

GEWOBA

Genossenschaft für
gemeinnützigen Wohnungsbau



Zusammen leben statt
nebeneinander wohnen

Geschäftsbericht 2025

www.gewoba.ch

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

www.gewoba.ch

Herausgeberin
Genossenschaft für gemeinnützigen
Wohnungsbau GEWOBA
6303 Zug

Auflage 1800 Exemplare

—

Leitung und Redaktion
Esther Keiser, Geschäftsführerin

Konzept, Gestaltung und Satz
Norr Design AG, Zug: Stefan Fraefel, Anna Kleger

Illustration
Jakob Näf, Zürich

Fotografie/Bilder
Pawel Streit, Luzern
Stefan Fraefel, Zug

Lektorat
Franziska Landolt, Kriens

Druck
Heller Druck AG, Cham

«Geld regiert die Welt»

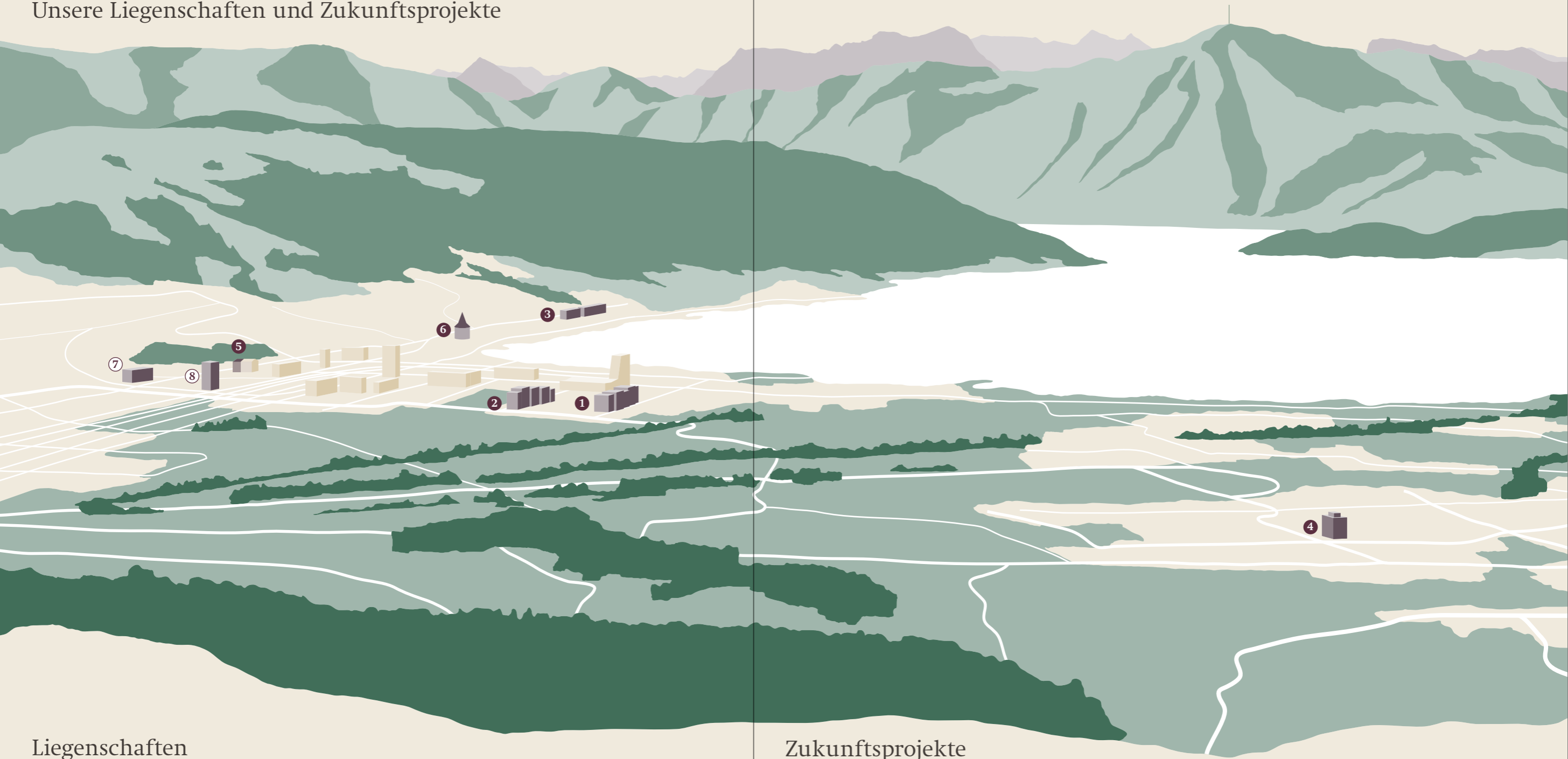
Und so kommt es, dass sich auch bei der GEWOBA immer wieder finanzielle Fragen stellen. Vor allem die ersten Vorstandssitzungen in einem neuen Geschäftsjahr sind jeweils sehr «finanzlastig». Es geht um Jahresabschluss, Rückstellungen, Abschreibungen, Budgetzahlen. Schliesslich muss auch eine gemeinnützige Genossenschaft seriös geführt und langfristig finanziert werden. Neubauprojekte und Grossrenovationen, neue Veloständer oder eine neue IT-Infrastruktur müssen finanziert werden, ohne die Bilanz aus dem Gleichgewicht zu bringen.

Zugegebenermassen erschliesst sich mir als Präsident und «Nicht-Finänzler» dabei nicht immer alles, und ich bin froh um die Fachexpertise des zuständigen Ressortleiters. Damit auch unsere Mitglieder ein besseres Verständnis davon erhalten, haben wir dieses wichtige Thema in unserem Magazinteil aufgegriffen. Auf einfache und verständliche Weise. Für Finanzlaien, wie auch ich es noch immer bin. Ich wünsche Ihnen eine erhellende Lektüre.



Jascha Hager
Präsident GEWOBA

Unsere Liegenschaften und Zukunftsprojekte



Liegenschaften

- 1** Liegenschaft Herti 3
St.-Johannes-Strasse 20–26,
6300 Zug
Total 59 Wohnungen
159 Bewohnende
Erstbezug 1967
- 2** Liegenschaft Herti 3
Allmendstrasse 11–17,
6300 Zug
Total 55 Wohnungen
150 Bewohnende
Erstbezug 1976
- 3** Liegenschaft Roost
Fridbachweg 5–9
6300 Zug
Total 28 Wohnungen
84 Bewohnende
Erstbezug 2012
- 4** Liegenschaft
Gemeinsam-Wohnen-Haus
Goldermattenstrasse 25,
6312 Steinhausen
Total 9 Wohnungen
14 Bewohnende
Erstbezug 2021
- 5** Liegenschaft Guthirtstrasse
Guthirtstrasse 12
6300 Zug
Total 4 Wohnungen
9 Bewohnende
Erworben 2024
- 6** Liegenschaft
Knopfliweg 4 und 6
6300 Zug
Total 9 Wohnungen
11 Bewohnende
Erstbezug 2025

Zukunftsprojekte

- 7** Mehrfamilienhaus im Göbli
6300 Zug
Kauf an der GV 2022 genehmigt
Kaufvertrag mit der Göbli
Immobilien AG 2024 unter-
zeichnet
Total 26 Wohnungen
Platz für 70 Bewohnende
- 8** Projekt Holzhochhaus Pi
Baarerstrasse, 6300 Zug
LOI mit Urban Assets Zug AG
Total 70 Wohnungen
Platz für 165 Bewohnende

Inhalt

UNSERE GENOSSENSCHAFT

Jahresberichte	5
Jahresbericht des Präsidenten	6
Jahresbericht der Geschäftsführerin	10

Die Rechnung muss aufgehen – auch morgen	15
---	----

Organisation	30
---------------------	----

GENERALVERSAMMLUNG 2026

Einladung und Traktandenliste	32
-------------------------------	----

Protokoll der ordentlichen GV vom 13. Juni 2025	33
--	----

Wahlunterlagen	43
-----------------------	----

Finanzbericht	47
Bilanz und Betriebsrechnung 2025	48
Anhang zur Jahresrechnung 2025	51
Antrag der Verwaltung	54
Bericht der Revisionsstelle	55

UNSERE GENOSSENSCHAFT

JOSEF STAUB

Denn eines darf nicht vergessen werden: «Wir haben die Aufgabe, bezahlbare Wohnungen anzubieten. Geld ist nur ein Mittel zum Zweck.» Aber eines, das viel Know-how abverlangt.

Der diesjährige Jahresbericht legt den Fokus auf die Finanzthemen der GEWOBA. Tauchen Sie ab Seite 15 ein in die wichtigsten Finanzfragen und Herausforderungen.

Jahresberichte

Jahresbericht des Präsidenten	6
Jahresbericht der Geschäftsführerin	10

Jahresbericht des Präsidenten



Jascha Hager
Präsident

Im vergangenen Jahr traf sich der Vorstand zu neun Vorstandssitzungen. Das Sitzungsgeld der Sitzung vom Juni spendeten wir zugunsten der Einwohner von Blatten, welche beim Bergsturz im Mai ihr Daheim verloren hatten. Wir trafen uns im Jahr 2025 zudem zu zwei Generalversammlungen: Ende Februar luden wir zu einer ausserordentlichen GV, da wir dringend eine neue Revisionsstelle bestimmen mussten. Im Juni folgte die ordentliche GV. Erstmals führten wir diese mit einem sogenannten «Flying Dinner» durch, was mehr Durchmischung und Begegnungen unter allen Anwesenden ermöglichte.

Ein Thema der GV waren auch die Mieterforen, welche sich insbesondere in der Herti für die Bewohnenden engagieren. Im April lud der Vorstand die Mitglieder der Mieterforen zu einem ungezwungenen Austausch ein.

