissen**

Zweiter Teilantrag: Abstimmung unabhängig von Gegenanträgen

Antrag des Vorstandes: Ablehnung. Sofern ein Antrag gestellt wird und in derselben Sache ein Gegenantrag, werden in der Abstimmung Antrag und Gegenantrag direkt einander gegenübergestellt und zur Abstimmung gebracht. Dies entspricht dem allgemeinen Verfahrensrecht.

Antrag Vorstand: Ablehnung

**Resultat: abgelehnt**

**4. Genehmigung der Traktandenliste nach der Bereinigung gemäss Ziff. 2**

Die Traktandenliste wurde mit der Einladung an alle Genossenschafter verschickt. Nach den erfolgten Bereinigungen gemäss Ziff. 2 werden keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen gewünscht.

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

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

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

Antrag des Vorstandes: Ablehnung.

## **Rückzug des Antrags durch den Antragssteller Ignaz Kohlbecker**

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

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

Antrag Vorstand: Zustimmung im Rahmen von Art. 857 Abs. 2 OR, der wie folgt lautet: «Die Einsichtnahme in die Geschäftsbücher und Korrespondenzen ist nur mit ausdrücklicher Ermächtigung der Generalversammlung oder durch Beschluss der Verwaltung und unter Wahrung des Geschäftsgeheimnisses gestattet.»

**Resultat: stillschweigend zugestimmt**

## **7. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Kraftwerksbetrieb»**

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

Antrag Vorstand: Ablehnung

Wortmeldung Ignaz Kohlbecker: *Der Zweck der Gewoba ist mit der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum und der Deckung von Wohnbedürfnissen definiert. Das grenzt ein, welche*

*Geschäfte die Gewoba tätigen darf. Das Verbauen von energetisch sinnvollen Massnahmen wie Wärmedämmung oder Wärmepumpen ist erlaubt. Die Photovoltaikanlagen gehören nicht zum statutarischen Zweck der Gewoba, weil sie nicht zur Energieversorgung der Gewoba Häuser gehören und den Energiebedarf derselben nicht reduzieren. Mit der Erstellung der PVA hat die Gewoba mit der Kontinuität ihres angestammten Geschäfts gebrochen und ein Nebengeschäft begonnen. Sie hat in ein Kraftwerk investiert um den damit erzeugten Strom zu verkaufen. Es geht bei diesen Anträgen um die Glaubwürdigkeit wie es die Mitglieder mit den Gewoba Statuten halten und nicht um einen Vertrauensbeweis gegenüber den Personen im amtierenden Vorstand. Wenn sich die Anwesenden bei dieser Abstimmung opportunistisch oder auf Grund persönlicher Sympathien verhalten ist dies kurzsichtig und der Effekt schnell vergessen. Zudem hinterlässt es den Makel die Statuten aufgeweicht zu haben. Dies ist nicht wünschenswert. Es soll eine andere und eigenständige Eigentümerin für die PVA gesucht werden. Es ist die Pflicht der Generalversammlung dieses statutenwidrige Geschäft abzulehnen und auf Grund dessen auch die Jahresrechnung nicht zu genehmigen und dem Vorstand keine Entlastung zu erteilen.*

*Entgegnung des Präsidenten: In Art. 2 Abs. 1 Bst. b der Statuten heisst es: «den ... Umbau zeitgemäss ausgestatteter Wohnhäuser ...». Gewoba hat schon mehrfach darauf hingewiesen, dass die Photovoltaik-Anlagen mit der Nutzung erneuerbarer Energie der modernen Energiestrategie entsprechen, die auf allen staatlichen und zwischenstaatlichen Ebenen unbestritten ist. Gewoba führt keinen kommerziellen «Kraftwerkbetrieb» als eigenständigen unternehmerischen Bereich. Der erwartete Ertrag von rund CHF 38'000 abzüglich der Kosten für Unterhalt und Versicherungen von rund CHF 12'000 pro Jahr ist entsprechend niedrig. Das Vorgehen des Vorstandes entspricht den Statuten.*

*Wortmeldung eines Mitgliedes: Da es sich hierbei um die Nutzung einer Dachfläche einer Gewoba-Liegenschaft handelt, ist dies absolut statutenkonform.*

**Resultat: abgelehnt**

## **8. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten**

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt.

Der Vizepräsident, Josef Staub, empfiehlt den Anwesenden die Gutheissung des Jahresberichtes des Präsidenten.

**Resultat: genehmigt / Enthaltung: 1**

## 9. Genehmigung der Jahresrechnung

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

Antrag Vorstand: Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2016 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 2016 und bekundet seine Zufriedenheit über den wiederum sehr erfreulichen Abschluss. Er erwähnt die Verringerung der liquiden Mittel um CHF 1.17 Mio. auf Grund von Rückzahlung von fälligen Festhypotheken in der Höhe von CHF 2.5 Mio. Die um rund CHF 54'000 tieferen Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr 2016 rühren von einer erneuten Mietzinssenkung auf Grund tieferer Kosten her. Gewoba hat ihre Mieten bereits per 01.04.12, per 01.04.14 und nun erneut per 01.10.15 gesenkt. Er verweist auf die Photovoltaikanlagen welche sich im Anlagenvermögen der Bilanz befinden. Die detaillierten Zahlen dazu wurden im Anhang zur Jahresrechnung publiziert.

Die eingeschränkte Revision durch die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch die Herren Tomas Mach und Andreas Schaufelberger, hat am 7. Februar 2017 stattgefunden. Der durch die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft erstellte Bericht zur Jahresrechnung bescheinigt eine gesetztes- und statutenkonforme Buchführung und Jahresrechnung.

