

GEWOBA

Genossenschaft für  
gemeinnützigen Wohnungsbau



## Zusammen leben statt nebeneinander wohnen

---

Geschäftsbericht 2019

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

*Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter*

*An der GV 2019 durfte ich das Amt des Präsidenten von Urs Niederberger übernehmen. Der Vorstand bekam mit Annatina Caprez und Stefan Aufdermauer auch zwei neue Mitglieder, die ihre Aufgaben mit viel Motivation übernahmen.*

*Mit neuen Vorstandsmitgliedern und einer personell erweiterten Geschäftsstelle kommen neue Ideen und Impulse. Eine offensichtliche kleine Änderung sehen Sie vor sich, der Geschäftsbericht hat ein neues Layout. Er ist grösser, hat «mehr Luft» und mehr Platz für vertiefte Informationen und Einblicke in wichtige Themen.*

*Es gibt auch nicht mehr nur einen Jahresbericht des Präsidenten, stattdessen berichten die einzelnen Vorstandsmitglieder über die wichtigsten Entwicklungen in ihren Ressorts.*

*Ich wünsche Ihnen nun eine gute Lektüre und freue mich, Sie an der GV am 8. Mai begrüßen zu dürfen.*



*Jascha Hager*

*Präsident Gewoba*

# Unsere Liegenschaften



## **Liegenschaft Herti 3** **St. Johannesstrasse 20 – 26, 6300 Zug**

Total 59 Wohnungen

Baujahr 1967  
Renovation der Bäder, Küchen und Balkone: 2004  
Sanierung Liftanlagen: 2006  
Erstellung Photovoltaikanlage: 2016  
Fassadensanierung: 2019

55 Einstellplätze in der Einstellhalle Herti 3



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

Total 55 Wohnungen

Baujahr 1976  
Renovation der Bäder, Küchen und Balkone: 2001  
Sanierung Liftanlagen: 2011  
Sanierung Wasserleitungen und Feuerlöschposten: 2013  
Erstellung Photovoltaikanlage: 2016

55 Einstellplätze in der Einstellhalle Herti 3



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

Total 28 Wohnungen

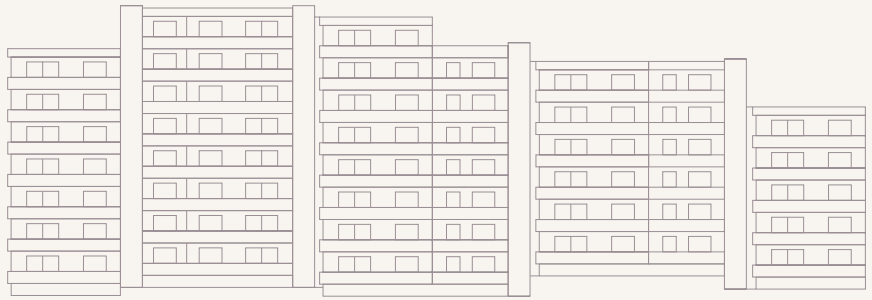
Baujahr 2012  
Erstellung Photovoltaikanlage: 2016

34 Einstellplätze in der Einstellhalle Roost

# Die GEWOBA in Zahlen

Gründungsjahr

# 1964



# 3

Standorte

# 142

Wohnungen

# 684

stolze Genossenschafter



# 348

BewohnerInnen davon

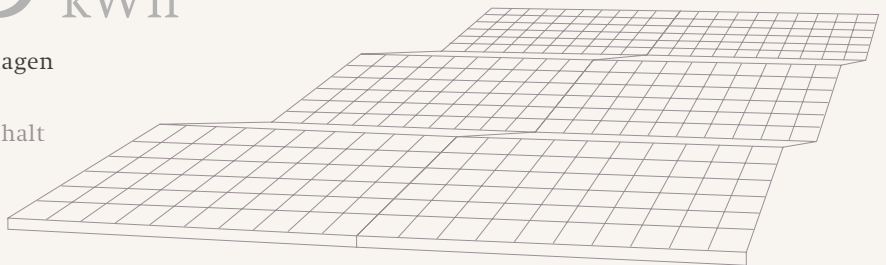
# 156

Genossenschaftsmitglieder

# 750'729 kWh

Leistung aller drei Photovoltaikanlagen  
seit der Erstellung der PVA 2016

(Zum Vergleich: Ein 3-Personenhaushalt  
verbraucht ca. 3'400 kWh pro Jahr)



---

## Inhalt

---

## Strategie 3

---

### Ressorts 5

Jahresbericht des Präsidenten 6

Genossenschaftskultur und Soziales 8

Bau strategisch 12

Bau operativ 14

Recht 22

Finanzen 24

Bericht der Geschäftsstelle 26

---

## Organisation 28

---

### Generalversammlung 2020 31

Einladung und Traktandenliste 32

Protokoll der ordentlichen GV vom 10. Mai 2019 33

Wahlunterlagen 40

---

### Finanzbericht 43

Bilanz und Erfolgsrechnung 2019 44

Anhang zur Jahresrechnung 2019 47

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 50

Bericht der Revisionsstelle 51



Eine unserer Strategien

Das Wohnen denken, nicht nur  
Wohnungen bauen.

Es braucht eine Vorstellung davon,  
wie wir heute wohnen wollen.



Bild:  
Auszug Konzeptidee  
«Steinlager»





# Gewoba Ressorts

Der Vorstand besteht aktuell aus 6 Mitgliedern mit 5 verschiedenen Ressorts. Er übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die gesamte Tätigkeit der Genossenschaft aus. Er delegiert die auszuführenden Tätigkeiten sowie die dazu notwendigen Kompetenzen nach Massgabe des Organisationsreglements an die Geschäftsstelle.

Nach dem Jahresbericht des Präsidenten berichten die einzelnen RessortleiterInnen aus ihren Themen des vergangenen Jahres:

- **Genossenschaftskultur und Soziales**
- **Bau strategisch**
- **Bau operativ**
- **Recht**
- **Finanzen**

Auch die Geschäftsstelle der Gewoba berichtet aus dem vergangenen Jahr mit ein paar Einblicken in ihre Arbeit.

# Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident ist durch die Generalversammlung gewählt und hat den Vorsitz innerhalb des Vorstandes. Er leitet die Vorstandssitzungen und bildet zusammen mit dem Vizepräsidenten und der Geschäftsführerin auch die Geschäftsleitung. An ihm ist es, die Gewoba zusammen mit dem Vorstand in eine gesicherte und innovative Zukunft zu führen.



Jascha Hager  
Präsident

Was bewegte uns im Vorstand im vergangenen Jahr? Nebst 11 regulären Vorstandssitzungen trafen wir uns zu verschiedenen Koordinationssitzungen, Baukommissionssitzungen, Workshops etc. Wir konnten zusammen das Gewobafest in neuem Rahmen feiern und auch die Feierabendgespräche sind nach wie vor wichtig und beliebt.

Aktuell haben wir 684 Mitglieder in unserer Genossenschaft, aber nur 156 davon sind Mieter in einer der 142 Wohnungen. Die Gewoba will wachsen, um das Missverhältnis von Mitgliedern zu Wohnungen zu Gunsten der Wohnungen zu ändern. Die im Bau befindlichen Wohnungen an der Goldermattenstrasse in Steinhausen sind hier nur ein Tropfen auf den heissen Stein.