Im kommenden Jahr wird es innerhalb des Vorstands zu Veränderungen kommen. Annatina Caprez und Mario Bisig treten zurück. Da sie dies frühzeitig angekündigt hatten, konnten wir bereits ab dem Frühsommer 2025 auf die Suche nach Nachfolgenden gehen und können zwei tolle Persönlichkeiten vorstellen, welche uns im Vorstand bestens ergänzen werden. Esther Krucker und Roland Speck stellen sich für die frei werdenden Vorstandschargen zur Wahl.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 war wiederum intensiv. Einerseits sind verschiedene Projekte in Abschluss oder Ausführung. Die Kleinwohnungen in unserem Bijou am Knopfliweg konnten im Februar (Atelierhäuschen am Knopfliweg 6) resp. im Juni (Knopfliweg 4) bezogen werden. Vorab durften wir verschiedene Führungen durch das denkmalpflegerisch akkurat renovierte Haus machen. Es ist schön, dass diese Liegenschaft so viel Aufmerksamkeit erhält, es waren schliesslich ein grosser Aufwand und sehr viel Fachexpertise seitens der Architekten und Handwerker nötig für dieses Resultat. Das Projekt brachte auch uns als Genossenschaft viel Bekanntheit und eine zusätzliche Reichweite für unsere Anliegen. Auch der Garten am Knopfliweg nahm im Lauf des Jahres Gestalt an, und im September luden die Bewohnenden zu einem Herbstfest ein.

Auch im Göbli laufen die Arbeiten nach Plan. Es fanden verschiedene konstruktive Besprechungen mit der Verkäuferin Göbli Immobilien AG, aber auch mit dem Generalunternehmer statt, wo wir uns als Käuferin über den Baufortschritt informieren und einbringen konnten. Im Oktober fand die Aufrichtefeier statt, der Vorstand konnte im November den Rohbau besichtigen. Wir werden im Lauf des Herbstes 2026 mit der Erstvermietung starten, vorab werden wir uns aber im Vorstand Gedanken machen über den idealen Mietermix an diesem Ort.



Besichtigung der sanierten
Liegenschaft am Knopfliweg
in Zug im Juni 2025.





Einweihung des neuen schliessbaren Fahrradunterstands an der Allmendstrasse in Zug.



«Es gäbe viele Areale und Grundstücke – private und städtische –, welche zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus entwickelt werden könnten.»

Leider gibt es auch Projekte, welche nicht oder ohne uns laufen.

Anfang Februar sagte das Stadtzuger Stimmvolk zwar klar Ja zum Bebauungsplan GIBZ, in welchem das Hochhaus Pi zu stehen kommen soll, jedoch reichte ein (1!) trötzelnnder Nachbar eine Beschwerde dagegen ein. Das Verfahren ist nun beim Regierungsrat, und es wird noch Jahre dauern, bis die Bagger auffahren können.

Ebenfalls intensiv beschäftigt hat uns im vergangenen Jahr die Bewerbung um das Baurecht an der Aa, beim Nordteil des Hauptstützpunktes der ZVB. Leider kam unser Projektteam trotz einem Konzept mit einem deutlichen Mehr – insgesamt 264 – an (preisgünstigen) Wohnungen auf dem Areal letztlich nicht zum Zug: Ende November kam die Absage. Die Pensionskasse des Kantons Zug scheint das bessere Angebot gemacht und den Verwaltungsrat der Zugerland Verkehrsbetriebe mit ihrem Projekt – mit ca. 160 Wohnungen – mehr überzeugt zu haben.

Jedoch ist die Politik in der Stadt Zug nicht untätig. So hat der Stadtrat das Grundstück des Theilerplatzes auf dem LG-Areal am Nordende der Dammstrasse gekauft. Hier werden viele preisgünstige Wohnungen entstehen können. Wir sind gespannt, wie der Stadtrat das Areal entwickeln will. Eine erste Mitwirkung mit Workshops für verschiedenste Anspruchsgruppen hat jedenfalls letzten Mai stattgefunden. GEWOBA war mit dabei.

Auch sonst gäbe es viele Areale und Grundstücke – private und städtische –, welche zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus entwickelt werden könnten. Leider sind die dazu nötigen Verfahren oft sehr langwierig, es fehlen die Ressourcen, oder vielleicht ist auch die Strategie noch nicht bereit. Manchmal ist es halt einfach zu wenig rentabel, preisgünstig zu bauen. Wir sind gespannt, was 2026 diesbezüglich bringt.

Natürlich geht es bei der GEWOBA nicht nur um Neubauprojekte. Auch die Bestandesliegenschaften müssen gepflegt werden. Im Frühjahr konnten wir an der Allmendstrasse die neuen Veloständer und die sanierten Eingangsbereiche einweihen, und im Oktober startete das Projekt Strangsanierung mit einem Informationsanlass. Dieses Sanierungsprojekt wird uns 2026 intensiv beschäftigen.

Herzlichen Dank an dieser Stelle an meine Vorstandskolleginnen und -kollegen sowie an die Mitarbeiterinnen auf der Geschäftsstelle. Nur dank allseitigem Engagement kann die GEWOBA für ihre Mietenden und Mitglieder weiterhin präsent sein, günstigen Wohnraum anbieten und hoffentlich auch – verstärkt – wachsen.

Jahresbericht der Geschäftsführerin



Esther Keiser
Geschäftsführerin

Beim Verfassen dieses Textes ist das Thema Brandschutz und Fluchtwege aus unglaublich tragischem Anlass in aller Munde. Die Brandkatastrophe von Crans-Montana lässt uns alle sprachlos und zutiefst erschüttert zurück. Das unermessliche Leid für all die betroffenen Menschen und ihre Familien ist unvorstellbar. Es bleibt zu hoffen, dass nun die richtigen Lehren daraus gezogen werden, damit sich ein solches Ereignis niemals und nirgends wiederholt.

Die Thematik Brandschutz und Fluchtwege beschäftigt auch die Mitarbeiterinnen der GEWOBA-Geschäftsstelle laufend. GEWOBA setzt alles daran, die Vorgaben der kantonalen Gebäudeversicherung um- und auch durchzusetzen. Das ist kein leichtes Unterfangen. Die regelmässigen Kontrollgänge in den Treppenhäusern und Garagen der GEWOBA-Liegenschaften erinnern ein wenig an den Kampf von Don Quijote gegen die Windmühlen. Statt gegen Windmühlen kämpfen die beiden GEWOBA-Liegenschaften-Bewirtschafterinnen Simone Mumenthaler und Monette Wismer bei uns gegen Schuhe, Regenschirme, Blumenvasen usw. Wir erachten diese Tätigkeit als wichtig, denn die Sicherheit unserer Bewohnenden steht für uns an erster Stelle.



Mieterfest im neuen Garten am Knopfliweg in Zug.

Was beschäftigte die Geschäftsstelle sonst noch im Jahr 2025? Der Höhepunkt war die Erstvermietung am Knopfliweg. Im März wurden die Atelierhäuser südlich des Knopflitürms und im Juli die Kleinwohnungen in Haus 4 nördlich des Turms bezogen. In diversen Workshops bereiteten sich die Neumietenden gemeinsam und unter der kundigen Leitung von Katharina Barandun von Siedlungscoach.com auf das künftige Zusammenleben vor. Diverse Ämtli und Zuständigkeiten wurden zugeteilt sowie verteilt und die ersten Zusammenkünfte organisiert. Schnell zeigte sich: Man kann sehr gut miteinander.



Auch die bevorstehende Strangsanierung in der Liegenschaft an der Allmendstrasse beschäftigte uns bereits. Hier konnten wir die betroffene Mieterschaft anlässlich eines Informationsanlasses Ende Oktober umsichtig und klar darüber informieren, was sie 2026 erwarten wird. Gemeinsam mit der Aula AG, welche für die Umsetzung und speziell für die Bauleitung zuständig sein wird, erfuhren die vollzählig anwesenden Mietenden, was sie während der von Februar bis Dezember dauernden Sanierung alles erwartet.

Wir bedanken uns bereits heute für das Verständnis und die Geduld, welche es nun von allen Seiten brauchen wird.

Mieterwechsel gab es bei GEWOBA in diesem Jahr etwas weniger, und wir konnten uns vermehrt um andere, ebenso wichtige administrative Arbeiten kümmern. Speziell zu erwähnen sind ein Personalwechsel Mitte Jahr und die IT-Umstellung im Herbst. Von April bis November beschäftigte mich, gemeinsam mit dem Vorstand, eine aufwendige, arbeitsintensive Bewerbung auf ein Baurecht, aus dem dann leider doch nichts wurde. Schade, wir waren gemeinsam mit dem tollen Team, dem wir angehörten, überzeugt, an der Aa



Informationsanlass für die Mieterschaft zur Sanierung der Allmendstrasse in Zug.



«Wir waren gemeinsam mit dem tollen Team, dem wir angehörten, überzeugt, an der Aa etwas Grossartiges für die Zuger Bevölkerung zu realisieren.»

etwas Grossartiges für die Zuger Bevölkerung zu realisieren. Insgesamt 264 Wohnungen, 53 davon hätte GEWOBA, 211 der beteiligte Investor dort ab ca. 2033 anbieten wollen. Leider kam es anders, als wir es uns gewünscht hätten. Auf dem Grundstück der Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB) wird nun die Zuger Pensionskasse ein Projekt realisieren. Eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft kam nicht zum Handkuss.

Wir richten den Fokus nun auf das, was kommen könnte, und schauen vertrauensvoll in die Zukunft. Die Stadt Zug und der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug haben dem visionären Kauf des Grundstückes am Theilerplatz zugestimmt. Ein erster Workshop dazu hat stattgefunden, und es bleibt zu hoffen, dass es dort zügiger vorwärtsgehen wird als beim leider noch immer blockierten Projekt Pi. Auch die anstehende Ortsplanungsrevision lässt uns hoffen. Es wäre famos, wenn die dort erarbeiteten wirklich guten Ideen und Neuerungen in Bezug auf den preisgünstigen Wohnungsbau auch in der zweiten Lesung durch den GGR und dann, voraussichtlich im Frühjahr 2027, anlässlich der Volksabstimmung gutgeheissen würden.

