

GEWOBA

Genossenschaft für
gemeinnützigen Wohnungsbau



Zusammen leben statt
nebeneinander wohnen

Geschäftsbericht 2024

www.gewoba.ch

Geschätzte Leser:innen

Wenn Sie diesen Geschäftsbericht in Ihren Händen halten, wohnen die ersten Mieter:innen am Knopfliweg. Sieben Jahre sind vergangen, seit die GEWOBA im Jahre 2018 den Zuschlag und damit das Baurecht für ihr zweites Gemeinsam-Wohnen-Projekt an diesem wunderschönen Ort erhielt. Der Stadtrat von Zug hatte schon länger angekündigt, einzelne Grundstücke im Baurecht an eine ortsansässige gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft abzugeben. Die erste Ausschreibung betraf die Liegenschaft Knopfliweg 4/6. Das ganze Projekt war ein Wagnis und war auch im GEWOBA-Vorstand kontrovers diskutiert worden. Wir waren uns bewusst, dass es ein langer Weg sein würde: Die Lage ist speziell, die Wohnungen sind klein, die Häuser denkmalgeschützt, das Konzept etwas Neuartiges für die Stadt Zug. Nun sind alle Wohnungen vermietet, die Gemeinschaft formt sich, die Bauarbeiten sind bald zu Ende. Das Resultat lässt sich sehen und wir sind sehr stolz darauf, dass es uns mit viel Verve und Durchhaltewillen gelungen ist, der lauschigen Ecke rund um den Knopfliturm wieder Leben einzuhauchen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und viel Freude beim Entdecken, was sich am Knopfliweg im vergangenen Jahr alles zum Besseren gewandt hat.



Jascha Hager

Präsident GEWOBA

Unsere Liegenschaften und Zukunftsprojekte



Liegenschaften

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

Total 59 Wohnungen
152 Bewohnende
Erstbezug 1967

3 Liegenschaft Roost
Fridbachweg 5–9
6300 Zug

Total 28 Wohnungen
84 Bewohnende
Erstbezug 2012

5 Liegenschaft Guthirtstrasse
Guthirtstrasse 12
6300 Zug

Total 4 Wohnungen
10 Bewohnende
Erworben 2024

2 Liegenschaft Herti 3
Allmendstrasse 11–17,
6300 Zug

Total 55 Wohnungen
140 Bewohnende
Erstbezug 1976

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

Total 9 Wohnungen
14 Bewohnende
Erstbezug 2021



Zukunftsprojekte

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

Baukredit an der GV 2022 genehmigt
Baubewilligung am 30.12.2022 erhalten
Baurechtsvertrag mit der Stadt Zug am 5. Mai 2023 unterzeichnet
Gebäude unter Schutz gestellt durch die kantonale Denkmalpflege

Total 6 Kleinstwohnungen
Total 3 Atelierwohnungen
Platz für 12 Bewohnende

⑦ Mehrfamilienhaus im Göbli 6300 Zug

Kauf an der GV 2022 genehmigt
Kaufvertrag mit der Göbli Immobilien AG am 3. Dezember 2024 unterzeichnet

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
Evaluation Mieterforum	10
Jahresbericht der Geschäftsführerin	12

Wohnabenteurer in historischem Gemäuer	17
--	----

Organisation	32
--------------	----

GENERALVERSAMMLUNG 2025

Einladung und Traktandenliste	35
-------------------------------	----

Protokoll der ordentlichen GV vom 7. Juni 2024	36
--	----

Protokoll der ausserordentlichen GV vom 3. Oktober 2024	44
---	----

Protokoll der ausserordentlichen GV vom 24. Februar 2025	48
--	----

Finanzbericht	51
---------------	----

Bilanz und Betriebsrechnung 2024	52
----------------------------------	----

Anhang zur Jahresrechnung 2024	55
--------------------------------	----

Antrag der Verwaltung	58
-----------------------	----

Bericht der Revisionsstelle	59
-----------------------------	----

UNSERE GENOSSENSCHAFT

ESTHER KEISER

«Günstig wohnen zu wollen, reicht als Kriterium nicht aus, um hier ein neues Zuhause zu finden. Man muss Gemeinschaft wollen, gut ertragen und auch einen Beitrag zu deren Funktionieren leisten. Kurz und gut: Es ist ein Geben und ein Nehmen.»

Die neusten Entwicklungen zur neuen Liegenschaft am Knopfliweg 4/6 und ein Interview mit dem Architekten lesen Sie ab Seite 17.

Jahresberichte

Jahresbericht des Präsidenten	6
Evaluation Mieterforum	10
Jahresbericht der Geschäftsführerin	12

Jahresbericht des Präsidenten



Jascha Hager
Präsident

Auch im vergangenen Jubiläumsjahr 2024 erreichten und erlebten wir viele Meilensteine.

Anfang Jahr konnten wir den Kauf des Hauses Guthirtstrasse 12 vollziehen. Über die Vertragsunterzeichnung habe ich ja im letzten Geschäftsbericht bereits berichten können. Bekanntlich ist es nicht immer derart einfach, zu einem kompletten Haus zu kommen. Normalerweise muss man zuerst planen und bauen ... Am Knopfliweg sind wir genau damit beschäftigt, und zwar mit allen Freuden und Leiden, die dazugehören. Aufgrund der erfolglosen Bohrungen für die Erdwärmesonden mussten wir eine neue Heizungslösung finden. Letztlich erhielten wir, nach langen Diskussionen mit der Denkmalpflege, im November die Bewilligung für die Platzierung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Somit können die ersten Mieterinnen und Mieter im Februar warme Wohnungen beziehen. Zu den freudigen Momenten gehörte auch das Richtfest im November mit über 60 Handwerkern. Wir luden ein in den wunderschönen Speisesaal des Restaurants Schiff.

Der Prozess der Erstvermietung für den Knopfliweg startete bereits im September mit dem ersten Informationsanlass im Casino, gefolgt von mehreren Workshops und Anlässen mit der künftigen Mietergemeinschaft. Es geht darum, wie das Zusammenleben gestaltet werden soll, wie der Garten aussieht, die Werkstatt ausgerüstet werden soll und so weiter. Mittlerweile sind alle Mietverträge unterschrieben!

Auch im Göbli wird gebaut! Im Juni erfolgte dort der Spatenstich. Mittlerweile ist der Aushub erfolgt und der Baumeister ist an der Arbeit. Wir konnten anlässlich der ausserordentlichen GV am 3. November das Okay für den Nachtragskredit abholen und am 3. Dezember den Kaufvertrag unterschreiben.

Apropos ausserordentliche GV: Im vorliegenden Geschäftsbericht finden sich ausnahmsweise drei GV-Protokolle. Am 24. Februar 2025 mussten wir ausserordentlicherweise eine neue Revisionsstelle bestimmen, welche für uns das Geschäftsjahr 2024 revidiert. Obschon der Termin im Jahr 2025 stattgefunden hat, betrifft dies noch das GJ 24.

Wie eingangs erwähnt, feierten wir letztes Jahr unser 60-jähriges Bestehen. Dieses gipfelte in einer tollen Jubiläums-GV im Casino, mit über 400 Teilnehmenden und inklusive einer Spezialvorstellung von Michael Elsener. Ein herzlicher Dank geht an die Geschäftsstelle für die Organisation der GV und die hervorragende Arbeit im ganzen Jahr. Das Jubiläumsjahr hat aber auch bleibende Spuren hinterlassen: Wir konnten bei den Liegenschaften im Herti und im Roost unsere GEWOBA-Stelen aufstellen.



oben: Spatenstich im Juni 2024 für das Projekt im Göbli Zug.

unten: Fertigstellung der «GEWOBA-Baugrube» für die Hochbauarbeiten.





«Ohne das freiwillige Zutun von innovativen und sozial eingestellten privaten Investoren [...] wird es unter den aktuellen Vorzeichen aber nicht gehen.»

Wo GEWOBA drin ist, soll auch GEWOBA draufstehen! Die Stelen in Steinhausen, im Knopfliweg und an der Guthirtstrasse liegen ebenfalls bereit. In diesem Zusammenhang erwähnen darf ich auch die neue Website, welche just zur Jubiläums-GV aufgeschaltet wurde.

Auch beim Projekt «Pi» bewegte sich im vergangenen Jahr einiges. An mehreren Workshops wurden die Grundrisse optimiert und die Piazzen mit Nutzungen bespielt. Wir besuchten zusammen mit den Architekten des «Pi» einige Referenzprojekte in Zürich – ein Blick über den Tellerrand hinaus auch als Inspiration für unsere Gemeinsam-Wohnen-Häuser in Steinhausen und am Knopfliweg.

Zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Berichts ist der Abstimmungskampf um den Bebauungsplan GIBZ in vollem Gang. Wir sind zuversichtlich, dass die Zuger Stimmbevölkerung Ja sagt zu mehr Wohnraum in Zug, damit sich die viele Arbeit auch gelohnt hat.

Die Zusammenarbeit im Vorstand und mit der Geschäftsstelle ist eine Freude. Wir trafen uns wieder zu neun konstruktiven Vorstandssitzungen und einem (feinen) Weihnachtsessen. Leider mussten wir

per Ende September 2024 Stefan Aufdermayer ziehen lassen. Sein Ersatz im Ressort «Bau strategisch» ist noch nicht bestimmt.

Ebenfalls erwähnen möchte ich die tolle Arbeit der Mieterforen, welche das Zusammenleben in die Siedlungen bringen. Eine kurze Auswertung der Umfrage, welche im Frühjahr 2024 bei allen Mitgliedern gemacht worden ist, ist gleich im Anschluss an diesen Jahresbericht abgedruckt. Die Resultate werden auch an der kommenden GV präsentiert.

Weiterhin konnten wir diverse Mieterwechsel vollziehen und so meist jungen Zuger Familien eine zahlbare Wohnung vermitteln. Der Druck auf die Mieten im Kanton Zug ist immens, wir spüren einen enormen Zulauf: Allein 2024 nahmen wir über 200 neue Mitglieder auf, die meist auf eine Wohnung warten. Es bleibt zu hoffen, dass die regierungsrätliche Wohnstrategie rasch Wirkung zeigt. Ohne das freiwillige Zutun von innovativen und sozial eingestellten privaten Investoren, welche nicht die maximale Rendite aus ihren Liegenschaften herausziehen wollen, wird es unter den aktuellen Vorzeichen aber nicht gehen. Es bleibt jedenfalls spannend!

Evaluation Mieterforum

«Ich habe mit Leuten Duzis gemacht,
die ich vorher kaum gekannt habe.»

IST DAS ENGAGEMENT FÜR DAS ZUSAMMEN-
LEBEN DER GEWOBA EINE GUTE SACHE?

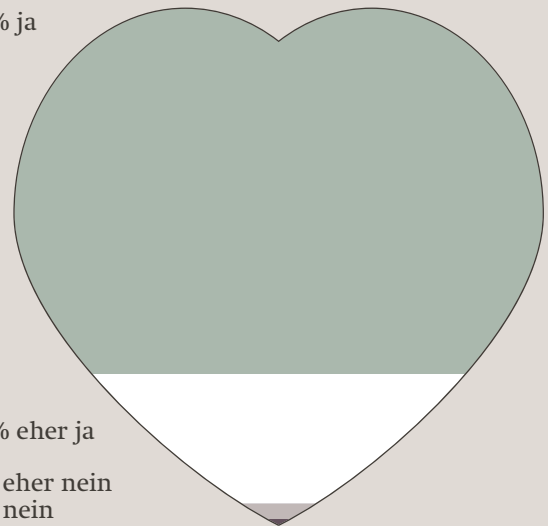
Das soziale Miteinander in unserer Gesellschaft wird von den Befragten als sehr wichtig erachtet. In diesem Zusammenhang bietet das Mieterforum die Möglichkeit, sich untereinander auszutauschen, neue Kontakte zu knüpfen und so die Gemeinschaft zu stärken.

Die Mieterforen schaffen Raum für Diskussionen und tragen dazu bei, das Zusammengehörigkeitsgefühl in der Nachbarschaft zu stärken. Damit wird ein positiver Beitrag zu einem wertschätzenden, nachbarschaftlichen Miteinander geleistet.

71% ja

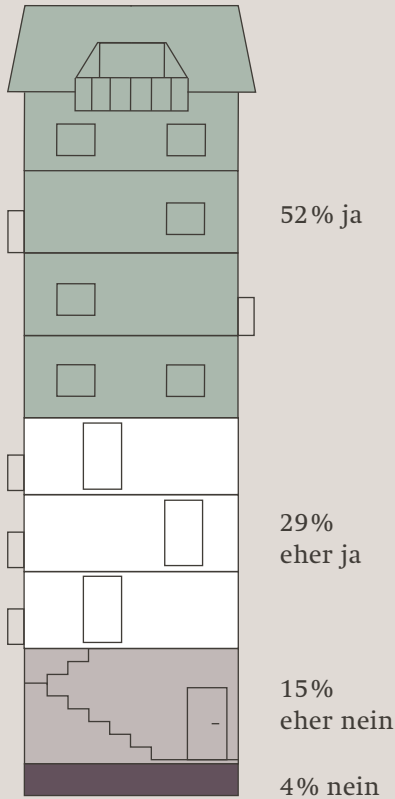
25% eher ja

3% eher nein
1% nein



«Ich finde es wichtig, ein gutes Miteinander
zu fördern, vernetzt zu sein, Hilfe anbieten
zu können und Herausforderungen gemein-
sam anzugehen.»

«Ich erachte es als sehr wichtig, dass in einer Genossenschaft aktives Zusammenleben gefördert wird.»



PFLEGEN SIE DURCH DAS MIETERFORUM BESSEREN KONTAKT ZU IHREN NACHBARN?

52 Prozent aller Befragten finden, dass dank der Mieterforen mehr Aktivitäten und Anlässe in den Siedlungen stattfinden.

Feste mit Essen und gemütlichem Beisammensein, aber auch Projekte, die sich mit der Aufwertung des Aussenraums befasst haben, werden als positiv gewertet.

DEN MIETERFOREN STEHT EIN BUDGET ZUR VERFÜGBUNG. FINDEN SIE DAS RICHTIG?



Jahresbericht der Geschäftsführerin



Esther Keiser
Geschäftsführerin

Die Sanierung der denkmalgeschützten Liegenschaften am Knopfliweg, der Start des Neubaus im Göbli und die Planung des späteren Zusammenlebens im Holzhochhaus «Pi» – dies sind in Kürze die Themen, welche die GEWOBA-Geschäftsstelle neben dem Tagesgeschäft im Jahr 2024 am intensivsten beschäftigt haben.

Gleich zu Beginn des Jahres 2024 konnte GEWOBA ein Vierfamilienhaus an der Guthirtstrasse in Zug erwerben. Für uns bedeutete dies, die Bewohnenden, welche bis auf eine Partei noch nicht Mitglied unserer Genossenschaft waren, fürs Wohnen bei einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft fit zu machen. Um den gemeinsamen Start für alle Beteiligten so stimmig wie möglich zu gestalten, luden wir die einzelnen Mietparteien zu uns ins GEWOBA-Büro ein. Damit stellten wir einen ersten persönlichen Kontakt her und erläuterten ihnen, was dieser Eigentümerwechsel für sie genau bedeutet. Nämlich ganz konkret: noch mehr Wohnsicherheit und weiterhin äusserst preisgünstige Mieten. Seit einem Jahr gehören somit auch diese Menschen zur immer grösser werdenden Gruppe der GEWOBA-Mieter:innen. Auf diesem Weg nochmals ein herzliches Willkommen.





Auch 2024 hatten wir wiederum zahlreiche Wohnungswechsel zu verzeichnen. Insgesamt betraf dies 11 Wohnungen und 16 Parkplätze. Dies sind zwar einige weniger als im Vorjahr, trotzdem beschäftigen uns solche Wechsel jeweils intensiv. Die Organisation der Wohnungsabnahmen, der Renovationsarbeiten und der Wohnungsübergaben sind für die Liegenschaftsbewirtschafterinnen intensiv und mit viel Arbeit verbunden. Diesbezüglich sind wir nun sehr froh, dass wir am 1. März 2024 eine zweite Person für dieses Arbeitsfeld einstellen konnten. Damit ist eine durchgehende Stellvertretung bei Ferien- und anderen Abwesenheiten gewährleistet sowie Konstanz und Sicherheit für unsere Mieterschaft geschaffen. Simone Mumenthaler, welche seit 2019 bei GEWOBA tätig ist, teilt sich ihre Aufgaben nun mit Misenga Gossweiler, welche im März 2024 bei uns begonnen hat. In meiner Funktion als Geschäftsführerin bin ich oft ausser Hause tätig und die beiden Mitarbeiterinnen stellen in dieser Zeit die (fast) lückenlose Erreichbarkeit für unsere Mieter:innen und Mitglieder sicher.



