



20

63. Jahresbericht  
und Rechnung

23



# Inhalt

---

## 04 Jahresbericht des Präsidenten

---

## 06 Traktandenliste

---

## 08 Bericht des Geschäftsführers

---

## 10 Bericht des Finanzchefs

---

## 11 Finanzbericht 2023

- 12 Bilanz
  - 13 Erfolgsrechnung
  - 14 Verwendung des Bilanzgewinnes
  - 15 Anhang Jahresrechnung
  - 21 Bericht Revisionsstelle
  - 22 Geldflussrechnung
  - 23 Planungsrechnung
- 

## 24 1'000 awzug-Mitglied

---

## 26 Verwaltungsangelegenheiten

---

## 27 Organisation

---

## 28 Ausführungskredit Eichholz, Steinhausen

---

## 30 Genossenschaftliche Anlässe

---

# Jahresbericht des Präsidenten

**Liebe Genossenschafterinnen  
Liebe Genossenschafter**

**Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum ist in aller Munde. Diese Thematik gibt derzeit unabhängig des politischen Couleurs zu vielen Diskussionen Anlass.**

Das freut uns als Genossenschaft verständlicherweise sehr, habe ich Ihnen doch in meinem letztjährigen Jahresbericht über unsere strategische Ausrichtung berichtet, wonach wir preisgünstigen Wohnraum schaffen und erhalten wollen.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen sind die Gemeinden gehalten und willens, ihren Einwohnerinnen und Einwohnern Wohnungen zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können. Vereinzelt sind bei den Ortsplanungsrevisionen bereits weit fortgeschritten. Gemeindeeigene Grundstücke wollen für preisgünstigen Wohnraum ausgeschrieben werden. Erfreulich dabei ist, dass nun Genossenschaften eingeladen wurden, sich für deren Realisierung zu bewerben. Solche Opportunitäten nehmen wir natürlich gerne wahr, stimmt das doch mit unserer Wachstumsstrategie in diesem Segment überein. Die Kehrseite der Medaille ist jedoch, dass solche Bewerbungsverfahren unsere Ressourcen nebst dem Alltagsgeschäft stark in Anspruch nehmen. Verwaltung und Geschäftsstelle sind gefordert, nicht selten in kurzer Frist Bewerbungsdossiers zusammenzustellen und Fragenkataloge der Gemeinden zu beantworten. Ob und wenn ja wann allenfalls diese Anstrengungen unsererseits Früchte tragen werden, wird sich weisen. Wir sind dessen ungeachtet auch weiterhin gewillt, unsere Schaffenskraft dafür einzusetzen, ansonsten unsere Strategie leere Worthülsen darstellen würden.

Auch die Initiative «bezahlbarer Wohnraum für Zug, 2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», welche von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern knapp angenommen wurde, geht in diese Richtung. Die Stadt Zug wurde darin unter anderem verpflichtet, die städtischen Grundstücke in der Gimenen, im Steinlager und an der Chamerstrasse umgehend durch öffentliche Körperschaften oder gemeinnützige Wohnbauträger zu überbauen. Wir werden auch bei diesen Grundstücken unsere Bewerbungsdossiers einreichen, wenn wir denn dazu eingeladen werden sollten. Wie Ihnen jedoch bekannt sein dürfte, hat diese Initiative vorerst aber einmal dazu geführt, dass viele laufende Bebauungspläne auf's Eis gelegt wurden. Rechtsunsicherheiten müssen geklärt werden. Die durch die Stadt Zug bislang erho-benen Resultate werden nun geprüft. Davon betroffen ist auch der Bebauungsplan Herti Süd. Da wir die einzigen der drei beteiligten Grundeigentümer sind, welche eine bestehende Liegenschaft mit sehr preisgünstigen Wohnungen auf diesem Perimeter haben, können wir der weiteren Entwicklung doch eher gelassen entgegensehen.

Ein immer wieder interessierendes Thema scheint die Vergabe unserer Wohnungen zu sein. Das Prozedere ist in unserem Wohnungszuteilungsreglement festgehalten. Dennoch erlaube ich mir an dieser Stelle, über die Gewichtung der im Wohnungszuteilungs-

reglement genannten Kriterien zu berichten. In einem ersten Schritt prüfen wir bei den Interessierenden, welche sich auf eine Ausschreibung melden, ob eine angemessene Anzahl Bewohnende im Verhältnis zur Wohnungsgrösse vorhanden ist. Das heisst, dass wir z.B. bei einer 4 ½ Zimmerwohnung eine vierköpfige Familie mit Kindern bevorzugen. Wichtig ist uns auch, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen Haushaltseinkommen und der Miete besteht. Wir wollen in unseren preisgünstigen Wohnungen die richtigen Mieterinnen und Mieter haben. Unterstehen unsere Wohnungen gar dem WFG oder WEG, was bei 82 Wohnungen der Fall ist, bevorzugen wir natürlich jene Genosschafterinnen und Genosschafter, welche die Voraussetzungen für Mietzinszuschüsse erfüllen und von dieser Subjektförderungen auch wirklich profitieren können. Im weiteren werden bei vergleichbaren Bewerbungen auch die Durchmischung der Bewohnerstruktur und die Dauer der Mitgliedschaft berücksichtigt. Eine Vorzugsbehandlung wird weiterhin unseren Mieterinnen und Mietern der Liegenschaft Herti I eingeräumt. Daran wird sich auch in naher Zukunft nichts ändern, da diese Liegenschaft mittelfristig einem Ersatzneubau weichen muss. Zu beachten gilt schliesslich, dass die Zuteilung der Wohnungen gemäss Statuten durch die Verwaltung und nicht durch die Geschäftsstelle vorgenommen wird.