Zum Schluss ein grosses Dankeschön an den GEWOBA-Vorstand für das entgegengebrachte Vertrauen und die äusserst gute Zusammenarbeit. Auch – und vor allem – meinen beiden Arbeitskolleginnen Simone und Monette, welche gemeinsam mit mir die Geschäftsstelle betreuen, gilt ein ebensolcher Dank. Wir sind ein hervorragendes Team, und das gemeinsame Tun macht nach wie vor Spass und bereitet Freude.





Die Rechnung muss aufgehen – auch morgen

Finanzen sind ein Schlüsselressort der GEWOBA – denn ohne Kapital kann auch eine Wohnbaugenossenschaft, die bezahlbaren Wohnraum anbietet, ihre Ziele nicht erreichen. Woher kommt das Geld, mit dem die GEWOBA Immobilien finanziert? Und was bedeutet eigentlich «Kostenmiete»?

Von Marius Leutenegger (Text) und Pawel Streit (Fotos)

Man schreibt es nicht gern, weil es nicht gerade sympathisch klingt. Aber es lässt sich nicht wegdiskutieren: Geld ist bei Wohnbaugenossenschaften nicht einfach ein Aspekt unter vielen, sondern der springende Punkt. Vereinfacht gesagt, folgt eine Wohnbaugenossenschaft dem Prinzip «Gemeinsam sind wir stärker – auch finanziell». Eine Genossenschaft kann zum Beispiel entstehen, wenn eine Liegenschaft zum Verkauf steht und sich mehrere Leute zusammentun, um sie zu übernehmen – weil sie allein nicht in der Lage wären, den Verkaufspreis zu stemmen. Tatsächlich kann im Prinzip jeder und jede in der Schweiz eine Wohnbaugenossenschaft gründen; Voraussetzung ist, dass mindestens sieben natürliche oder juristische Personen zusammenkommen. Insgesamt gibt es hierzulande rund 1300 Wohnbaugenossenschaften. Da es um das Bündeln von Interessen geht, erstaunt es nicht, dass viele von ihnen gewerkschaftliche Wurzeln haben, denn die Arbeitnehmerorganisationen folgen ja ebenfalls dem Prinzip «Gemeinsam sind wir stärker». Auch die GEWOBA hat einen gewerkschaftlichen Hintergrund: Sie wurde 1964 von Arbeiterinnen und Arbeitern der Landis & Gyr gegründet, des damals grössten Industriebetriebs der Stadt Zug.

«Gemeinsam sind wir
stärker – auch finanziell.»

Kein Sozialwerk

Weil Wohnbaugenossenschaften als eine Art Selbsthilfeorganisationen keinen Profit anstreben und Synergieeffekte nutzen, können sie Wohnungen vergleichsweise günstig anbieten. Aber sie sind keine Sozialwerke, die subventionierten Wohnraum zur Verfügung stellen – die Rechnung einer Wohnbaugenossenschaft muss am Ende aufgehen. Dieses Ziel ist gar nicht so einfach zu erreichen, denn bei Immobilien geht es um kurz-, mittel- und langfristige Faktoren, die sorgsam gegeneinander abgewogen werden müssen. Und, wer weiss das nicht: Bei Immobilien geht es auch immer um viel Geld. Um sehr viel Geld. Nicht nur, weil der Boden in der Schweiz enorm teuer ist. Auch der Bau und der Unterhalt von Gebäuden oder umfassende Sanierungen, die früher oder später anstehen, sind kostspielig. Die Finanzen sind daher in jeder Wohnbaugenossenschaft ein Schlüsselressort, dem kaum zu viel Aufmerksamkeit geschenkt werden kann. Denn werden in Geldfragen grobe Fehler gemacht, kann das die gesamte Organisation gefährden. Die Genosschafterinnen und Genosschafter haben ein vitales Interesse daran, dass ihre Vereinigung finanziell gesund ist. Und das auch bleibt.



Josef Staub, Ressort Finanzen der GEWOBA (rechts), mit Andreas Schaufelberger von der BDO AG (links) anlässlich der Generalversammlung.

In kompetenten Händen

Die rund 1500 GEWOBA-Mitglieder können sich diesbezüglich entspannt zurücklehnen, denn die Finanzen ihrer Genossenschaft liegen in äusserst professionellen Händen: Der Verantwortliche Josef Staub ist Wirtschaftsprüfer und arbeitet hauptberuflich bei einer Bank. Er beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit Fragen rund ums Geld, um Investitionen und Finanzierungen. Warum engagiert sich der zweifache Familienvater, der in Edlibach wohnt, in einer Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau? «Meine Tätigkeit hier ist sinnstiftend», sagt Josef Staub. «Auf der Bank fehlt mir die soziale Komponente zuweilen ein wenig.» Der Aufwand, den ihm das Ressort beschere, sei stark schwankend. «Am grössten ist er, wenn wir uns um ein Projekt bewerben – dann müssen in kürzester Zeit viele Informationen zusammengetragen und viele Vorentscheide gefällt werden.» Was lässt sich an jenem Standort bauen? Welcher Wohnungsmix wäre sinnvoll? Und vor allem: Wie lässt sich das Projekt finanzieren?

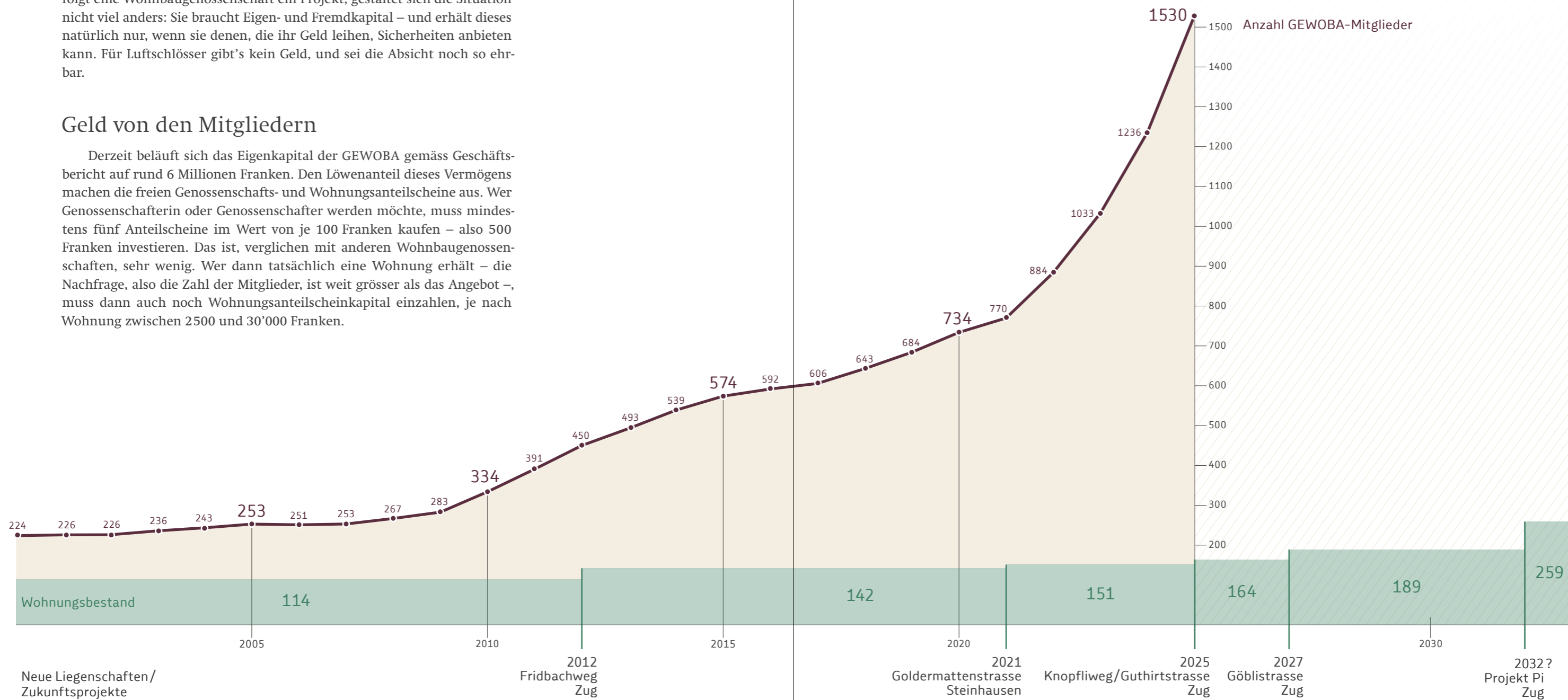
Eigen- und Fremdkapital

Gehen wir doch gleich einmal dieser Frage nach: Woher kommt das Geld, mit dem eine Wohnbaugenossenschaft eine bestehende Liegenschaft kaufen oder eine neue bauen kann? Will eine Privatperson ein Haus erstehen, braucht sie in der Regel Eigen- und Fremdkapital. Sie muss einen Teil des Kaufpreises aus eigener Tasche beisteuern, die Bank gibt den Rest in Form einer Hypothek. Dabei achtet die Bank darauf, dass sich der künftige Besitzer oder die künftige Besitzerin mit dem Kauf finanziell nicht übernimmt. Man spricht in diesem Zusammenhang von der «Tragbarkeit». Verfolgt eine Wohnbaugenossenschaft ein Projekt, gestaltet sich die Situation nicht viel anders: Sie braucht Eigen- und Fremdkapital – und erhält dieses natürlich nur, wenn sie denen, die ihr Geld leihen, Sicherheiten anbieten kann. Für Luftschlösser gibt's kein Geld, und sei die Absicht noch so ehrbar.