Josef Staub weist auf den am 29. Oktober 2016, also noch vor Ende des Geschäftsjahres, eingegangenen Antrag von Ignaz Kohlbecker hin, auf Grund dessen die Abnahme der Jahresrechnung verweigert werden soll. Dazu besteht laut dem Vorstand absolut kein Grund, da die Jahresrechnung sämtlichen gesetzlichen und statuarischen Vorgaben entspricht. Dies wurde auch von der externen Revisionsstelle bestätigt.

Wortmeldung eines Mitgliedes: *Diese GV verursacht offensichtlich mehr Kosten als üblich. Wer trägt diese Kosten?*

Antwort des Ressortleiters Finanzen: *Diese Kosten müssen von allen Mitgliedern der Gewoba getragen werden. Da die Arbeitsbelastung für Vorstand und Geschäftsstelle durch solche und ähnliche Anfragen, sowie einer spürbar höheren Anspruchshaltung einzelner Mieter stetig steigt, ist es unumgänglich, dass mittelfristig auch die Verwaltungskosten ansteigen werden. Diesen Mehraufwand tragen ganz klar alle Genossenschafter.*

Der Präsident lässt über die Abnahme der Jahresrechnung 2016 abstimmen.

**Resultat: genehmigt** / Enthaltung: 1

## 10. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

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

Jahresgewinn	CHF 101'116.65
Gewinnvortrag	CHF 318'817.16
Bilanzgewinn	CHF 419'933.81

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung vor:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	CHF 5'000.00
Zuweisung an die freien Reserven	CHF 25'000.00
Zins auf Anteilscheinkapital (2%)	CHF 69'273.70
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 320'660.11
Total	CHF 419'933.81

Es werden keine weiteren Auskünfte zur Gewinnverwendung gewünscht.

**Resultat: genehmigt**

## 11. Entlastung des Vorstandes

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

Antrag Vorstand: Entlastung des Vorstandes

Der Präsident, Urs Niederberger, 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 Vorstandes vorliegen sollten. Dies ist hier nicht gegeben. Die Entlastung bezweckt, dass Beschlüsse des Vorstandes in der Regel nicht anfechtbar sind und der Vorstand nicht immer durch Rechtsstreitigkeiten gestört werden soll.

Es erfolgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

**Resultat: genehmigt / Enthaltung: 1**



## **12. Antrag von Ignaz Kohlbecker «Verkleinerung des Vorstandes»**

Antrag: «Der Vorstand wird auf 5 Mitglieder verkleinert»

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

Wortmeldung Ignaz Kohlbecker: *Es sollte zur Routine werden, dass die GV als oberstes Organ jeweils auf den Prüfstein stellt, wie viele Vorstandsmitglieder es für die zu erwartenden Aufgaben des nächsten Jahres braucht. In Zeiten in welchen öffentliche Verwaltungen den Gürtel enger schnallen und Unternehmen Lean Managements einführen, sollte auch die Gewoba sich angewöhnen, die Grösse der Verwaltung an die aktuellen Erfordernisse anzupassen.*

Entgegnung des Präsidenten: *Gemäss Art. 27 Abs. 1 Satz 1 der Statuten besteht der Vorstand aus 3–7 Mitgliedern. Zurzeit sind es 7 Mitglieder. Es treten drei Mitglieder des Vorstandes per heute zurück. Der Vorstand möchte deren zwei ersetzen, so dass der Vorstand nur noch aus 6 Mitgliedern besteht. Wir beantragen, die jetzige elastische Zahl von 3–7 Mitglieder gemäss Statuten beizubehalten. Je nach Projekte benötigt der Vorstand mehr oder weniger Mitglieder.*

Beim Antrag von Ignaz Kohlbecker handelt es sich um eine Statutenänderung. Gemäss Art. 26 Abs. 1 der Statuten ist für Statutenänderungen die Mehrheit von zwei Dritteln der Anwesenden bzw. vertretenen Mitglieder erforderlich.

Resultat: abgelehnt / Enthaltung: 1

## **13. Erneuerungswahlen des gesamten Vorstandes (6 Mitglieder)**

Gemäss Art. 26 Abs. 3 der Statuten werden die Mitglieder des Vorstandes auf drei Jahre gewählt. Ersatzwahlen gelten jeweils für den Rest der Amtsdauer. Die Amtsdauer aller amtierenden Vorstandsmitglieder läuft somit heute ab. Die Vorstandsmitglieder sind für weitere drei Jahre zu wählen.

Der Vorstand beantragt Ihnen, neu nicht mehr sieben, sondern nur noch sechs Mitglieder für die nächste Amtsdauer in den Vorstand zu wählen. Die Wahlunterlagen wurden allen Mitgliedern mit dem Geschäftsbericht 2016 zugestellt. Die amtierenden Vorstandsmitglieder, Urs Niederberger, Josef Staub, Ingrid Ulrich und Tino Jorio stellen sich für eine weitere Amtsdauer zur Wahl. Toni Dubacher, Thomas Weiss und Esther Keiser treten aus dem Vorstand per heute zurück. Bei Esther Keiser liegt der Rücktritt allein darin begründet,

dass der Vorstand, welcher die Geschäftsstelle beaufsichtigt, und die beaufsichtigte Geschäftsstelle auch auf dem Papier personell voneinander getrennt werden. Die strategische Ebene (Vorstand) und die operative Ebene (Geschäftsstelle) sind personell auseinanderzuhalten. Esther Keiser bleibt weiterhin Geschäftsführerin. Sie nimmt auch weiterhin mit Antragsrecht beratend an den Vorstandssitzungen teil und führt das Vorstandsprotokoll. Diese Veränderung hat nicht mit den laufenden Auseinandersetzungen um diese GV zu tun. Für die Mieterinnen und Mieter ergeben sich dadurch keine Änderungen.