Sodann will ich auch noch ein Wort zu unserer Mietzinspolitik verlieren. Wir haben uns im Jahr 2023 aufgrund der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes intensiv mit diesem Thema beschäftigt. Selbstverständlich ist es viel einfacher, Mietzinssenkungen, wie in den vergangenen Jahren bei sämtlichen awzug-Wohnungen praktiziert, bekanntzugeben. Dieser Praxis entsprechend, haben wir uns entschieden, die Mieten an den

gestiegenen Referenzzinssatz und die Teuerung anzupassen. Für Ihr entgegengebrachtes Verständnis danken wir Ihnen herzlich. Glücklicherweise hat sich nun die Lage am Kapitalmarkt etwas beruhigt, was positiven Einfluss auf die Entwicklung des Referenzzinssatz haben wird. Weitere Mietzinserhöhungen sind zwar damit nicht vom Tisch. Sie sollten aber nicht in bedrohlicher Kadenz erfolgen. Wir haben ohnehin beschlossen, höchstens einmal jährlich bei entsprechenden Voraussetzungen von einer solchen Gebrauch zu machen.

Schliesslich nutze ich an dieser Stelle die Gelegenheit, all meinen Verwaltungsgspänlis und der Geschäftsstelle unter der umsichtigen und äusserst kompetenten Leitung von Hanspeter Käppeli ganz herzlich für die gleichermassen konstruktive wie angenehme Zusammenarbeit zu danken.

Ich freue mich, möglichst viele von Ihnen anlässlich der kommenden GV vom 21. Mai 2024 im Casino begrüessen zu dürfen. Wir schätzen den persönlichen Austausch mit Ihnen allen sehr.

**Matthys Hausherr**  
Präsident awzug



## 63. ordentliche Generalversammlung der awzug

<b>Datum</b>	<b>Dienstag, 21. Mai 2024, um 19:00 Uhr</b>
<b>Türöffnung</b>	18:15 Uhr
<b>Ort</b>	Theater Casino Zug, Artherstrasse 4, 6300 Zug
<b>Ausstellung</b>	Vor der Generalversammlung zwischen 18:15 bis 19:00 Uhr besteht die Möglichkeit, den Planungsstand des Projektes Eichholz, Steinhausen, zu besichtigen.

# Traktanden

- 
1. **Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler**  
Antrag Verwaltung: Kenntnisnahme und Wahl der Vorgesprochenen

---

  2. **Protokoll der 62. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Mai 2023**  
Antrag der Verwaltung: Genehmigung

---

  3. **Jahresberichte des Präsidenten und des Geschäftsführers**  
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 150'041 für Verzinsung Anteilscheinkapital 2.00% und CHF 762'042 Gewinnvortrag

---

  6. **Wahlen**
    - 6.1 **Wahl des Präsidenten**  
Antrag der Verwaltung: Matthys Hausherr als Präsident
    - 6.2 **Wahl der Verwaltungsmitglieder**  
Antrag der Verwaltung: Alex Iten als Mitglied der Verwaltung (bisher)  
Seraina Knobel als Mitglied der Verwaltung (bisher)  
Sibylle Kost als Mitglied der Verwaltung (bisher)  
Daniel Speck als Mitglied der Verwaltung (bisher)  
Mathias Wetzel als Mitglied der Verwaltung (bisher)

- 
7. **Wahl der Revisionsstelle**  
Antrag der Verwaltung: Wiederwahl von Caminada Revisions AG, Zug
- 
8. **Projekte**
- 8.1 **Ausführungskredit Mehrfamilienhaus Eichholz, Steinhausen**  
Antrag der Verwaltung: Genehmigung eines Kredites in der Höhe von CHF 14'300'000 für die Realisierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 391, Eichholz, Steinhausen
- 8.2 **Projekt Herti Süd**  
Information über den aktuellen Projektstand
- 
9. **Wohnungszuteilungsreglement**  
Information
- 
10. **Genossenschaftliches**  
Information
- 
11. **Varia**



# Bericht des Geschäftsführers

Die Folgen des sich schweizweit abzeichnenden Wohnungsmangels waren auch im Alltag der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle verstärkt spürbar. Mit einer Zunahme von 7% ist die Zahl der Genossenschaftsmitglieder im 2023 auf über 1'000 angestiegen. Ein Vielfaches an Interessentinnen und Interessenten erkundigte sich Tag für Tag auf der Geschäftsstelle nach einer preisgünstigen Wohnung. Gleichzeitig ist die Umzugsquote aus einer awzug-Wohnung mit nicht einmal 4% nochmals markant zurückgegangen: Wer eine preisgünstige Wohnung hat, behält sie.

Das ungebremsst hohe Interesse an einer awzug-Mitgliedschaft und einer Genossenschaftswohnung stellte die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle im letzten Jahr immer wieder vor grosse Herausforderungen. Als Reaktion auf diese Entwicklung wurde der Aufnahmeprozess von Neumitgliedern optimiert. Ab Januar 2024 finden für an einer Mitgliedschaft Interessierte neu jährlich drei Informationsveranstaltungen statt. Diese ersetzen die bisherigen persönlichen Aufnahmegespräche. Das Ziel bleibt allerdings dasselbe: Die Mitgliedschaft bei der awzug ist mehr als der Zugang zu einer preisgünstigen Wohnung; unsere Mitglieder sollen sich auch mit den genossenschaftlichen Werten identifizieren.

So fanden im 2023 mit der Generalversammlung, Sommer- und Adventsanlass wiederum drei sehr gut besuchte Genossenschaftsanlässe statt. Der Höhepunkt

sowohl in gesellschaftlicher als auch in kulinarischer Hinsicht stellte für mich das Risottoessen an der Lorze dar. Organisiert wurde dieser tolle Anlass von unserem langjährigen Hauswartinpaar Isabelle und Thomas Bärtschi. Nochmals ganz herzlichen Dank für euer grosses Engagement im Namen aller Teilnehmenden. Ein Dank gebührt auch all den initiativen Mieterinnen und Mietern, die sich in den einzelnen Liegenschaften für ein gutes Zusammenleben einsetzen. Wir freuen uns immer wieder, einen finanziellen Beitrag an einen sommerlichen Grillabend oder Mieterapéro leisten zu dürfen.