Geld von den Mitgliedern

Derzeit beläuft sich das Eigenkapital der GEWOBA gemäss Geschäftsbericht auf rund 6 Millionen Franken. Den Löwenanteil dieses Vermögens machen die freien Genossenschafts- und Wohnungsanteilscheine aus. Wer Genosschafterin oder Genosschafter werden möchte, muss mindestens fünf Anteilscheine im Wert von je 100 Franken kaufen – also 500 Franken investieren. Das ist, verglichen mit anderen Wohnbaugenossenschaften, sehr wenig. Wer dann tatsächlich eine Wohnung erhält – die Nachfrage, also die Zahl der Mitglieder, ist weit grösser als das Angebot –, muss dann auch noch Wohnungsanteilscheinkapital einzahlen, je nach Wohnung zwischen 2500 und 30'000 Franken.

«Die Nachfrage, also die Zahl der Mitglieder, ist weit grösser als das Angebot.»



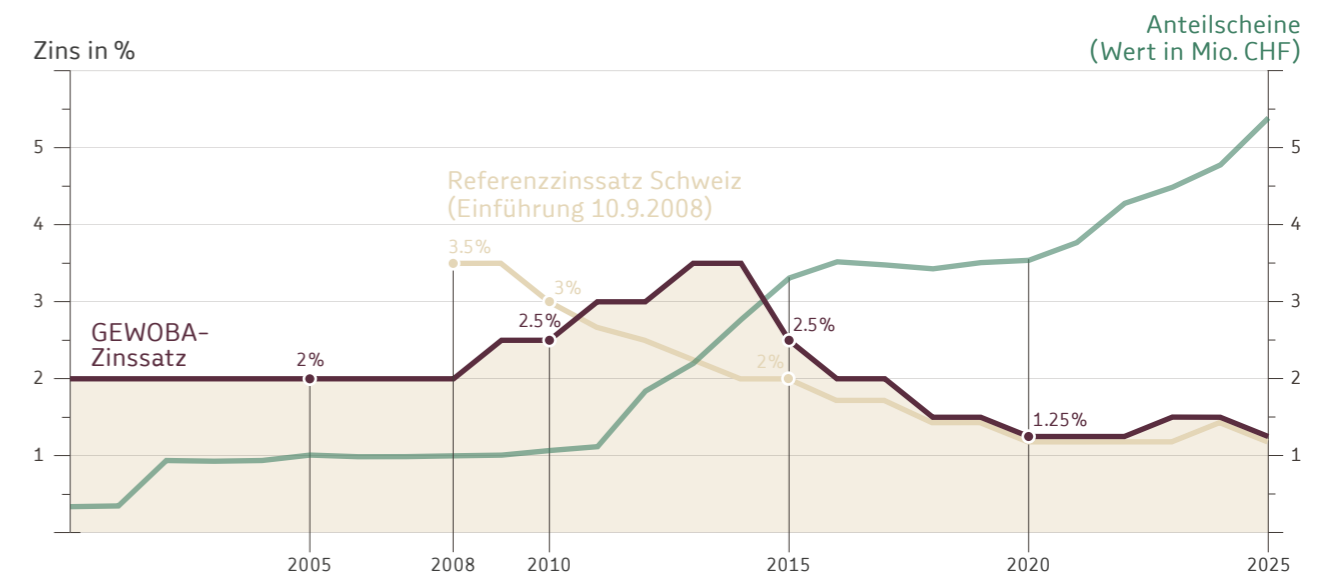
Genossenschaftliches Wohnen ist eben ein Mittelding zwischen Mieten und Besitzen. Die Anteilscheine können von der Wohnbaugenossenschaft verzinst werden, wenn sie einen Gewinn macht. Der Vorstand legt der Generalversammlung jeweils einen Vorschlag bezüglich der Höhe der Verzinsung vor. Dabei orientiert er sich am erwirtschafteten Überschuss und am aktuellen Referenzzinssatz, also am Durchschnittzinssatz für Hypotheken in der Schweiz. In den letzten Jahren belief sich die Verzinsung auf 1,5 Prozent, was die GEWOBA jeweils über 65'000 Franken kostete. Zum Eigenkapital zählen auch die Reserven, die zum Teil gesetzlich vorgeschrieben sind – und der Jahresgewinn nach Abzug aller Kosten und der Verzinsungen. Dieser Gewinn ist bei einer nicht gewinnorientierten Organisation naturgemäss klein, im letzten Jahr belief er sich auf 105'910 Franken. Aber darauf verzichten kann eine Wohnbaugenossenschaft nicht, denn es kann ja auch Jahre mit Verlusten geben, die ausgeglichen werden müssen.

«Genossenschaftliches Wohnen ist eben ein Mittelding zwischen Mieten und Besitzen.»

Ersparthes bei der GEWOBA anlegen

So viel zum Eigenkapital. Rund fünf Mal so gross ist bei der GEWOBA das Fremdkapital – es beläuft sich auf fast 30 Millionen Franken und speist sich aus drei Quellen. Den mit rund 5 Millionen Franken kleinsten Beitrag steuert die Darlehenskasse bei. Viele Wohnbaugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern die Möglichkeit, ihr Ersparthes bei ihnen anzulegen, in der Regel zu einem guten Zins. Bei der GEWOBA beläuft sich dieser im Moment auf 1 Prozent. Das ist mehr, als man bei einer Bank erhält, denn eine Bank will ja auch einen Gewinn erwirtschaften; allerdings sind bei Wohnbaugenossenschaften die Rückzugsmöglichkeiten beschränkt. «Wohnbaugenossenschaften sind neben den Banken die einzigen Institutionen, die auf diese Weise Geld entgegennehmen dürfen», sagt Josef Staub. «Diese Ausnahme finde ich sehr gut.» Allerdings darf nie vergessen werden: Eine Wohnbaugenossenschaft ist eben doch keine Bank. Es geht ihr nicht darum, möglichst viel Geld anzuziehen. Das ganze Kapital muss einen klar umrissenen Zweck erfüllen und stets den Interessen der Genosschafter und Genosschafterinnen dienen.

Verzinsen mit Verantwortung



Die Verzinsung der Anteilscheine einer Genossenschaft orientiert sich am wirtschaftlichen Umfeld und am Referenzzinssatz. Massgebend sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die finanzielle Situation der Genossenschaft sowie der Beschluss der Generalversammlung.

Bestand immer wertvoller

Der mit rund 7,5 Millionen Franken zweitgrösste Posten beim Fremdkapital sind die «Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien». Dieses Geld gehört der GEWOBA. Warum gilt es dann als Fremdkapital? «Weil Rückstellungen nicht für eine freie Verwendung gedacht sind», sagt Josef Staub, «sondern für eine genau festgelegte Verpflichtung.» In diesem Fall eben für Sanierungen und Renovationen. Die GEWOBA stellt sich in solchen Fällen also sozusagen selber Geld zur Verfügung. Den Löwenanteil am Fremdkapital machen schliesslich die Hypotheken und Anleihen aus. Ist es schwierig für die GEWOBA, an Hypotheken heranzukommen? «Im Gegenteil», sagt Josef Staub, «wir haben es diesbezüglich sogar ziemlich einfach.» Das hat auch mit der Entwicklung des Immobilienmarkts zu tun. Wohnraum wird immer teurer, vor allem im Kanton Zug. Darum gewinnen die Liegenschaften der GEWOBA laufend an Wert. «Wollen wir ein neues Projekt finanzieren, erhöhen wir grundsätzlich die Hypotheken auf den bestehenden Liegenschaften», sagt Josef Staub. In gewissem Sinn gilt also: «Wer hat, dem wird gegeben» – für eine neu gegründete Wohnbaugenossenschaft, die noch über keine Sicherheiten verfügt, wäre die Finanzierung wohl wesentlich anspruchsvoller als für die GEWOBA.

Gute Konditionen bei der Zuger KB

Für die GEWOBA ist auch ein riesiger Vorteil, dass Josef Staub selber Banker ist. Viele Wohnbaugenossenschaften sind weit weniger professionell aufgestellt, können daher auch weniger gut mit Banken verhandeln und zahlen zu viel Zinsen. Auch die GEWOBA musste vor Beginn der Amtszeit von Josef Staub mit wesentlich schlechteren Konditionen leben. «Ich hole immer mehrere Offerten ein», sagt der Experte. «Hausbank» der GEWOBA ist aber die Zuger Kantonalbank (Zuger KB). Sie gehört mehrheitlich dem Kanton Zug – und sie will daher auch einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsraums leisten. Was das bedeutet, zeigt der Umgang der Bank mit der «Wohnpolitischen Strategie 2030», die der Zuger Regierungsrat im September 2024 verabschiedete. Ihr Ziel ist, die angespannte Wohnsituation zu entschärfen und günstigen Wohnraum bereitzustellen. Im Rahmen der Strategie wurde die Zuger KB aufgefordert, Zuger Wohnbaugenossenschaften bessere Konditionen zu bieten. Darauf passte die Bank freiwillig die Anforderungen an die Finanzierungen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften an: Sie gewährt den Zuger Wohnbaugenossenschaften für neue Finanzierungen höhere Belehnungen und berechnet die Tragbarkeit weitgehender.

«Die GEWOBA hat dank der offenen Kreditlimite zwar erheblichen finanziellen Spielraum, aber eben auch eine ebenso erhebliche Verantwortung.»

