

Allgemeine
Wohnbaugenossenschaft
Zug



2025

Jahresbericht und Rechnung

*In Steinhausen entstehen
21 zeitgemässe, preisgünstige
Wohnungen mit modernen
Grundrissen von
2,5 bis 5,5 Zimmern.*



Was Sie in diesem Bericht erwartet

4 *Jahresbericht
des Präsidenten*

6 *Traktanden
für die Generalversammlung*

8 *Jahresrückblick
der Geschäftsstelle*

10 *Jahresrückblick
Finanzen*

11 *Jahresrechnung 2025*
Bilanz
Erfolgsrechnung
Verwendung des Bilanzgewinnes
Anhang Jahresrechnung
Bericht Revisionsstelle
Geldflussrechnung
Planungsrechnung

23 *Unsere Projekte
Unterägeri, Steinhausen, Oberägeri*

30 *Über die awzug*
Verwaltung und Geschäftsstelle
Wohnungs- & Mitgliederbestand

34 *Genossenschaftsleben
Anlässe*

Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen Liebe Genossenschafter

Das vergangene Jahr war geprägt von intensiver Arbeit und wichtigen Entscheiden. Mit grossem Einsatz haben wir die Weiterentwicklung der awzug vorangetrieben.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für alle Verwaltungsmitglieder intensiv. So trafen wir uns wiederum zu 12 Verwaltungssitzungen, anlässlich welchen etwa über Aufnahme von Neumitgliedern befunden wurde, uns der Geschäftsführer regelmässig über die wichtigsten Liegenschaftsinformationen orientierte und wir – wo angezeigt – Beschlüsse über notwendige Investitionen fassten, die ressortverantwortlichen Verwaltungsmitglieder über den aktuellen Stand der Projekte informierten und Beschlüsse über anstehende Entscheide gefällt wurden.

Mit grossem Engagement für die awzug

Im Weiteren diskutierten wir immer wieder über Opportunitäten und legten diesbezüglich das weitere Vorgehen fest. Stete Traktanden in jeder Verwaltungssitzung waren und sind sodann Kommunikation, Genossenschaftliches, Finanzen und Rechtliches. Dabei geht es im Wesentlichen um Informationen für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Ideen und Planung von Genossenschaftsanlässen, Finanzierung unserer Bestandesliegenschaften und Prüfung von

Finanzierungsmöglichkeiten bei konkreten Opportunitäten sowie Diskussionen und Entscheide über Inhalt von Vertragsentwürfen und Prüfung von Möglichkeiten bzw. Festlegen von Vorgehensweisen bei rechtlich relevanten Sachverhalten. Darüber hinaus tagten Baukommissionssitzungen, anlässlich welchen die dazu delegierten Mitglieder der Verwaltung mit professioneller Unterstützung der TRIGA Baumanagement AG unsere Bauprojekte lenkten. Dazu gehörten z.B. nach Ausschreibung der Arbeitsgattungen die Auswahl der Ingenieurs- und Handwerksbetriebe, die Entscheide über Materialisierung und die Überwachung der Termine. Wichtiger Bestandteil eines jeden Jahres ist schon längst die Retraite, welche wir jeweils im Spätherbst durchführen. Dieser von Freitagmorgen bis Samstagmittag dauernde Anlass ermöglicht es uns, wichtige aktuelle Themen vertieft zu erörtern und insbesondere konstruktive Diskussionen zu führen, damit wir die Strategie für die Zukunft der awzug festlegen können. Darüber hinaus dient diese Retraite auch dafür, dass Persönliches ausgetauscht werden kann, was einer gut funktionierenden Zusammenarbeit in der Verwaltung äusserst dienlich

ist. Das Menschliche darf auch bei unserer Arbeit in der Verwaltung nicht zu kurz kommen. Nur so ist garantiert, dass wir alle weiterhin mit grossem Engagement und Freude zum Wohle der awzug beitragen werden.

Steinhausen, Unter- und Oberägeri

Die Liegenschaftsprojekte im Eichholz in Steinhausen, Sonnmattli / Moosweg in Unterägeri sowie Hofmatt- und Gulmstrasse in Oberägeri beschäftigten uns fortlaufend. Ersteres ist auf sehr gutem Wege. Überraschungen blieben bislang glücklicherweise aus. Die Dokumentation für die Erstvermietung ist für das Frühjahr geplant. Bezug der 21 Wohnungen ist gegen Ende Jahr vorgesehen. Für das Projekt Sonnmattli / Moosweg in Unterägeri ist die definitive Baubewilligung vorliegend. Wenn Sie dies Zeilen lesen, dürfte der Baustart erfolgt sein. Zum Projekt an der Hofmatt- und Gulmstrasse in Oberägeri lesen Sie bitte die ausführliche Berichterstattung gegen Ende dieses Jahresberichtes. Wir werden auch in diesem Jahr mit diesen drei erfreulichen Liegenschaftsprojekten beschäftigt sein.

Herti Süd

Der Bebauungsplan Herti Süd, bei welchem unsere Liegenschaft an der General-Guisan-Strasse 25–29 Teil davon ist, war bis vor Kurzem sistiert. Dies erfolgte auf Wunsch der grössten Landeigentümerin im Planperimeter. Nun ersuchten jedoch die Erbengemeinschaft Britschgi-Oesch darum, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Es gilt nach wie vor unser Angebot, dass Mieterinnen und Mieter dieser Liegenschaft bei entsprechendem Interesse für freierdende Wohnungen in unseren Liegenschaften grundsätzlich privilegiert behandelt werden. Ein Ersatzneubau wird mittelfristig ganz sicher ein Thema werden. Genauere zeitliche Angaben können wir aber leider dazu nicht abgeben.