Die eigentliche Kernaufgabe der Geschäftsstelle besteht darin, die Bestandes-Liegenschaften zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln. Neben den täglich wiederkehrenden Mieterangelegenheiten sowie Reparatur- und Unterhaltsarbeiten wurden im letzten Jahr



**Hanspeter Käppeli**  
Geschäftsführer awzug



auch einige grössere Sanierungsprojekte ausgeführt. So wurden beispielsweise in den Liegenschaften Herti II und Lorze die Personenaufzüge ersetzt bzw. modernisiert. Für die Mieterinnen und Mieter der 8-stöckigen Liegenschaft Herti II war es nicht einfach, während mehr als einem Monat auf den Lift zu verzichten. Wir waren beeindruckt, wie sich vor allem unsere älteren Genossenschaftsmitglieder mit dieser schwierigen Situation arrangiert haben. Dies ist nicht selbstverständlich, denn wir stellen eine zunehmend grössere Anspruchshaltung bei vielen unserer Mieterinnen und Mietern fest.

Auch im Bereich der ökologisch nachhaltigen Entwicklung der awzug ist im letzten Jahr nochmals einiges gegangen. In der Liegenschaft Herti III konnte die bestehende Ölheizung im Hinblick auf die Heizperiode 2023/24 wie geplant durch nichtfossile Energieträger abgelöst werden. Seit Oktober 2023 wird mit Seewärme geheizt. Weiter wurden für den geplanten Ersatz der Gasheizung Herti II eine erste Anzahlung an Circulago geleistet und die Planungsarbeiten initiiert.

Die Umstellung auf E-Mobilität schreitet ebenfalls zügig voran. Im letzten Jahr wurden in den Liegenschaften

Rosenberg, Roost und Oberägeri die Grundinstallationen für E-Mobilität umgesetzt. Für Herti II waren die Arbeiten am Jahresende noch am Laufen. Der Abschluss der Arbeiten ist im Frühjahr 2024 vorgesehen. Auch in Neuheim ist vorgesehen, dass die entsprechenden Grundinstallationen im 2024 umgesetzt werden. Damit werden bis Ende 2024 60% unserer Parkplätze auf E-Mobilität umgerüstet sein. Falls sich Mieterinnen und Mieter ein Elektrofahrzeug anschaffen, können sie die notwendige Ladestation einfach bei der WWZ bestellen und verfügen auf ihrem Parkplatz über ihre eigene «Tankstelle».

Zum Schluss möchte ich mich bei allen, die sich für die Weiterentwicklung der awzug engagieren, für deren Unterstützung bedanken. Ein herzliches «Dankeschön» für die immer sehr angenehme und kollegiale Zusammenarbeit geht an die Verwaltung unter der Führung von Matthys Hausherr und natürlich an das Team der Geschäftsstelle. Dragana Antonic und Sanja Jankovic sind gemeinsam dafür besorgt, dass die unzähligen Anliegen der verschiedensten Anspruchsgruppen kompetent und möglichst speditiv erledigt werden.

# Bericht des Finanzchefs

Die awzug darf auch im 2023 auf ein erfreuliches Jahr zurückblicken. Die Jahresrechnung ist gegenüber dem Vorjahr fast identisch, so dass wir einen Jahresgewinn von CHF 233'797 ausweisen können. Das Eigenkapital ist unverändert hoch bei über CHF 9 Millionen.

Die Zahlen in der Bilanz und der Erfolgsrechnung weisen keine unerwarteten Positionen aus und es gibt auch keine nennenswerten Abweichungen zwischen Budget und Erfolgsrechnung. Erwähnenswert sind allenfalls die Mietzinseinnahmen. Aufgrund der Mietzinsanpassungen im Herbst fallen diese leicht höher aus. Im 2024 werden die Anpassungen dann über 12 Monate wirksam sein und zu einer nochmaligen Ertragssteigerung führen.

Interessant ist wie immer der Geldfluss aus der Betriebstätigkeit, welcher aussagt, wie viele Mittel erwirtschaftet wurden und für Investitionen und den Schuldenabbau zur Verfügung stehen. Die Investitionen wurden

über fast alle Liegenschaften verteilt und auch ins neue Projekt Eichholz in Steinhausen getätigt.

Wie im Vorjahr haben wir einen grösseren Betrag Fremdkapital zurückbezahlt und Hypotheken im Umfang CHF 1.8 Mio. amortisiert. Mit Blick auf die geplanten Neubauprojekte ist dies von besonderer Bedeutung, denn damit erarbeiten wir uns den finanziellen Spielraum, um unsere Wachstumsstrategie zu finanzieren. So werden die Anlagekosten der awzug-Liegenschaften mit dem Neubau Eichholz erstmals die Marke von CHF 100 Mio. übertreffen. Diese Investitionen und das höhere Zinsniveau werden mittelfristig allerdings zu einer Steigerung des Finanzaufwandes führen. Dank der langjährigen Finanzierung der awzug und der konsequenten Amortisation von Bestandeshypotheken haben sich die Zinskosten im 2023 noch stabil entwickelt.

Die Personalkosten konnten im 2023 auf unter CHF 300'000 reduziert werden. Mit dem geplanten Insourcing der Buchhaltung werden die Personalkosten im 2024 wiederum ansteigen. Im Gegenzug werden die Verwaltungskosten eine Reduktion erfahren.

Abschliessend kann ich an dieser Stelle einmal mehr festhalten, dass die awzug gesund aufgestellt und für kommende Projekte gerüstet ist.



**Daniel Speck**  
Finanzen

# Finanzbericht 2023

---

# Jahresrechnung 2023

## Bilanz

IN CHF		31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	2.1	571'262	642'741
Kurzfristige Forderungen		69'235	68'741
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	313'960	339'636
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>954'457</b>	<b>1'051'118</b>
Finanzanlagen	2.3	84'682	89'283
Mobile Sachanlagen		47'596	35'495
Immobilie Sachanlagen	2.4	66'631'676	67'761'673
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>66'763'954</b>	<b>67'886'451</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>67'718'411</b>	<b>68'937'569</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		87'646	143'578
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	1'000'000	1'700'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	603'081	629'002
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'690'727</b>	<b>2'472'580</b>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	49'265'000	50'365'000
Rückstellungen und ähnliche Positionen	2.8	7'430'011	7'044'159
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>56'695'011</b>	<b>57'409'159</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>58'385'738</b>	<b>59'881'739</b>
Genossenschaftskapital	2.9	7'595'590	7'423'800
Gesetzliche Gewinnreserve		775'000	725'000
Gewinnvortrag		728'286	652'571
Jahresgewinn		233'797	254'459
Zur Verfügung der Generalversammlung		962'083	907'030
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>9'332'673</b>	<b>9'055'830</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>67'718'411</b>	<b>68'937'569</b>