Zur Neuwahl stellen sich Mario Bisig und Jascha Hager. Die beiden Zurücktretenden Toni Dubacher und Thomas Weiss kommen aus der Baubranche. Im Vorstand wird grosses Gewicht darauf gelegt, dass verschiedene Fachdisziplinen vertreten sind. Die beiden Kandidierenden kommen ebenfalls wieder aus der Baubranche. Mario Bisig und Jascha Hager stellen sich kurz vor.

Der Präsident fragt nach, ob sich weitere Kandidierende zur Wahl stellen. Dies ist nicht der Fall.

Da kein Gegenantrag gestellt wird, erfolgt die Wahl aller sechs Vorstandsmitglieder für weitere drei Jahre in Globo.

**Resultat: Alle 6 in Globo gewählt / Nichtwahl: 2**

#### **14. Wahl der Präsidentin/des Präsidenten**

Gemäss Art. 25 Abs. 2 Bst. e der Statuten wählt die Generalversammlung auch die Präsidentin oder den Präsidenten der Gewoba. Urs Niederberger stellt sich für weitere 3 Jahre zur Verfügung.

Der Vizepräsident, Josef Staub, empfiehlt den Anwesenden im Namen des Vorstandes den seit 2010 als Präsident der Gewoba amtierenden, Urs Niederberger, zur Wiederwahl.

Der Vizepräsident fragt nach, ob sich weitere Kandidierende zur Wahl stellen. Dies ist nicht der Fall.

**Resultat: gewählt**

#### **15. Wahl der Revisionsstelle**

Gemäss Artikel 26 Abs. 3 und Art. 34 der Statuten ist die externe Revisionsstelle jeweils für ein Jahr zu wählen. Die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch Tomas

Mach, erklärt sich bereit, dieses Mandat ein weiteres Jahr zu übernehmen. Die Revisionsstelle wird von den Anwesenden einstimmig gewählt.

**Resultat: einstimmig gewählt**

## 16. Verschiedenes

### *Verabschiedung und Ehrung Thomas Weiss und Toni Dubacher*

Der Präsident verabschiedet die beiden verdienten Vorstandsmitglieder, Thomas Weiss (seit 2009) und Toni Dubacher (seit 2012), welche sich in diesem Jahr nicht mehr zur Wahl gestellt haben. Mit grossem Applaus werden die wertvollen Dienste der beiden verdankt und mit einem durch den Vorstand überreichten Präsent belohnt.

### *50 Jahre St. Johannesstrasse 20–26*

Der Präsident weist darauf hin, dass vor genau 50 Jahren, nämlich 1967, die erste Gewoba Liegenschaft bezogen worden ist.

### *Grussworte*

**Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin Baudepartement Stadt Zug** bedankt sich dafür, dass sie jedes Jahr als Gast an die GV der Gewoba geladen ist. Sie empfand die heutige GV spannender als in anderen Jahren und fühlte sich ein wenig an eine Landsgemeinde versetzt. Allerdings mit dem Vorteil, am heutigen Abend drinnen sitzend und nicht im Regen stehend dabei sein zu dürfen.

**Nathalie Hähnel, Gewoba-Mitglied und Mieterin am Fridbachweg 5** bedankt sich beim Vorstand, der Geschäftsleitung und den Mitarbeiterinnen der Gewoba. Sie empfindet grosse Dankbarkeit gegenüber allen welche Tagtäglich darum besorgt sind, dass sich die Mieterinnen und Mieter in den Gewoba-Liegenschaften wohlfühlen. Sie erwähnt ebenfalls die Feierabendgespräche welche es allen Bewohnern ermöglicht, direkt und unkompliziert mit dem Vorstand in Kontakt zu treten. Stellvertretend für die zufriedenen Roost-Mieter am Fridbachweg 5 überbringt sie ein herzliches Dankeschön.

**Andi Willinig, Präsident des Regionalverbandes Zentralschweiz von wbg schweiz** überbringt die Grüsse des Regionalverbandes und bedankt sich für die Einladung. Er wird das Präsidium des Verbandes per 2017 abgeben und stellt eine Zuger Lösung in Aussicht. Den heutigen Abend bezeichnet er als Basisdemokratische Übung und lobt die tadellose Abwicklung dieser Generalversammlung.

**Stadtratsvizepräsident und Vorsteher des Baudepartements André Wicki** freut es, dass Gewoba auch 2016 in ihre Liegenschaften investiert hat, was bei den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Bestimmtheit für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Ein grosses Lob richtet er an den Vorstand und an die Mitarbeiterinnen der Gewoba. Er hebt hervor, dass die Vorstandsmitglieder der Gewoba allesamt noch einen anderen Job haben oder bereits pensioniert sind. Ihre Tätigkeit erledigen diese mit sehr viel Herzblut und sozusagen fast ehrenamtlich. Er fordert die Anwesenden auf, sich mit einem grossen Applaus dafür zu bedanken. Stadtrat Wicki überbringt heute nicht nur die Grüsse des Gesamtstadtrates, sondern offeriert in dessen Namen auch allen ein «Kafi avec».

#### *Gewobafest 2017*

Das Gewobafest 2017 findet am Samstag, 2. September 2017, im gewohnten Rahmen mit Hüpfburg und Salamijass beim Leichtathletikstadion Herti-Allmend statt.

#### *54. Generalversammlung 2018*

Die 54. Generalversammlung der Gewoba findet am 4. Mai 2018 statt.