Gerade in der Stadt Zug und ihren Nachbargemeinden ist es – nicht nur für Genossenschaften – schwierig, bezahlbares Bauland oder Land im Bau-recht zu erwerben. Die Stadt Zug zeigt sich bezüglich der Unterstützung von genossenschaftlichem Wohnungsbau vorbildlich bemüht. Im Portfolio der Stadt stehen einige Parzellen, welche für den genossenschaftlichen Wohnungsbau vorgesehen sind.

Allerdings müssen diese Baurechte aus gesetzlichen Gründen in einem offenen Wettbewerbsverfahren vergeben werden. Das bedeutet für uns Genossenschaften, dass wir uns, wie der Name es sagt, «bewerben» müssen. Die Stadt wie auch wir sammeln hier unsere Erfahrungen, aber was wir schon sicher wissen: Diese Verfahren sind aufwändig, erfordern externe Unterstützung und grossen Einsatz der Geschäftsstelle und des Vorstandes.

Im Herbst 2019 hat die Gewoba sich für das sogenannte Areal Steinlager an der Industriestrasse in Zug beworben. Die Erarbeitung dieser Bewerbung

war eine tolle Erfahrung für den gesamten Vorstand und die Geschäftsstelle! An einem Workshop im Sommer haben wir die Grundzüge unserer Bewerbung zusammen erarbeitet. Wir haben die Gewoba nicht neu erfunden, aber wir konnten unsere Vision, unsere Strategie für ein GEMEINSAMES, GENOSSENSCHAFTLICHES, GELUNGENES Wohnen schärfen: «zusammen leben statt nebeneinander wohnen».

Leider kamen wir letztlich nicht zum Zug. Das Resultat aus diesem Prozess jedoch, die Schärfung unserer Vision, bleibt erhalten und soll uns bei weiteren Bewerbungen als Richtschnur dienen.

«Wir haben die Gewoba nicht neu erfunden, aber wir konnten unsere Vision, unsere Strategie für ein GEMEINSAMES, GENOSSENSCHAFTLICHES, GELUNGENES Wohnen schärfen: «zusammen leben statt nebeneinander wohnen».»

Dass dieses Credo des gemeinsamen Wohnens nicht nur leere Worte sind, wollen und können wir bereits mit unseren Mieterforen beweisen. Weiter soll der Spielplatz in der Allmendstrasse in einem partizipativen Verfahren, zusammen mit den Mieterinnen und Mietern neu gestaltet werden. Ich freue mich auch auf die Fertigstellung der Goldermattenstrasse 25. Der Prozess zur späteren Erstvermietung ist angefallen, wir haben dafür eigens eine Internetseite entworfen, deren Name unser Programm ist: [www.gemeinsam-wohnen-zug.ch](http://www.gemeinsam-wohnen-zug.ch).

Bereits an der letzten GV präsentierten wir unsere Bewerbung für die Liegenschaften am Knopfliweg. Es zeigte sich, dass unsere Ideen zwar von den Verantwortlichen der Stadt sehr begrüsst werden, die rechtlichen und denkmalpflegerischen Hürden aber grösser sind als erwartet. Wir haben unser Projekt als konkrete Bauanfrage eingegeben, und die Vorbehalte seitens Amt für Raum und Verkehr sowie der Denkmalpflege sind unangenehm. Nach wie vor sind wir in Diskussion um den Baurechtsvertrag, aber wir sind zuversichtlich, dass wir unser Projekt schliesslich umsetzen können werden. Wir können also sicher sein, dass auch das Jahr 2020 spannend wird.

Wir dürfen mit Pia-Maria Kuhn-Schelbert als Nachfolgerin von Tino Jorio ein neues Vorstandsmitglied begrüssen, der Bau an der Goldermattenstrasse ist in vollem Gang, das Projekt am Knopfliweg dürfte konkreter werden, und es werden sich sicher weitere Optionen und Projektideen eröffnen. Daneben gilt es, den Werterhalt der bestehenden Liegenschaften zu sichern und die Mieterforen zu fördern.

Ich danke meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen sowie den Mitarbeiterinnen auf der Geschäftsstelle von ganzem Herzen für die Unterstützung und den grossartigen Einsatz für die Gewoba!

# Ressort Genossenschaftskultur und Soziales

Die Ressortinhaberin befasst sich in erster Linie mit den strategischen Fragen zu den Themen Genossenschaftskultur und gemeinschaftliches Zusammenleben innerhalb der Gewoba-Siedlungen. Hier werden unter anderem Pläne und Ideen für neue MieterInnen-Anlässe geschmiedet.



**Annatina Caprez**  
Genossenschaftskultur  
und Soziales

Der Start des Pilotprojekts «Mieterforum» stand dieses Jahr stark im Fokus des Ressorts Genossenschaftskultur und Soziales. Die Gewoba hat sich zum Ziel gesetzt, mit diesem Projekt das Miteinander in den einzelnen Siedlungen zu fördern.

Mit Judith Odermatt konnte die Geschäftsstelle eine Fachfrau im Bereich der Partizipation gewinnen. Aktuell werden die einzelnen Mieterforen eng von ihr begleitet. Im Juni wurde hierfür in jeder Siedlung eine Informationsveranstaltung für Interessierte veranstaltet. Jascha Hager, Annatina Caprez und Judith Odermatt leiteten diesen Anlass. Dabei ging es darum, die BewohnerInnen noch einmal detailliert über die Idee des Mieterforums zu informieren. In einem zweiten Schritt wurden die Bedürfnisse der einzelnen Siedlungen diskutiert und mögliche Lösungen entworfen. So zeigte sich zum Beispiel, dass es für viele ein Bedürfnis ist die eigenen Nachbarn besser kennen zu lernen.

Mittlerweile haben sich in allen drei Siedlungen die Mieterforen gebildet. Es finden regelmässige Sitzungen statt, in welchen aktuelle Themen diskutiert werden. Alle Mieterforen haben bereits einen Anlass für die Siedlung veranstaltet, wo das Miteinander, Genuss und Gemütlichkeit nicht zu kurz kamen. Im Fridbachweg fand ein spontanes Grillieren statt und es wurde ein Samichlausanlass für die Kinder organisiert.

An der Allmendstrasse verfasste das Mieterforum als Erstes eine Befragung der MieterInnen. Die Befragung hatte zum Ziel, von den verschiedenen BewohnerInnen Rückmeldungen zu erhalten, was sie sich fürs Zusammenleben wünschen. Im Dezember wurde darauf ein Weihnachtsapéro für alle





«Die Gewoba und die Mieterforen steuern aktiv etwas zur Lebensqualität in der Siedlung bei und fördern eine solidarische und lebendige Nachbarschaft.»





Bewohnenden organisiert. An der St. Johannesstrasse fand im Dezember ein Hausfest zum Abschluss der Fassadensanierung statt: bei Glühwein und Cevapcici wurde das Ereignis gefeiert.