Im Geschäftsbericht 2023 haben wir bereits unsere grosse Vorfreude auf das GEWOBA-Jubiläumsjahr 2024 bekundet. Rückblickend können wir sagen, es war toll. Die neue Website, die Beschriftungen unserer Liegenschaften mit den eigens für GEWOBA konzipierten Stellen und natürlich die Jubiläums-Generalversammlung im Juni haben alle unsere Erwartungen erfüllt, wenn nicht gar übertroffen. Mehr als 400 Mitglieder und Gäste durften wir im Theater Casino Zug begrüßen. Mit einem Schmunzeln denken wir an den einzigartigen Auftritt von Comedian Michael Elsener zurück. Auch der Ausklang in der GEWOBA-Bar, bis weit nach Mitternacht, weckt noch heute zahlreiche grandiose und wohl auch bleibende Erinnerungen. Auch das Gala-Dinner dazwischen war vom Feinsten und ist kaum mehr zu toppen. Aus diesem Grund wagen wir an der GV 2025 einen Neustart und laden nach dem offiziellen Teil zu einem Apéro riche in den Festsaal im Casino Zug ein. Damit soll der lockere Austausch mit vielen der anwesenden Gäste und Mitglieder noch einfacher und unkomplizierter möglich sein. Darauf legt GEWOBA grossen Wert und wir hoffen, dass wir damit den Nerv der Zeit besser treffen als mit einem konventionellen Nachtessen. Wir sind gespannt und freuen uns auf eine erneute Rekordbeteiligung.



«Wir haben eine tolle Gruppe aus jüngeren und älteren Zugern beisammen, welche sowohl einen starken Bezug zu Zug nachweisen können als auch unsere Begeisterung für dieses aussergewöhnliche Objekt teilen.»

Im nachfolgenden Magazinteil stellen wir Ihnen unser Herzensprojekt, die Sanierung der denkmalgeschützten Bauten am Knopfliweg, vor. 2018 starteten die Verhandlungen mit der Einwohnergemeinde der Stadt Zug für das entsprechende Baurecht. 2024 ging es dann endlich richtig los. Zuerst gemeinsam mit unserem geschätzten Architekten Enzo Cozza, welcher auch die Bauleitung vor Ort mit den äusserst anspruchsvollen Sanierungsarbeiten übernommen hat. Ein grosses Glück war dabei, dass wir so viele fähige und stolze Handwerker vor Ort hatten, welche mit ganz viel Begeisterung und Können an der Arbeit waren und noch immer sind. Jeder Besuch und jede Besichtigung waren für mich persönlich ein grosses Abenteuer und eine noch grössere Freude. Im Herbst starteten wir dann mit den ersten Anlässen zur Erstvermietung. Auch dazu lesen Sie im Magazinteil weitere spannende Details. Stand heute sind alle Einheiten vermietet und wir haben eine tolle Gruppe aus jüngeren und älteren Zugern beisammen. Besonders freut uns, dass es uns gelungen ist, unter unseren mittlerweile rund 1300 Mitgliedern jene zu finden, welche sowohl einen starken Bezug zu Zug nachweisen können als auch unsere Begeisterung für dieses aussergewöhnliche Objekt teilen.

Wie immer an dieser Stelle möchte ich mich bei den GEWOBA-Vorstandsmitgliedern für ihr Vertrauen und die wertschätzende Zusammenarbeit bedanken. Auch meinen beiden Mitarbeiterinnen, Simone und Misinga, gilt ein grosses Dankeschön. Lasst uns gemeinsam auch im kommenden Jahr wiederum viele tolle Ideen und Projekte anpacken!





Wohnabenteuer in historischem Gemäuer

Mitten in der Zuger Altstadt und direkt an der Stadtmauer konnte unsere Genossenschaft sechs Klein- und drei Atelierwohnungen realisieren. Für die Mieterschaft geht der Bezug der neun Einheiten mit einem spannenden Experiment einher.

Von Sabine Windlin (Text) und Pawel Streit (Fotos)

Es gibt garantiert viele Zuger, die sich in der Kantonshauptstadt bestens auskennen, aber noch nie im Knopfliweg waren, schlicht keine Ahnung haben, wo sich dieses unscheinbare Strässchen befindet, das nach wenigen Metern abrupt in einer Sackgasse endet. Logischerweise ist es irgendwo beim Knopfliturm zu verorten. Doch auch wo dieser steht, ist längst nicht allen bekannt.

Esther Keiser, GEWOBA-Geschäftsführerin, kann sich ein Schmunzeln nicht verkneifen. Mit dem Knopfliweg hatte auch sie lange nichts am Hut, bis sie sich von Amts wegen intensiv mit dieser idyllischen Quartierecke beschäftigen durfte, die sich nur wenige Meter vom Kolinplatz entfernt, etwas oberhalb des Quartiers «Dörfli», befindet. Gemeinsam mit dem Vorstand trieb sie die letzten Jahre mit viel Engagement das gleichnamige Bauprojekt voran, das innerhalb des Immobilienportfolios der Genossenschaft einen besonderen Stellenwert genießt. Das kleine Baujuwel hebt sich in verschiedener Hinsicht von den anderen Liegenschaften ab, in welchen die Genossenschaft total 155 Wohnungen im Raum Zug zu fairen Preisen vermietet.



Zum einen ist es mit einem Angebot von neun Wohnungen verhältnismässig klein. Zum anderen hat es eine äusserst spannende historische Vergangenheit und steht für eine Wohnform, die auch für die GEWOBA noch relativ neu ist. Wir reden vom Konzept «gemeinschaftliches Wohnen», das im Jahr 2021 in Steinhausen erstmals erprobt wurde. Am Knopfliweg in den beiden Häusern Nr. 4 und 6 wird dieses Konzept aufgrund von verhältnismässig viel gemeinsam nutzbarer Fläche im Innen- und Aussenbereich – wir sprechen von gemeinsamer Küche, Waschraum, Garten usw. – noch konsequenter gelebt. Die Lust und Bereitschaft, sich auf eine lebendige Gemeinschaft einzulassen, musste bei diesen Mietenden also besonders ausgeprägt sein.

Entsprechend früh und professionell wurde parallel zum Bauprojekt ein partizipativer Prozess angestossen. Beauftragt damit wurde Katharina Barandun, ein Profi in Sachen Quartier- und Nachbarschaftsentwicklung. Ihr Auftrag: die GEWOBA-Mitglieder über die «Risiken und Chancen» des gemeinschaftlichen Wohnens aufzuklären und sicherzustellen, dass die Vorstellungen der künftigen Mieterschaft letztlich auch im Einklang stehen mit den Erwartungen der GEWOBA. Interessierte trafen sich darum bereits im Herbst 2024 unter dem Motto «Beleben, bespielen, bewohnen» zu einer ersten Veranstaltung im Casino. Anschliessend gab es weitere Workshops und Diskussionsrunden. Intensiv, aber ungezwungen und spielerisch kam man ins Gespräch: Wie schafft man den Spagat zwischen Nähe und Distanz? Wo könnte es Konflikte geben? Welches Potenzial haben der gemeinsame Garten, der gemeinsame Werkraum, die gemeinsame Küche für die Mitbewohner? Bin ich überhaupt geeignet für so eine Wohnform oder besteht die Gefahr, dass mir die Mitbewohner schon nach dem ersten gemeinsamen Nachtessen auf den Wecker gehen? «Günstig wohnen zu wollen, reicht als Kriterium nicht aus, um hier ein neues Zuhause zu finden», betonte Esther Keiser schon ganz zu Beginn des Prozesses. «Man muss Gemeinschaft wollen, gut ertragen und auch einen Beitrag zu deren Funktionieren leisten.» Kurz und gut: Es ist ein Geben und ein Nehmen.

Wie von der GEWOBA-Geschäftsführerin prophezeit, verkleinerte bzw. konkretisierte sich der Kreis der potenziellen Mieter im Laufe des Prozesses automatisch. Während an der ersten Informationsveranstaltung der Saal mit über fünfzig Anwesenden noch voll war, traf sich bei der zweiten und dritten Veranstaltung nur noch ein kleines Grüppchen. Gut so! Denn die Idee des Findungsprozesses bestand ja gerade darin, potenzielle Mieter, die gut zum Objekt, aber auch zueinander passen könnten, ausfindig zu machen. Während die Interessierten ihre Vorstellungen über das Zusammenleben



links unten: Abbruch der Decken- und Wandverkleidungen am Knopfliweg 4. Die alte Bausubstanz kommt zum Vorschein.

rechts oben: Die fleissigen Handwerker bauen Schritt für Schritt die wertvollen und historischen Elemente zurück.



links oben und unten: Erste Infoveranstaltung im Casino Zug zur Liegenschaft am Knopflweg 4 und 6. Katharina Barandun, ein Profi in Sachen Quartier- und Nachbarschaftsentwicklung, stellt den partizipativen Prozess vor.

rechts unten: Die schöne Holztreppe am Knopflweg 4 im Kontrast zu den freigelegten Grundmauern.

austauschten, trieb die GEWOBA den Bewerbungsprozess voran und lud Personen der engeren Auswahl einzeln zu Führungen auf die Baustelle ein. Dies erlaubte es Geschäftsführerin Esther Keiser, die Kandidatinnen und Kandidaten persönlich kennenzulernen. Und diese konnten das damals sich noch im Bau befindende Denkmal aus dem 19. Jahrhundert besichtigen, dessen Wohneinheiten zwischen 34 und 64 Quadratmeter gross sind. Wie in anderen GEWOBA-Liegenschaften galt auch hier das Motto «Zug first»: Vorteil hat, wer in Zug aufgewachsen, wohnhaft oder arbeitstätig ist. Die Mietpreise bewegen sich zwischen 1350 und 2450 Franken.