Der Präsident bedankt sich bei allen Helferinnen und Helfern des heutigen Abends sowie bei der Küchencrew des five moods. Er fordert die Anwesenden auf, den verbleibenden Abend für gegenseitige Kontakte und gute Gespräche zu nutzen und auf ein friedliches und gutnachbarschaftliches Zusammenleben anzustossen. Er wünscht den Anwesenden einen guten Appetit, einen schönen Abend und bedankt sich für die sehr geschätzte Aufmerksamkeit.

Gewoba-Präsident Urs Niederberger erklärt die 53. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung: 20.00 Uhr

Der Präsident:



Urs Niederberger

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

# JAHRESBERICHT 2017

von Urs Niederberger, Präsident GEWOBA

## Neue Geschäftsstelle für Gewoba – die richtige?

Am 24. Februar 2018 ist und war es soweit: Die neue Gewoba-Geschäftsstelle an der General-Guisan-Strasse 22 präsentierte sich unserer Mieterschaft und Mitgliedern: hell, einladend, kundenfreundlich und zweckmässig. Es darf als Glücksfall für die Gewoba bezeichnet werden, dass die ehemaligen Büroräumlichkeiten des Schweizerischen Roten Kreuzes in Zug durch die Stadt Zug zur Vermietung ausgeschrieben wurden. Der Vorstand handelte schnell. Innert kurzer Zeit wurde ein langfristiger Mietvertrag ausgehandelt und unterzeichnet. Das Architekturbüro hwp in Küsnacht erhielt den Auftrag, die bestehenden «Schalterkabinen» in ein freundliches und zweckdienliches Geschäftsstellenbüro umzubauen. Wer schon da war, kann die erfolgreiche Umsetzung dieses Vorhabens sicher bestätigen. Die neue Geschäftsstelle besticht durch ihre klare, eigenständige und moderne Ausstattung. Die hellen Arbeitsplätze, das geräumige Sitzungszimmer und die einladende Kaffee-Bar machen die Geschäftsstelle zu einem attraktiven Treffpunkt der Gewoba-Mitarbeitenden mit ihren Mieterinnen, Mietern und Mitgliedern. Ebenso gehört zur Ausstattung eine zeitgemässe digitale Infrastruktur. Die Professionalisierung der vorhandenen Strukturen ist mit diesem Schritt erst einmal abgeschlossen worden.



## Die Frage nach der «richtigen» Mieterschaft

Viele Wohnbaugenossenschaften der Schweiz sind zur Zeit mit der Frage nach der «richtigen» Mieterschaft beschäftigt. Wer soll in Genossenschaftswohnungen wohnen? Diese zentrale Frage ist deshalb auch in den nationalen Medien überall und immer wieder ein Thema. Die gemeinnützigen Wohnbauträger entziehen Land der Spekulation und vermieten ihre Wohnungen nach den Grundsätzen der Kostenmiete. Die Wohnungen sind deshalb gesamtschweizerisch rund zwanzig Prozent günstiger als andere Mietwohnungen. In Städten ist die Preisdifferenz sogar noch grösser. Mit unserem anwachsenden Wohl-

stand und der Zuwanderung ist der Bedarf nach Wohnraum gestiegen. Der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in der Schweiz in den letzten fünfzig Jahren gesunken und beträgt heute noch etwa vier bis fünf Prozent. Die Behauptung, dass alle privilegiert sind, die sich eine günstige Wohnung angeln konnten, ist durchaus nicht unangebracht. Erschwinglicher Wohnraum ist auch für ältere Menschen ein zentrales Thema, das uns in Zukunft noch sehr beschäftigen wird. Es wird immer mehr ältere Menschen geben, die tendenziell geringere Renten haben. Folglich wird es immer mehr Rentner geben, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Die Gewoba-Wohnungen sollen im Sinne der sozialen Durchmischung für alle offen sein, von jung bis alt, vom Single-Haushalt bis zur Patchwork-Familie. Dies kommt im um- und weitsichtig erstellten Vermietungsreglement klar zum Ausdruck. Gerechte und sozial verträgliche Vermietungskriterien sind das eine, eigenverantwortliches und solidarisches Handeln von Mieterinnen und Mietern in sogenannten «unterbelegten» Wohnungen das andere. Neben einer guten sozialen Durchmischung strebt die Gewoba eine optimale Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums an. Wir möchten damit auch unser hohes soziales Engagement unter Beweis stellen. Deshalb animieren wir Mieterinnen und Mieter in unterbelegten Wohnungen zu einem internen Wechsel in eine kleinere Wohnung. Wir suchen dabei das persönliche Gespräch und leisten Unterstützung bei einem geplanten Umzug. Wenn dies gelingt, sind rundum alle Beteiligten zufrieden und es gibt nur «Sieger». Allerdings – und auch dies sei hier erwähnt – sind solche Prozesse sehr personalintensiv und erklären unter anderem, weshalb die Stellenprozente der Geschäftsstelle laufend erhöht werden müssen. Interne Wechsel sind mit ein Grund, weshalb bei Gewoba sehr wenige 2 ½-Zimmer-Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben werden und sie so kaum zur Vermietung unter den noch nicht bei uns wohnhaften Mitgliedern kommen. Gerade auch unter diesem Aspekt ist es erfreulich, dass Gewoba im Laufe des Geschäftsjahres Verhandlungen mit einer Zuger Gemeinde führen konnte, welche im besten Falle zum Abschluss eines Baurechtsvertrages und zur Realisierung eines kleinen Mehrfamilienhauses mit Kleinst- und Kleinwohnungen führen wird.

