

Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug / awzug

## **Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung vom 24. April 2018, 19.00 Uhr, Burgbachsaal, Zug**

Traktanden	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler</li><li>2. Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung</li><li>3. Jahresbericht des Präsidenten</li><li>4. Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung</li><li>5. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses und Festsetzung des Zinsfusses für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals</li><li>6. Wahlen<ol style="list-style-type: none"><li>6.1 des Präsidenten</li><li>6.2 der bisherigen Verwaltungsmitglieder</li></ol></li><li>7. Wahl der Revisionsstelle</li><li>8. Statutenänderung Art. 20 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 3</li><li>9. Einsetzung einer Geschäftsleitung</li><li>10. Varia Information Bauabrechnung Rosenbergstrasse 1</li></ol>
Anwesend	167 Personen; 126 GenossenschaftlerInnen und 41 Gäste Präsident Patrice Riedo, Vizepräsident Matthys Hausherr Mitglieder der Verwaltung: Silvia Capol, Seraina Schwarz, Daniel Speck, Kurt Winiger Geschäftsstelle: Doris Suter (Rechnungsführerin), Sonja Eisenhut (Protokoll)
Entschuldigt	129 GenossenschaftlerInnen und Gäste

Der Präsident eröffnet die 57. ordentliche Generalversammlung, begrüsst die anwesenden GenossenschaftlerInnen und heisst die Gäste willkommen. Erwähnt werden die Partnergenossenschaften, Vertreter der Banken, die Korporation Zug sowie die Medien.

Die Anwesenden gedenken der sechs Mitglieder, welche seit der letzten GV verstorben sind. Dies sind Hanna Fuchs, Hans Feuchter, Johanna Gehrig, Werner Meister, Emil Sticher und Marija Duka.

Der Präsident stellt fest, dass der Versand der Einladung mit der Traktandenliste zur 57. GV rechtzeitig am 27. März 2018 erfolgt ist und die gesetzlichen und statutarischen Vorgaben eingehalten wurden (Art. 20 der Statuten). Der Einladung hat der Geschäftsbericht und die Beilage zu Traktandum 8, Statutenänderung, beigelegen.

Betreffend Stimmrecht wird auf Art. 21 der Statuten hingewiesen.

### **1. Wahl der Stimmenzähler**

Als Stimmenzähler werden Monika Lötscher und Karl Andreas Appert vorgeschlagen und durch Akklamation bestätigt.

126 stimmberechtigte Genossenschaftler sind anwesend. Das absolute Mehr liegt bei 64 Stimmen. Bei Traktandum 4 "Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung" sind die Verwaltung und die Geschäftsstelle nicht stimmberechtigt (Absolutes Mehr: 60 Stimmen). Bei Traktandum 8 "Statutenänderung Art. 20 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 3" bedarf es gemäss Art. 22 Abs. 3 der Statuten einer Zustimmung von zwei Dritteln (Absolutes Mehr: 85 Stimmen)

Das Plenum ist mit der Traktandenliste einverstanden und stimmt zu, dass eine Audioaufnahme und Fotos gemacht werden.

## 2. Genehmigung des Protokolls der 56. ordentlichen Generalversammlung

Dem auf der Webseite publizierten Protokoll wird ohne Verlesung einstimmig und ohne Enthaltungen zugestimmt.

## 3. Jahresbericht des Präsidenten

Zum Jahresbericht stellt Urs Diethelm folgende Frage: Auf Seite 5 steht „die Erneuerung und Vertiefung des Genossenschaftsgedankens ist noch ein zartes Pflänzchen“. Können Sie mehr dazu sagen? Patrice Riedo erläutert, dass an der letztjährigen GV berichtet wurde, weshalb die awzug den Genossenschaftsgedanken aktiver pflegen möchte. Infolge des Tagesgeschäfts wurde das Projekt etwas nach hinten gestellt. Silvia Capol ergänzt, dass die Verwaltung sich dafür einsetzt, wonach Genossenschafter ihre Meinung einbringen können. Themenbezogen ist dies in einzelnen Siedlungen angerollt. Sie hält jedoch fest, dass diesem „Pflänzchen“ noch etwas Dünger gegeben werden muss. Es wird informiert, sobald Konkretes kommt.