Bis Ende 2024 hatten die Geschäftsstelle und der Vorstand schliesslich gemeinsam entschieden, welche acht Parteien nun in den Genuss kommen, in den beiden historischen Gebäuden zu wohnen. Es sind dies zwei Paare und sechs Singles. Einer der Mieter ist Pascal Strüby. Der gebürtige Zuger arbeitet als Raumplaner in Baar und wohnte zuvor in Zürich. «Das hat mir zwar gefallen, aber eigentlich wollte ich immer zurück nach Zug», erklärt er und schwärmt vom Charme des Gebäudes. Teile der alten Stadtmauer und des Turms sind Bestandteil seines Wohnraums. Für die 64 Quadratmeter grosse Atelierwohnung bezahlt er nun 2400 Franken. «Billig ist das nicht, aber deutlich günstiger als etwas Vergleichbares auf dem freien Markt an dieser Lage», betont Strüby. Die Miete muss

«Zug first»: Vorteil hat, wer in Zug aufgewachsen, wohnhaft oder arbeitstätig ist.»

der 33-Jährige alleine stemmen, denn sein Mitbewohner – eine französische Bulldogge – beteiligt sich nicht an den Kosten. Seine Einheit ist auf drei Etagen verteilt: Im Erdgeschoss befindet sich der Atelier- und Wohnraum, etwas höher liegen Küche, Essbereich und Badezimmer und zuoberst das Schlafzimmer. Mit seinen Nachbarn ist er glücklich. «Wir passen gut zusammen und sind gewillt, dieses Experiment auszuprobieren.»

Klar ist aber auch: Nicht für jeden und jede ist der Knopfliweg die ideale Wohnform. Teilweise sind die Räumlichkeiten – wie üblich bei Altbauten – etwas ringhörig. Und für gehbehinderte Menschen oder solche mit Rollstuhl kommt das Denkmal – da ohne Lift und barrierefreie Eingänge – nicht infrage. Nach Parkplätzen sucht man an dieser zentralen Lage vergebens. Punkten kann die eindruckliche Liegenschaft

aber mit einem Trumpf, der mitten in der Stadt nach seinesgleichen sucht: Vis-à-vis vom Gebäude steht der Mieterschaft nämlich ein rund 1000 Quadratmeter grosser Garten mit Grillstelle und Pergola zur Verfügung, der diesen Frühling auf Vordermann gebracht werden soll. Geplant sind ein Gemüse-, ein Kräutergarten und eine Wildhecke. Für die umweltfreundliche Entsorgung von organischen Abfällen soll ein Komposthaufen angelegt werden. Auch im Garten ist also nicht nur Geniessen, sondern auch Mitpacken angesagt. Durch die gemeinsame Gartenpflege soll sich der Garten zu einem Ort des Miteinanders entwickeln. Gleiches gilt für die Werkstatt, die sich – wie der Veloraum – zwischen den beiden Gebäudeteilen befindet. Wo und wie konkret sich die Mieterinnen und Mieter engagieren, ist ihnen selber überlassen. «Jeder hat ein Talent, das er zugunsten der Hausgemeinschaft einbringen kann», ist Esther Keiser überzeugt.



Wohnen im Baudenkmal – direkt beim Knopfliturm



Die beiden sanierten Wohnhäuser der GEWOBA befinden sich links und rechts des Knopflturms und stehen beide unter Denkmalschutz. Das näher zur Ägeristrasse stehende Gebäude (Nr. 4) stammt aus dem Jahre 1880 und diente Caspar Keiser (1853–1923) einst als Brennerei und Wohnhaus. Es präsentiert sich als zweigeschossiger Fachwerkbau und ist gegen Westen direkt an die Stadtmauer angebaut. Das Erdgeschoss ist gemauert, verputzt und mit Eckkisenen aus Ziegeln versehen. Der Eingang mit modernem Windfang stellt gleichzeitig den Träger eines kleinen Balkons dar.

Die andere Liegenschaft (Nr. 6) stammt aus dem Jahr 1894. Bauherr war Metzgermeister und Wirt Carl Stocklin-Schwerzmann (1841–1916). Er betrieb in diesem Gebäude ein Schlachthaus. Stocklin war auch politisch aktiv, zuerst als Stadtrat in der Exekutive, dann als Kantonsrat in der Legislative.

Zwischen den beiden Bauten steht der 1524 erstellte Knopfliturm, ursprünglich einfach als «Turm im Dorf» bezeichnet. Das markante, runde Denkmal ist Teil der Stadtsilhouette von Zug und ein relevantes Element der Stadtbefestigung. Diese gehörte als bauliches Symbol zum Selbstverständnis einer mittelalterlichen Stadt und hatte eine militärische Funktion, diente aber auch als Grenzmarke.





links: Plan- und Ausführungsunterlagen der Zimmerleute für den Knopfliweg 4. Besprechungen von Details finden teilweise ad hoc auf der Baustelle statt.

rechts oben und unten: Ausgehöhlter Dachbereich der Liegenschaft Knopfliweg 4. Die Tragstruktur aus Holz wird sichtbar und kann von den Fachpersonen inspiziert werden.







links oben und unten: Terrassensituation an der Stadtmauer und Handwerker an den Details der Schindelfassade der Liegenschaft Knopflweg 4.

rechts oben: Finalisierung der Dachanschlüsse aus Kupfer zwischen dem Knopflturm und der Liegenschaft Knopflweg 4.

rechts unten: Die Fassade der Liegenschaft Knopflweg 4 erstrahlt im neuen Glanz. Die alte Holzfachwerkkonstruktion bleibt sichtbar.