Für die kommenden Jahre haben sich die Foren einiges vorgenommen. Gemeinsame Anlässe, aber auch Ideen für sharing Projekte, Mitwirkung bei einer Spielplatz Neugestaltung oder Vorträge sind angedacht. Die Gewoba und die Mieterforen steuern aktiv etwas zur Lebensqualität in der Siedlung bei und fördern eine solidarische und lebendige Nachbarschaft.



Bilder:  
Mieterforum St. Johannesstrasse  
Dezember 2019



# Ressort Bau strategisch

Der Ressortinhaber berät den Vorstand immer dann, wenn es um die liegenschaftsrelevante Zukunft der Gewoba geht. Er begleitet Bewerbungsprozesse und Evaluationen für Neubauprojekte und hilft mit seinem Fachwissen das nötige Fundament für ein Mehr an Gewoba-Wohnungen zu erschaffen.



Stefan Aufdermauer  
Bau strategisch

Ich bin zwar erst seit Mai 2019 im Amt und habe das Ressort «Bau strategisch» vom amtierenden Präsidenten, Jascha Hager, übernommen, aber in der zweiten Hälfte des Jahres ist doch einiges gelaufen und diverse strategische Projekte wurden bearbeitet:

Das Projekt Goldermatten mit der Überarbeitung des KVs und dem damit verbundenen «Streichkonzert» resp. der Triage zwischen Wünschenswertem und Finanzierbarem ist von der Planung in die Ausführung gegangen und der Rohbau steht bis Anfang 2020.

Das Projekt Knopfliweg ist schon sehr gut aufgegleist und diverse Verhandlungen mit der Stadt wurden geführt. Bis zum heutigen Zeitpunkt lässt sich aber noch keine Prognose über ein bewilligungsfähiges Projekt stellen.

Beim Kantonsspitalareal wurden wir von einem Investor angefragt, ob wir das Team verstärken wollen. Zur Zeit läuft ein Wettbewerb unter diversen Investorenteams.

Mit der Erarbeitung der Bewerbung Steinlager kam die baustrategische Arbeit so richtig ins Rollen. Dort haben wir den für Gewoba wünschenswerten Standard für künftige Bauprojekte definiert, hinter welchem der ganze Vorstand stehen kann. In einem spannenden Workshop hat der Vorstand mit der Geschäftsstelle das Konzept Steinlager «zusammen leben statt nebeneinander wohnen» erarbeitet, welches wegweisend für zukünftige Projekte ist. Leider waren wir mit unserem innovativen Ansatz bei diesem Wettbewerb nicht erfolgreich, aber es hat sich bereits wieder eine andere Türe aufgetan, wo unser Konzept Anklang gefunden hat.

Im Ressort «Bau strategisch» wird es auch im nächsten Jahr einiges zu tun geben und ich freue mich auf die kommenden Herausforderungen zusammen mit dem ganzen Vorstand der Gewoba.



«Leider waren wir mit unserem innovativen Ansatz bei diesem Wettbewerb nicht erfolgreich, aber es hat sich bereits wieder eine andere Türe aufgetan, wo unser Konzept Anklang gefunden hat.»

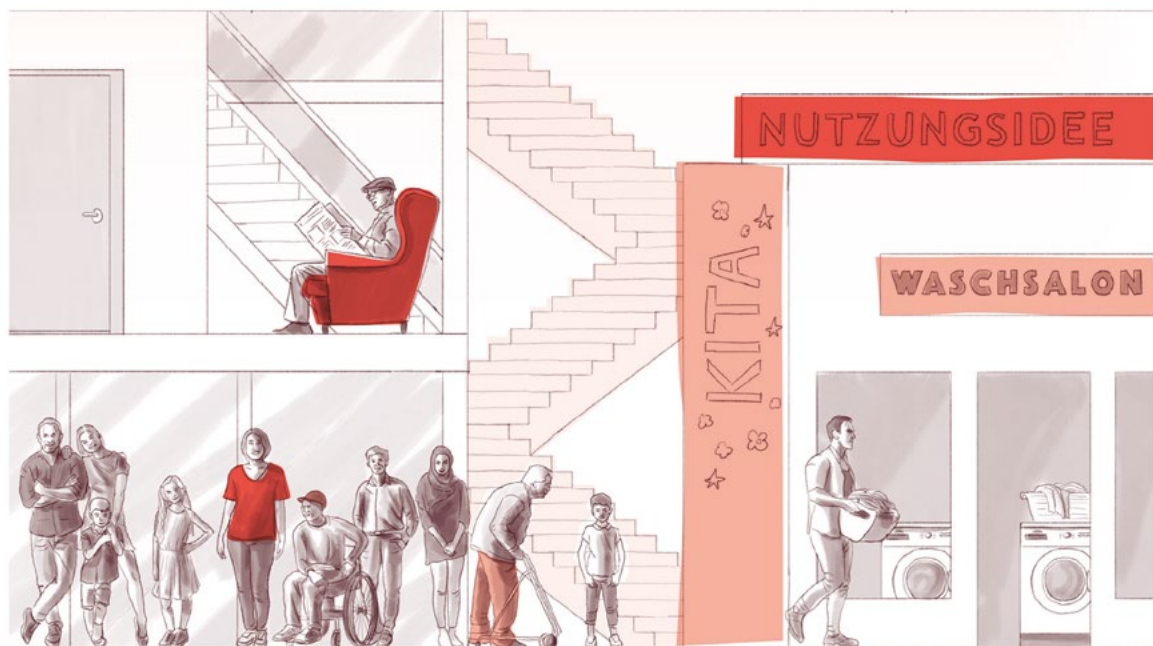


Bild:  
Auszug Konzeptidee «Steinlager»



Bilder:  
Neubau Goldermattenstrasse,  
Steinhausen (13.1.2020)







# Ressort Bau operativ

Der Ressortinhaber unterstützt vor allem die Geschäftsstelle bei allen baulichen Angelegenheiten. Sowohl bei kleineren wie auch grösseren Renovationsarbeiten und in der Realisierungsphase von Neubauten stellt er sein grosses Fachwissen in den Dienst unserer Genossenschaft.



**Mario Bisig**  
Bau operativ



2019 hatte Gewoba nur zwei Mieterwechsel. Da ein langjähriger Mieter einer 3.5-Zimmerwohnung verstorben ist, konnte ein Ehepaar von ihrer bisherigen 4.5-Zimmerwohnung in diese Wohnung wechseln. Somit wurde wieder eine Familienwohnung frei, welche an eine Mutter mit ihren drei Kindern vermietet werden konnte.

In den Liegenschaften in der Herti in welchen 2001 und 2004 die Küchen erneuert wurden, müssen nun auf Grund der fortgeschrittenen Lebensdauer immer öfters einzelne Küchengeräte ersetzt werden. Hierbei arbeiten wir neu mit einem örtlichen Schreiner zusammen. Diese Zusammenarbeit hat sich als sehr zufriedenstellend erwiesen. Am Fridbachweg wurden wegen sehr kalkhaltigem Wasser ebenfalls Wasserenthärtungsanlagen installiert. Dort wurden auch die Zu- und Abluftrohre der kontrollierten Wohnungs-  
lüftung gereinigt und kontrolliert. Diese Arbeiten sind relativ kostspielig und sollten im Turnus von 3 Jahren durchgeführt werden. Gewoba kommt auch hier ihren Pflichten vorbildlich nach und arbeitet dafür jeweils mit einer spezialisierten Firma zusammen.