Jederzeit Zugang zu Geld

Die GEWOBA hat bei der Zuger KB eine offene Kreditlimite. Diese lässt sich mit jener Limite vergleichen, die Besitzerinnen und Besitzer von Kreditkarten haben: Sie dürfen ihre Karte bis zu einem festgelegten Betrag belasten, zum Beispiel 5000 Franken. Die Kreditkartenfirma fragt nicht, wofür das Geld eingesetzt oder in wie vielen Tranchen es bezogen wird. Weil die GEWOBA hochwertige Sicherheiten bieten kann, ist ihr auch ein hohes Kreditlimit eingeräumt worden: 15 Millionen Franken. Über diese Summe kann die GEWOBA frei verfügen. Aber ein Kredit ist, wohnpolitische Strategie hin oder her, natürlich kein Geschenk: Er muss verzinst und zurückgezahlt werden. Die GEWOBA hat dank der offenen Kreditlimite zwar erheblichen finanziellen Spielraum, aber eben auch eine ebenso erhebliche Verantwortung. Könnte sie ihren Verpflichtungen bei der Zuger KB nicht

mehr nachkommen, wäre es zum Beispiel möglich, dass sie Gebäude verliert. Denn als Sicherheit hat sie einen Teil der Grundpfandrechte bei der Zuger KB hinterlegt. Als zuverlässiger Finanzverantwortlicher weiss Josef Staub jederzeit genau, wie gross die Schuld der Wohnbaugenossenschaft bei der Zuger KB ist. Und weil Schulden Geld kosten, nutzt er Überschüsse, welche die GEWOBA erzielt, um die Schuldenlast zu verkleinern. «Aber im Moment sind die Überschüsse gering», sagt er, «es stehen zu viele Renovationen an.»

«Wir kommen fast nur zu Objekten, wenn der Staat findet: «Hier braucht es günstigen Wohnraum.»»

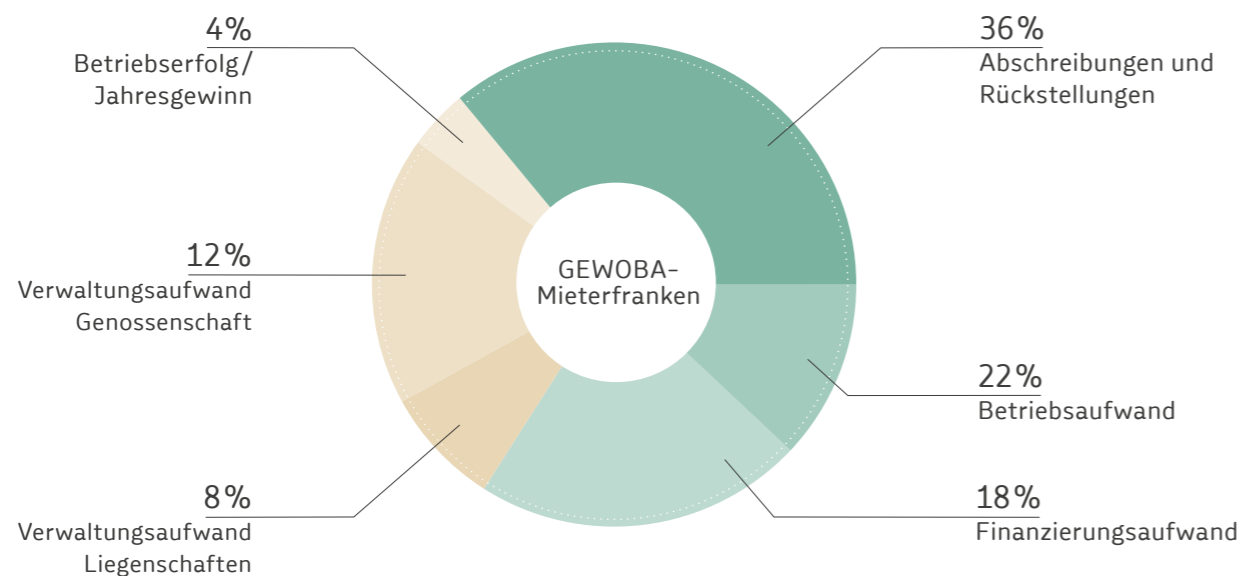
Auf dem freien Markt nicht präsent

Geht es um die Finanzierung von Liegenschaften, darf nicht unerwähnt bleiben, dass sich Wohnbaugenossenschaften in einer privilegierten Lage befinden. Denn in der Schweiz werden sie vom Staat gefördert. Dazu verpflichtet ihn die Bundesverfassung. In Artikel 108 heisst es klipp und klar: «Der Bund fördert (...) die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.» Ein Mittel dazu ist, den Wohnbaugenossenschaften Land oder Wohnobjekte zu günstigen Konditionen abzugeben. «Wir kommen fast nur zu Objekten, wenn der Staat findet: «Hier braucht es günstigen Wohnraum.»», sagt Josef Staub. Auf dem freien Markt könnten Wohnbaugenossenschaften in aller Regel nicht mit renditeorientierten Investoren mithalten. Doch die soziale Komponente von Wohnbaugenossenschaften kann Früchte tragen: In seltenen Fällen treten sozial veranlagte Immobilienbesitzer oder -besitzerinnen an sie heran und bieten ihnen ein Gebäude an. Dabei verzichten sie auf einen Teil des Gewinns, den sie auf dem freien Markt erwirtschaften könnten. Das war der Fall bei der Liegenschaft an der Guthirtstrasse 12 in Zug, welche die GEWOBA per 1. Januar 2024 übernehmen konnte. Die bisherige Mieterschaft konnte in den vier Wohnungen des Gebäudes verbleiben – und profitiert jetzt weiterhin von günstigen Mietzinsen. Die Übernahme der Guthirtstrasse 12 war für alle Beteiligten ein Glücksfall, wie er sich nur selten ereignet.

Mieten nicht einfach festzulegen

Eine Wohnbaugenossenschaft gibt natürlich nicht nur Geld aus – fremdes und eigenes –, sondern nimmt auch solches ein. Der betriebliche Gesamtnettoertrag der GEWOBA beläuft sich jährlich auf rund 3 Millionen Franken. Dieser Betrag setzt sich fast ausschliesslich aus Mieteinnahmen zusammen. Die Mieten festzulegen, ist eine Kunst. Wer in einer Wohnung der GEWOBA wohnt, zahlt eine sogenannte Kostenmiete. Das bedeutet: Der Mietzins deckt alle Kosten, welche die Wohnung generiert. Diese sind vielfältiger, als man vielleicht denken könnte. Dazu zählen zum Beispiel die Abschreibungen, die Finanzierungskosten, die Rückstellungen, die Kosten für die Verwaltung, die Versicherungsprämien und und und. «Wenn ich sehe, was uns die neue IT kosten wird, die wir benötigen, stehen mir schon ein wenig die Haare zu Berge», meint Josef Staub lachend. Es sei nicht immer einfach zu vermitteln, warum die Wohnungsmieten bei der GEWOBA nicht so tief seien, wie sich das viele Leute wünschten. «Ihr seid doch eine Genossenschaft!», heisst es dann. Ja – aber auch eine Genossenschaft muss dafür sorgen, dass die Gebäude gut unterhalten werden. Und auch eine Genossenschaft ist den Entwicklungen des Kapitalmarkts ausgesetzt. Und muss viele administrative Aufgaben erledigen, die Zeit und damit Geld kosten.

Der Mieterfranken – was steckt hinter der GEWOBA-Miete?



Für Wohnungen der GEWOBA gilt das Prinzip der Kostenmiete. Der erhobene Mietzins deckt sämtliche Kosten, die unter anderem durch die Finanzierung, den Unterhalt und die Verwaltung der Wohnung entstehen.

«Diese WFG-Beiträge sind keine Fürsorgeleistung, es besteht unter bestimmten Voraussetzungen ein rechtlicher Anspruch darauf.»

Qualitativ gut, aber nicht zu teuer

Die GEWOBA ist grundsätzlich dafür da, Menschen Wohnraum anzubieten – auch solchen, die ihn sich im mittlerweile fast sündhaft teuren Kanton Zug kaum leisten könnten. Ein wichtiger Aspekt ist dabei das kantonale Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Gemeinnützige und private Bauträgerschaften können Wohnungen diesem WFG unterstellen – oder werden gar dazu verpflichtet. Wer in einer solchen Wohnung wohnt und wenig verdient, kann dann beim Kanton Beiträge an die Wohnkosten beantragen. «Diese Beiträge sind keine Fürsorgeleistung, es besteht unter bestimmten Voraussetzungen ein rechtlicher Anspruch darauf», sagt Adrian Moos. Der 56-jährige selbstständige Rechtsanwalt aus Baar hat sehr viel Erfahrung im Bau- und Verwaltungsrecht. Seit zwei Jahren sitzt er im Vorstand der GEWOBA, wo er für alle rechtlichen Fragen zuständig ist. «Für mich ist dieses Mandat ein sinnvoller Ausgleich», sagt er. Und die GEWOBA ist froh, auf seine Expertise zählen zu dürfen, denn die rechtliche Situation von Wohnbaugenossenschaften ist zuweilen komplex. Gerade auch im Bereich des WFG. Damit eine Wohnung diesem Gesetz unterstellt werden kann, muss sie zahlreiche Auflagen erfüllen. Die Anlagekosten – also die Ausgaben für das Land und das Erstellen der Wohnung – dürfen zum Beispiel ein bestimmtes Limit nicht überschreiten. «Bei einer Vierzimmerwohnung dürfen die Anlagekosten gerade einmal 790'000 Franken betragen», sagt Adrian Moos. Weil das Gesetz gleichzeitig qualitative Vorgaben für eine ihm unterstellte Wohnung macht, kann nicht einfach billig gebaut werden. Es ist ein Spagat.



Adrian Moos, Ressort Recht der GEWOBA.