# Jahresrechnung 2023

## Erfolgsrechnung

IN CHF		2023	2022	BUDGET 2024
Mietzinseinnahmen	2.10	4'163'921	4'103'616	4'266'000
Unterhalt Liegenschaften	2.11	-464'039	-436'835	-800'000
Aufwand Rückstellungen Grossreparaturen		-533'459	-580'000	-520'000
Finanzaufwand Liegenschaften	2.12	-696'406	-700'997	-710'000
Abschreibungen Liegenschaften		-1'450'628	-1'443'904	-1'456'000
Übriger Liegenschaftsaufwand		-46'024	-36'404	-43'500
<b>LIEGENSCHAFTSERFOLG</b>		<b>973'365</b>	<b>905'476</b>	<b>736'500</b>
Personalaufwand		-289'122	-316'676	-365'000
Verwaltungskosten		-285'446	-275'014	-230'000
Unterhalt EDV		-35'025	-35'133	-25'000
Versicherungen und Gebühren		-76'426	-72'681	-78'000
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'000	-2'000	-2'000
Betrieblicher Nebenertrag		20'907	15'872	20'000
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN</b>		<b>306'253</b>	<b>219'844</b>	<b>56'500</b>
Abschreibungen Mobiliar / EDV-Anlage		-41'521	-81'435	-20'000
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)</b>		<b>264'732</b>	<b>138'409</b>	<b>36'500</b>
Finanzerfolg	2.13	8'646	154'980	-1'000
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>		<b>273'378</b>	<b>293'389</b>	<b>35'500</b>
Direkte Steuern		-39'581	-38'930	-13'000
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>233'797</b>	<b>254'459</b>	<b>22'500</b>

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

IN CHF	31.12.2023	31.12.2022
Gewinnvortrag Vorjahr	728'286	652'571
Jahresgewinn	233'797	254'459
<b>BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GV</b>	<b>962'083</b>	<b>907'030</b>

## ANTRAG ZUR VERWENDUNG :

IN CHF	31.12.2023	31.12.2022
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	50'000	50'000
Verzinsung Anteilscheinkapital 2.00% (VJ 1.75%)	150'041	128'744
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	762'042	728'286
<b>VERWENDUNG TOTAL</b>	<b>962'083</b>	<b>907'030</b>

# Anhang Jahresrechnung 2023

## 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:

<b>Nutzungsdauer der Sachanlagen</b>	<b>Jahre</b>	<b>Methode</b>
Liegenschaften (ohne Landanteil)	50	2.0% linear
Mobiliar		25.0% degressiv
EDV, Maschinen		40.0% degressiv

Im Geschäftsjahr wurden die folgenden Sofortabschreibungen vorgenommen:

Sofortabschreibung der Investitionen in die neue Verwaltungssoftware Rimo R5 (Buchhaltung, Mitglieder- und Liegenschaftsverwaltung) im Betrag von CHF 19'417.

## 2. ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

<b>2.1 FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kasse	191	166
Bank, Post	571'071	642'575
<b>TOTAL</b>	<b>571'262</b>	<b>642'741</b>
<b>2.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Emissionskosten egw-Anleihen	99'063	113'915
Übrige aktive Abgrenzungen	214'897	225'721
<b>TOTAL</b>	<b>313'960</b>	<b>339'636</b>
<b>2.3 FINANZANLAGEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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	0
Erneuerungsfonds Einfache Gesellschaft Herti II	32'721	42'084
Erneuerungsfonds Interessengemeinschaft Herti III	35'861	32'099
<b>TOTAL</b>	<b>84'682</b>	<b>89'283</b>



<b>2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	5'409'428	5'409'428
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	2'880'091	2'836'391
Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	6'835'386	6'761'986
Rosenbergstrasse 1, Zug	5'162'475	5'148'775
Lorzenstrasse 4/6, Zug	6'588'377	6'588'377
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	15'978'796	15'959'696
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	11'367'982
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	79'831	64'759
Projekt Eichholz, Steinhausen	140'859	1'400
<b>SALDO</b>	<b>89'015'187</b>	<b>88'694'556</b>
Wertberichtigung Immoblie Sachanlagen	-22'383'511	-20'932'883
<b>TOTAL</b>	<b>66'631'676</b>	<b>67'761'673</b>
<b>2.5 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten, Restlaufzeit bis 1 Jahr	1'000'000	1'700'000
<b>TOTAL</b>	<b>1'000'000</b>	<b>1'700'000</b>
<b>2.6 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Vorauszahlungen Mietzinse	320'444	314'611
Steuern	40'500	42'442
Übrige Abgrenzungen	242'137	271'949
<b>TOTAL</b>	<b>603'081</b>	<b>629'002</b>
<b>2.7 LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	22'100'000	20'700'000
Restlaufzeit 6 bis 10 Jahre	14'800'000	17'300'000
Restlaufzeit mehr als 10 Jahre	12'365'000	12'365'000
<b>TOTAL</b>	<b>49'265'000</b>	<b>50'365'000</b>

<b>2.8 RÜCKSTELLUNGEN UND ÄHNLICHE POSITIONEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Erneuerungsfonds	2'085'980	2'085'980
Grossreparaturen	5'294'900	4'897'941
Zinsschwankungen	28'469	37'988
Diverse	20'662	22'250
<b>TOTAL</b>	<b>7'430'011</b>	<b>7'044'159</b>
<b>2.9 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Anteilscheinkapital	7'595'590	7'423'800
Davon Pflichtanteilscheinkapital inkl. statut. Mindesteinlage	2'096'800	2'066'300
<b>2.10 MIETZINSEINNAHMEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	463'747	460'822
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	261'266	255'939
Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	494'712	483'387
Rosenbergstrasse 1, Zug	149'287	146'580
Lorzenstrasse 4/6, Zug	330'034	321'765
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	863'964	862'492
Neugasse 16, Baar 3	35'136	34'063
Neugasse 14, Baar 3	34'446	34'200
Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	392'405	386'216
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	767'157	760'475
Säntisstrasse 18/24, Neuheim	371'767	357'677
<b>TOTAL</b>	<b>4'163'921</b>	<b>4'103'616</b>