Auf Grund von Vandalismus müssen auch bei Gewoba vermehrt Reparaturarbeiten ausgeführt werden. Es ist für uns äusserst schwierig zu verstehen, weshalb man sich nicht bei der Verwaltung meldet, wenn man, bestimmt aus Versehen, zum Beispiel einen Spiegel im Lift oder eine Treppenstufe im Treppenhaus beschädigt.

Das vergangene Jahr stand an der St. Johannesstrasse 20–26 ganz im Zeichen der Fassadensanierung. Durch eine sehr präzise Planung, durch hervorragende Handwerkerleistungen und nicht zu Letzt durch unsere äusserst verständnisvolle Mieterschaft konnten alle Arbeiten noch vor Weihnachten zur vollsten Zufriedenheit abgeschlossen werden. Auch der Aussen- und Eingangsbereich der vier Häuser zeigt sich nun sehr freundlich und einladend. Ich bedanke mich bei allen Mitwirkenden für die tolle Arbeit. Ein spezieller Dank geht an Samuel Pasula von 4buildArchitecture, welcher die Koordination zwischen den Unternehmern stets im Auge behielt und natürlich bei der Gewoba-Liegenschaften-Bewirtschafterin, Simone Mumenthaler, welche unserer Mieterschaft jederzeit mit Rat und Tat zur Seite stand.



Bilder:  
Fassadensanierung  
St. Johannesstrasse 20–26

«Die Gewoba kommt ihren Pflichten vorbildlich nach und arbeitet dafür jeweils mit einer örtlichen oder spezialisierten Firma zusammen.»







# Ressort Recht

Der Ressortinhaber unterstützt mit seinem Fachwissen sowohl den Vorstand wie auch die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle. Überall wo's Rechtssicherheit braucht, wird gerne auf seine fachlichen und zugegebenermassen auch budget-schonenden Ressourcen zurückgegriffen.



Tino Jorio  
Recht

Ich erstatte Bericht über das Ressort Recht während 5 Jahren (altershalber Austritt aus dem Vorstand). Was hat ein Jurist im Vorstand zu suchen? Viele Geschäfte haben neben einem Hauptteil (Finanzen, Bau strategisch und operativ, Soziales etc.) auch einen juristischen Aspekt. Der Jurist kann nur im fachlich breiten Team Erfolg haben, in dem die verschiedenen Kompetenzen zu einer in sich stimmigen Gesamtlösung führen. Es gab bei mir folgende juristische Schwerpunkte:

## 1. Baugeschäfte strategisch und operativ

Gewoba führte vor dem Neubau Goldermatten, Steinhausen, während vielen Wochen Gespräche mit der Gemeinde über eine Absichtserklärung und danach über den Baurechtsvertrag. Im Projekt Knopfliweg, Zug, liegen bei den laufenden Verhandlungen mit der Stadt Zug bau- und planungsrechtliche Aspekte im Vordergrund. Unser Projekt liegt historisch an der alten Stadtmauer, so dass auch die Denkmalpflege wichtig ist. Wir erwarten eine baldige Klärung aller offenen Fragen. Am Fridbachweg konnten innerhalb der Frist alle hängigen Werkmängel behoben werden. Umbauten wie neue Photovoltaikanlagen oder Sanierungen bei Fassaden und Dächern werden rechtlich begleitet.

## 2. Miet- und Genossenschaftsrecht

Die Rechtsstellung der Mieterschaft basiert einerseits auf dem komplexen Mietrecht und andererseits auf dem Genossenschaftsrecht. Das komplizierte Genossenschaftsrecht gibt der Mieterschaft eine eigentumsähnliche Stellung. Im Alltag ergeben sich daraus häufig Rechtsfragen (z.B. Geschäftstätigkeiten in den Wohnungen, Lärmimmissionen, Höhe des Mietzinses). Bei allen Rechtsfragen konnten dank der Kompromissbereitschaft der Mieterschaft praktische Lösungen getroffen werden. Es wurde in den letzten fünf Jahren kein einziger Prozess zwischen Gewoba und Mieterschaft geführt. Nicht einmal die Schlichtungsstelle in Mietsachen musste bemüht werden.

«Der Vorstand nimmt seine soziale Verantwortung wahr und setzt das Vermietungsreglement um. Wir appellieren an die Solidarität der Mieterschaft in unterbelegten Wohnungen, diese zugunsten von Familien mit Kindern freizugeben.»

### 3. Unterbelegung

Ein ständiger Diskussionspunkt ist schweizweit die Unterbelegung von Genossenschaftswohnungen. Die Generalversammlung hat in den Gewoba-Statuten den Vorstand beauftragt, Massnahmen gegen Unterbelegung umzusetzen. Der Vorstand hat kürzlich im Vermietungsreglement die Mindestbelegung erhöht. Danach müssen 4 – 4.5 Zimmer durch mindestens 3 und 5 – 5.5 Zimmer durch mindestens 4 Personen belegt sein. Bei einer Unterbelegung wird jeweils das Gespräch mit der betroffenen Mieterschaft geführt und eine interne Umsiedlung angestrebt. Zwangsmassnahmen musste der Vorstand in den letzten Jahren keine treffen. Der Vorstand nimmt seine soziale Verantwortung wahr und setzt das Vermietungsreglement um. Wir appellieren an die Solidarität der Mieterschaft in unterbelegten Wohnungen, diese zugunsten von Familien mit Kindern freizugeben.

Dank der Friedfertigkeit und der guten Stimmung in der Gewoba-Mieterschaft hat das Ressort Recht wenig schlaflose Nächte.

# Ressort Finanzen

Der Ressortinhaber trägt, zusammen mit dem Vorstand, die Verantwortung für alles Finanzielle der Gewoba. Er kümmert sich sowohl um die Finanzierung von Neubauprojekten wie auch der bestehenden Liegenschaften. Er stellt die Weichen für gesunde Finanzen der Genossenschaft sowohl im Heute wie auch im Morgen.



Josef Staub  
Finanzen

## Erfreuliches Jahresergebnis

Die Gewoba kann aus finanzieller Sicht wiederum auf ein gutes Jahr zurückblicken. Wir konnten alle Kosten decken, in genügendem Mass Abschreibungen und Rückstellungen für Erneuerungen und Verbesserungen tätigen und das Anteilscheinkapital kann wiederum angemessen verzinst werden.

Da alle Wohnungen permanent vermietet waren und keine Mietzinsreduktion vorgenommen wurde, blieben die Mieterträge stabil. Auf der Kostenseite zeigen sich seit längerem anhaltende Trends: Sinkende Fremdkapitalzinsen, steigender Aufwand in der Geschäftsstelle einerseits verursacht durch Anforderungen der Mieterschaft und Dienstleistungen für die Mietenden und andererseits durch beachtlichen Aufwand für die Bewerbung um neue Wohnungen und höhere Unterhaltsaufwände, da unsere Wohnungen und die Geräte auch immer älter werden.