Es werden keine weiteren Fragen gestellt.

Matthys Hausherr führt durch die Abstimmung und nutzt die Gelegenheit, im Namen der Verwaltung und der Geschäftsstelle dem Präsidenten für seine Arbeit, für sein Handeln zum Wohle aller Genossenschafter, seine Inputs und weitsichtige Führung zu danken.

Der Jahresbericht wird durch Akklamation genehmigt.

## 4. Jahresrechnung und Entlastung der Verwaltung

Daniel Speck leitet über zur Jahresrechnung. In finanzieller Hinsicht darf wieder auf ein erfolgreiches Jahr zurückgeblickt werden. Er verweist auf die detaillierte Jahresrechnung mit Anhang, Geldfluss- und Planungsrechnung. Folgende Zahlen zeigen auf, dass die awzug finanziell gesund aufgestellt ist und positiv in die Zukunft schreiten kann:

Durch die Liegenschaft Neugasse 14 Baar konnte das Bilanzwachstum auf CHF 65 Mio. ausgedehnt werden. Das Eigenkapital beträgt neu CHF 7.2 Mio. Bei einem Ertrag von rund CHF 3.8 Mio. und einem Aufwand von rund CHF 3.6 Mio. weist die Jahresrechnung 2017 einen Gewinn von CHF 234'000 aus. Der gute Geschäftsgang ermöglicht, wiederum etwas in die Reserven einzulegen aber auch allen Genossenschaftern etwas zurückzugeben. Im nächsten Traktandum wird über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals abgestimmt. Ein paar Eckdaten: Per 31.12.2017 gab es 786 Mitglieder und es wurden 186 Wohnungen und 191 Parkplätze verteilt auf zehn Liegenschaften verwaltet. Daniel Speck resümiert, dass die Finanzierungen nicht nur gegenwärtig, sondern auch mittel- und langfristig sehr sicher und solide geregelt sind. Diese Finanzierungen sind Teil des Fundaments, welches erlaubt, in neue Projekte zu investieren und noch mehr preiswerten Wohnraum zu realisieren. Dankesworte gehen an die Rechnungsführerin Doris Suter.

Zur Jahresrechnung werden keine Fragen gestellt.

Der Revisor, Andreas Okle, berichtet, dass die Caminada Treuhand AG Zug die Jahresrechnung nach dem Grundsatz der eingeschränkten Revision mittels Befragungen, analytischen Prüfungshandlungen und Detailprüfungen geprüft hat. Weiter teilt er den Erhalt einer sehr guten, sauber ausgearbeiteten Jahresrechnung mit allen Grundlagendetails und Berechnungen mit, weshalb diese gut nachvollzogen werden konnte. In der Jahresrechnung wurde nichts gefunden, was nicht dem Gesetz oder den Statuten entspricht. Auch er richtet Doris Suter ein herzliches Dankeschön für die hervorragende Arbeit aus, welche sie in sehr professioneller Art aufbereitet und zur Revision vorlegt hat. Ebenfalls richtet er ein Dankeschön an die Verwaltung für die angenehme Zusammenarbeit.

Es werden keine Fragen gestellt.

Patrice Riedo führt durch die Abstimmung. Die Jahresrechnung wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt und der Verwaltung Entlastung erteilt.

## 5. **Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses und Festsetzung des Zinsfusses für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals**

Die Verwaltung schlägt vor, CHF 50'000 den gesetzlichen Reserven zuzuweisen, wie im Vorjahr 2% Zins zu bezahlen (CHF 120'395) und den Rest (CHF 250'860) auf die neue Rechnung vorzutragen.

Es werden keine Fragen gestellt.

Dem Antrag wird einstimmig und ohne Enthaltungen zugestimmt.

## 6. **Wahlen**

Gemäss Art. 23 der Statuten wird die Verwaltung jeweils für drei Jahre durch die GV gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Alle bisherigen Mitglieder der Verwaltung stellen sich zur Wiederwahl.

### 6.1 **des Präsidenten**

Matthys Hausherr teilt mit, dass sich die Verwaltung glücklich schätzt, Patrice Riedo als Präsidenten zu haben. Bereits seit 15 Jahren ist Patrice bei der awzug dabei. Er hat Übersicht und verfügt über grosses Wissen, welches er bei Diskussionen sehr dienlich und zum Wohle aller Genossenschafter einbringt.