Wir bleiben am Ball

Wir sind stetig daran, Opportunitäten für preisgünstigen Wohnraum zu prüfen. Entsprechende Gespräche und Verhandlungen wurden und werden geführt. Wir können darüber aber nur dann berichten,

wenn wir dazu ermächtigt werden oder bestenfalls wenn aus Opportunitäten konkrete Projekte werden. Selbstverständlich hoffen wir, dass dies schon bald der Fall sein wird. Ich versichere Ihnen, dass wir am Ball bleiben und uns mit unserer Schaffenskraft und unserem Know-how dafür einsetzen, im Kanton Zug weiteren dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Danke

An dieser Stelle bedanke ich mich bei all meinen Verwaltungsgspänlis und allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für deren unermüdlichen und kompetenten Einsatz zum Wohle der awzug. Wir können nur gemeinsam unsere strategischen Ziele erreichen und für all unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter verlässliche Ansprechpersonen sein. Es erfüllt mich nach wie vor mit Freude, zusammen mit meinem Verwaltungsgspänlis und der Geschäftsstelle Gutes für die awzug und für breite Bevölkerungsschichten unseres Kantons zu tun.

Generalversammlung

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie am 19. Mai 2026 den Weg ins Casino Zug auf sich nehmen und an unserer GV teilnehmen würden. Sie sind herzlich dazu eingeladen. Wir freuen uns, Sie zu sehen und uns mit Ihnen auszutauschen.

Matthys Hausherr
Präsident awzug



*Wir setzen uns dafür ein,
im Kanton Zug weiteren
dringend benötigten
preisgünstigen Wohnraum
zu schaffen.*

65. ordentliche Generalversammlung der awzug

Dienstag, 19. Mai 2026, 18.30 Uhr

Theater Casino Zug
Artherstrasse 4, 6300 Zug



An der letztjährigen
Generalversammlung
nahmen über
250 Personen teil.

Traktanden

- 1 Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler**
Antrag Verwaltung: Kenntnisnahme und Wahl der Vorgeschlagenen
- 2 Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2025**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung
- 3 Jahresbericht des Präsidenten**
Antrag Verwaltung: Genehmigung
- 4 Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung und Entlastung der Verwaltung
- 5 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses und Festsetzung des Zinsfusses für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals**
Antrag Verwaltung: Zuweisung von CHF 50 000 an gesetzliche Gewinnreserve, CHF 142 174 für Verzinsung Anteilscheinkapital 1,75% und CHF 724 991 Gewinnvortrag
- 6 Wahl der Revisionsstelle**
Antrag der Verwaltung: Wiederwahl von Caminada Treuhand AG Zug
- 7 Projekte**
Information über die aktuellen Projekte
- 8 Genossenschaftliches**
Information
- 9 Varia**



Jahresrückblick der Geschäftsstelle

Im vergangenen Jahr lag der Fokus auf Stabilität, der Aufarbeitung von Pendenzen sowie wichtigen internen Weiterentwicklungen und weiteren Schritten in Richtung einer umfassenderen Digitalisierung unserer Prozesse. Trotz der anhaltend angespannten Wohnraumsituation im Kanton Zug konnte die awzug wertvolle Fortschritte erzielen und Dienstleistungen für Mitglieder und Mieter weiter stärken.

Bedarfsgerechtes Wohnen

Wie bereits in den Vorjahren blieb die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestands bemerkenswert niedrig. Die geringe Anzahl an Wohnungswechseln zeigt deutlich, wie knapp der Wohnraum weiterhin ist und wie gross die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen bleibt. Umso erfreulicher ist es, dass dennoch mehreren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ermöglicht werden konnte, ihre Wohnsituation an veränderte Lebensumstände anzupassen – sei es durch einen Wechsel in eine grössere Wohnung nach Familienzuwachs oder in eine kleinere Wohnung nach dem Auszug der Kinder.

Mitgliederentwicklung

Die awzug zählt aktuell 1 205 Mitglieder. Das anhaltend grosse Interesse an einer Mitgliedschaft ist erfreulich und bestätigt, dass das Angebot und Engagement im Bereich der gemeinnützigen Wohnraumentwicklung wahrgenommen und geschätzt wird.

Digitalisierung und Prozesse

Ein Schwerpunkt des Jahres 2025 war die weitere Forcierung der Digitalisierung. Das Ziel ist, Abläufe zu verschlanken und die Dienstleistungen für Mitglieder und Mieterschaft einfacher und direkter zugänglich zu machen. Dazu zählen die Automatisierung von Schadenmeldungen, die Optimierung des digitalen Mitgliederprozesses sowie die generelle Vereinfachung interner Arbeitsabläufe. Diese Entwicklungen legen ein wichtiges Fundament für eine moderne, serviceorientierte Genossenschaftsverwaltung, die in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden soll.

Gemeinschaft & Anlässe

Die gemeinschaftlichen Aktivitäten haben im vergangenen Jahr wichtige Impulse gesetzt. Das Jassturnier in der Lorze, organisiert von Thomas und Isabelle Bärtschi, sorgte für einen geselligen Auftakt und erfreute sich grosser Beteiligung. Der Sommeranlass in der Stadt Zug war ein voller Erfolg und bot



vielen Mitgliedern eine willkommene Gelegenheit zum Austausch in entspannter Atmosphäre. Ebenso erfreulich war der Adventsanlass in der Lorze, der mit seiner warmen, vorweihnachtlichen Stimmung grossen Anklang fand. Diese Veranstaltungen unterstreichen, wie wichtig lebendige Begegnungen für das Genossenschaftsleben sind.

Grosszyklische Sanierungen

Neben den laufenden Optimierungen im Betrieb rücken zunehmend auch grosszyklische Sanierungen in den Fokus. In einigen Bestandesliegenschaften stehen in den kommenden Jahren grössere Erneuerungsarbeiten an, unter anderem in den Bereichen Gebäudehülle, Haustechnik und energetische Modernisierung. Diese Investitionen sind entscheidend, um die Qualität unseres Wohnraums langfristig zu sichern, die Betriebskosten stabil zu halten und die ökologischen Zielsetzungen zu erfüllen. Derzeit werden diese Projekte sorgfältig vorbereitet, priorisiert und geplant, damit die anstehenden erneuerungsbedingten Eingriffe schrittweise, effizient und mit möglichst geringer Belastung für die Mieterschaft umgesetzt werden können.