<b>2.11 UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ordentlicher Unterhalt	380'311	340'506
Grossunterhalt	83'728	96'329
<b>TOTAL</b>	<b>464'039</b>	<b>436'835</b>
<b>2.12 FINANZAUFWAND LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Zinsen Hypotheken und Darlehen	518'986	527'067
Zinsen Baurecht	162'568	159'644
Amortisation Agio/Disagio, Emissionsspesen	14'852	14'286
<b>TOTAL</b>	<b>696'406</b>	<b>700'997</b>
<b>2.13 FINANZERFOLG</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ertrag aus Auflösung Rückstellung Zinsschwankungen	9'519	155'885
übriger Finanzertrag	162	102
übriger Finanzaufwand	-1'035	-1'007
<b>TOTAL</b>	<b>8'646</b>	<b>154'980</b>

### 3. ANZAHL MITARBEITER

Bis zehn Vollzeitstellen (analog VJ).

### 4. LANGFRISTIGE MIETVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2023	31.12.2022
Mietverbindlichkeiten	195'054	236'118

### 5. GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

	31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaften (Buchwert)	66'410'986	67'695'514
<b>TOTAL</b>	<b>66'410'986</b>	<b>67'695'514</b>

### 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 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

### 7. ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

	31.12.2023	31.12.2022
Verwaltung ordentliche Aufgaben	32'732	33'840
Verwaltung Projektarbeiten	6'982	3'070
Honorar für Revisionsdienstleistungen	13'051	9'150

# Bericht Revisionsstelle

 EXPERTsuisse Certified Company

 INPACT  
INTEGRITY. NEEDED. ALWAYS.



## 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 2023 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zug, 23. Februar 2024

Caminada Revisions AG

  
Ramon Heiri  
zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

  
ppa. Tiziano Cucci

zugelassener Revisionsexperte

## Beilagen

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

**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 2023

IN CHF

2023

<b>Jahresgewinn</b>		<b>233'797</b>
Abschreibungen Liegenschaften		1'450'628
Abschreibungen Mobilier / EDV-Anlage		41'521
Veränderung langfristige Rückstellungen und Fonds		385'852
<b>Cash Flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>2'111'798</b>
Veränderung kurzfristige Forderungen		-494
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		25'676
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-55'932
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		-25'921
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-56'671
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>		<b>2'055'127</b>
Veränderung Anteilschein Idée Coopérative	-1'000	
Veränderung Erneuerungsfonds Herti II	9'363	
Veränderung Erneuerungsfonds Herti III	-3'762	4'601
<b>Immobilien Sachanlagen</b>		
Investitionen Herti II, Letzistrasse 26, Zug	-43'700	
Investitionen Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	-73'400	
Investitionen Rosenbergstrasse 1, Zug	-13'700	
Investitionen Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	-19'100	
Investitionen Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	-16'200	
Investitionen Projekt Herti Süd, Zug	-15'072	
Investitionen Projekt Eichholz, Steinhausen	-139'459	-320'631
<b>Mobile Sachanlagen</b>		
Investitionen Mobilier und Informatik		-53'622
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-369'652</b>
<b>Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-700'000	
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-1'100'000	-1'800'000
<b>Eigenkapital</b>		
Verzinsung Anteilscheinkapital 2022 (Auszahlung 2023)	-128'744	
Veränderung Anteilscheinkapital	171'790	43'046
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>-1'756'954</b>
<b>TOTAL ABNAHME FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>-71'479</b>
Bestand flüssige Mittel	31.12.2022	642'741
Bestand flüssige Mittel	31.12.2023	571'262
<b>TOTAL VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL 2023</b>		<b>-71'479</b>

# Planungsrechnung 2022 - 2027

## PLANUNGSANNAHMEN: BEZUG EICHHOLZ STEINHAUSEN ANFANG 2027 / HERTI SÜD PLANUNGSKOSTEN

PLAN-ERFOLGSRECHNUNG (IN 1'000 CHF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Mietzinseinnahmen + Nebenerträge	4'119	4'185	4'286	4'336	4'374	4'917
Unterhalt + übr. Aufwand Liegenschaften	-473	-510	-844	-538	-539	-599
Aufwand Rückstellungen Grossreparatur	-580	-533	-520	-580	-580	-580
Abschreibungen Liegenschaften	-1'444	-1'451	-1'456	-1'475	-1'474	-1'754
<b>Liegenschaftsrechnung</b>	<b>1'622</b>	<b>1'691</b>	<b>1'467</b>	<b>1'743</b>	<b>1'781</b>	<b>1'983</b>
Finanzierungskosten / Baurecht	-546	-688	-711	-751	-766	-1'001
Verwaltungskosten + Steuern	-822	-769	-733	-733	-747	-757
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>254</b>	<b>234</b>	<b>23</b>	<b>259</b>	<b>268</b>	<b>226</b>

PLAN-BILANZ (IN 1000 CHF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Flüssige Mittel	643	571	597	608	552	565
Kurzfristige Forderungen	408	383	390	390	452	452
Immobilien (Anschaffungswert)	88'695	89'015	89'924	96'024	103'074	105'524
Wertberichtigung Immobilien	-20'933	-22'384	-23'840	-25'303	-26'768	-28'513
Übriges Anlagevermögen	125	132	118	111	112	108
<b>AKTIVEN</b>	<b>68'938</b>	<b>67'718</b>	<b>67'189</b>	<b>71'830</b>	<b>77'422</b>	<b>78'136</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'473	1'691	1'720	1'720	1'859	1'859
Langfristige Verbindlichkeiten	50'365	49'265	48'765	52'665	57'365	57'365
Rückstellungen	7'044	7'430	7'350	7'830	8'310	8'790
Anteilscheinkapital	7'424	7'596	7'748	7'902	8'061	8'222
Statut. Reserven + Gewinnvortrag	1'378	1'503	1'584	1'454	1'559	1'674
<b>PASSIVEN</b>	<b>68'684</b>	<b>67'485</b>	<b>67'167</b>	<b>71'572</b>	<b>77'154</b>	<b>77'910</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>254</b>	<b>234</b>	<b>23</b>	<b>259</b>	<b>268</b>	<b>226</b>

# Über 1'000 Genossenschaftsmitglieder bei der awzug

Die awzug verfolgt seit 1961 die Realisierung von gefördertem und preisgünstigem Wohnraum im Kanton Zug. Um der grossen Nachfrage nach erschwinglichen Wohnungen nachzukommen, ist die awzug bestrebt, weiter zu wachsen.