## **Anlässe**

Am 30. Januar 2017 fand der Photovoltaik-Infoabend mit rund 50 interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmern statt. Drei Referate standen auf dem Programm: die WWZ, die Firma Zagsolar und der Ressortleiter Finanzen der Gewoba, Herr Josef Staub, informierten aus erster Hand. Am 12. Mai 2017 ging im Restaurant five-moods die 53. Generalversammlung über die Bühne. Sie brachte allerhand Rekorde: Mit Toni Dubacher und Thomas Weiss gaben zwei langjährige Vorstandsmitglieder ihren Rücktritt. Esther Keiser schied infolge neuer internen Strukturen als stimm-berechtigtes Mitglied aus dem Vorstand. Jascha Hager und Mario Bisig wurden als Baufachleute neu in den Vorstand gewählt. Daneben gab es zwei Wandermikrofone und 13 Anträge sowie 240 Teilnehmerinnen und Teilnehmer davon 126 Mitglieder. 2017 stand die zweite Runde der Feierabendgespräche auf dem Programm. Diese fanden an drei Abenden jeweils in der Dock-Bar im Restaurant Schiff am Zugersee in der Zuger Altstadt statt. Die Mieterschaft machte mit 26 Teilnehmenden (St. Johannes-

strasse), 19 Teilnehmenden (Allmendstrasse) sowie 18 Teilnehmenden (Fridbachweg) rege davon Gebrauch. An allen drei Abenden war der Vorstand in corpore anwesend und stand für Fragen, Anliegen oder Rückmeldungen zum Genossenschaftsleben zur Verfügung. Für einmal bei nasskaltem Wetter ging am 2. September 2017 das Gewoba-Fest über die Bühne. Regen, Wind und Kälte taten der guten Stimmung jedoch keinen Abbruch. Konzentriert wurde um den Salami-Pokal gejasst, die Kinder vergnügten sich in der hausähnlichen Hüpfburg und das einmal mehr sehr reichhaltige und schmackhafte Salat- und Dessertbuffet sowie die leckeren Grilladen trugen das Ihre zum guten Gelingen des Abends bei. Wegen des bereits in den Prognosen angekündigten nassen Wetters wurde kurzerhand ein Festzelt gemietet und aufgestellt, so dass trotzdem alle 150 anwesenden Personen das Essen und die Gesellschaft im Trockenen geniessen konnten.

### **Liegenschaften**

An der St. Johannesstrasse mussten auf Grund von feuerpolizeilichen Auflagen sämtliche Elektroschrankverkleidungen im Eingangsbereich erneuert werden. Bei dieser Gelegenheit wurden auch die Türen zu den Waschküchen und Veloräumen frisch gestrichen. Dieser Bereich präsentiert sich nun deutlich heller und freundlicher. In allen vier Waschküchen wurden die WZU (Waschmaschinen-Zähler-Umschalter)-Geräte ersetzt und alle Mieterinnen und Mieter erhielten neue Washkarten (Badges). Diese Geräte funktionieren nun – ganz im Gegensatz zu den fehleranfälligen Vorgänger-Modellen – einwandfrei. In Folge des «Jahrhundert-Unwetters» vom 18. August 2017 kam es in diesen Liegenschaften zu Wassereinbrüchen in Keller und Liftschacht. Die gemessene Regenmenge betrug an diesem Abend 70mm/h und entsprach statistisch gesehen somit einem ausserordentlichen Ereignis, welches in dieser Form alle 60 Jahre auftritt. An der Allmendstrasse 11–17 wurden auf vielfachen Wunsch der Mieterinnen und Mieter bei 20 Balkonen die Böden mit Keramikplatten belegt. An der Allmendstrasse 17 und bei der St. Johannesstrasse 20 ermahnt eine auffällige «Globi-Tafel» bei den Zufahrten zu langsamem vorsichtigem Fahren auf sympathische Art und Weise. Am Fridbachweg mussten immer wieder an sich vermeidbare Reparaturarbeiten infolge unsachgemässer Nutzung in und um die Liegenschaften in Auftrag gegeben werden. In allen Liegenschaften gab es keine Mieterwechsel. 17 Einstellplätze für Auto oder Mofas konnten an neue Nutzer vermietet werden. Dank der Senkung des Referenzzinssatzes per 1. Juni 2017 auf 1.5% konnten alle Gewoba-Mieterinnen und Mieter von einer Mietzinssenkung per 1. Oktober 2017 profitieren.

### **Sitzungen-Tagungen**

Der Vorstand erledigte seine Geschäfte an 11 Vorstandssitzungen jeweils im Beisein der Geschäftsführerin Esther Keiser, welche für das Protokoll verantwortlich ist. Unter anderem überarbeitete der Vorstand – wie nach Wahlen üblich – das Organisationsreglement und setzte es am 12. Juni 2017 in Kraft. Dabei wurde es der neuen Situation mit einer strikten Trennung von strategischer und operativer Ebene angepasst. Gewoba war einmal mehr an



der Fachtagung der V-Zug in Zug und am Forum der Wohnbaugenossenschaften Schweiz im KKL Luzern vertreten. Anlässlich der GV des Regionalverbandes Zentralschweiz von WBG Schweiz vom 16. Juni 2017 in Cham wurde der Schreibende zum neuen Präsidenten gewählt. Er vertritt damit auch die Interessen der Innerschweizer Kantone im nationalen Verband «wohnbaugenossenschaften schweiz».

### **Geschäftsstelle**

Nach dem Austritt von Heidi Bär konnte ein 40%-Pensum auf der Geschäftsstelle per 1. Juli 2017 mit der jungen und dynamischen Veronika Hofmann optimal neu besetzt werden. Wie eingangs beschrieben wurden die Büroräumlichkeiten inklusive das Archiv mitten ins Hertiquartier an die General-Guisan-Strasse 22 gezügelt. Die dringend benötigte 2 ½-Zimmer-Wohnung wurde intern vermietet und somit konnte eine unterbelegte 4 ½-Zimmer-Wohnung einer Familie mit zwei kleinen Kindern zur Verfügung gestellt werden.