Zuversichtlich in die Zukunft

Die stabile Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, die positive Ausgangslage der

Mit einem engagierten Team, einer wachsenden Mitgliedschaft und spannenden Projekten blickt die awzug gestärkt und motiviert ins kommende Jahr.

Entwicklungsprojekte sowie die zunehmende Professionalisierung der Strukturen stimmen zuversichtlich. Mit einem engagierten Team, einer wachsenden Mitgliedschaft und spannenden Projekten blickt die Organisation gestärkt und motiviert ins kommende Jahr.

Der Dank gilt allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und der Verwaltung und insbesondere den engagierten Personen in den Siedlungen. Ihr Einsatz trägt massgeblich zu einem lebendigen, sozialen und funktionierenden Genossenschaftsleben bei und widerspiegelt das Motto der awzug «gemeinsam engagiert».

Jahresrückblick Finanzen

Die Mietzinseinnahmen der awzug übersteigen 2025 erstmals 4,5 Millionen Franken. Gleichzeitig schreiten mehrere Neubauprojekte voran.

Erfolgreiche Projekte

Dank dem Kauf eines 8-Familienhauses an der Zugerbergstrasse 20 in Zug weist die awzug im Geschäftsjahr 2025 erstmals Mietzinseinnahmen von mehr als 4,5 Millionen Franken aus. Auch die Neubauprojekte entwickeln sich erfolgreich. So konnte im 2025 die Basis dafür gelegt werden, dass im Herbst 2026 weitere 21 preisgünstige Wohnungen an der Eichholzstrasse in Steinhausen bezogen werden können.

Bilanzsumme erhöht sich auf über 75 Millionen Franken

Der Kauf der neuen Liegenschaft an der Zugerbergstrasse 20 und unsere Neubauprojekte in Steinhausen, Unterägeri und Oberägeri schlagen sich bereits in der Bilanz nieder. So erhöhte sich die Bilanzsumme der awzug im 2025 – aufgrund der Investitionen von gesamthaft 9,2 Millionen Franken – um über 11%. Die Finanzierung erfolgte durch Hypothekenerhöhungen im Umfang von 6,6 Millionen Franken, der Stärkung der Eigenkapitalbasis um rund 0,5 Millionen Franken und einem soliden Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit von über 2 Millionen Franken.

Erfreuliches Ergebnis trotz Sonderkosten

Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das Geschäftsjahr 2025 von ausserordentlichen Kosten für die vorzeitige Sanierung der Fassade unserer beiden Häuser an der Seestrasse / Silbergasse in Oberägeri belastet wurde, ist das Ergebnis sehr erfreulich ausgefallen. Erwähnenswert ist auch die Entwicklung des Finanzierungsaufwandes: Während der Hypothekarbestand im letzten Jahr um 12,5% angewachsen ist, weist der Zinsaufwand ein Wachstum von 4,6% auf. Dabei ist die Finanzierungsstruktur nach wie vor ausgewogen; für über die Hälfte des aktuellen Hypothekenbestandes beträgt die Restlaufzeit mehr als 6 Jahre.

Weiterer Ausbau des Wohnungsbestands

Der Blick auf das Projektportfolio zeigt, dass sich die awzug in den nächsten Jahren weiterentwickeln und den Bestand in verschiedenen Zuger Gemeinden bereits kurzfristig um weitere rund 50 Wohnungen ausbauen wird. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist nachgewiesen und die awzug möchte ihren Beitrag zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Zug leisten. Dabei setzt sie ihre laufenden und anstehenden Bauprojekte auf einer soliden finanziellen Grundlage um.



Jahresrechnung

Die Jahresrechnung zeigt eine solide finanzielle Basis und eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung unserer Liegenschaften. Sie unterstreicht unseren Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu fördern.

Bilanz

<i>In CHF</i>		31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	2.1	793 275	769 107
Kurzfristige Forderungen ggü. Dritten		51 723	182 460
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	564 741	487 648
Umlaufvermögen		1 409 739	1 439 215
Finanzanlagen	2.3	95 503	94 532
Mobile Sachanlagen		26 398	34 936
Immobilie Sachanlagen	2.4	73 568 961	65 883 155
Anlagevermögen		73 690 862	66 012 623
Aktiven		75 100 601	67 451 838
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		181 611	380 040
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	2.5	451 306	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	886 154	799 074
Kurzfristiges Fremdkapital		1 519 071	1 179 114
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	2.7	54 300 000	48 800 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten ggü. Dritten		640 000	0
Rückstellungen und ähnliche Positionen	2.8	8 384 465	7 873 672
Langfristiges Fremdkapital		63 324 465	56 673 672
Fremdkapital		64 843 536	57 852 786
Genossenschaftskapital	2.9	8 464 900	7 847 000
Gesetzliche Gewinnreserve		875 000	825 000
Gewinnvortrag		722 425	762 042
Jahresgewinn		194 740	165 010
Bilanzgewinn		917 165	927 052
Eigenkapital		10 257 065	9 599 052
Passiven		75 100 601	67 451 838

Erfolgsrechnung

<i>In CHF</i>		2025	2024
Mietzinseinnahmen	2.10	4 584 274	4 300 905
Unterhalt Liegenschaften	2.11	-670 800	-590 067
Aufwand Rückstellungen Grossreparaturen		-721 700	-647 700
Finanzaufwand Liegenschaften	2.12	-708 833	-682 293
Abschreibungen Liegenschaften		-1 510 153	-1 453 950
Übriger Liegenschaftsaufwand		-70 291	-68 155
Liegenschaftserfolg		902 497	858 740
Personalaufwand		-428 706	-378 062
Verwaltungskosten		-164 569	-191 010
Unterhalt EDV		-29 308	-26 967
Versicherungen und Gebühren		-85 200	-77 743
Übriger betrieblicher Aufwand		-2 000	-2 000
Betrieblicher Nebenertrag		28 925	20 325
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		221 639	203 283
Abschreibungen Mobiliar / EDV-Anlage		-13 400	-16 071
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		208 239	187 212
Finanzaufwand		-1 342	-1 044
Finanzertrag	2.13	21 949	7 282
Jahresgewinn vor Steuern		228 846	193 450
Direkte Steuern		-34 106	-28 440
Jahresgewinn		194 740	165 010