Immobilien der Spekulation entziehen

Warum tut sich die GEWOBA diesen Spagat an? Warum will sie die Vorgaben des WFG erfüllen? Hier ist er wieder, der Stiftungszweck: Die GEWOBA will preisgünstigen Wohnraum für ihre Mitglieder schaffen und erhalten. Um diesen Zweck zu erfüllen, zieht sie alle Register. Von den 164 Wohnungen, die sie derzeit anbietet, sind gerade einmal 32 nicht dem WFG unterstellt – dazu zählen zum Beispiel die neuen am Knopfliweg, die zwar auch verhältnismässig preisgünstig sind, bei denen die Anlagekosten aber die Vorgaben klar überschritten. «Dennoch ist es wichtig, dass wir auch in solche Objekte investieren», sagt Adrian Moos. «Wir entziehen sie dadurch der Spekulation.» Gegenwärtig profitieren 29 GEWOBA-Haushalte von Wohnraumförderung. Die Zahl ändert sich ständig, denn verdient zum Beispiel jemand plötzlich wieder mehr, verfällt der rechtliche Anspruch auf einen Zuschuss. «Die Ansätze sind ein Problem», sagt Adrian Moos kritisch. «Sie werden zu selten angepasst und sind nicht abgestuft.» Daher kann es vorkommen, dass sich jemand lieber zwei Mal überlegt, ob er oder sie das Arbeitspensum erhöht – weil dann die Förderung wegfällt und unter dem Strich nicht unbedingt mehr in der Haushaltskasse bleibt.

«Und es gibt auch ein grosses Zugehörigkeitsgefühl. Die Mieterinnen und Mieter sind auch selber Mitglied unserer Genossenschaft und wollen eine stabile GEWOBA.»

«Wir haben die Aufgabe, bezahlbare Wohnungen anzubieten.»

Der Kanton schaut genau hin

Bei den insgesamt 132 Wohnungen, die dem WFG unterstellt sind, schaut der Kanton ganz genau hin, ob die Kostenmiete eingehalten wird. Jede Mietzinserhöhung wird überprüft: Ist sie gerechtfertigt, lässt sich der zusätzliche Bedarf belegen? Seitens der Mieterinnen und Mieter komme es indessen selten zu Einsprachen, wenn die Mieten erhöht werden müssten. «Die Leute sind sich bewusst, dass sie sich in einer privilegierten Situation befinden», sagt der Rechtsanwalt. «Und es gibt auch ein grosses Zugehörigkeitsgefühl. Die Mieterinnen und Mieter sind alle selber Mitglied unserer Genossenschaft und wollen eine stabile GEWOBA.» Im Kanton Zug seien die Wohnbaugenossenschaften neben den Korporationen und Bürgergemeinden die Garanten für das Bereitstellen von preisgünstigem Wohnraum. «Und die Menschen wissen, dass diese Körperschaften das professionell und korrekt machen», ist Adrian Moos überzeugt.

Das Riesenprojekt

Im Moment beschäftigt das für die Finanzen zuständige Vorstandsmitglied Josef Staub vor allem das Projekt Pi, das für GEWOBA-Verhältnisse sehr gross ist. An der Baarerstrasse 104–108 in Zug entsteht das erste Holzhochhaus von Zug, das mit einer Höhe von 80 Metern zugleich eines der höchsten der Schweiz sein wird. Rund 70 Prozent der vorgesehenen 180 Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete und gemäss kantonaler Verordnung vermietet. Der GEWOBA ist die Möglichkeit eingeräumt worden, 70 Wohnungen zu kaufen. «Wir sprechen da von 32, vielleicht 40 Millionen Franken», sagt Josef Staub. «Das ist happig, vergrössert unsere Bilanz erheblich und erschwert damit auch die Finanzierung.» Vor der finanziellen Seite dieses Projekts habe er grossen Respekt. «Man muss sich einmal vorstellen, was es für uns bedeuten würde, wenn wir die Wohnungen nicht vermieten könnten!» Diese Wahrscheinlichkeit ist zwar winzig, aber wer weiss schon, was die Zukunft bringt. Vorsicht ist bei solchen Beträgen immer die Mutter der Porzellankiste. Josef Staub ist aber trotz allen Respekts vor der Grösse des Projekts optimistisch – ja für ihn ist es schlicht keine Frage, dass die Finanzierung klappen wird. Und auch klappen soll. Denn eines darf nicht vergessen werden: «Wir haben die Aufgabe, bezahlbare Wohnungen anzubieten», sagt Josef Staub. «Geld ist nur ein Mittel zum Zweck.» Aber eines, das viel Know-how abverlangt.

«Professionell, vertrauensvoll und langfristig ausgerichtet»

Patrick Marti ist Berater Immobilieninvestoren und Fachperson für gemeinnützigen Wohnungsbau bei der Zuger Kantonalbank.



Patrick Marti (rechts) mit Andrea Eder und David Spengler, ebenfalls von der Zuger Kantonalbank.

Wie wichtig sind Wohnbaugenossenschaften als Kunden für die Zuger Kantonalbank?

Sie sind wichtig – das zeigt sich etwa darin, dass wir vor einigen Jahren ein Kompetenzzentrum aufgebaut haben, das ihre spezifischen Bedürfnisse systematisch bündelt und betreut. Wir wollen dazu beitragen, dass Wohnbaugenossenschaften weiterhin qualitativ guten und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen können.

Wie unterscheidet sich die Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften von jener mit anderen Wohnbauträgern?

Unser Kompetenzzentrum pflegt einen kontinuierlichen und vertieften Austausch mit den Wohnbaugenossenschaften. Ein fester Bestandteil dieser Zusammenarbeit sind die regelmässigen Besuche der Generalversammlungen im Frühjahr, an denen wir den Dialog mit den Entscheidungsträgern suchen. Besonders relevant ist für uns das Thema Kostenmiete, bei dem wir uns laufend weiterbilden, um fundiert und auf Augenhöhe beraten zu können.

«Die Zusammenarbeit zwischen der GEWOBA und uns ist seit vielen Jahren ausgesprochen partnerschaftlich, offen und transparent.»

Gibt es Unterschiede hinsichtlich der Finanzierung?

Die Beurteilung von Projekten einer Wohnbaugenossenschaft ist ähnlich wie von jenen gewinnorientierter Investoren. Es bestehen dennoch kleine Unterschiede, etwa bei den Kapitalisierungssätzen von Immobilienbewertungen. Auch kann die maximale Belehnung bei Wohnbaugenossenschaften leicht höher sein als bei klassischen Renditeobjekten. Oder die Wohnbaugenossenschaften verfügen über ergänzende Finanzierungsmöglichkeiten, zum Beispiel beim Bund.

Wie würden Sie das Verhältnis der Zuger Kantonalbank zur GEWOBA beschreiben?

Die Zusammenarbeit zwischen der GEWOBA und uns ist seit vielen Jahren ausgesprochen partnerschaftlich, offen und transparent. Wir schätzen den fachlichen Austausch mit den Verantwortlichen der GEWOBA sehr und erleben die Kooperation als professionell, vertrauensvoll und langfristig ausgerichtet.

Organisation

Vorstand



Jascha Hager
Präsident
(Geschäftsleitung)



Josef Staub
Finanzen/Vizepräsident
(Geschäftsleitung)



Mario Bisig
Bau operativ



Annatina Caprez
Genossenschaftskultur und
Soziales



Adrian Moos
Recht

Geschäftsstelle



Esther Keiser
Geschäftsführerin
(Geschäftsleitung)



Simone Mumenthaler
Liegenschaftsbewirt-
schafterin



Monette Wismer
Liegenschaftsbewirt-
schafterin

GENERALVERSAMMLUNG 2026

Einladung zur 62. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 19. Juni 2026, 18.30 Uhr

Theater Casino Zug, Artherstrasse 4, 6300 Zug

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzählenden
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung des Protokolls der ordentlichen GV vom 13.6.2025
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstands
8. Wahlen
 - 8.1. Erneuerungswahlen des gesamten Vorstands (5 Mitglieder)
 - 8.2. Wahl des Präsidiums
 - 8.3. Wahl der Revisionsstelle
9. Antrag von Raphael Good – Nutzung Soziale Medien
 Antrag: «Ich beantrage, dass die GEWOBA ihre Aktivitäten auf jeglichen kommerziellen Sozialen Medien Plattformen sofort einstellt.»
 Begründung: «Die Grundwerte der GEWOBA sind nicht vereinbar mit dem Geschäftsgebaren von diesen Big Tech Firmen.»
 Antrag Vorstand: Ablehnung
10. Verschiedenes

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

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

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung

13. Juni 2025

Protokoll

**der 61. ordentlichen Generalversammlung der GEWOBA
vom 13. Juni 2025, 18.30 Uhr
Theater Casino Zug, Artherstrasse 4, 6300 Zug**

Vorsitz: Jascha Hager, Präsident
Anwesend: 316 Personen
Stimmberechtigt: 179 der Anwesenden
Entschuldigt: 246 Mitglieder und Gäste

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

Namentlich begrüsst er die folgenden Gäste:

Peter Hegglin	Ständerat Kanton Zug
Tabea Estermann	Kantonsrätin und Präsidentin GLP Kanton Zug
Andreas Lustenberger	Kantonsrat und Vorstandsmitglied ALG Kanton Zug
Franz Weiss	Korporationsrat
Patrick Marti	Zuger Kantonalbank
David Spengler	Zuger Kantonalbank
Kenan Helac	Raiffeisenbank Zug
Raphael Walker	Abteilung Wohnungswesen Kanton Zug
Andreas Schaufelberger	BDO AG
Enzo Cozza	Hegglin Cozza Architekten AG
Beat Wiss	HWP Architekten AG
Valentin Henggeler	Göbli Immobilien AG
Christian Lichte	Aula AG
Christine Suter	Kobal Grafik GmbH
Katharina Barandun	Siedlungcoach.com
Silvan Schnellmann	Wohnbaugenossenschaft Heimat
Ernst Iten	Baugenossenschaft Familia
Alex Iten	Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug
Karin Pasamontes	Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham

und die ehemaligen Vorstandsmitglieder:

Alois Aregger	Rosette Hegglin
Josef Bomatter	Salvatore Lo Presti
Toni Dubacher	Vreni Tschudi-Moos
Hans Fries	Ingrid Ulrich

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:

Cornelis Geleijns	Mitglied
Katharina Farkas	Mitglied
Verena Guntern-Röösl	Mitglied
Lucia Keck	Mitglied
Cornelia Ruckenstuhl	Mitglied

Die Einladung zur heutigen GV wurde gemäss Art. 21 Abs. 4 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren ihr auch die Traktandenliste, der Jahresbericht des Präsidenten, die Jahresrechnung samt Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses, der Bericht und Antrag der Revisionsstelle an die Generalversammlung und die drei Protokolle der 60. ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2024, der beiden ausserordentlichen Generalversammlungen vom 3. Oktober 2024 und vom 24. Februar 2025.