### **Dank**

Meinen Dank richte ich an unser hervorragendes Vorstands-Team. Alle sind mit Lust und Engagement bei der Sache, auch bei langwierigen und herausfordernden Geschäften. Das vielfältig vorhandene fachliche Know-how macht sich immer wieder sehr positiv bemerkbar. Mit diesem intakten und motivierten Team stellen wir uns gerne der Zukunft. Ich danke unserer versierten und geschätzten Geschäftsführerin Esther Keiser, die alle Fäden «auf dem Boot» zusammenhält und die richtige «Steuerfrau» am richtigen Ort ist. Ebenso danke ich Frau Hofmann für ihre umsichtige und professionelle Arbeit auf der Geschäftsstelle und im Umgang mit den Mieterinnen, Mietern und Handwerkern. Mit Elan, Zuversicht und Respekt blicken wir in ein spannendes neues Gewoba-Jahr. «Schiff ahoi!»

Zug, im Januar 2018

Urs Niederberger, Präsident

# 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  
**GEWOBA Genossenschaft für  
gemeinnützigen Wohnungsbau Zug**

6300 Zug

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der GEWOBA Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau Zug für das am 31.12.2017 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, 2. März 2018 / 5

**PRV Provides Treuhandgesellschaft AG**

Tomas Mach  
Leitender Revisor

Andreas Schaufelberger

Zugelassene Revisionsexperten

Beilagen:

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

# BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

## Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2017   CHF	2016   CHF
Liquide Mittel	4'146'960.55	4'687'856.66
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	6'244.35	121.65
– gegenüber Dritten	24'051.00	27'102.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	70'908.85	206'950.39
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>4'248'164.75</b>	<b>4'922'030.70</b>
Finanzanlagen – Anteilscheine von Genossenschaften	5'200.00	5'200.00
Finanzanlagen – ZKB Mieterdepot GG 22	6'690.20	0.00
Finanzanlagen – Erneuerungsfonds Herti 3	44'072.20	36'008.45
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	3'211.93	5'228.11
Innenausbau Büroräume GG 22 in Miete	61'967.80	0.00
Immobilie St. Johannesstrasse 20 – 26 im Baurecht	9'470'300.00	9'470'300.00
./. kumulierte Abschreibungen	-3'527'763.00	-3'406'487.00
Immobilie Allmendstrasse 11 – 17 im Baurecht	9'092'564.00	9'092'564.00
./. kumulierte Abschreibungen	-3'567'155.00	-3'454'392.00
Miteigentum Einstellhalle & Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./. kumulierte Abschreibungen	-464'522.00	-451'553.00
Immobilie Fridbachweg 5 – 9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./. kumulierte Abschreibungen	-1'449'182.00	-1'196'728.00
Photovoltaikanlagen PVA	517'241.72	517'241.72
./. Förderbeiträge Stadt Zug an PVA	-121'376.00	-121'376.00
./. kumulierte Abschreibungen	-296'899.00	-197'933.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>24'693'788.38</b>	<b>25'217'510.81</b>
	<b>28'941'953.13</b>	<b>30'139'541.51</b>

<b>Passiven</b>	<b>2017   CHF</b>	<b>2016   CHF</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	44'489.85	50'807.20
– gegenüber Dritten	17'421.95	5'821.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	2'000'000.00	1'350'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
– Vorauszahlungen von Mitgliedern	165'185.65	198'048.60
– übrige	79'623.15	44'397.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'306'720.60</b>	<b>1'649'073.80</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	4'367'150.00	4'675'050.00
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	12'366'634.05	14'359'013.85
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	5'690'669.50	5'240'669.50
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>22'424'453.55</b>	<b>24'274'733.35</b>
Freie Genossenschaftsanteile	2'009'100.00	2'046'700.00
Wohnungsanteilscheine	1'469'700.00	1'469'700.00
Gesetzliche Gewinnreserven	102'600.00	97'600.00
Freiwillige Gewinnreserven	206'800.55	181'800.55
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	320'660.11	318'817.16
– Jahresgewinn	101'918.32	101'116.65
<b>Eigenkapital</b>	<b>4'210'778.98</b>	<b>4'215'734.36</b>
	<b>28'941'953.13</b>	<b>30'139'541.51</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2017   CHF	2016   CHF
Sollmietertrag	2'492'763.00	2'502'921.50
./.. Leerstände	-176.00	-1'064.60
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	10'924.55	10'543.20
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	1'850.00	2'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Sekretariat Regionalverband wgb schweiz)	5'000.00	0.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA - Stromproduktion)	31'774.75	309.70
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>2'542'136.30</b>	<b>2'514'709.80</b>
Liegenschaftenunterhalt	-419'739.04	-324'773.15
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-450'000.00	-470'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-39'349.30	-37'828.20
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'633'047.96</b>	<b>1'682'108.45</b>
Personalaufwand	-227'240.40	-206'150.55
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-7'092.25	-5'936.55
Übriger betrieblicher Aufwand	-117'492.61	-89'421.60
Abschreibungen		
- Immobilien	-598'428.00	-646'421.00
- Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-2'016.18	-3'833.85
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>680'778.52</b>	<b>730'344.90</b>
Finanzaufwand		
- Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehens- zinsen	-309'264.20	-360'925.75
- Baurechtszinsen	-247'627.60	-247'282.10
Finanzertrag	392.60	1'176.60
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>124'279.32</b>	<b>123'313.65</b>
Direkte Steuern	-22'361.00	-22'197.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>101'918.32</b>	<b>101'116.65</b>