Verwendung des Bilanzgewinnes

In CHF	31.12.2025	31.12.2024
Gewinnvortrag Vorjahr	722 425	762 042
Jahresgewinn	194 740	165 010
Bilanzgewinn zur Verfügung der GV	917 165	927 052

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

In CHF	31.12.2025	31.12.2024
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	50 000	50 000
Verzinsung Anteilscheinkapital 1.75% (VJ 2.00%)	142 174	154 627
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	724 991	722 425
Verwendung Total	917 165	927 052

Anhang

1. Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert.

Anlagevermögen

Immobilie Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert und linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Baukosten bei Neubauten erfolgt nach Baufortschritt und auf Basis der Baukostenabrechnung. Die Abschreibungen der immobilien Sachanlagen werden ab Erstbezug vorgenommen.

Die vorgenommenen Abschreibungen auf den Sachanlagen basieren auf folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauer der Sachanlagen	Jahre	Methode
Liegenschaften (ohne Landanteil)	50	2,0 % linear
Mobiliar		2,0 % degressiv
EDV, Maschinen		40,0 % degressiv

Im Geschäftsjahr wurden keine Sofortabschreibungen vorgenommen.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Flüssige Mittel	31.12.2025	31.12.2024
Kasse	446	1 016
Bank, Post	792 829	768 091
Total	793 275	769 107

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Emissionskosten egw-Anleihen	82 007	89 274
Übrige aktive Abgrenzungen	482 734	398 374
Total	564 741	487 648

Anhang Jahresrechnung 2025

2.3 Finanzanlagen	31.12.2025	31.12.2024
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg, Anteilscheine	5 100	5 100
Emissionszentrale egw, Anteilscheine	5 000	5 000
Wohnen Schweiz, Verband Baugenossenschaften, Anteilscheine	5 000	5 000
Idée Coopérative, Anteilschein	1 000	1 000
Raiffeisenbank Cham-Steinhausen, Anteilschein	200	0
Erneuerungsfonds Einfache Gesellschaft Herti II	31 220	36 485
Erneuerungsfonds Interessengemeinschaft Herti III	43 418	39 664
Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaft Lamat	4 565	2 283
Total	95 503	94 532
2.4 Immoblie Sachanlagen		
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	5 409 428	5 409 428
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	2 896 189	2 880 091
Herti III, Eichwaldstrasse 1+3, Zug	6 862 886	6 862 886
Rosenbergstrasse 1, Zug	5 162 475	5 162 475
Lorzenstrasse 4+6, Zug	6 588 377	6 588 377
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	15 978 796	15 978 796
Zugerbergstrasse 20, Zug	4 632 632	0
Neugasse 16, Baar	1 184 569	1 184 569
Neugasse 14, Baar	1 633 615	1 633 615
Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	11 384 182	11 384 182
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	21 361 000	21 361 000
Säntisstrasse 18+24, Neuheim	10 376 578	10 376 578
Projekt Herti Süd, Zug	84 380	83 743
Projekt Eichholz, Steinhausen	5 067 840	807 248
Projekt Sonnmattli-/Moosweg, Unterägeri	265 120	7 628
Projekt Gulm-/Hofmattstrasse, Oberägeri	28 508	0
Saldo	98 916 575	89 720 616
Wertberichtigung Immoblie Sachanlagen	-25 347 614	-23 837 461
Total	73 568 961	65 883 155

Anhang Jahresrechnung 2025

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	31.12.2025	31.12.2024
Verzinsliche Verbindlichkeiten, Restlaufzeit bis 1 Jahr	451 306	0
Total	451 306	0
2.6 Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlungen Mietzinsen	341 093	330 664
Steuern	34 800	30 500
Übrige Abgrenzungen	510 261	437 910
Total	886 154	799 074
2.7 Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten		
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	27 300 000	25 000 000
Restlaufzeit 6 bis 10 Jahre	12 000 000	10 800 000
Restlaufzeit mehr als 10 Jahre	15 000 000	13 000 000
Total	54 300 000	48 800 000
2.8 Rückstellungen und ähnliche Positionen		
Erneuerungsfonds	2 085 980	2 085 980
Grossreparaturen	6 271 500	5 742 500
Zinsschwankungen	0	21 575
Diverse	26 985	23 617
Total	8 384 465	7 873 672
2.9 Genossenschaftskapital		
Anteilscheinkapital	8 464 900	7 847 000
Davon Pflichtanteilscheinkapital inkl. statut. Mindesteinlage	2 174 100	2 123 300

Anhang Jahresrechnung 2025

2.10 Mietzinseinnahmen	31.12.2025	31.12.2024
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	499 883	493 069
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	276 787	274 779
Herti III, Eichwaldstrasse 1+3, Zug	520 978	516 725
Rosenbergstrasse 1, Zug	160 994	156 538
Lorzenstrasse 4+6, Zug	356 234	346 120
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	865 347	865 762
Zugerbergstrasse 20, Zug	210 510	0
Neugasse 16, Baar	36 636	36 284
Neugasse 14, Baar	36 348	35 464
Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	411 547	406 019
Hofmattstrasse 11, Oberägeri	26 987	0
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	797 930	788 841
Säntisstrasse 18+24, Neuheim	384 093	381 304
Total	4 584 274	4 300 905

2.11 Unterhalt Liegenschaften

Ordentlicher Unterhalt	440 374	390 858
Grossunterhalt	230 426	199 209
Total	670 800	590 067

2.12 Finanzaufwand Liegenschaften

Zinsen Hypotheken und Darlehen	525 291	502 283
Zinsen Baurecht	170 555	165 466
Amortisation Agio/Disagio, Emissionsspesen	12 987	14 544
Total	708 833	682 293

2.13 Finanzertrag

Ertrag aus Auflösung Rückstellung Zinsschwankungen	21 575	6 894
übriger Finanzertrag	374	388
Total	21 949	7 282

Anhang Jahresrechnung 2025

3. Anzahl Mitarbeiter

Bis zehn Vollzeitstellen (analog VJ).