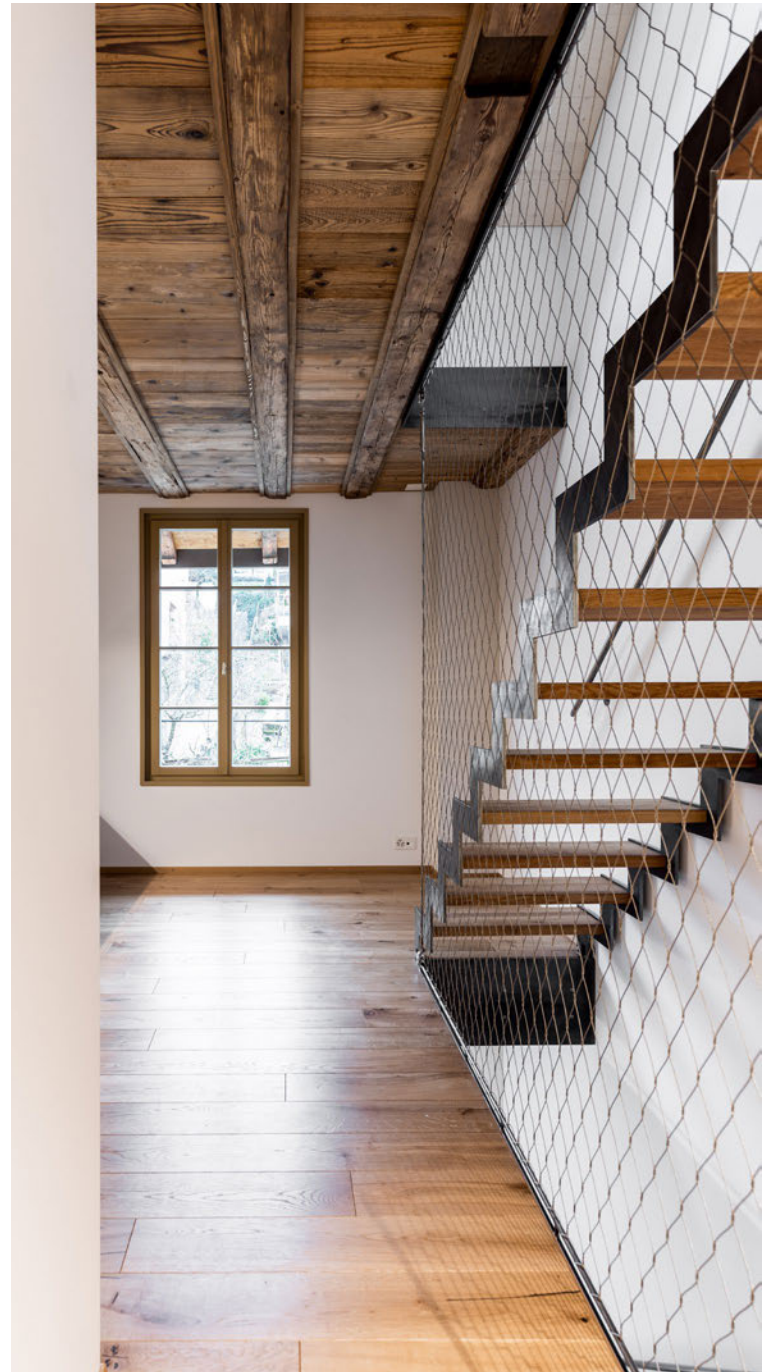


Eine historische Liegenschaft für 200 000 Franken

Zur Erinnerung: Die GEWOBA konnte die Liegenschaften für faire 200 000 Franken kaufen und die Grundstücke im Baurecht für 100 Jahre übernehmen. Das heisst, die GEWOBA ist nun zwar stolze Besitzerin der beiden Häuser Nr. 4 und Nr. 6, aber der Boden gehört nach wie vor der Stadt. An die Stadt fliessen, Stand heute, jährlich 13 500 Franken Baurechtszins.



Bilder vom Knopfliweg 6 vor, während und nach dem Umbau (1. Obergeschoss und Dachgeschoss).





Einen wichtigen Beitrag zum Gelingen des sanierten Knopfliwegs hat auch der Zuger Architekt Enzo Cozza von der Hegglin Cozza Architekten AG geleistet. Er hat schon mehrere denkmalgeschützte Bauten saniert und brachte jene Expertise mit, welche für ein solches Unterfangen zwingend nötig ist, wie im Gespräch mit ihm deutlich wird.

Enzo, wie bist du zu diesem Auftrag gekommen?

Unser Büro verfolgte schon länger, was die GEWOBA mit dem Knopfliweg vorhat. Als dann ein Projekt vorlag, nahmen wir Kontakt mit der Bauherrschaft auf und meldeten Interesse an. Mit dem Umbau historischer Liegenschaften haben wir Erfahrung, sei es mitten in der Altstadt oder ausserhalb. Zudem befindet sich unser Büro an der Ägeristrasse und ist nur wenige Meter vom Knopfliturm entfernt. Kurze Wege sind immer ein Vorteil, vor allem, weil uns zusätzlich zur Ausführungsplanung auch die Bauleitung oblag.





Worin bestand der Reiz dieses Projekts?

Es handelt sich um eine sehr interessante Liegenschaft, denn sie ist direkt an der Stadtmauer gelegen. Mir war aber auch die Bauherrschaft sympathisch. Günstiger Wohnraum wird dringend benötigt. Als die Zusammenarbeit startete, lag bereits ein bewilligtes Bauprojekt vor. Darauf basierend ging es an die Umsetzung. Das klingt komfortabel, aber es birgt auch ein gewisses Risiko, wenn man ein Projekt von einem anderen Büro übernimmt und nicht von Anfang an involviert ist. Man beisst sich dann unter Umständen die Zähne an Ideen aus, die auf dem Papier gut klingen, sich in der Realität dann aber plötzlich sehr komplex gestalten. Doch wenn ich mir an einem Sachverhalt den Kopf zerbrechen muss, macht genau dies meinen Job auch sehr spannend!

Konkret: Wo lagen die Knackpunkte?

Bei einer Atelierwohnung war die Küche ursprünglich im Erdgeschoss geplant. Doch in der Umsetzung zeichnete sich ab, dass dies aus Platzmangel gar nicht möglich war. Schliesslich siedelten wir alle Küchen im ersten Stock an. Ein weiterer Knackpunkt waren der Denkmal- und der Brandschutz.

Die beiden Disziplinen kommen sich in die Quere?

Ja, das ist oft so. Der Brandschutz verlangte ein Treppenhaus nach Brandschutzvorschriften, was eine starke Veränderung der Baustruktur zur Folge gehabt hätte. Die Denkmalpflege wollte an der Struktur des ursprünglichen Treppenhauses festhalten.

links oben: Enzo Cozza von der Hegglin Cozza Architekten AG vor Ort auf der Baustelle.

links unten: Die Liegenschaft Knopfliweg 6 nach der Fertigstellung.

rechts oben: Die Atelierwohnung direkt am Knopfliturm. Das historische Gemäuer bleibt im Innenraum sichtbar, ebenfalls ein Teil der Stadtmauer.

Wer setzte sich durch?

Dank dem Pragmatismus des Brandschutzes hat man sich für den Erhalt des Treppenhauses entschieden, ohne jedoch den Brandschutz zu vernachlässigen. Derlei Prozesse brauchen viel Zeit. Und auch ich selber verwerfe die eine oder andere Idee, die mal auf meinem Mist gewachsen ist. Ein wichtiges Thema war natürlich auch der Holzbau. Hier befanden wir uns teilweise auf unwegsamem Terrain. Einerseits mussten die Arbeiten, damit man eine Offerte erhielt, im Voraus definiert werden. Andererseits ist es fast nicht möglich, in einem Haus aus dem 19. Jahrhundert von Anfang an zu wissen, was an Arbeit auf die Zimmerleute zukommt. Erst die Sondierungen und der Rückbau von Schichten zeigen, welche Massnahmen nötig sind. Ein weiterer Knackpunkt war der Knopfliturm selber!

Du sprichst das 500-jährige Wahrzeichen an, um das sich die beiden Häuser gruppieren.

Die sind tatsächlich direkt an den Turm gebaut. Umso heikler war es, dass sich die Sandsteinmauer teilweise in einem sehr schlechten Zustand befand und die Dachanschlüsse nicht mehr dicht waren. Es regnete zwischen dem Blech und dem schadhafte Stein durch. Da musste man also reagieren und schnell eine Lösung finden. Dank der guten Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde, der Eigentümerin des Turms, hat aber auch dies funktioniert.

Der Zeitplan konnte eingehalten werden?

Ja, die ersten Mieter sind Mitte Februar 2025 eingezogen. Die Bauherrschaft hat ordentlich Tempo gemacht (lacht). Bis vier Monate vor dem Einzug war allerdings noch immer nicht klar, welche Heizung das Haus erhalten soll. Geplant war eine Heizung mit Erdsonden. Aber das hat nicht funktioniert. Die Idee war, dass wir aus einer Tiefe von 200 Metern vier Löcher bohren, um von dort Wärme zu beziehen. Doch die erste Bohrung fallierte nach 100 Metern, die zweite bereits nach 70 Metern, was zum Abbruch der Erdsondenbohrungen führte. Also suchten wir nach Alternativen. Letztlich haben wir uns für eine Luftwasserwärmepumpe entschieden, die wir diskret in einen Holzschopf integrierten.

Es scheint, als brauche die Sanierung eines Altbaus besonders viel Nerven und Flexibilität.

Ja, das ist so. Trotzdem sollte man immer gelassen bleiben. Berufserfahrung hilft. Auch bei der Isolation bzw. Dämmung haben wir eine Kehrtwende vollzogen. Die Planung sah vor, die Häuser gegen aussen zu dämmen, um das Erscheinungsbild der Innenräume nicht zu beeinträchtigen. Doch das wäre technisch unglaublich aufwendig gewesen. Darum kam



man wieder davon weg. Schliesslich entschied man sich für eine Innendämmung. Bei allen Diskussionen sah ich mich oftmals in der Rolle des Vermittlers zwischen Handwerkern, Behörden und Bauherrschaft.

Diese Rolle hast du offensichtlich erfolgreich ausgeführt. Die Geschäftsleitung schwärmt von der tollen Zusammenarbeit.

Ich kann das Kompliment nur zurückgeben. Ich kannte die Bauherrschaft vorher nicht. Trotzdem bestand von Anfang an ein grosses Vertrauen. Die Geschäftsführerin war immer parat, stand spontan und kurzfristig für Termine zur Verfügung, wenn es etwas Wichtiges zu besprechen gab. Zudem wurde schnell entschieden. So kommt man voran und so macht es Spass! Auch der Austausch mit den Handwerkern war bereichernd: mit dem Holzbauer, Gipser, Maler, Dachdecker, Spengler, mit den Fachleuten aus Sanitär und Elektro.

links oben und unten: Treppendetail und Nasszelle der Atelierwohnung in der Liegenschaft Knopfliweg 6.

rechts unten: Die neue Küche im Kontrast zu den hellen Weissputzwänden und der sichtbaren Stadtmauer.