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

—

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG  
DES BILANZGEWINNES



## Anhang zur Jahresrechnung

2017

2016

**Firma:** Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA

**Rechtsform:** Genossenschaft

**Sitz:** Zug

Anzahl Mitglieder	2017	2016
	606	592

### Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten minus Abschreibungen und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftern werden als «Mitglieder» bezeichnet. Mitgliederdarlehen (Darlehenskasse) werden, obwohl auch kurzfristig kündbar, als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft in der Regel langfristig zur Verfügung stehen. Diese Beträge könnten durch langfristige Bankhypotheken oder EGW-Anleihen refinanziert werden. Hypotheken werden als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden können. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden hingegen als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt. Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

	2017   CHF	2016   CHF
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	48'555.00	35'947.50
<b>Guthaben des Vorstandes in der Darlehenskasse</b>		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
<b>Stellenprozente Geschäftsstelle</b>	140	130
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	24'572'646.25	25'171'074.25
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	30'911'000.00	30'911'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	24'141'000.00	27'141'000.00
in Anspruch genommene Kredite	14'366'634.05	15'709'013.85
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>		
Leasing Kopiergerät Ricoh MP C2003SP 01.11.15 – 31.10.2020 CHF 215.40 inkl. MWST pro Monat		
Offene Verbindlichkeit inkl. MWST	7'323.60	9'936.00
<b>Mietverbindlichkeiten</b>		
Miete Büroräumlichkeiten General-Guisan-Strasse 22, Zug Mietvertrag über 5 Jahre fest/ 01.11.2017 – 31.10.2022 CHF 1'980 netto pro Monat		
Offene Verbindlichkeit	114'840.00	0.00

**Baurechtsverträge**

2017

2016

Objekt St. Johannesstrasse 20 – 26, 6300 Zug:

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

Objekt Allmendstrasse 11 – 17, 6300 Zug:

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

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

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

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

Objekt Fridbachweg 5 – 9, 6300 Zug:

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

**Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte****Objektbestand nach Art und Zimmerzahl**

2 ½ Zimmer-Wohnungen	17	17
3 ½ Zimmer-Wohnungen	36	36
4 ½ Zimmer-Wohnungen	84	84
5 ½ Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	3	3
Einstellhallenplätze	144	144

## Photovoltaikanlagen

(Produktionszeit: 01.10.16 – 30.09.17)

Anlagekosten | CHF Förderbeiträge | CHF

St. Johannesstrasse 20 und 24

152'907.42

45'872.40

Allmendstrasse 11 und 15

151'678.47

45'503.60

Fridbachweg 7

212'655.83

30'000.00

**Total**

**517'241.72**

**121'376.00**

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



kumulierte Abschreibungen CHF	Jahresertrag CHF	Jahresaufwand CHF
80'276.27	7'738.15	1'646.55
79'631.15	6'804.45	1'677.40
136'991.87	17'232.15	3'282.80
<b>296'899.29</b>	<b>31'774.75</b>	<b>6'606.75</b>

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

### **Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung**

Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	25'000.00
2% Verzinsung der Genossenschaftsanteile	69'710.50
Vortrag auf neue Rechnung	322'867.93
<b>Gewinnvortrag 01.01.2017 + Gewinn 2017</b>	<b>422'578.43</b>

NEUBAUPROJEKT  
GOLDERMATTENSTRASSE,  
STEINHAUSEN



## Ausgangslage

Im Sommer 2016 trat der Vorstand der Gewoba in Verhandlungen mit der Gemeinde Steinhausen. Nach intensiven Gesprächen wurde eine Absichtserklärung zwischen den beiden Verhandlungspartnern abgeschlossen. Daraus resultierte für das gemeindeeigene Grundstück Nr. 330 ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit über 100 Jahre. Der Baurechtszins ist dabei an den Sollmietzins ertrag gekoppelt. Der Gemeinderat Steinhausen hat diesen Vertrag mit Beschluss vom 5. Februar 2018 gutgeheissen. Der Gewoba- Vorstand hat dem Vertrag an seiner Sitzung vom 8. Januar 2018 zugestimmt.







Das Grundstück Nr. 330 liegt im Steinhauser Goldermatten-Quartier, südlich des Dorfzentrums in der Wohnzone W4. Das heute darauf stehende 6-Familienhaus aus dem Jahr 1959, welches sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde befindet, ist in einem derart schlechten baulichen Zustand, dass eine Sanierung keinen Sinn ergeben würde. Ein Neubau drängt sich somit auf. Die bestehenden Mietverhältnisse werden durch die Baurechtsgeberin, die Gemeinde Steinhausen, beendet. Der Antritt des Baurechtsgrundstücks mit Nutzen und Schaden erfolgt durch Gewoba erst nach erfolgtem absolutem Leerstand.

### **Projekt – Raumprogramm**

Die baurechtlich geprüfte Projektstudie zeigt die Bebaubarkeit des Grundstückes im Detail auf. Bei 762 m<sup>2</sup> Baugrund und einer Ausnutzungsziffer von 0.65, lassen sich 495.30 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisieren. Mit dem geplanten Projekt sollen je drei Studios, drei 2-Zimmerwohnungen und drei 3-Zimmerwohnungen mit dazugehörigen grosszügigen, gemeinschaftlich zu nutzenden Räumlichkeiten und Aussenbereichen entstehen. Es sind neun raumoptimierte Kleinwohnungen geplant. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass die Wohnungen den künftigen Bedürfnissen angepasst werden können, indem zu einem späteren Zeitpunkt einzelne sogenannte Schaltzimmer der einen oder anderen Wohnung zugeschlagen werden können. Grosse Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und eine grosszügige Gartenanlage fördern bewusst den Gemeinschaftsgedanken und kompensieren die minimierten Wohnflächen und die bewusst weggelassenen Balkone. Die gemeinsame Wohnküche, der TV-Raum und die Werkstatt im Erdgeschoss, sowie die Waschalons mit dem Sonnendeck im Dachgeschoss vervollständigen das Raumprogramm optimal.