## Kostenmiete und Anteilscheinverzinsung

Als Wohnbaugenossenschaft legen wir die Mietzinsen auf dem Grundsatz der Kostenmiete fest. Wir geben also unsere Kosten an die Mieterschaft weiter. Für die vom Kanton Zug über das WFG vergünstigten Wohnungen sind wir dazu auch vom Gesetz verpflichtet. Das WFG schreibt für die Kalkulation der Mietzinsen als Maximal-Zins für das Eigenkapital die Anwendung des Referenzzinssatzes vor. Dieser beträgt aktuell 1.5%. Basierend darauf und auf Grund des erwirtschafteten Mehrertrages beantragt der Vorstand den Genossenschaftern, das Anteilscheinkapital für 2019 mit 1.5% zu verzinsen.

«Wir konnten alle Kosten decken, in genügendem Mass Abschreibungen und Rückstellungen für Erneuerungen und Verbesserungen tätigen.»

### **Beachtliche Finanzmittel von den Genossenschaf tern**

Das Eigenkapital der Gewoba setzt sich aus dem Anteilscheinkapital der Genossenschaf ter, Wohnungsanteilscheinen der Mietenden, Reserven und einbehaltenen Gewinnen zusammen. Es betrug per Ende 2019 CHF 4.2 Mio., was 13.3% der Bilanzsumme ergab. Dies entspricht einer soliden Finanzierung der Genossenschaf t mit Eigenmitteln.

Neben dem Anteilscheinkapital werden auch die Mittel in der Darlehenskasse von den Genossenschaf tern zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um freie Darlehen an die Gewoba. Per Ende 2019 betrug der Saldo der Darlehenskasse Fr. 4.9 Mio. Dieser ist im 2019 um Fr. 360'000 angestiegen. Der Anteil der Darlehenskasse am Fremdkapital beträgt damit rund 25%. Die Darlehenskasse ist ein wichtiges Finanzierungsinstrument der Gewoba. Die Verzinsung ist in der Regel tiefer als für das Anteilscheinkapital, weil diese Gelder nicht risikotragend sind. Als Richtschnur für den Zinssatz der Darlehenskasse dient dem Vorstand der aktuelle durchschnittliche Zinssatz der bei Banken und der EGW ausstehenden Hypotheken bzw. Anleihen. Die Darlehenskasse wird derzeit mit 1% verzinst.

# Bericht der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle, aktuell bestehend aus der Geschäftsführerin (100% Pensum), der Liegenschaften-Bewirtschafterin (50% Pensum) und der Soziokulturellen Animatorin (50% Pensum), führt im Auftrag des Vorstandes sämtliche auszuführenden Tätigkeiten aus.



**Esther Keiser**  
Geschäftsführerin



**Simone Mumenthaler**  
Liegenschaften-Bewirtschafterin



**Judith Odermatt**  
Soziokulturelle Animatorin



## Eine ganz «normale» Arbeitswoche auf der Gewoba Geschäftsstelle

Montag – Zum Wochenstart sind wir zu dritt. Für Simone, unsere Liegenschaften-Bewirtschafterin, sind übers Wochenende einige Mails eingegangen. Dort funktioniert ein Geschirrspüler nicht mehr, dort lässt sich eine Lamellenstore nicht mehr richtig öffnen. Frau A. meldet telefonisch, dass sie einen Schlüssel verloren hat und bittet dringend um Ersatz. Der Hauswart meldet schon wieder einen Vandalenschaden in einer Liegenschaft. Die Aufträge an die entsprechenden Handwerker sind erteilt. Eine Mieterin kommt persönlich vorbei und reklamiert wegen wiederholten Lärmbelästigungen durch ihre direkten Nachbarn. Nun kommt auch Judith Odermatt, zuständig für Genossenschaftskultur und Soziales, hinzu. Gemeinsam hören sie der aufgeregten Mieterin zu, beruhigen und beraten diese in einem ersten Gespräch.



Dienstag – Esther, die Geschäftsführerin der Gewoba, hatte am Montag eine Sitzung mit den für die Fassadensanierung zuständigen Planern und bittet Simone einige Details vor Ort zu prüfen. Bei dieser Gelegenheit trifft sie diverse Bewohner und erfährt, dass Herr N. seit geraumer Zeit im Spital ist und seine Frau wohl mit der aktuellen Situation etwas überfordert sein könnte. Diese Information leitet sie später an Judith weiter, die sich der Angelegenheit annehmen wird und den beiden einen persönlichen Besuch abstattet. Frau O., welche seit dem Erstbezug 1967 bei Gewoba wohnt, feiert heute Ihren 80. Geburtstag. Aus diesem Grund erhält sie Besuch von Judith. Bei Kaffee und Kuchen erzählt sie ihr allerhand Spannendes aus der Gewoba-Vergangenheit.

Mittwoch – Heute steht die wöchentliche Teamsitzung an. Judith und Simone berichten über ihre aktuellen Themen. Esther informiert die beiden über das Wichtigste aus der letzten Vorstandssitzung. Es wird überprüft, wo sich eine gemeinsame Weiterbearbeitung einzelner Themen lohnt und was in naher Zukunft sonst noch ansteht. Wer hat wann welche freien Kapazitäten oder braucht bei arbeitsintensiven Arbeiten Unterstüt-

zung. Dieser Austausch ist uns wichtig und wir pflegen auch hier das Miteinander.

Donnerstag – Heute ist Esther für den Regionalverband von wbg schweiz unterwegs. Judith hat am Donnerstag frei und Simone widmet sich den Arbeiten welche sich in den letzten Tagen angesammelt haben. Der Geschirrspüler-Lieferant, welcher am Montag den Reparaturauftrag erhalten hat, schlägt vor dieses Gerät zu ersetzen. Simone gibt diesen Auftrag frei, weil dies bei einem 15-jährigen Gerät Sinn macht. Es wird ein Ersatz der höheren Energieeffizienzklasse bestellt. Damit spart der Mieter inskünftig Wasser, Strom und somit auch Bares. Hätte es sich z.B. um einen Backofen gehandelt, wäre die Entscheidung anders ausgefallen und sie hätte die Reparatur für wenige Hundert Franken in Auftrag gegeben. Solche Entscheidungen sind wohl überlegt und dienen zum Schluss auch der Vermeidung von Industriemüll. Ein Thema, vor welchem auch wir dieser Tage nicht mehr die Augen verschliessen dürfen.

Freitag – Die Woche ist fast geschafft und nochmals läuft es rund auf der Gewoba Geschäftsstelle. Man plant zwar am Morgen was man gerne noch erledigen möchte, aber meistens kommt es anders und genau dies macht unseren Alltag so spannend. Wir beantworten rund ums Jahr unzählige Anrufe von Personen welche eine Wohnung suchen, welche Mitglied werden möchten oder sich sonst über die geniale genossenschaftliche Wohnform informieren wollen. Wir freuen uns, wenn Gewoba weiter wachsen kann und somit noch mehr Gewoba-Mitglieder auch Gewoba-Mieter werden können. Wir von der Geschäftsstelle sind bereit und packen auch in Zukunft gerne mit an.