4. Langfristige Mietverbindlichkeiten

	31.12.2025	31.12.2024
Mietverbindlichkeiten	112 926	153 990

5. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.2025	31.12.2024
Liegenschaften (Buchwert)	68 123 113	64 984 536

6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

7. Entschädigung der Organe

	31.12.2025	31.12.2024
Verwaltung ordentliche Aufgaben	68 329	32 654
Verwaltung Projektarbeiten	32 063	7 174
Honorar für Revisionsdienstleistungen	9 590	9 477

Revisionsstelle





Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug), Zug.**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) 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. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zug, 09. März 2026

Caminada Revisions AG



Ramon Heiri
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



ppa. Norbert Valis
zugelassener Revisionsexperte

Beilagen

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Caminada Revisions AG

Lindenstrasse 16 | CH-6340 Baar
Postfach | CH-6300 Zug
UID CHE-103.581.290

T +41 41 767 25 75
caminada@caminada.com
www.caminada.com

Geldflussrechnung

In CHF	2025	2024
Jahresgewinn	194 740	165 010
Abschreibungen	1 523 553	1 470 021
Veränderung langfristige Rückstellungen und Fonds	510 793	443 661
Cash Flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	2 229 086	2 078 692
Veränderung kurzfristige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen	53 644	-286 913
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-111 349	488 387
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-57 705	201 474
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	2 171 381	2 280 166
Veränderung Anteilschein Raiffeisen Cham-Steinhausen	-200	0
Veränderung Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaften	-771	-9 850
Veränderung Finanzanlagen	-971	-9 850
Investitionen Bestandesliegenschaften	-16 098	-27 500
Investitionen Kauf Zugerbergstrasse 20, Zug	-4 632 632	0
Investitionen Projekt Herti Süd, Zug	-637	-3 912
Investitionen Projekt Eichholz, Steinhausen	-4 260 592	-666 389
Investitionen Projekt Sonnmattli- / Moosweg, Unterägeri	-257 492	-7 628
Investitionen Projekt Hofmatt-/Gulmstrasse, Oberägeri	-28 508	0
Veränderung immobilie Sachanlagen	-9 195 959	-705 429
Investitionen Mobiliar und Informatik	-4 862	-3 411
Veränderung mobile Sachanlagen	-4 862	-3 411
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-9 201 792	-718 690
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	451 306	-1 000 000
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5 500 000	-465 000
Veränderung übrige langfristige Verbindlichkeiten	640 000	0
Veränderung verzinsliche und/oder langfristige Verbindlichkeiten	6 591 306	-1 465 000
Verzinsung Anteilscheinkapital	-154 627	-150 041
Veränderung Anteilscheinkapital	617 900	251 410
Veränderung Eigenkapital	463 273	101 369
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	7 054 579	-1 363 631
Total Veränderung flüssige Mittel	24 168	197 845
Bestand flüssige Mittel, 01.01.	769 107	571 262
Bestand flüssige Mittel, 31.12.	793 275	769 107
Veränderung flüssige Mittel	24 168	197 845

Planungsrechnung 2026–2029

Planungsannahmen: Bezug Eichholz Steinhausen: Herbst 2026 | Bezug Sonnmatli-/Moosweg
Unterägeri: Sommer 2028 | Bezug Gulm-/Hofmattstrasse Oberägeri: Sommer 2029

in 1000 CHF	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Plan-Erfolgsrechnung						
Mietzinseinnahmen + Nebenerträge	4 321	4 613	4 680	5 130	5 230	5 530
Unterhalt + übr. Aufwand Liegenschaften	-658	-741	-670	-770	-720	-720
Aufwand Rückstellungen Liegenschaften	-648	-722	-600	-590	-600	-625
Abschreibungen Liegenschaften	-1 454	-1 510	-1 560	-1 778	-1 860	-2 050
Liegenschaftsrechnung	1 561	1 640	1 850	1 992	2 050	2 135
Finanzierungskosten / Baurecht	-676	-688	-751	-881	-931	-1 001
Verwaltungskosten + Steuern	-720	-757	-875	-890	-901	-925
Jahresgewinn	165	195	224	221	218	209
Plan-Bilanz						
Flüssige Mittel	769	793	545	706	583	837
Kurzfristige Forderungen	670	616	650	650	650	650
Immobilien (Anschaffungswert)	89 721	98 917	109 536	116 886	121 190	123 870
Wertberichtigung Immobilien	-23 837	-25 348	-26 908	-28 686	-30 546	-32 596
Übriges Anlagevermögen	129	122	135	135	135	135
Aktiven	67 452	75 101	83 959	89 692	92 012	92 897
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1 179	1 519	1 500	1 500	1 500	1 500
Langfristige Verbindlichkeiten	48 800	54 940	63 000	68 500	70 000	70 000
Rückstellungen	7 874	8 384	8 985	8 947	9 500	10 125
Anteilscheinkapital	7 847	8 465	8 600	8 800	9 000	9 200
Statut. Reserven + Gewinnvortrag	1 587	1 597	1 650	1 724	1 795	1 862
Passiven	67 287	74 906	83 735	89 471	91 795	92 687
Jahresgewinn	165	195	224	221	218	209



Unsere Projekte

Auf den nächsten Seiten stellen wir Ihnen unsere drei Wohnbauprojekte vor.