Selber in einem genossenschaftlich organisierten Haus wie dem Knopfliweg zu wohnen – wäre das etwas für dich?

In der gegenwärtigen Situation mit meiner fünfköpfigen Familie kommt das nicht infrage. Da wären die Wohnungen schlicht zu klein. Wäre ich Single, nur mit einer Partnerin zusammen oder auch schon etwas älter, könnte ich mir das aber durchaus vorstellen. Leben im Baudenkmal – das hat seinen Reiz! Gleichzeitig sind mir Freiraum und Rückzugsmöglichkeiten wichtig. Ich bin eher ein Individualist.



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



Misenga Gossweiler
Liegenschaftsbewirt-
schafterin

GENERALVERSAMMLUNG 2025

Einladung zur 61. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 13. Juni 2025, 18.30 Uhr

Theater Casino Zug, Artherstrasse 4, 6300 Zug

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzählenden
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

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

7. Juni 2024

Protokoll

der 60. ordentlichen Generalversammlung der GEWOBA vom 7. Juni 2024, 18.00 Uhr Theater Casino Zug, Artherstrasse 4, 6300 Zug

Vorsitz:	Jascha Hager, Präsident
Anwesend:	404 Personen
Stimmberechtigt:	248 der Anwesenden
Entschuldigt:	241 Mitglieder und Gäste

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

Namentlich begrüsst er die folgenden Gäste:

Manuela Weichelt	Nationalrätin
André Wicki	Stadtpräsident
Franz Weiss	Korporationsrat
Andreas Blank	Bürgerrat
Patrick Marti	Zuger Kantonalbank
Chantal Twerenbold	Zuger Kantonalbank
Kenan Helac	Raiffeisenbank Zug
Christina Annen	CEO Tech Cluster Zug AG
Valentin Henggeler und Silvan Renggli	Göbli Immobilien AG
Pascal Strüby	Abteilung Planung/Bau Einwohnergemeinde Baar
Nathalie Walter	Abteilung Wohnungswesen Kanton Zug
Andreas Schaufelberger	PRV Provides Treuhand AG
André Ruckli	Zagsolar AG
Sabine Windlin	Journalistin
Esther Ambühl Tarnowski	Mitglied des GGR und der BPK Stadt Zug
David Meyer	Fraktionschef glp
Roman Küng	GGR Fraktionschef SVP
René Windlin und Silvan Schnellmann	Wohnbaugenossenschaft Heimat
Peter Müller und Ernst Iten	Baugenossenschaft Familia
Seraina Knobel und Alex Iten	Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug
Mélanie Schenker und Daniel Camenzind	Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Susanne Giger und Thomas Ehrensperger	Genossenschaft W'Alter

die ehemaligen Vorstandsmitglieder:

Alois Aregger	Niklaus Niederberger
Josef Bomatter	Vreni Tschudi-Moos
Hans Fries	Ingrid Ulrich
Margrit Geleijns	Albert Vollmer

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

Jean Hangartner	Mitglied
Edy Jucker	Mitglied und Mieter St.-Johannes-Strasse 20
Verena Landtwing	Mitglied und Mieterin St.-Johannes-Strasse 20
Mathilde und Rudolf Leemann	Mitglied und Mieter Allmendstrasse 13
Iva Minardi	Mieterin St.-Johannes-Strasse 22
Ernst Oberhänsli	Mitglied und Mieter St.-Johannes-Strasse 24
Hermine Vollmer	Mieterin St.-Johannes-Strasse 20

Die Einladung zur heutigen GV wurde gemäss Art. 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren ihr auch die Traktandenliste, der Jahresbericht des Präsidenten, die Jahresrechnung samt Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses, der Bericht und Antrag der Revisionsstelle an die Generalversammlung und das Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2023.

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 60. 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 des Protokolls der 59. ordentlichen GV vom 12. Mai 2023
4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten
5. Genehmigung der Jahresrechnung
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses
7. Entlastung des Vorstands
8. Wahlen
 - 8.1. Wahl der Revisionsstelle
9. Verschiedenes

1. Wahl der Stimmenzähler:innen

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

- Diana Schnüriger
- Julian Huwyler

Gemäss Eingangskontrolle sind 248 Anwesende stimmberechtigt. Das absolute Mehr beträgt 125.

2. Genehmigung der Traktandenliste

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

Resultat: einstimmig genehmigt

3. Genehmigung des Protokolls der 59. ordentlichen GV vom 12. Mai 2023

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

Resultat: einstimmig genehmigt

4. Genehmigung des Jahresberichts des Präsidenten

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt.

Der Präsident spricht, ergänzend zu seinem Jahresbericht, über den Begriff «Familie». Was verstand man zur Gründerzeit der GEWOBA darunter, wie hat sich dieser Begriff in den vergangenen 60 Jahren verändert? Er weist darauf hin, dass sich diese Entwicklung auch auf das Wohnungsangebot auswirkt. Mit den Gemeinsam-Wohnen-Häusern versucht die GEWOBA auf diese Veränderungen zu reagieren.

Er übergibt das Wort dem Vizepräsidenten.

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

Resultat: einstimmig genehmigt

5. Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2023, 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 2023.

Die eingeschränkte Revision durch die PRV Provides Treuhandgesellschaft AG, heute vertreten durch Herrn Andreas Schaufelberger, hat am 21. Februar 2024 stattgefunden. Der durch PRV Provides erstellte Bericht zur Jahresrechnung bestätigt die Gesetzeskonformität von Buchführung und Jahresrechnung.

Der Präsident lässt über die Abnahme der Jahresrechnung 2023 abstimmen.

Resultat: einstimmig genehmigt

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses

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

Gewinnvortrag	CHF	408'512.55
Gewinn laufendes Jahr	CHF	103'057.16
Bilanzgewinn	CHF	511'569.71

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung vor:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	CHF	5'200.00
Zuweisung an die freien Reserven	CHF	25'000.00
Zins auf Anteilscheinkapital (1.5%)	CHF	65'759.50
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	415'610.21
Total	CHF	511'569.71

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 PRV Provides Treuhandgesellschaft 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. Neue Website

Unter www.gewoba.ch ist per sofort die neue Website der GEWOBA aufgeschaltet. Der Präsident animiert die Anwesenden, diese attraktive Infoplattform zu besuchen.

9.2. Zukunftsprojekte

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

Am **Knopfliweg** laufen die Sanierungsarbeiten. Der Erstvermietungsprozess startet im Herbst 2024. Der Erstbezug ist für das erste Quartal 2025 geplant.

Im **Göbli** steht der langersehnte Spatenstich Anfang Juli kurz bevor. Der Erstbezug ist für Mitte 2027 geplant.

Für das **Holzhochhaus «Pi»** ist der Bebauungsplan aktuell noch durch Einwendungen blockiert. Wir hoffen noch immer auf einen baldigen Entscheid seitens der kommunalen Politik.

9.3. Mitgliederbefragung

Im Frühjahr erhielten alle Mitglieder per E-Mail eine Einladung zu einer Online-Umfrage zu unseren Mieterforen. Der Rücklauf war mit rund 38% aller Mitglieder und 47% aller Mietenden sehr erfreulich. Der Vorstand informiert an der nächsten Generalversammlung im Jahr 2025 zu den detaillierten Ergebnissen.

9.4. Grussworte

Matthias Michel, Ständerat, per Videobotschaft

Ständerat Michel, welcher sich heute leider nicht persönlich in Zug befinden kann, grüsst und gratuliert zum 60. Geburtstag der GEWOBA. Er lobt die wertvolle und wichtige Arbeit der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Ihre Anliegen vertritt er auch in seinem Amt in Bern mit Überzeugung.

Manuela Weichelt, Vorstandsmitglied des Dachverbandes wbg schweiz und Nationalrätin

Manuela Weichelt überbringt die besten Grüsse und Gratulationen der Präsidentin von wbg schweiz, Eva Herzog. Sie wertschätzt in ihrem Grusswort das Tun der Gründergeneration und des amtierenden Vorstands der GEWOBA. Sie betont die Wichtigkeit von Wohnbaugenossenschaften und hofft auf aktivere Unterstützung seitens der Politik auf nationaler, kantonaler und speziell auch kommunaler Ebene.