# Organisation



## Vorstand



**Jascha Hager**  
Präsident



**Josef Staub**  
Finanzen / Vizepräsident



**Dr. Tino Jorio**  
Recht



**Annatina Caprez**  
Genossenschaftskultur und  
Soziales



**Mario Bisig**  
Bau operativ



**Stefan Aufdermauer**  
Bau strategisch

## Geschäftsstelle



**Esther Keiser**  
Geschäftsführerin



**Simone Mumenthaler**  
Liegenschafts-  
Bewirtschafterin



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



# Generalversammlung 2020

---

Einladung und Traktandenliste	32
Protokoll der ordentlichen GV vom 10. Mai 2019	33
Wahlunterlagen	40

# Einladung zur 56. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 3. Juli 2020, 18.00 Uhr**

**Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug**

## **Traktanden:**

1. Wahl der Stimmzählerinnen und Stimmzähler
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung des Protokolls der 55. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2019
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstandes
8. Wahlen
  - 8.1. Erneuerungswahlen des gesamten Vorstandes (6 Mitglieder)
  - 8.2. Wahl des Präsidiums
  - 8.3. Wahl der Revisionsstelle
9. Verschiedenes

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

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

Freundliche Grüsse  
Der Vorstand

«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 55. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2019, 19.00 Uhr Restaurant five moods, Dammstrasse 22, 6300 Zug

Vorsitz:	Urs Niederberger, Präsident
Anwesend:	279 Personen
Stimmberechtigt:	133 der Anwesenden
Entschuldigt:	158 Mitglieder und Gäste

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

Namentlich begrüsst er die folgenden Gäste:

Peter Hegglin	Ständerat Kanton Zug
Florian Weber	Baudirektor Kanton Zug
André Wicki	Vorsteher Finanzdepartement Stadt Zug
Christoph Zumbühl	Gemeinderat Steinhausen
Othmar Keiser	Bürgerrat der Bürgergemeinde Zug
Urban Keiser	Korporationspräsident Zug
Franz Weiss	Korporationsrat Zug
Dr. iur. Nicole Nussberger	Departementssekretärin Baudep. Stadt Zug
Melanie Schenker	Leiterin Einwohnerkontrolle Stadt Zug
Raphael Walker	Mitarbeiter Abteilung Wohnungswesen Kanton Zug
Philipp Kälin	Sachbearbeiter ehem. Amt für Wohnungswesen Kanton Zug
Patrick Marti	Kundenberater Zuger Kantonalbank
Lukas von Rotz	Kundenberater V-Zug AG
Heinz Hüsler	hwp Architekten AG
Tomas Mach	Revisor PRV Provides Treuhand AG
Patrice Riedo	Präsident AWZUG
Seraina Schwarz	Mitglied der Verwaltung AWZUG
Kurt Winiger	Geschäftsführer AWZUG
Peter Niederberger	Präsident Baugenossenschaft Familia
Guido Arnold	Verwalter, WBG Heimat
Miriam Kaufmann	Geschäftsleiterin, GBC

Sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder:

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

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:

Alois Holzapfel	Mitglied und Mieter an der St. Johannesstrasse 22
Lorenzo Caminada	Mitglied und Mieter an der St. Johannesstrasse 22
Margret Siegel	Mitglied und ehemalige Mieterin an der Allmendstrasse 11
Beny Fontanetti	Mitglied und Mieter an der St. Johannesstrasse 22
Peter Trinkler	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 samt Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses, der Bericht und Antrag der Revisionsstelle an die Generalversammlung und das Protokoll der 54. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2018.

Der Präsident weist darauf hin, dass von der heutigen Generalversammlungen Bild- und Tonaufnahmen gemacht werden.

Der Präsident erklärt die 55. ordentliche Generalversammlung der Gewoba für eröffnet.

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

## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung des Protokolls der 54. ordentlichen GV vom 4. Mai 2018
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstandes
8. Wahlen
  - 8.1. Ersatzwahl Vorstandsmitglieder (2)
  - 8.2. Ersatzwahl Präsidium
  - 8.3. Wahl der Revisionsstelle
9. Informationen zum Projekt «Knopfliweg»
10. Informationen zum Pilotprojekt «Mieterforen»
11. Verschiedenes

### 1. Wahl der Stimmenzähler

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

- Laurent Fankhauser, Obmann
- Diana Schnüriger
- Patrik Zolliker
- Niko Dotlo

Die Anwesenden werden gebeten, die Stimmkarten hochzuhalten. Die Stimmenzähler melden die Zahl von 133 anwesenden Stimmberechtigten.

Das absolute Mehr beträgt 67.

### 2. Genehmigung der Traktandenliste

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

**Resultat: einstimmig genehmigt**

### 3. Genehmigung des Protokolls der 54. ordentlichen GV vom 4. Mai 2018

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.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

#### 4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt. Der Präsident übergibt das Wort dem Vizepräsidenten.

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

**Resultat: einstimmig genehmigt**

#### 5. Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2018 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 2018 und erstattet den Anwesenden Bericht zum aktuellen Stand der Darlehenskasse und zu einzelnen grösseren Investitionen in den bestehenden Liegenschaften.

Die eingeschränkte Revision durch die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft AG, vertreten durch die Herren Tomas Mach und Andreas Schaufelberger, hat am 5. März 2019 stattgefunden. Der durch die PRV PROVIDES Treuhandgesellschaft erstellte Bericht zur Jahresrechnung bescheinigt eine gesetzes- und statutenkonforme Buchführung und Jahresrechnung.

Der Präsident lässt über die Abnahme der Jahresrechnung 2018 abstimmen.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

#### 6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

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

Jahresgewinn	CHF	90'141.49
Gewinnvortrag	CHF	322'867.93
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>413'009.42</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 (1.5%)	CHF	51'966.59
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	331'042.83
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>413'009.42</b>

Es werden keine weiteren Auskünfte zur Gewinnverwendung gewünscht.

**Resultat: einstimmig genehmigt**



## 7. 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.

Es erfolgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum.

**Resultat: einstimmig genehmigt**

## 8. Wahlen

### Verabschiedung von Ingrid Ulrich als Vorstandsmitglied

Ingrid Ulrich war vom 6. Mai 2011 bis zum 4. Juni 2018 Mitglied des Vorstandes. In dieser Funktion war sie für das Ressort Soziales zuständig. Damit war sie eine wichtige Brücke zwischen der Mieterschaft und dem Vorstand in menschlicher Hinsicht. Sie besuchte insbesondere Geburtstagsjubilare, frisch gebackene Eltern und besuchte erkrankte MieterInnen im Spital. Sie konnte sich dadurch ein dichtes soziales Netz aufbauen und war bei der Mieterschaft äusserst beliebt. Aus persönlichen Gründen trat Ingrid nach der letzten GV aus dem Vorstand aus. Der Vorstand dankt ihr ganz herzlich für ihre wertvolle Tätigkeit und überreicht ihr als Zeichen der Wertschätzung Blumen.