Die Mitgliederzahl steigt stetig. Mit Lara Tschopp begrüsst die awzug das 1'000. Mitglied und erreicht damit einen Meilenstein. Lara Tschopp: „Ich bin in Zug wohnhaft und verwurzelt. Daher ist es mir wichtig, dass preisgünstiger Wohnungsbau realisiert werden kann. Hierfür werde ich gerne Mitglied.“

**Über diesen Meilenstein haben wir uns mit awzug Präsident Matthys Hausherr unterhalten.**

**Mit Lara Tschopp konnte die awzug das 1'000. Mitglied in der Genossenschaft begrüssen. Was bedeutet dieser Schritt für die awzug?**

Das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der awzug ist bei der Zuger Bevölkerung sehr gross und in den letzten Jahren sogar noch gestiegen. Natürlich ist dies auch immer mit der Hoffnung verbunden, durch die Mitgliedschaft an preisgünstigen Wohnraum zu gelangen. Viele Mitglieder treten aber auch bei, weil sie die genossenschaftliche Arbeit im Wohnungswesen unterstützen möchten. Von Bewandnis ist insbesondere, dass uns das stetige Wachstum ein gewisses Gewicht in der Region verleiht.

**Möchte die awzug unbeschränkt wachsen?** Wir sind offen für Neumitglieder und haben gemäss Statuten keine Beschränkungsbestimmungen. Aktuell sehe ich keinen Grund,

die Statuten zu ändern. Das Missverhältnis von Anzahl Wohnungen und Mitgliedern wird aber natürlich immer grösser.

**Was sind die Beweggründe der Mitglieder?**

Ich sehe vor allem drei Antriebe: Der Wichtigste wird wohl sein, dass Mitglieder preisgünstigen Wohnraum suchen – sei dies in naher oder ferner Zukunft. Es gibt aber auch zahlreiche Mitglieder, die uns ideell unterstützen und somit die genossenschaftliche Arbeit im Wohnungswesen begrüssen. Zürich und Luzern sind, was die Genossenschaftskultur und den Bestand an Wohnungen betrifft, weit voraus. Und als dritter Grund mag vermutlich auch die Verzinsung der Anteilscheine von bislang 1.75% eine Rolle spielen.

**Das Interesse an einer Mitgliedschaft hat in den letzten Jahren zugenommen. Wie erklärst du dir das grosse Interesse?**

Die Genossenschaften treffen den Puls der Zeit und politisch ist preisgünstiger Wohnungsbau aktuell in allen Parteien ein Thema. Dies zeigt sich nun auch in den gemeindlichen Ortsplanungsrevisionen. Kurzum: Die Thematik ist in aller Munde und in Zug ist die Situation präker – dies weckt Interesse.

**Was dürfen die über 1'000 Genossenschaftsmitglieder von der awzug erwarten?**

Im Gegensatz zu einem normalen Mietverhältnis sind unsere Mitglieder Miteigentümer der



Genossenschaft – sie können mitentscheiden und das genossenschaftliche Gedankengut unterstützen. Neben der GV haben wir jährlich noch zwei bis drei weitere Anlässe, um das Gesellschaftliche zu fördern. Selbstverständlich gewährleisten wir aber auch eine professionelle Liegenschaftsverwaltung, wie dies bei allen anderen professionellen Immobilienbewirtschaftern der Fall ist.

**Seit diesem Jahr finden Informationsveranstaltungen für interessierte Neumitglieder statt. Warum macht dies die awzug?**

Uns ist es wichtig, dass nicht nur die Neumitglieder uns, sondern wir auch sie kennenlernen und einen ersten Eindruck erhalten können. Zudem geben uns die Anlässe die Möglichkeit, die awzug präsentieren zu können. Mit der Teilnahme an der Informationsveranstaltung und der darauffolgenden Einzahlung eines Anteilscheines geben Neumitglieder ein Commitment ab.

**Ist euch der erste Anlass gelungen?**

Absolut – mit über 40 anwesenden Personen war es ein gewinnbringender Austausch, bei welchem interessante Fragen gestellt und beantwortet werden konnten. Es ist gut, dass wir die Einzelgespräche durch Infoanlässe ersetzt haben. Es war ein sehr positiver Anlass.

**Als Präsident hast du immer wieder Kontakt mit verschiedenen Mitgliedern. Was sind für dich die Highlights?**

Ich und meine Kolleginnen und Kollegen aus der Verwaltung und der Geschäftsstelle schätzen und fördern den Austausch. Es ist wichtig zu wissen, ob sich unsere Mitglieder wohl fühlen; viele sind sehr dankbar und geben positive Feedbacks. Natürlich erfahren wir dabei auch, wo der Schuh drückt; auch wir können uns laufend verbessern. Das grosse Interesse an den Anlässen zeigt aber, dass die Mitglieder an einem steten Austausch interessiert sind. Dies freut uns sehr.

**Wo siehst du die awzug in 10 Jahren?**

**Sind es dann 2'000 Mitglieder?**

Das kann ich nicht abschätzen, aber auch nicht ausschliessen. Die Mitgliederzahl ist eines. Für uns ist aber die Wachstumsstrategie von zentraler Bedeutung – sprich das Verhältnis zwischen Anzahl Wohnungen und Anzahl Mitgliedern sollte – wenn immer möglich – ausgeglichener werden. Der Aufwand, zu neuen Liegenschaften zu kommen, ist mit viel Arbeit verbunden und in unserer Region bekanntlich nicht ganz einfach. Somit bleibt unser Hauptziel, im Bestand der Wohnungen und Liegenschaften zu wachsen. Ob es irgendwann 2'000 Mitglieder sein werden, wird sich weisen.