## **Baukonstruktion und Kosten**

Die Gewoba realisiert den Neubau energetisch optimiert und schenkt bei der Wahl der Materialien der Ökologie ein besonderes Augenmerk. Das Gebäude, welches nicht unterkellert wird, ist als Holz-Hybridbau geplant. Die Dachfläche – sowie möglicherweise Teile der Fassade – werden mit einer Photovoltaikanlage bestückt. Die Verhandlungen für den geplanten Anschluss an die Fernwärmezentrale (Holzschnitzel) der WWZ sind bereits aufgenommen. Das Konzept dieses nachhaltigen Gebäudes wurde nach den Vorgaben der Gewoba-Baukommission von der hwp-Architekten AG in Zusammenarbeit mit Bauingenieur, HLKS-Planer und Bauphysiker erarbeitet. So entsteht der kompakte Baukörper mit bewusst gesetzten Lochfenstern in den Obergeschossen und einem grosszügig belichteten Sockelgeschoss, welches die wichtigen gemeinschaftlichen Nutzungen beherbergt. Gewoba will den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft nachleben und verzichtet darum auf den Bau einer Tiefgarage. Der Standort an der Goldermattenstrasse ist perfekt mit dem ÖV erschlossen. Die Minergie-P-Zertifizierung wird angestrebt und es ist geplant, alle Wohnungen nach den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung (WFG) zu realisieren.

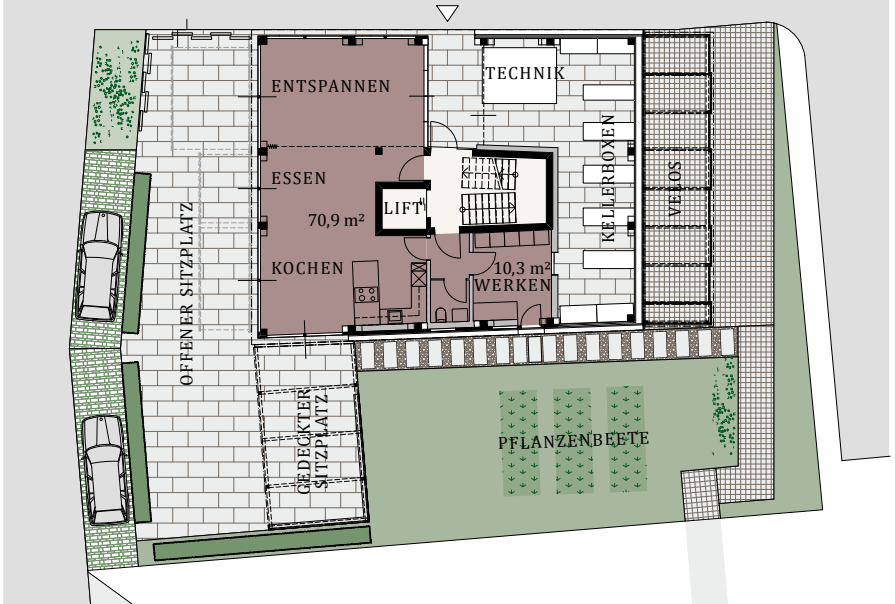
Unter Zuhilfenahme der Elementmethode und den Erfahrungszahlen von Vergleichsbauten (CHF/m<sup>3</sup> umbauter Raum) wurde eine Kostenschätzung (+/- 15%) erstellt. Die Anlagekosten exkl. Land belaufen sich gemäss dieser Schätzung auf CHF 2.86 Mio.

Der Vorstand ist überzeugt, mit diesem zukunftsweisenden Projekt für generationendurchmisches und betont gemeinschaftliches Wohnen einen Schritt in die richtige Richtung zu gehen. Der Bedarf an Kleinwohnungen wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen und Gewoba kann ihr Angebot somit um neun weitere Einheiten ergänzen.

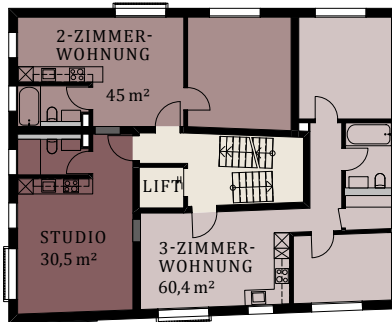
### **Antrag des Vorstandes:**

Die Generalversammlung genehmigt einen Baukredit von CHF 2.86 Mio. (+/- 15%) indexiert an den Baupreisindex Zentralschweiz, Baugewerbe total, Stand Oktober 2017, 98.2 Punkte (Basis Oktober 2015 = 100) zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit neun Kleinwohnungen und grosszügigen Gemeinschaftsflächen auf dem Grundstück Nr. 330, Goldermattenstrasse 25, 6312 Steinhausen.

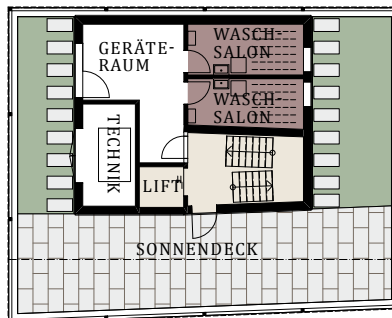
## Erdgeschoss



## 1./2./3. Obergeschoss



## Dachgeschoss



# Schnappschüsse aus dem GEWOBA Jahr 2017





Weitere Fotos finden Sie auf unserer  
Webseite unter [www.gewoba.ch](http://www.gewoba.ch)

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

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