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

Der Präsident erklärt die 61. ordentliche Generalversammlung der GEWOBA für eröffnet.

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

Traktanden

1. Wahl der Stimmezähler:innen
2. Genehmigung der Traktandenliste
3. Genehmigung der Protokolle
 - 3.1. 60. ordentliche Generalversammlung vom 7. Juni 2024
 - 3.2. ao Generalversammlung vom 3. Oktober 2024
 - 3.3. ao Generalversammlung vom 24. Februar 2025
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstands
8. Wahlen
 - 8.1. Wahl der Revisionsstelle
9. Verschiedenes

1. Wahl der Stimmezähler:innen

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

- Stefan Fraefel
- Patrik Zolliker

Gemäss Eingangskontrolle sind 179 Anwesende stimmberechtigt. Das absolute Mehr beträgt 91.

2. Genehmigung der Traktandenliste

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

Resultat: einstimmig genehmigt

3. Genehmigung der Protokolle

3.1. 60. ordentliche Generalversammlung vom 7. Juni 2024

3.2. ao Generalversammlung vom 3. Oktober 2024

3.3. ao Generalversammlung vom 24. Februar 2025

Die drei Protokolle wurden mit der Einladung an alle Genossenschaftler:innen verschickt. Änderungen oder Ergänzungen werden keine gewünscht. Die Protokolle werden von den Anwesenden stillschweigend genehmigt und der Erstellerin, Esther Keiser, verdankt.

Resultat: stillschweigend genehmigt

4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt.

Der Präsident spricht, ergänzend zu seinem Jahresbericht, zum Thema «Was hält unsere Gesellschaft zusammen?».

Er übergibt das Wort dem Vizepräsidenten.

Der Vizepräsident, Josef Staub, empfiehlt den Anwesenden die Gutheissung des Jahresberichts des Präsidenten und bedankt sich bei ihm für die stets angenehme Zusammenarbeit sowie die umsichtige Führung des Vorstandes und der GEWOBA.

Resultat: genehmigt, bei einer Enthaltung

5. Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2024, bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang, wurde mit der Einladung zur GV verschickt.

Der Präsident erteilt dem zuständigen Ressortleiter, Josef Staub, das Wort. Dieser erläutert den Anwesenden die Details zur Jahresrechnung 2024.

Die eingeschränkte Revision durch die BDO AG, heute vertreten durch Herrn Andreas Schaufelberger, hat am 3. März 2025 stattgefunden. Der durch die BDO AG erstellte Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung bestätigt die Gesetzes- und Statutenkonformität von Buchführung und Jahresrechnung.

Aus dem Plenum wird die Frage gestellt, weshalb die Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2024 gegenüber 2023 um rund CHF 87'000 angestiegen sind. Der Ressortleiter Josef Staub erläutert, dass sich im Jubiläumsjahr 2024 die Kosten für die Jubiläums-Generalversammlung und die den Mitgliedern überreichten Geschenke hier abbilden. Für das laufende Geschäftsjahr ist wieder mit einer entsprechenden Reduktion der Kosten zu rechnen.

Der Präsident lässt über die Abnahme der Jahresrechnung 2024 abstimmen.

Resultat: genehmigt, bei zwei Enthaltungen

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

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

Gewinnvortrag	CHF	415'610.21
Gewinn laufendes Jahr	CHF	120'891.74
Bilanzgewinn	CHF	536'501.95

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung vor:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	CHF	6'045.00
Zuweisung an die freien Reserven	CHF	25'000.00
Zins auf Anteilscheinkapital (1,5%)	CHF	69'446.60
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	436'010.35
Total	CHF	536'501.95

Es werden keine weiteren Auskünfte zur Gewinnverwendung gewünscht.

Resultat: einstimmig genehmigt

7. Entlastung des Vorstands

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

Es erfolgen keine Wortmeldungen aus dem Plenum. Der Präsident lässt abstimmen, der Vorstand stimmt nicht ab.

Resultat: einstimmig genehmigt

8. Wahlen

8.1. Wahl der Revisionsstelle

Gemäss Art. 26 Abs. 3 und Art. 34 der Statuten ist die externe Revisionsstelle jeweils für ein Jahr zu wählen. Die BDO AG, heute vertreten durch Andreas Schaufelberger, erklärt sich bereit, dieses Mandat ein weiteres Jahr zu übernehmen. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

Resultat: stillschweigend gewählt

9. Verschiedenes

9.1. Evaluation Mieterforen

Annatina Caprez, Ressortleiterin Genossenschaftskultur und Soziales, spricht über Sinn und Zweck der 2019 ins Leben gerufenen Mieterforen in den GEWOBA-Siedlungen. Im vergangenen Jahr hat GEWOBA die Mieterforen umfassend evaluiert. Erfreulicherweise erhielt GEWOBA auf ihre Umfrage sowohl bei den Mitgliedern als auch bei den Bewohnenden einen hohen Rücklauf von über 30 Prozent. Ziel der Evaluation war es herauszufinden, ob die Mieterforen ihren Zweck – nämlich das Zusammenleben innerhalb der Siedlungen zu fördern – erfüllen und ob sie weitergeführt werden sollen. Aufgrund der positiven Rückmeldungen wird der Vorstand an den Mieterforen festhalten. Zusammen leben statt nebeneinander wohnen – das ist es, was uns nach aussen auszeichnet.

9.2. Zukunftsprojekte

Der Präsident erläutert den Anwesenden je den Projektstand der drei GEWOBA-Zukunftsprojekte Knopfliweg, Göbli und Holzhochhaus Pi.

Am **Knopfliweg** sind die Arbeiten fast abgeschlossen. Haus 6 ist seit 1. März 2025 bezogen. Die Wohnungen in Haus 4 sind per 1. Juli 2025 alle vermietet. Die Neumietenden erhalten am 19. Juni die Schlüssel zu ihren Wohnungen.

Für das GEWOBA-Haus im **Göbli** wurde am 3. Dezember 2024, gemeinsam mit der Göbli Immobilien AG, der Kaufvertrag unterzeichnet. Der Erstbezug ist per Anfang 2027 geplant. Die Mietzinsen werden sich, aus heutiger Sicht, zwischen 1600 und ca. 3200 Franken netto bewegen. Die Erstvermietung startet dann im Herbst 2026. Ab diesem Zeitpunkt können interessierte GEWOBA-Mitglieder auch die Grundrisspläne der einzelnen Wohnungen einsehen.

Für das **Holzhochhaus Pi** ist der Bebauungsplan aktuell noch durch eine Verwaltungsbeschwerde blockiert. Der Grosse Gemeinderat hatte bereits im September 2024 die Vorlage einstimmig gutgeheissen und in der am 8. Februar 2025 durchgeführten Volksabstimmung haben die Zuger Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Bebauungsplan GIBZ mit mehr als 70% Ja-Stimmen deutlich zugestimmt. Trotzdem wurde Anfang März 2025 von einer Einzelperson eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht. Der Tech Cluster Zug und die Trägerschaft des Wohnhochhauses Pi, welche sich u. a. aus der GEWOBA, der Pensionskasse der V-ZUG AG und der Urban Assets Zug AG zusammensetzt, nehmen diese Entwicklung mit Bedauern zur Kenntnis. Damit wird der Bau von dringend benötigtem Wohnraum für viele weitere Monate verzögert.

9.3. Grussworte

André Wicki, Stadtpräsident, per Videobotschaft

André Wicki schickt den Anwesenden ein virtuelles Grusswort vom Knopfliweg. Er zeigt dabei seine grosse Begeisterung für das gelungene Sanierungsprojekt und bekräftigt die echten Bemühungen des Stadtrates, zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus in der Stadt Zug aktiv zu bleiben. Stadtpräsident Wicki bedankt sich beim Vorstand für die geleistete Arbeit und offeriert das traditionelle «Kafi avec» im Anschluss an den Apéro riche.

Tabea Estermann, Kantonsrätin GLP

Tabea Estermann berichtet über die aktiven Bemühungen seitens Politik und Wirtschaft zugunsten von mehr Wohnraum. Sie berichtet aber auch über die hohen Hürden, welche viele solche Vorhaben be- oder gar verhindern. Sie bedankt sich bei der GEWOBA und beim Vorstand im Speziellen und bezeichnet diese als Teil der Lösung für die anstehenden Probleme um genügend bezahlbaren Wohnraum.

Andreas Lustenberger, Kantonsrat ALG

An allen Veranstaltungen, welche Andreas Lustenberger als Regierungsratskandidat in den vergangenen Wochen besucht hat, kam der mangelnde Wohnraum immer wieder zur Sprache. Er bedankt sich beim Vorstand und bei der Geschäftsleitung für das in seinen Augen enorme Engagement und die zielführenden Bemühungen, um noch mehr bezahlbaren Wohnraum in Zug zu schaffen.

62. Generalversammlung 2026

Die 62. Generalversammlung der GEWOBA findet am 19. Juni 2026, 18.30 Uhr, im Theater Casino Zug statt.

GEWOBA-Präsident Jascha Hager erklärt die 61. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Er bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und weist darauf hin, dass im Anschluss an die Generalversammlung die GEWOBA einen Apéro riche im Festsaal offeriert.

Schluss der Versammlung: 19.20 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

Wahlunterlagen

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 Wohnbaugenossenschaften dienen und helfen, langfristig für viele bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und so eine gesunde Durchmischung der Wohnbevölkerung von Zug zu ermöglichen.»