Wohnüberbauung Sonnmattli-/Moosweg, Unterägeri

Seit an der Generalversammlung 2025 der Projektierungskredit genehmigt wurde, ist im vergangenen Jahr wieder einiges gegangen. Das Projekt wurde am 18. Dezember 2025 bewilligt. Die Abarbeitung der Auflagen durch die Architekten läuft, die Arbeiten an die Unternehmer werden nach und nach vergeben. Der Baubeginn ist für das Frühjahr vorgesehen, der Bezug der Wohnungen im Sommer 2028 geplant.

Beschrieb des Projekts

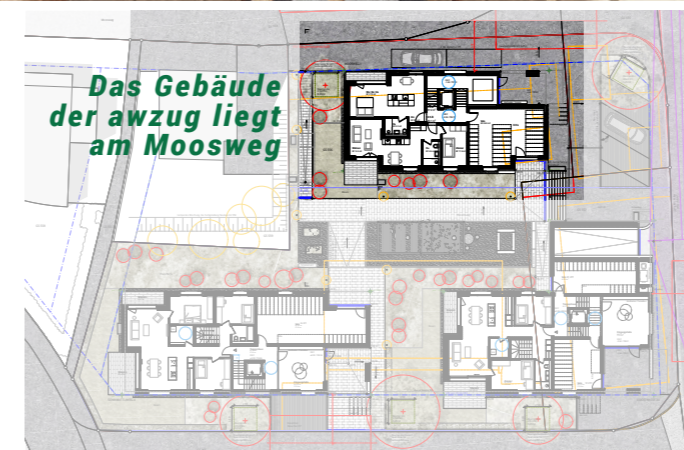
Nordwestlich der Kreuzung von Sonnmattliweg und Lidostrasse entsteht ein Wohnensemble aus drei Gebäuden. Das Gebäude der awzug liegt am Moosweg. Die Materialisierung und das Farbkonzept sind auf den Kontext abgestimmt und ziehen sich über das gesamte Areal hinweg. Vorgeesehen sind Fassadenschindeln aus Klinker in differenzierten Farbabstufungen, die je nach Gebäude variieren.

Die mehrheitlich als Zweispänner organisierten Objekte bieten durch ihre zweiseitige Orientierung eine sehr hohe Wohnqualität. Ein neuer Quartierzugang an der Lidostrasse, ein platzartiger Moosweg und ein begrünter Innenhof schaffen vielfältige Freiräume. Ein feinmaschiges Wegnetz verbindet das Areal eng mit seiner Umgebung.

Der Baukörper der awzug umfasst zehn Wohnungen, die über eine kompakte und effizient organisierte Erschliessung verfügen. Die Verkehrsflächen sind auf ein Minimum reduziert, wodurch ein hoher Anteil der Geschossfläche den Wohnnutzungen zugutekommt. Alle Einheiten verfügen über einen grosszügigen Aussenraum in Form eines Balkons oder einer Terrasse, der eine angemessene Belichtung und Belüftung der Wohnräume unterstützt. Die Grundrisse sind funktional und wirtschaftlich konzipiert.

Die Wohnungen der awzug unterliegen dem kantonalen Wohnbauförderungsgesetz (WFG) und damit der Mietzinskontrolle durch den Kanton.

Die Farbabstufungen der Schindeln prägen das neue Quartierbild.



Eckwerte

Grundbuch

Liegenschaft, GS Nr. 557, Unterägeri

Fläche

569 m²

Projektverfasser

Roefs Architekten AG, Zug

Baumanagement

TRIGA Baumanagement AG, Hünenberg

aGF Fläche

885,89 m²

Nettowohnfläche

700,40 m²

Parkplätze

7 Parkplätze in Einstellhalle /
Benutzungsrecht an einem
Besucherplatz

Wohnungsmix

10 Wohnungen
1,5-Zimmer: 1
2,5-Zimmer: 2
3,5-Zimmer: 3
4,5-Zimmer: 4



So ist neben der spannenden Gebäudevolumetrie die Holzfassade ein prägendes Element.

Die Produktion durften wir in einer interessanten Führung direkt beim Unternehmer begutachten, wo wir uns von der Qualität der Produkte überzeugen konnten.

Nach der Erstellung des Rohbaus durften wir am 18. März gemeinsam mit Unternehmern, Planern und Vertretern von Behörden die traditionelle «Aufrichte» feiern.



Unsere Projekte

Eichholzstrasse, Steinhausen

Letztes Jahr durften wir über den Spatenstich und den Aushub unseres aktuellen Bauprojekts «Eichholz» berichten. Das Bild hat sich gewandelt und es lässt sich bereits erahnen, wie das Gebäude das Bild des Quartiers prägen wird.

Finanziell ist das Projekt auf einem sehr guten Weg und wird voraussichtlich unter dem ursprünglichen Kostenvoranschlag abgeschlossen werden können. Diese erfreuliche Entwicklung kommt letztlich unseren zukünftigen Mieterinnen und Mietern zugute.

Auch terminlich gibt es keine Überraschungen: Wir planen nach wie vor mit einem verzögerungsfreien Bezugstermin am 1. November 2026.

Danke

An dieser Stelle möchten wir allen beteiligten Planern und Unternehmern einen grossen Dank für die bisher geleistete hervorragende Arbeit aussprechen. So macht Bauen Freude!



Ein weiterer Meilenstein ist erreicht und die Projektbeteiligten konnten gemeinsam darauf anstossen und ein feines Essen geniessen.



Nun wird auch immer fassbarer, wie die Liegenschaft im Inneren aussehen wird. Die Materialisierung der Böden, Lampen, Nasszellen, Küchen und vieles mehr ist festgelegt. Der Baufortschritt im Inneren des Gebäudes vermittelt bereits ein gutes Gefühl für die finale Struktur der Wohnungen.

Auf der Titelseite sowie Seite 2 sind Visualisierungen des neuen Gebäudes zu sehen.

Preisgünstiger Wohnraum Oberägeri

An der letztjährigen Generalversammlung durften wir über das Projekt «Preisgünstiger Wohnraum Oberägeri» und die geplante Partnerschaft der awzug mit der Einwohnergemeinde Oberägeri informieren.