Matthys Hausherr empfiehlt, Patrice Riedo für die nächste Periode von drei Jahren als Präsidenten wieder zu wählen.

Patrice Riedo wird einstimmig und ohne Enthaltungen gewählt. Er bedankt sich dafür herzlich.

### 6.2 **der bisherigen Verwaltungsmitglieder**

Patrice Riedo schlägt den anwesenden Genossenschaffern die Wiederwahl von Silvia Capol, Matthys Hausherr, Seraina Schwarz, Daniel Speck und Kurt Winiger vor. Die GV erklärt sich einverstanden, alle Verwaltungsmitglieder zusammen zu wählen.

Die vorerwähnten Verwaltungsmitglieder werden einstimmig und ohne Enthaltungen bestätigt.

## 7. **Wahl der Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle ist jährlich zu bestätigen. Dem Antrag, Caminada Treuhand AG Zug für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle zu wählen, wird einstimmig und ohne Enthaltungen entsprochen.

## 8. **Statutenänderung Art. 20 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 3**

Matthys Hausherr führt durch dieses Traktandum. Er hält fest, dass gemäss Art. 20 Abs. 3 der Statuten mit der Einladung auf diese Statutenänderung hingewiesen wurde.

Art. 20 Abs. 1

Neu soll die ordentliche GV innerhalb von sechs anstatt von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahrs durchgeführt werden. Als Begründung gibt Matthys Hausherr an, dass gemäss den gesetzlichen Bestimmungen die Abhaltung innert sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres durchzuführen ist. Damit soll die ordentliche GV nicht einfach hinausgeschoben werden. Der effektive Grund liegt im Zeitdruck im Zusammenhang mit dem Abschluss der Rechnung, der anschliessend zu erfolgenden Revision, dem Druck und mit der letztlich zu beachtenden Einladungsfrist. Zudem fand die GV bisher während den Zuger Schul-Frühlingsferien statt. Diesen Umständen soll zukünftig Rechnung getragen werden, weshalb die GV innert sechs Monaten durchzuführen ist. Geplant wird jedoch, diese jeweils in der ersten Hälfte des Monats Mai abgehalten wird.

Art. 21 Abs. 3

Bisher umfasst der Wortlaut dieser Statutenbestimmung, dass „bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung sowie über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht haben“. Durch den Zusatz, dass die Geschäftsstelle ebenfalls kein Stimmrecht hat, wird den gesetzlichen Vorgaben und Lehrmeinungen Rechnung getragen.

Matthys Hausherr empfiehlt die Genehmigung dieser zwei kleinen Statutenänderungen. Die Änderung von Art. 20 Abs. 1 ist für awzug hilfreich, da erleichternd; die Änderung von Art. 21 Abs. 3 dient zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben.

Die GV erklärt sich einverstanden, über diese Statutenänderungen gemeinsam abzustimmen.

Es werden keine Fragen gestellt.

Patrice Riedo führt durch die Abstimmung. Der Statutenänderung wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