**Lara Tschopp**  
1'000. Mitglied

# Verwaltungsangelegenheiten

## GENOSSENSCHAFTER/INNEN

Anzahl Mitglieder am 31.12.2022 939

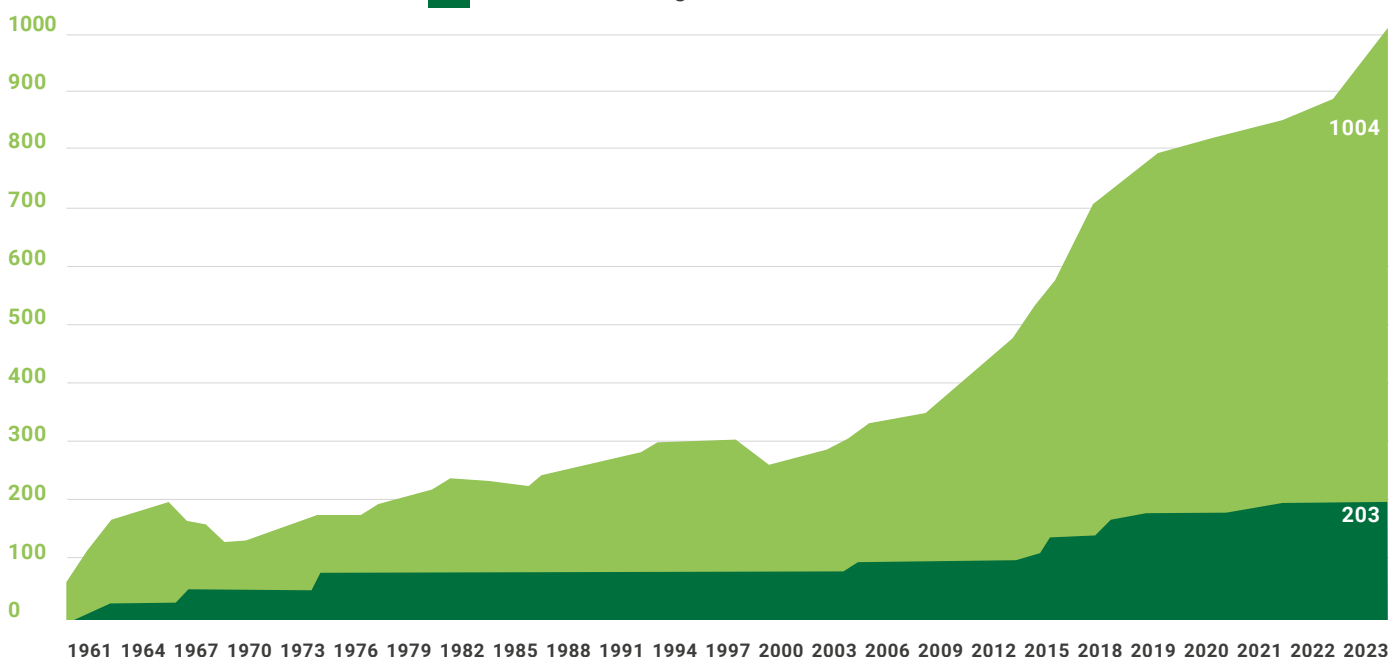
Anzahl Mitglieder am 31.12.2023 1004

## WOHNUNGEN

WOHNUNGSGRÖSSE / ZIMMER		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
Zug, Herti II	Letzistrasse 26	8		8		8					24
Zug, Herti III	Eichwaldstrasse 1/3		6		6		6		6	8	32
Zug	Rosenbergstrasse 1			4		2					6
Zug	Lorzenstrasse 4/6				1		6		4	4	15
Zug, Roost	Fridbachweg 19/21/23						8		15	4	27
Baar	Neugasse 16								2		2
Baar	Neugasse 14							3			3
Oberägeri	Seestrasse 12 / Silbergasse 7						7		7		14
Neuheim 1	Säntisstrasse 4/6/8/10				8		6		9	6	29
Neuheim 2	Säntisstrasse 18/24	1	1		6		6		3		17
<b>Anzahl Wohnungen</b>		<b>9</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>23</b>	<b>12</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>31</b>	<b>203</b>