Die Anträge der Verwaltung, eine langfristige Zusammenarbeitsvereinbarung sowie zwei Baurechtsverträge mit der Einwohnergemeinde Oberägeri für die Grundstücke Nr. 440 und 441 an der Hofmattstrasse 9/11 sowie für die Grundstücke Nr. 312 und 2347 an der Gulmstrasse 2 abzuschliessen, wurden von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern einstimmig genehmigt. Überdies wurde ein Projektionskredit in Höhe von 800 000 Franken für die Projektierung von preisgünstigem Wohnraum auf den beiden Grundstücken genehmigt.

Genehmigt und gutgeheissen

In der Zwischenzeit ist einiges gegangen: Das Projekt wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 sehr positiv aufgenommen. Die Vergabe der beiden Baurechts-Grundstücke an die awzug wurde genehmigt. Zudem wurde ein Antrag aus der Bevölkerung gutgeheissen, den Baurechtszins um rund 30 % auf das Niveau der Korporation Oberägeri zu senken. Damit konnten die Vereinbarungen mit der Gemeinde unterzeichnet werden.

Die beiden Baurechtsgrundstücke mit den Bestandesbauten sind Anfang Oktober an die awzug übergegangen. Nun geht es darum, für die drei Wohnungsmieterinnen und -mieter gute Nachfolgelösungen zu finden.

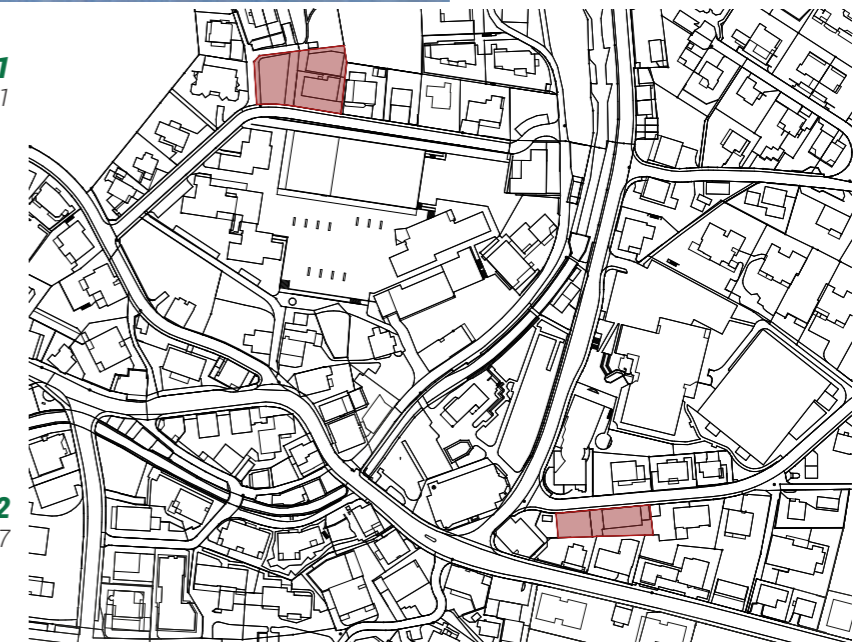
Stand der Grundstücksentwicklung

Im Interesse einer qualitätsvollen Entwicklung hat die awzug im Herbst ein zweistufiges Architektenauswahlverfahren durchgeführt. Nach einer Vorselektion wurden drei Architektenteams mit der Ausarbeitung einer Projektstudie beauftragt. Dabei haben die Ideen der jungen Architekten der «Kollektiv Juma Architekten GmbH» die Verwaltung am meisten überzeugt. Die Projektierung ist in vollem Gang. Der Terminplan sieht vor, dass das Bauprojekt noch diesen Herbst vorgestellt und anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung ein entsprechender Ausführungskredit beantragt werden kann.



Die Liegenschaft Hofmattstrasse 11 in Oberägeri wird von der awzug zwischen-genutzt und bietet drei Familien Raum bis die neue Überbauung umgesetzt wird.

Hofmattstrasse 9/11
Grundstücke Nr. 440 und 441



Gulmstrasse 2
Grundstück Nr. 312 und 2347



An der Gulmstrasse steht derzeit noch ein Lagerschuppen, welcher bei Bau-beginn abgebrochen wird.

Unsere Verwaltung und Geschäftsstelle

Gemeinsam engagieren wir uns für eine professionelle Führung und die stetige Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Verwaltung und Geschäftsstelle informieren offen, pflegen den Austausch mit unseren Genossenschaftern und arbeiten verantwortungsvoll mit Partnern und Behörden zusammen.