Adrian Moos, 1969

Bisher

Lic. iur., Rechtsanwalt und Notar

Wohnhaft in Baar, 2 Töchter

Im Vorstand seit 2023

Ressort: Recht

«Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften können den grossen Druck auf Mietliegenschaften reduzieren und stellen erschwinglichen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung. Dies ist für die regionale Gesellschaftsstruktur von massgebender Bedeutung.»



Esther Krucker, 1959

Neu

Pensioniert

Wohnhaft in Zug

Ressort: Genossenschaftsstruktur und Soziales

«Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das gerade im urbanen Raum fast nicht mehr erschwinglich ist. Dies ist ein Albtraum für mittelständische Familien und weniger begüterte Personen. Da setzt die GEWOBA an und wirkt der Entwicklung entgegen. Dieses genossenschaftliche Engagement möchte ich in Zukunft im Vorstand aktiv unterstützen und mittragen.»



Roland Speck, 1978

Neu

Dipl. Schreinermeister

Wohnhaft in Oberwil, 4 Kinder

Ressort: Bau

«Es ist mir ein wichtiges Anliegen, dass Zuger Familien auch in Zukunft Zugang zu gutem und bezahlbarem Wohnraum haben. Dafür engagiere ich mich gerne in der GEWOBA.»

Finanzbericht

Bilanz und Betriebsrechnung 2025	48
Anhang zur Jahresrechnung 2025	51
Antrag der Verwaltung	54
Bericht der Revisionsstelle	55

Bilanz und Betriebsrechnung 2025

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2025 CHF	2024 CHF
Liquide Mittel	1'334'041.13	944'862.66
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	3'585.45	8'715.05
– gegenüber Dritten	25'721.00	30'203.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	72'174.31	61'727.32
Umlaufvermögen	1'435'521.89	1'045'508.03
Festgeld Raiffeisenbank Zug 01.05.24 – 30.04.25	0.00	50'000.00
Termingeld Raiffeisenbank Zug 01.05.24 – 04.05.26	50'000.00	50'000.00
Reservationszahlung Göbli Immobilien AG	3'924'018.65	3'801'160.00
Finanzanlagen – Anteilscheine von Genossenschaften	11'000.00	11'000.00
Finanzanlagen – ZKB Mieterdepot Büroräume GEWOBA	6'744.80	6'739.75
Finanzanlagen – Erneuerungsfonds Herti 3	140'641.45	128'304.40
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	134'198.86	151'520.22
Innenausbau Büroräume GEWOBA in Miete	262'802.00	262'802.00
./ kumulierte Abschreibungen	-262'800.00	-262'800.00
Mobilien Gemeinschaftsräume Goldermattenstrasse 25	78'556.78	78'556.78
./ kumulierte Abschreibungen	-61'034.27	-55'193.43
Mobilien Gemeinschaftsräume Knopfliweg 4	15'180.30	1'090.00
Immobilie St.-Johannes-Strasse 20–26 im Baurecht	11'561'599.10	11'561'599.10
./ kumulierte Abschreibungen	-4'650'953.00	-4'509'919.00
Immobilie Allmendstrasse 11–17 im Baurecht	9'272'831.00	9'092'564.00
./ kumulierte Abschreibungen	-4'395'355.00	-4'295'815.00
Miteigentum Einstellhalle & Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./ kumulierte Abschreibungen	-559'359.00	-548'325.00
Immobilie Fridbachweg 5–9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./ kumulierte Abschreibungen	-3'295'283.00	-3'080'504.00
Photovoltaikanlagen PVA	638'528.72	638'528.72
./ Förderbeiträge an PVA	-133'394.95	-133'394.95
./ kumulierte Abschreibungen	-421'998.00	-415'862.00
Immobilie Goldermattenstrasse 25 im Baurecht	3'179'176.30	3'179'176.30
./ kumulierte Abschreibungen	-355'904.00	-298'286.00
Immobilie Knopfliweg 4+6 im Baurecht	4'969'721.50	2'742'679.30
./ kumulierte Abschreibungen	-88'962.00	0.00
Immobilie Guthirtstrasse 12 inkl. Land	2'400'000.00	2'400'000.00
./ kumulierte Abschreibungen	-71'460.00	-36'000.00
Anlagevermögen	37'267'933.77	35'439'058.72
	38'703'455.66	36'484'566.75

Passiven	2025 CHF	2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	56'305.10	61'139.65
– gegenüber Dritten	15'263.45	23'241.65
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	1'000'000.00	1'000'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
– Vorauszahlungen von Mitgliedern	256'235.50	251'363.80
– übrige	73'043.55	115'845.00
Kurzfristiges Fremdkapital	1'400'847.60	1'451'590.10
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	5'129'250.00	4'898'250.00
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	17'797'422.25	16'795'654.65
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	7'896'669.50	7'507'669.50
Langfristiges Fremdkapital	30'823'341.75	29'201'574.15
Freie Genossenschaftsanteile	3'775'500.00	3'259'400.00
Wohnungsanteilscheine	1'611'200.00	1'515'900.00
Gesetzliche Gewinnreserven	143'845.00	137'800.00
Freiwillige Gewinnreserven	406'800.55	381'800.55
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	436'010.35	415'610.21
– Jahresgewinn	105'910.41	120'891.74
Eigenkapital	6'479'266.31	5'831'402.50
	38'703'455.66	36'484'566.75

Betriebsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2025 CHF	2024 CHF
Sollmietertrag	2'958'528.00	2'804'743.40
./i. Leerstände	-9'367.15	-4'333.00
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	16'374.05	15'175.90
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	29'880.00	20'970.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA-Stromproduktion)	40'705.05	53'771.90
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	3'036'119.95	2'890'328.20
Liegenschaftenerhaltung	-586'500.16	-443'819.45
Planungskosten	-444.90	-5'881.85
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-389'000.00	-465'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-71'969.05	-51'003.90
Betrieblicher Nettoerfolg	1'988'205.84	1'924'623.00
Personalaufwand	-374'285.65	-397'084.95
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-35'858.10	-22'849.85
Übriger betrieblicher Aufwand	-219'349.20	-292'411.91
Abschreibungen		
– Immobilien	-659'623.10	-573'156.00
– Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-47'316.75	-21'717.36
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	651'773.04	617'402.93
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehenszinsen	-255'790.20	-226'798.20
– Baurechtszinsen	-284'756.70	-278'006.70
Finanzertrag	2'050.32	34'831.71
Periodenfremder Ertrag		
– Auflösung zu hoher Steuerabgrenzungen 2022 – 2024	15'881.95	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	129'158.41	147'429.74
Direkte Steuern	-23'248.00	-26'538.00
Jahresgewinn	105'910.41	120'891.74

Anhang zur Jahresrechnung 2025

Firma: Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA

Rechtsform: Genossenschaft

Sitz: Zug

	2025	2024
Anzahl Mitglieder	1530	1236

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

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

Anhang zur Jahresrechnung

	2025 CHF	2024 CHF
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	41'850.00	47'440.00
Guthaben des Vorstands in der Darlehenskasse		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
Stellenprozente Geschäftsstelle		
	230	210
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	28'087'865.70	28'473'199.70
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	34'511'000.00	34'511'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	24'741'000.00	24'741'000.00
in Anspruch genommene Kredite	18'787'422.25	17'795'654.65
Leasingverbindlichkeiten		
Leasing Kopiergerät Ricoh IM C 3010A 01.09.2025 – 31.08.2030 CHF 172.95 inkl. 8.1% MWST pro Monat Offene Verbindlichkeit inkl. MWST	9'685.20	1'210.65
Mietverbindlichkeiten		
Miete Büroräumlichkeiten General-Guisan-Strasse 22, Zug Mietvertrag über 5 Jahre fest / 01.11.2017 – 31.10.2022 Mietvertrag verlängert über 5 Jahre fest / 01.11.2022 – 31.10.2027 CHF 1'980 netto pro Monat Offene Verbindlichkeit	43'560.00	67'320.00

Baurechtsverträge

Objekt St.-Johannes-Strasse 20–26, 6300 Zug:

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

Objekt Allmendstrasse 11–17, 6300 Zug:

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

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

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

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

Objekt Fridbachweg 5–9, 6300 Zug:

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

Objekt Goldermattenstrasse 25, 6312 Steinhausen:

Baurecht der Einwohnergemeinde Steinhausen auf die Dauer von 16.11.2018 bis 31.12.2117

Objekt Knopfliweg 4 + 6, 6300 Zug:

Baurecht der Einwohnergemeinde Zug auf die Dauer von 100 Jahren bis 28.02.2123

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Objektbestand nach Art und Zimmerzahl	2025	2024
Studios	4	3
2 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	28	20
3 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	39	39
4 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	88	88
5 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	4	4
Einstellhallenplätze	144	144
Aussenparkplätze	4	4

Antrag der Verwaltung

Der Genossenschafterversammlung stehen zur Verfügung:

	2025 CHF	2024 CHF
Gewinnvortrag	436'010.35	415'610.21
Gewinn laufendes Jahr	105'910.41	120'891.74
Total	541'920.76	536'501.95

Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverwendung:

	2025 CHF	2024 CHF
Einlage gesetzliche Gewinnreserve	5'296.00	6'045.00
Einlage freiwillige Gewinnreserve	25'000.00	25'000.00
Verzinsung Anteilscheinkapital (2025: 1.25% / 2024: 1.5%)	63'835.70	69'446.60
Vortrag auf neue Rechnung	447'789.06	436'010.35
Total	541'920.76	536'501.95

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 41 757 50 00
www.bdo.ch
zug@bdo.ch

BDO AG
Industriestrasse 53
6312 Steinhausen

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
An die Generalversammlung der

Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA, Zug

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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. Demnach 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Steinhausen, 10. März 2026

BDO AG

Micha Lichtsteiner

Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Josip Dujak

Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag der Verwaltung im Sinne von Art. 729a Abs. 1 Ziff. 2 OR