André Wicki, Stadtpräsident

André Wicki legt den Fokus in seiner Festrede ganz auf das GEWOBA-Gründungsjahr 1964. Er bringt den Anwesenden das Jahr 1964 etwas näher ins Bewusstsein und zeigt auf, was dazumal, neben der Gründung der GEWOBA, sonst noch Spannendes geschehen ist. Stadtpräsident Wicki bedankt sich beim Vorstand für die geleistete Arbeit und offeriert das traditionelle «Kaffee avec» im Anschluss an das Nachtessen.

61. Generalversammlung 2025

Die 61. Generalversammlung der GEWOBA findet am 13. Juni 2025, 18.30 Uhr, im Theater Casino Zug statt.

GEWOBA-Präsident Jascha Hager erklärt die 60. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und kündigt den Künstler Michael Elsener als speziellen Festredner zwischen der offiziellen Generalversammlung und dem anschliessenden Festmahl an.

Schluss der Versammlung: 19.10 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung

3. Oktober 2024

Protokoll

der ausserordentlichen Generalversammlung der GEWOBA vom 3. Oktober 2024, 19.00 Uhr Burgbachsaal, Dorfstrasse 12, 6300 Zug

Vorsitz: Jascha Hager, Präsident

Anwesend: 97 stimmberechtigte Mitglieder

Der Präsident, Jascha Hager, begrüsst alle Anwesenden.

Die Einladung zur heutigen ausserordentlichen GV wurde gemäss Art. 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Beigelegt waren ihr die Traktandenliste, der Antrag des Vorstandes inklusive der weiterführenden Unterlagen zu diesem Geschäft.

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

Der Präsident erklärt die ausserordentliche Generalversammlung der GEWOBA für eröffnet.

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler:innen

Die vom Präsidenten vorgeschlagene Stimmenzählerin, Nicole Nussberger, wird stillschweigend gewählt.

Gemäss Eingangskontrolle sind 97 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt 49.

Die Traktandenliste wurde mit der Einladung an alle Mitglieder verschickt. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen gewünscht. Die Traktandenliste ist somit stillschweigend genehmigt.

2. Antrag des Vorstandes: Nachtragskredit für den Kauf eines Mehrfamilienhauses an der Göblistrasse 36 in Zug

Der Präsident erläutert den Sachverhalt zur heutigen ausserordentlichen Generalversammlung: Die GEWOBA-Generalversammlung hatte bereits am 19. Mai 2022 den Kaufpreis von CHF 17,5 Mio. für den Kauf der Liegenschaft inkl. Land im Göbli gesprochen. Dieser Betrag wurde auf der Basis der Anlagekostenlimiten in der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau der Stadt Zug, Stand 25.1.2022, berechnet. Die Bezugnahme auf die Verordnung ist im Bebauungsplan Lüssi Göbli so vermerkt. Die verbindliche Anmerkung findet sich auch in der Absichtserklärung, welche wir mit der Göbli Immobilien AG unterzeichnet haben. Explizit wird dort die

«zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages gültige Fassung der Verordnung» erwähnt. Im April 2024 hat sich der Stadtrat von Zug entschlossen, die Anlagekostenlimiten in seiner Verordnung anzupassen und um rund 10% zu erhöhen. Die Grundlagen der Anlagekostenlimiten stammen vom Bundesamt für Wohnungswesen und von der Baudirektion des Kantons Zug. Somit wird sich nun auch der Kaufpreis für das GEWOBA-Haus um 10% erhöhen.

Des Weiteren erläutert der Präsident den mit der Göbli Immobilien AG vereinbarten Zahlungsmodus. Kurz nach der Unterzeichnung der Absichtserklärung hat GEWOBA CHF 1,5 Mio. als Reservationszahlung an die Göbli Immobilien AG bezahlt. Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags wird eine weitere Rate fällig, so dass GEWOBA danach bereits 20% des Kaufpreises bezahlt hat. Diesen Zahlungen steht keine besondere Absicherung, wie zum Beispiel ein Grundpfand, gegenüber. Sie bergen ein minimales, aus Sicht des Vorstandes aber gut vertretbares Risiko. Die Luzerner Kantonalbank stellt als Hausbank der Göbli Immobilien AG sicher, dass diese Gelder nur für die Erstellung der Überbauung im Göbli verwendet werden. Nach der Fertigstellung des Hauses und per Eigentumsübertragung wird die Restzahlung über rund CHF 15 Mio. fällig. Dafür erhält GEWOBA bzw. ihre für die Finanzierung zuständige Bank dannzumal die entsprechenden Grundpfandtitel.

Fragen aus dem Plenum:

Sechs Mitglieder erkundigen sich zur heute zu genehmigenden Preiserhöhung. Der Präsident Jascha Hager präzisiert und erklärt nochmals den genauen Grund, weshalb GEWOBA nun rund 10% mehr für Land und Gebäude bezahlen soll, und welche Faktoren seit der Generalversammlung vom 19. Mai 2022 geändert haben.

Der Antrag des Vorstandes an die ausserordentliche Generalversammlung vom 3. Oktober 2024 gemäss Art. 25 Bst. g der GEWOBA-Statuten Ausgabe 2010 lautet:

«Die Generalversammlung genehmigt den Nachtragskredit von total CHF 1,7 Mio., zusätzlich zu dem 2022 genehmigten Kaufpreis von CHF 17,5 Mio., für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses mit 26 Wohnungen, 10 Einstellplätze in der Einstellhalle und 80 gedeckten Veloabstellplätzen auf GS 5085, Göblistrasse 36, 6300 Zug.»

Der Antrag des Vorstandes wird mit 96 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung genehmigt.

Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstands für das Vertrauen und garantiert den Anwesenden, auch weiterhin umsichtig und vertrauensvoll mit den gesprochenen Geldern umzugehen.

61. Generalversammlung 2025

Die 61. Generalversammlung der GEWOBA findet am 13. Juni 2025, 18.30 Uhr, im Theater Casino Zug statt.

GEWOBA-Präsident Jascha Hager erklärt die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und wünscht eine gute Heimreise.

Schluss der Versammlung: 19.20 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung

24. Februar 2025

Protokoll

der ausserordentlichen Generalversammlung der GEWOBA vom 24. Februar 2025, 18.00 Uhr Burgbachsaal, Dorfstrasse 12, 6300 Zug

Vorsitz: Jascha Hager, Präsident

Anwesend: 43 stimmberechtigte Mitglieder

Traktanden

1. Begrüssung und Genehmigung der Traktandenliste

Der Präsident, Jascha Hager, begrüsst alle Anwesenden.

Die Einladung zur heutigen ausserordentlichen GV wurde zusammen mit der Traktandenliste gemäss Art. 21 der Statuten fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen gewünscht. Die Traktandenliste ist somit stillschweigend genehmigt.

Der Präsident erklärt die ausserordentliche Generalversammlung der GEWOBA für eröffnet.

2. Wahl der Stimmenzähler:innen

Der vom Präsidenten vorgeschlagene Stimmenzähler, Patrik Zolliker, wird stillschweigend gewählt.

Gemäss Eingangskontrolle sind 43 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr beträgt 22.

3. Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024

Unsere an der Generalversammlung vom 7. Juni 2024 gewählte Revisionsstelle PRV Provides Treuhandgesellschaft AG hat ihre Zulassung als Revisionsexpertin bei der Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde zurückgegeben. Sie hat den Vorstand mit Brief vom 12. Dezember 2024 darüber informiert und ist mit sofortiger Wirkung als Revisionsstelle zurückgetreten. Deshalb muss die Generalversammlung unverzüglich eine neue Revisionsstelle wählen, die die Jahresrechnung 2024 prüfen kann. Gemäss Art. 34 der GEWOBA-Statuten Ausgabe 2010 schlägt der Vorstand heute der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. Februar 2025 die BDO AG mit Büros in Steinhausen als neu zu wählende Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024 vor.

Es wird seitens der anwesenden Mitglieder keine andere Revisionsstelle vorgeschlagen.

Es werden keine Fragen aus dem Plenum gestellt.

Die ausserordentliche Generalversammlung wählt die BDO AG für das Geschäftsjahr 2024 einstimmig als Revisionsstelle der Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA.

Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstands für das Vertrauen. Der heute anwesende Vertreter der BDO AG erklärt Annahme der Wahl und erläutert kurz den Sachverhalt zur erfolgten Rückgabe der Zulassung. Die eingeschränkte Revision findet am 3. März 2025 in den Büros der GEWOBA statt.

61. Generalversammlung 2025

Die 61. Generalversammlung der GEWOBA findet am 13. Juni 2025, 18.30 Uhr, im Theater Casino Zug statt.

GEWOBA-Präsident Jascha Hager erklärt die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Der Präsident bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und wünscht eine gute Heimreise.