## 9. Einsetzung einer Geschäftsleitung

Einleitend erwähnt Patrice Riedo, dass dieses Traktandum gemäss Statuten nicht an eine GV zu bringen wäre. Zwecks Transparenz wird dies heute angesprochen, um mit den Genossenschaftern die nötige Diskussion darüber, sofern gewünscht, zu führen. Das Traktandum ist mit der Geschäftsstelle abgesprochen. Es gibt keine Veränderung beim bestehenden Personal. Die awzug ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Als Patrice Riedo vor 15 Jahren zur awzug gekommen ist, lautete die magische Zahl 105. Das war die Anzahl Wohnungen, welche awzug während langer Zeit hatte. Heute liegt der Bestand bei knapp 190 Wohnungen. Ebenfalls ist die Anzahl an Genossenschaftern massiv gestiegen. Patrice Riedo hält fest, dass es schön ist, diese Unterstützung zu haben. Es ergibt aber auch mehr Arbeitsaufwand für die Geschäftsstelle. Die awzug und auch der bereits erwähnte Genossenschaftsgedanke haben sich gewandelt. Die Verwaltung wurde verjüngt. Praktisch alle Mitglieder stehen mit grossen Pensen im Berufsleben. Deshalb ist es angezeigt, die Trennung strategisch/operativ vorzunehmen. Aktuell wird viel Operatives die Liegenschaften betreffend in der Verwaltung erledigt. Analysen unter Einbezug anderer Genossenschaften zeigen, dass die awzug sehr sparsam mit den Stellenprozenten war. Mit dem neuen Modell soll versucht werden, mehr Aufgaben und Verantwortung an die Geschäftsstelle abzugeben und Aufwand aus der Verwaltung wegzunehmen. Bisher hatten die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle viele Überstunden, was zeigt, dass die bestehenden Arbeitspensen nicht ausreichen. Deshalb sollen die strategischen und operativen Aufgaben durch Stärkung der Geschäftsstelle besser getrennt werden, um die Verwaltung zu entlasten. Es ist vorgesehen, diese Aufgabe mit einem 50%-Pensum zu besetzen. Dadurch würden sich die Stellenprocente in der Geschäftsstelle von jetzt 120% auf 170% erhöhen. Mit der Reduktion der operativen Tätigkeiten durch die Liegenschaftsverantwortlichen wird sichergestellt, dass Nachwuchs oder Ersatz in der Verwaltung gefunden werden kann. Als Konsequenz werden die Personalkosten in der Geschäftsstelle steigen, die Verwaltungskosten jedoch reduziert. Netto wird es einen Kostenanstieg geben. Dieser kann heute nicht genau beziffert werden, wird aber nicht riesig ausfallen, da alle Aufgaben bereits heute abgedeckt werden. Es soll eine neue Person für die Geschäftsleitung rekrutiert werden. Sobald die Lösung gefunden sein wird, wird dies kommuniziert.

Es werden keine Fragen gestellt.

Dem Antrag wird einstimmig und ohne Enthaltungen zugestimmt.

## 10. Varia

### Information Bauabrechnung Rosenbergstrasse 1

Kurt Winiger führt durch dieses Traktandum. Er informiert, dass an der GV 2014 dem Kauf der Liegenschaft zu CHF 1'850'000 Zustimmung erteilt wurde. An der GV 2015 wurde dann der Baukredit von CHF 3.5 Mio. bewilligt. Die Gesamtanlagekosten beliefen sich somit auf CHF 5'350'000. Bereits heute kann nun die Schlussabrechnung präsentiert werden. Die effektiven Kaufkosten betragen CHF 1'825'564 und die

effektiven Baukosten CHF 3'308'190, was total CHF 5'133'754 ausmacht. Dies stellt eine Kostenunterschreitung beim Landkauf von 1.3% und bei den Baukosten um 5.5% dar. Gemäss Kurt Winiger bedeutet dies aber nicht, dass beim Ausbau gespart wurde, sondern dass der Kostenplan eingehalten werden konnte, wozu die straffe Bauleitung sicher auch ihren Teil beitrug. Das Haus ist nun seit einem Jahr in Betrieb. Die Garantie-Arbeiten folgen schon bald.

Es werden keine Fragen gestellt.

Patrice dankt für die Kenntnisnahme der Bauabrechnung.

Das Wort wird in der Folge nicht gewünscht.

Um 19.45 Uhr erklärt deshalb der Präsident die 57. ordentliche GV als geschlossen. Er dankt allen für die Teilnahme und leitet über zum Abendessen und gemütlichem Beisammensein.

6300 Zug, 25. April 2018



Patrice Riedo  
Präsident



Sonja Eisenhut  
Protokollführerin

**In der Folge hat sich die Verwaltung wie folgt konstituiert:**

<b>Funktion</b>	<b>Name</b>	<b>Zeichnungsberechtigung</b>
Präsident	Patrice Riedo	kollektiv zu zweien
Vizepräsident	Matthys Hausherr	kollektiv zu zweien
Mitglied	Kurt Winiger	kollektiv zu zweien
Mitglied	Silvia Capol	kollektiv zu zweien
Mitglied	Daniel Speck	kollektiv zu zweien
Mitglied	Seraina Schwarz	kollektiv zu zweien