Verwaltung



Finanzen
Hanspeter Käppeli

Kommunikation
Seraina Knobel

Bauten
Sibylle Kost

Präsident
Matthys Hausherr

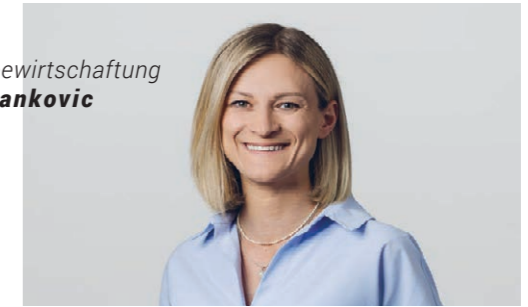
Recht
Mathias Wetzel

Projekte
Alex Iten

Geschäftsstelle



Geschäftsführer
René Walker



Liegenschaftsbewirtschaftung
Sanja Jankovic



Liegenschaftsbewirtschaftung
Marlene Erny



Buchhaltung
Irene Suter

Generalversammlung

Revisionsstelle

Kommissionen
Zusammensetzung
projektbezogen

Verwaltung

Präsident
Matthys Hausherr

Finanzen
Hanspeter Käppeli

Kommunikation
Seraina Knobel

Bauten
Sibylle Kost

Recht
Mathias Wetzel

Projekte
Alex Iten

Geschäftsstelle

Geschäftsführer
René Walker

Liegenschaftsbewirtschaftung
Sanja Jankovic

Buchhaltung
Irene Suter

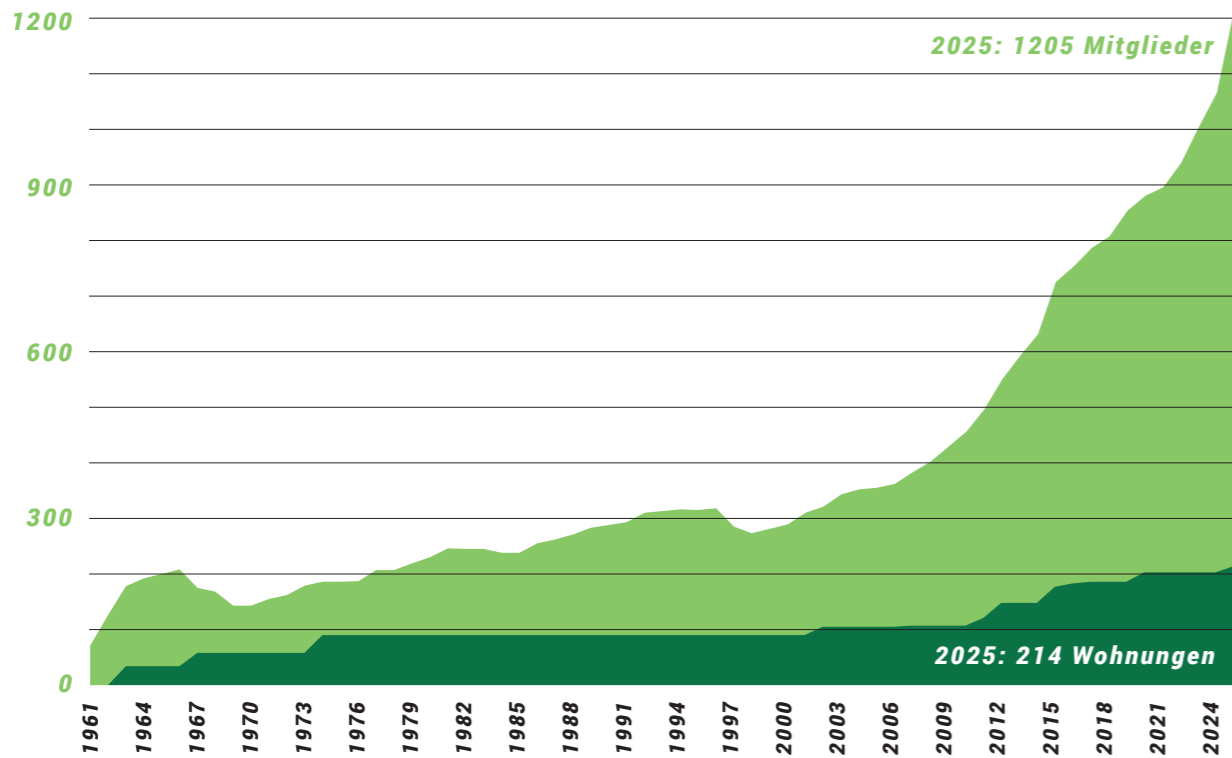
Über die awzug

Unsere Mitglieder und Wohnungen

Genossenschafter/innen

Anzahl Mitglieder	31.12.2025	31.12.2024
	1205	1065

Entwicklung awzug



Wohnungen

Liegenschaften		Wohnungsgrösse/Zimmer								Total	
		1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5		5.5
Zug											
Herti I	General-Guisan-Strasse 25/27/29			2	2	2	4		15	9	34
Herti II	Letzistrasse 26	8		8		8					24
Herti III	Eichwaldstrasse 1/3		6		6		6		6	8	32
	Rosenbergstrasse 1			4		2					6
	Lorzenstrasse 4/6				1		6		4	4	15
Roost	Fridbachweg 19/21/23						8		15	4	27
	Zugerbergstrasse 20 <i>neu</i>			1		2	1		4		8
Baar											
	Neugasse 16								2		2
	Neugasse 14							3			3
Oberägeri											
	Seestrasse 12 / Silbergasse 7						7		7		14
	Hofmattstrasse 9/11 <i>neu</i>					1			1	1	3
Neuheim											
1	Säntisstrasse 4/6/8/10				8		6		9	6	29
2	Säntisstrasse 18/24	1	1		6		6		3		17
Anzahl Wohnungen		9	7	15	23	15	44	3	66	32	214

Genossenschaftsleben

Wir fördern die aktive Mitwirkung unserer Genossenschafferinnen und Genossenschaffer und beziehen sie in wichtige Entscheidungen ein. Gleichzeitig stärken wir mit verschiedenen Veranstaltungen den nachbarschaftlichen und genossenschaftlichen Austausch und freuen uns über die jeweils zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die zu einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl beitragen.



Trotz garstigem Wetter sorgten Basteln, Raclette, Glühwein und eine warmherzige Adventsstimmung für einen gelungenen Anlass und viele fröhliche Begegnungen.



Bei strahlendem Sommerwetter genossen wir eine spannende Stadtführung durch die Zuger Innenstadt. Danach liessen wir den Anlass im Restaurant Schiff bei feinem Essen und kühlen Getränken ausklingen – viele Teilnehmende, gute Gespräche und rundum beste Stimmung.



Das von Thomas und Isabelle Bärtschi initiierte Jassturnier sorgte für tolle Stimmung, faire Spielzüge und viele erfreute Teilnehmende.



Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug

Baarerstrasse 19, 6300 Zug

041 740 54 00, info@awzug.ch, www.awzug.ch



Die Genosschafterinnen und Genosschafter übernehmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten Aufgaben für die Gemeinschaft und nehmen ihr Mitbestimmungs- und Mitspracherecht wahr. Sie engagieren sich für das Geschehen in der Genossenschaft und tragen Mitverantwortung.