### 8.1. Ersatzwahl Vorstandsmitglieder (2)

Durch den Austritt von Ingrid Ulrich entstand im Vorstand eine Vakanz. Annatina Caprez hat sich bis Ende der laufenden Amtsdauer (nächste GV 2020) bereit erklärt, im Vorstand mitzuwirken. Danach erfolgen Gesamterneuerungswahlen. Informationen zu Ihrer Person konnten bereits dem zugestellten Geschäftsbericht entnommen werden. Nach erfolgreicher Wahl wird Sie das neu geschaffene Ressort «Genossenschaftskultur und Soziales» übernehmen. Dieses neue Ressort baut auf dem bisherigen Ressort Soziales auf und wird - vor allem auch im Hinblick auf die Erstvermietung in Steinhausen - sukzessive ausgebaut. Annatina Caprez wird insbesondere zuständig sein für die Beratung und Unterstützung des Vorstandes und der Geschäftsstelle in allen strategischen Fragen zu sozialen und soziokulturellen Themen. Annatina Caprez stellt sich der Versammlung kurz persönlich vor. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

**Resultat: einstimmig gewählt**

Wie dem Geschäftsbericht entnommen werden konnte, stellt sich Jascha Hager als neuer Gewoba-Präsident zur Wahl. Dadurch entsteht eine Vakanz im Vorstand, nämlich beim Ressort Bau strategisch. Jascha Hager möchte nicht gleichzeitig Präsident sein und das Ressort Bau strategisch, welches er seit seiner Wahl 2017 innehatte, behalten. Es erfolgt somit eine Ersatzwahl in den Vorstand für den Rest der Amtsdauer bis zur

nächsten GV 2020. Der Vorstand schlägt den Anwesenden Stefan Aufdermauer zur Wahl vor. Er stellt sich den Anwesenden kurz vor. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

**Resultat: einstimmig gewählt**

## **8.2. Ersatzwahl eines neuen Präsidenten**

Gemäss Art. 25 Abs. 2 Bst. e der Statuten wählt die Generalversammlung auch die Präsidentin oder den Präsidenten der Gewoba. Der amtierende Präsident, Urs Niederberger, tritt, wie früher bereits angekündigt, auf die heutige GV als Präsident zurück. Der Vorstand beantragt zu seiner Nachfolge für den Rest der laufenden Amtsdauer, somit bis zur nächsten GV 2020 (Art. 26 Abs. 3 der Statuten) das amtierende Vorstandsmitglied, Jascha Hager, jetzt zuständig für das Ressort Bau strategisch. Jascha Hager stellt sich den Anwesenden kurz vor und spricht zu seiner Motivation für das Amt als Präsident. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

**Resultat: einstimmig gewählt**

## **8.3. 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. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

**Resultat: einstimmig gewählt**

## **9. Informationen zum Projekt «Knopfliweg»**

Der Vorstand hat sich bei der Stadt Zug um einen Baurechtsvertrag zu Gebäulichkeiten um den Knopfliturm beworben. Die Stadt hat dem Grundsatz nach zugestimmt. Die Verhandlungen mit der Stadt sind noch im Gange. Der Präsident informiert, dass zu diesem Geschäft keine Beschlüsse durch die Generalversammlung gefasst werden müssen. Gemäss Art. 25 der Statuten ist der Vorstand jedoch gehalten, die Generalversammlung über die wichtigsten von ihm gefassten Beschlüsse zu orientieren. Es erfolgt somit keine Abstimmung. Die Anwesenden nehmen von diesem Projekt und den mündlichen Ausführungen dazu vorläufig Kenntnis.

## **10. Informationen zum Pilotprojekt «Mieterforen»**

Auch hier handelt es sich nur um eine Information. Gemäss Art. 25 der Statuten ist der Vorstand gehalten, die Generalversammlung über die wichtigsten von ihm gefassten Beschlüsse zu orientieren. In dem allen Mitgliedern zugestellten Geschäftsbericht 2018, wurde das Reglement sowie weitere Informationen zu diesem 3-jährigen Pilotprojekt abgedruckt. Annatina Caprez informiert die Anwesenden nochmals persönlich dazu. Es erfolgt keine Abstimmung. Die Anwesenden nehmen von diesem Projekt vorläufig Kenntnis.

## 11. Verschiedenes

### Verabschiedung und Ehrung Urs Niederberger, Präsident 2010 – 2019

Vizepräsident, Josef Staub, würdigt den heute abtretenden Präsidenten und lässt die vergangenen 10 Jahre, während derer Urs Niederberger im Vorstand der Gewoba war, Revue passieren. Er erwähnt speziell die in dieser Zeit stattgefundene Professionalisierung der Gewoba und die damit verbundene Trennung von Operativem und Strategischem. Die Anwesenden bedanken sich bei Urs Niederberger mit einem tosenden Applaus und einer Standing Ovation. Josef Staub überreicht ihm, im Namen aller und als Zeichen grösster Wertschätzung, ein Abschiedsgeschenk.

### Grusswort des Stadtrates vertreten durch André Wicki, Finanzchef

Stadtrat Wicki würdigt vorab das Schaffen, das Geleistete und vor allem den enorm grossen Einsatz des scheidenden Präsidenten, Urs Niederberger, zu Gunsten der Gewoba. Er bedankt sich im Namen des Gesamtstadtrates für die gute Zusammenarbeit. Den Anwesenden offeriert André Wicki ein «Kaffee avec» und richtet die besten Grüsse des Zuger Stadtrates aus.

### Gewobafest 2019

Das Gewobafest 2019 findet am Samstag, 31. August 2019 erstmals im Siehbachsaal statt.

### 56. Generalversammlung 2020

Die 56. Generalversammlung der Gewoba findet am 8. Mai 2020 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. Er wünscht den Anwesenden einen guten Appetit, einen schönen Abend und bedankt sich fürs Ausharren und die sehr geschätzte Aufmerksamkeit.

Gewoba-Präsident Urs Niederberger erklärt die 55. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Schluss der Versammlung: 20.45 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

# Wahlunterlagen



**Jascha Hager, 1977**

Bisher

Dipl. Ing. ETH

Wohnhaft in Hünenberg, 3 Töchter

Im Vorstand seit 2017, Präsident seit 2019

Präsidium

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



**Josef Staub, 1964**

Bisher

Wirtschaftsprüfer, lic. oec. HSG

Wohnhaft in Edlibach, 2 Töchter

Im Vorstand seit 2010, Vizepräsident seit 2011

Ressort: Finanzen

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



**Maria-Pia Kuhn-Schelbert, 1954**

Neu

Lic. iur., Rechtsanwältin

Wohnhaft in Baar, 3 Söhne

Ressort: Recht

«Ich finde Wohnbaugenossenschaften erfüllen in idealer Weise zwei Aufgaben: Den Mitgliedern kann einerseits preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden und andererseits haben die Mitglieder ein Mitbestimmungsrecht. Gerne setze ich mich bei rechtlichen Angelegenheiten für die Gewoba ein.»