Schluss der Versammlung: 18.10 Uhr

Der Präsident:



Jascha Hager

Die Protokollführerin:



Esther Keiser

Finanzbericht

Bilanz und Betriebsrechnung 2024	52
Anhang zur Jahresrechnung 2024	55
Antrag der Verwaltung	58
Bericht der Revisionsstelle	59

Bilanz und Betriebsrechnung 2024

Bilanz per 31. Dezember

Aktiven	2024 CHF	2023 CHF
Liquide Mittel	944'862.66	2'906'696.76
Festgeld Zuger KB 14.07.23–15.07.24	0.00	1'000'000.00
Festgeld Valiant 07.12.23–07.03.24	0.00	1'650'000.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	8'715.05	2'886.05
– gegenüber Dritten	30'203.00	28'475.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	61'727.32	508'263.24
Umlaufvermögen	1'045'508.03	6'096'321.05
Festgeld Raiffeisenbank Zug 01.05.24 – 30.04.25	50'000.00	0.00
Termingeld Raiffeisenbank Zug 01.05.24 – 04.05.26	50'000.00	0.00
Reservationszahlung Göbli Immobilien AG	3'801'160.00	1'500'000.00
Finanzanlagen – Anteilscheine von Genossenschaften	11'000.00	11'200.00
Finanzanlagen – ZKB Mieterdepot GG 22	6'739.75	6'715.15
Finanzanlagen – Erneuerungsfonds Herti 3	128'304.40	116'122.75
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	151'520.22	17'750.69
Innenausbau Büroräume GG 22 in Miete	262'802.00	262'802.00
./.. kumulierte Abschreibungen	–262'800.00	–262'800.00
Mobilien Gemeinschaftsräume G4	78'556.78	78'556.78
./.. kumulierte Abschreibungen	–55'193.43	–47'405.64
Mobilien Gemeinschaftsräume G5	1'090.00	0.00
Immobilie St.-Johannes-Strasse 20–26 im Baurecht	11'561'599.10	11'561'599.10
./.. kumulierte Abschreibungen	–4'509'919.00	–4'366'007.00
Immobilie Allmendstrasse 11–17 im Baurecht	9'092'564.00	9'092'564.00
./.. kumulierte Abschreibungen	–4'295'815.00	–4'197'922.00
Miteigentum Einstellhalle & Installationen Herti 3 im Baurecht	1'100'000.00	1'100'000.00
./.. kumulierte Abschreibungen	–548'325.00	–537'066.00
Immobilie Fridbachweg 5–9 im Baurecht	13'819'437.53	13'819'437.53
./.. kumulierte Abschreibungen	–3'080'504.00	–2'861'342.00
Photovoltaikanlagen PVA	638'528.72	638'528.72
./.. Förderbeiträge an PVA	–133'394.95	–133'394.95
./.. kumulierte Abschreibungen	–415'862.00	–409'726.00
Immobilie Goldermattenstrasse 25 im Baurecht	3'179'176.30	3'179'176.30
./.. kumulierte Abschreibungen	–298'286.00	–239'492.00
Immobilie Knopfliweg 4+6 im Baurecht	2'742'679.30	489'920.20
Immobilie Guthirtstrasse 12 inkl. Land	2'400'000.00	0.00
./.. kumulierte Abschreibungen	–36'000.00	0.00
Anlagevermögen	35'439'058.72	28'819'217.63
	36'484'566.75	34'915'538.68

Passiven	2024 CHF	2023 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mitgliedern	61'139.65	56'672.15
– gegenüber Dritten	23'241.65	24'228.02
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	1'000'000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung		
– Vorauszahlungen von Mitgliedern	251'363.80	238'625.60
– übrige	115'845.00	257'836.10
Kurzfristiges Fremdkapital	1'451'590.10	577'361.87
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mitgliedern (Darlehen)	4'898'250.00	4'916'250.00
– gegenüber Dritten (Hypotheken / Anleihen)	16'795'654.65	16'293'887.05
Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	7'507'669.50	7'632'669.50
Langfristiges Fremdkapital	29'201'574.15	28'842'806.55
Freie Genossenschaftsanteile	3'259'400.00	2'990'500.00
Wohnungsanteilscheine	1'515'900.00	1'503'900.00
Gesetzliche Gewinnreserven	137'800.00	132'600.00
Freiwillige Gewinnreserven	381'800.55	356'800.55
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	415'610.21	408'512.55
– Jahresgewinn	120'891.74	103'057.16
Eigenkapital	5'831'402.50	5'495'370.26
	36'484'566.75	34'915'538.68

Betriebsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
Sollmietertrag	2'804'743.40	2'681'523.50
./. Leerstände	-4'333.00	-11'566.85
Verwaltungsertrag, Mitgliederverrechnungen	15'175.90	13'330.75
Übriger betrieblicher Ertrag (Eintrittsgebühren)	20'970.00	16'020.00
Übriger betrieblicher Ertrag (Ertrag PVA-Stromproduktion)	53'771.90	52'119.75
Betrieblicher Gesamtnettoertrag	2'890'328.20	2'751'427.15
Liegenschaftenunterhalt	-443'819.45	-560'491.02
Planungskosten	-5'881.85	-28'575.00
Bildung Rückstellungen Grossunterhalt Immobilien	-465'000.00	-375'000.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherung	-51'003.90	-47'328.95
Betrieblicher Nettoerfolg	1'924'623.00	1'740'032.18
Personalaufwand	-397'084.95	-364'410.10
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-22'849.85	-28'510.55
Übriger betrieblicher Aufwand	-292'411.91	-205'445.50
Abschreibungen		
– Immobilien	-573'156.00	-547'993.00
– Mobilien, Geräte, Einrichtungen	-21'717.36	-16'732.29
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	617'402.93	576'940.74
Finanzaufwand		
– Hypothekar-, Anleihen-, Mitgliederdarlehenszinsen	-226'798.20	-180'629.20
– Baurechtszinsen	-278'006.70	-278'006.70
Finanzertrag	34'831.71	7'375.32
Jahresergebnis vor Steuern	147'429.74	125'680.16
Direkte Steuern	-26'538.00	-22'623.00
Jahresgewinn	120'891.74	103'057.16

Anhang zur Jahresrechnung 2024

Firma: Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA

Rechtsform: Genossenschaft

Sitz: Zug

	2024	2023
Anzahl Mitglieder	1236	1033

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

	2024 CHF	2023 CHF
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Organisationsreglement und Statuten	47'440.00	50'990.00
Guthaben des Vorstands in der Darlehenskasse		
Verbindlichkeiten der Darlehenskasse gegenüber Organen	40'000.00	40'000.00
Stellenprozentage Geschäftsstelle		
	210	220
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	28'473'199.70	26'646'355.70
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	34'511'000.00	33'911'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	24'741'000.00	23'141'000.00
in Anspruch genommene Kredite	17'795'654.65	16'293'887.05
Verpflichtungen aus Forward-Festhypotheken		
Zuger Kantonalbank – Laufzeit: 04.10.2024 – 03.10.2036 Zinssatz: 3%	0.00	1'000'000.00
Leasingverbindlichkeiten		
Leasing Kopiergerät Ricoh IMC 3000A 01.08.2020 – 31.07.2025 CHF 172.95 inkl. 8.1% MWST pro Monat Offene Verbindlichkeit inkl. MWST	1'210.65	3'286.05
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	67'320.00	91'080.00

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	2024	2023
Studios	3	3
2 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	20	20
3 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	39	39
4 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	88	84
5 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnungen	5	5
Nebenräume	4	4
Einstellhallenplätze	144	144
Aussenparkplätze	4	0

Antrag der Verwaltung

Der Genossenschafterversammlung stehen zur Verfügung:

	2024 CHF	2023 CHF
Gewinnvortrag	415'610.21	408'512.55
Gewinn laufendes Jahr	120'891.74	103'057.16
Total	536'501.95	511'569.71

Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverwendung:

	2024 CHF	2023 CHF
Einlage gesetzliche Gewinnreserve	6'045.00	5'200.00
Einlage freiwillige Gewinnreserve	25'000.00	25'000.00
Verzinsung Anteilscheinkapital (2024: 1.5% / 2023: 1.25%)	69'446.60	65'759.50
Vortrag auf neue Rechnung	436'010.35	415'610.21
Total	536'501.95	511'569.71

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 2024 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. 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 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, 4. März 2025

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

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

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

www.gewoba.ch

Herausgeberin

Genossenschaft für gemeinnützigen
Wohnungsbau GEWOBA
6303 Zug

Auflage 1600 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
Alexandra Wey, Zug
Archivbilder, Stadtarchiv Zug

Lektorat

Franziska Landolt, Kriens

Druck

Heller Druck AG, Cham