**Annatina Caprez, 1980**

Bisher

Stv. Fachbereichsleiterin Schulsozialarbeit

Wohnhaft in Zug, 2 Söhne

Im Vorstand seit 2019

Ressort: Genossenschaftskultur und Soziales

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



**Mario Bisig, 1989**

Bisher

Dipl. Techniker Hochbau HF, Bauleiter

Wohnhaft in Zug

Im Vorstand seit 2017

Ressort: Bau operativ

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



**Stefan Aufdermauer, 1969**

Bisher

Dipl. Bauing. ETH, MAS-BA HSW

Wohnhaft in Baar

Im Vorstand seit 2019

Ressort: Bau strategisch

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



# Finanzbericht

---

Bilanz und Erfolgsrechnung 2019	44
Anhang zur Jahresrechnung 2019	47
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	50
Bericht der Revisionsstelle	51

# Bilanz und Erfolgsrechnung 2019

## Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2019   CHF	2018   CHF
Liquide Mittel	5'243'489.41	5'680'489.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	10'256.45	2'386.15
– gegenüber Dritten	26'073.00	26'538.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	67'388.23	71'530.20
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'347'207.09</b>	<b>5'780'943.53</b>
Finanzanlagen – Anteilscheine von Genossenschaften	5'200.00	5'200.00
Finanzanlagen – ZKB Mieterdepot GG 22	6'689.50	6'689.15
Finanzanlagen – Erneuerungsfonds Herti 3	68'076.40	56'072.20
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	35'838.67	45'273.94
Innenausbau Büroräume GG 22 in Miete	262'802.00	262'802.00
./ kumulierte Abschreibungen	-105'120.00	-52'560.00
Immobilie St. Johannesstrasse 20 – 26 im Baurecht	10'542'313.55	9'470'300.00
./ kumulierte Abschreibungen	-3'784'528.00	-3'646'614.00
Immobilie Allmendstrasse 11 – 17 im Baurecht	9'092'564.00	9'092'564.00
./ kumulierte Abschreibungen	-3'785'961.00	-3'677'663.00
Miteigentum Einstellhalle & Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./ kumulierte Abschreibungen	-489'687.00	-477'232.00
Immobilie Fridbachweg 5 – 9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./ kumulierte Abschreibungen	-1'939'044.00	-1'696'587.00
Photovoltaikanlagen PVA	517'241.72	517'241.72
./ Förderbeiträge Stadt Zug an PVA	-121'376.00	-121'376.00
./ kumulierte Abschreibungen	-306'795.00	-301'847.00
Immobilie Goldermattenstrasse 25 im Baurecht	1'000'405.95	206'832.30
./ kumulierte Abschreibungen	0.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>25'918'058.32</b>	<b>24'608'533.84</b>
	<b>31'265'265.41</b>	<b>30'389'477.37</b>



<b>Passiven</b>	<b>2019   CHF</b>	<b>2018   CHF</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	47'274.90	44'110.30
– gegenüber Dritten	7'215.00	12'112.15
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	4'350'000.00	1'000'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
– Vorauszahlungen von Mitgliedern	155'767.05	176'425.20
– übrige	130'059.40	60'246.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'690'316.35</b>	<b>1'292'893.65</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	4'885'350.00	4'525'450.00
– gegenüber Dritten (Hypotheken/Anleihen)	11'031'874.45	14'374'254.25
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	6'350'669.50	6'015'669.50
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>22'267'893.95</b>	<b>24'915'373.75</b>
Freie Genossenschaftsanteile	2'038'900.00	1'953'400.00
Wohnungsanteilscheine	1'475'400.00	1'475'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven	112'600.00	107'600.00
Freiwillige Gewinnreserven	256'800.55	231'800.55
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	331'042.83	322'867.93
– Jahresgewinn	92'311.73	90'141.49
<b>Eigenkapital</b>	<b>4'307'055.11</b>	<b>4'181'209.97</b>
	<b>31'265'265.41</b>	<b>30'389'477.37</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2019   CHF	2018   CHF
Sollmietertrag	2'465'854.00	2'464'458.50
./.. Leerstände	-2'140.70	-4'881.10
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	12'089.85	11'075.10
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	2'800.00	2'650.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Sekretariat RV wgb schweiz)	10'000.00	10'000.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA – Stromproduktion)	33'033.25	35'219.55
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>	<b>2'521'636.40</b>	<b>2'518'522.05</b>
Liegenschaftunterhalt	-389'649.45	-445'882.03
Planungskosten	-59'949.50	-63'066.10
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-335'000.00	-325'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-42'177.95	-41'950.55
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>1'694'859.50</b>	<b>1'642'623.37</b>
Personalaufwand	-288'682.35	-256'016.70
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-11'409.25	-13'335.65
Übriger betrieblicher Aufwand	-183'294.10	-152'049.09
Abschreibungen		
– Immobilien	-558'632.00	-546'982.00
– Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-16'956.17	-18'317.44
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>635'885.63</b>	<b>655'922.49</b>
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehenszinsen	-275'934.25	-298'631.00
– Baurechtszinsen	-247'627.60	-247'627.60
Finanzertrag	251.95	264.60
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>112'575.73</b>	<b>109'928.49</b>
Direkte Steuern	-20'264.00	-19'787.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>92'311.73</b>	<b>90'141.49</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2019

**Firma:** Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau Gewoba

**Rechtsform:** Genossenschaft

**Sitz:** Zug

	2019	2018
<b>Anzahl Mitglieder</b>	684	643

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

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

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

## Anhang zur Jahresrechnung

	2019   CHF	2018   CHF
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	56'093.50	48'981.95
<b>Guthaben des Vorstandes in der Darlehenskasse</b>		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
<b>Stellenprozente Geschäftsstelle</b>	200	140
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	24'644'165.80	24'078'224.25
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	15'381'874.45	15'374'254.25
<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	2'154.00	4'738.80
<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	67'320.00	91'080.00

## Baurechtsverträge

### 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

### 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	2019	2018
2 1/2 Zimmer-Wohnungen	17	17
3 1/2 Zimmer-Wohnungen	36	36
4 1/2 Zimmer-Wohnungen	84	84
5 1/2 Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	3	3
Einstellhallenplätze	144	144

## Photovoltaikanlagen

	Jahresertrag 2019   CHF	Jahresertrag 2018   CHF	Jahresaufwand 2019   CHF	Jahresaufwand 2018   CHF
St. Johannesstrasse 20 und 24	9'939.65	10'339.95	1'643.10	1'643.10
Allmendstrasse 11 und 15	9'296.30	9'287.30	1'673.30	1'673.30
Fridbachweg 7	13'797.30	15'592.30	3'059.50	3'275.35
<b>Total</b>	<b>33'033.25</b>	<b>35'219.55</b>	<b>6'375.90</b>	<b>6'591.75</b>

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung 2019:

	CHF
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	5'000.00
Zuweisung an die freiwillige Gewinnreserve	25'000.00
1.5% Verzinsung der Genossenschaftsanteile	52'109.59
Vortrag auf neue Rechnung	341'244.97
<hr/> Gewinnvortrag 01.01.2019 + Gewinn 2019	<hr/> 423'354.56

# 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 31.12.2019 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, 19. Februar 2020 / 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** 800 Stk.

—

**Leitung und Redaktion**

Esther Keiser, Geschäftsführerin

**Konzept, Gestaltung und Satz**

Modulator AG Zug

**Illustration**

Natalie Neff, Baar  
Jakob Näf, Zürich

**Fotografie**

Valentin Luthiger, Altdorf  
Stefan Fraefel, Zug

**Druck**

DMG, Druckerei Markus Gysi, Zug



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

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