## ENTWICKLUNG awzug

■ Anzahl Mitglieder  
■ Anzahl Wohnungen



# Organisation

## Verwaltung



**Matthys Hausherr**  
Präsident



**Sibylle Kost**  
Vizepräsidentin, Bau



**Alex Iten**  
Projekte



**Seraina Knobel**  
Kommunikation



**Daniel Speck**  
Finanzen



**Mathias Wetzel**  
Recht

## Geschäftsstelle

**Hanspeter Käppeli**

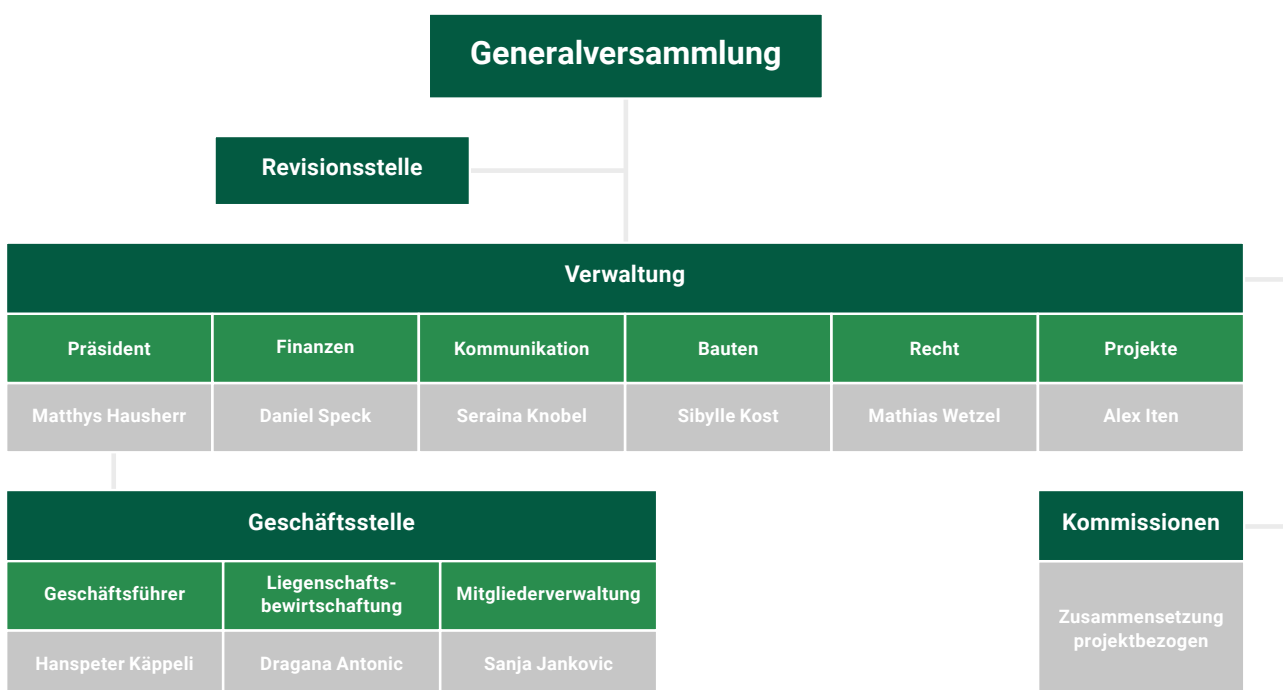
Geschäftsführer

**Dragana Antonic**

Liegenschaftsbewirtschaftung

**Sanja Jankovic**

Mitgliederverwaltung



# Bericht und Antrag Ausführungskredit Mehrfamilienhaus Eichholz, Steinhausen

Im Rahmen eines breiten Ausschreibungsverfahrens hat der Kanton Zug das Baurechtsgrundstück an der Eichholzstrasse 13 an die awzug vergeben.

Damit hat die awzug die Möglichkeit erhalten, an bester Lage in Steinhausen ein Mehrfamilienhaus mit preisgünstigem Wohnraum zu erstellen. Das Bauprojekt sieht 21 Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen von 2 ½ - bis 5 ½ -Zimmerwohnungen vor.

Mit der Genehmigung des Baurechtsvertrages und des Projektierungskredites über CHF 900'000 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter unserem jüngsten Neubauprojekt bereits zweimal einstimmig zugestimmt. Seit der letzten Generalversammlung ist wieder einiges gegangen: Bis im Frühjahr wird das Projekt soweit bereinigt sein, dass im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung vom 21. Mai

2024 die Baubewilligung eingereicht werden kann. Die Verwaltung freut sich, den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern mit vorliegendem Bericht und Antrag einen Ausführungskredit über CHF 14'300'000 zur Genehmigung vorzulegen.

Für die Überarbeitung des Richtprojektes hat sich die awzug auf ein zweistufiges Planerauswahlverfahren geeinigt. Acht Zuger Architektenteams wurden dazu eingeladen, zwei Teams erarbeiteten anschliessend eine Projektstudie. Die Wahl der Verwaltung fiel im Herbst 2023 einstimmig auf das junge Zuger Architekturbüro Herger Luchsinger, welches sehr sorgfältig die Vorgaben des preisgünstigen Wohnungsbaus erarbeitet hat.



Marco Delea von der TRIGA Baumanagement AG hat uns in diesem Prozess kompetent begleitet. Er wird uns auch bei den nun folgenden Projektphase (Ausschreibung und Realisierung) unterstützen.

In enger Zusammenarbeit mit der Baukommission der awzug wurde das Projekt weiter überarbeitet. Die Wohnungen wurden verfeinert, stets unter der Vorgabe des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Einpassung des Gebäudes in das Quartier und in

die unmittelbare Umgebung wird mit der präzise strukturierten, hinterlüfteten Holzfassade in einem warmen Schlammtön gewährleistet. Die feine horizontale Gliederung der Fassade nimmt dem Volumen die Höhe und leicht colorierte Stoffmarkisen setzen einen farblichen Akzent. Das Gebäude wird als sogenannter Hybridbau erstellt, das heisst, die Konstruktion im Innern (Decke und Innenwände) wird in Massivbauweise ausgeführt, eine gängige und sehr bewährte Bauweise.

## Antrag

**Antrag der Verwaltung: Genehmigung eines Kredites in der Höhe von CHF 14'300'000 für die Realisierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 391, Eichholz, Steinhausen**

### WEITERE ECKWERTE AUS DEM BAUBESCHRIEB

#### Mehrfamilienhaus mit 21 Mietwohnungen

- 3x 2 ½ Zimmerwohnungen  
(rollstuhlgängig mit Möglichkeit der  
Pflege vor Ort, Mietrecht Kanton Zug)
- 6x 3 ½ Zimmerwohnungen
- 8x 4 ½ Zimmerwohnungen
- 4x 5 ½ Zimmerwohnungen

#### Untergeschoss mit Keller- und Technikräume, Einstellhalle für 23 Autos und 4 Motos

#### 58 Veloplätze im Untergeschoss, weitere 18 teils gedeckte Veloplätze im Erdgeschoss

#### Personenlift für 8 Personen

#### Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

#### Erdsonden-Heizung

#### Ausbaustandard der Wohnungen

- Wohnungen mit Parkett und Plattenbelägen  
in Nasszellen
- Wände mit Abrieb und Decken in Weissputz gestrichen
- Qualitätsküche mit Kunstharzfronten und  
modernen Küchengeräten
- Garderobeneinbauschränke
- Grundwohnungslüftung mit  
permanentem Luftwechsel
- Umgebung mit Spielplatz und einheimischem Gehölz

Um den genossenschaftlichen Gedanken zu pflegen, steht auf dem Dach neben einem Gemeinschaftsraum mit direktem Ausgang auf die grosszügige, öffentliche Dachterrasse auch ein «Waschsalon» mit 5 Waschtürmen zur Verfügung, welcher den Austausch unter den Bewohnenden fördert und viele spontane Begegnungen ermöglicht.

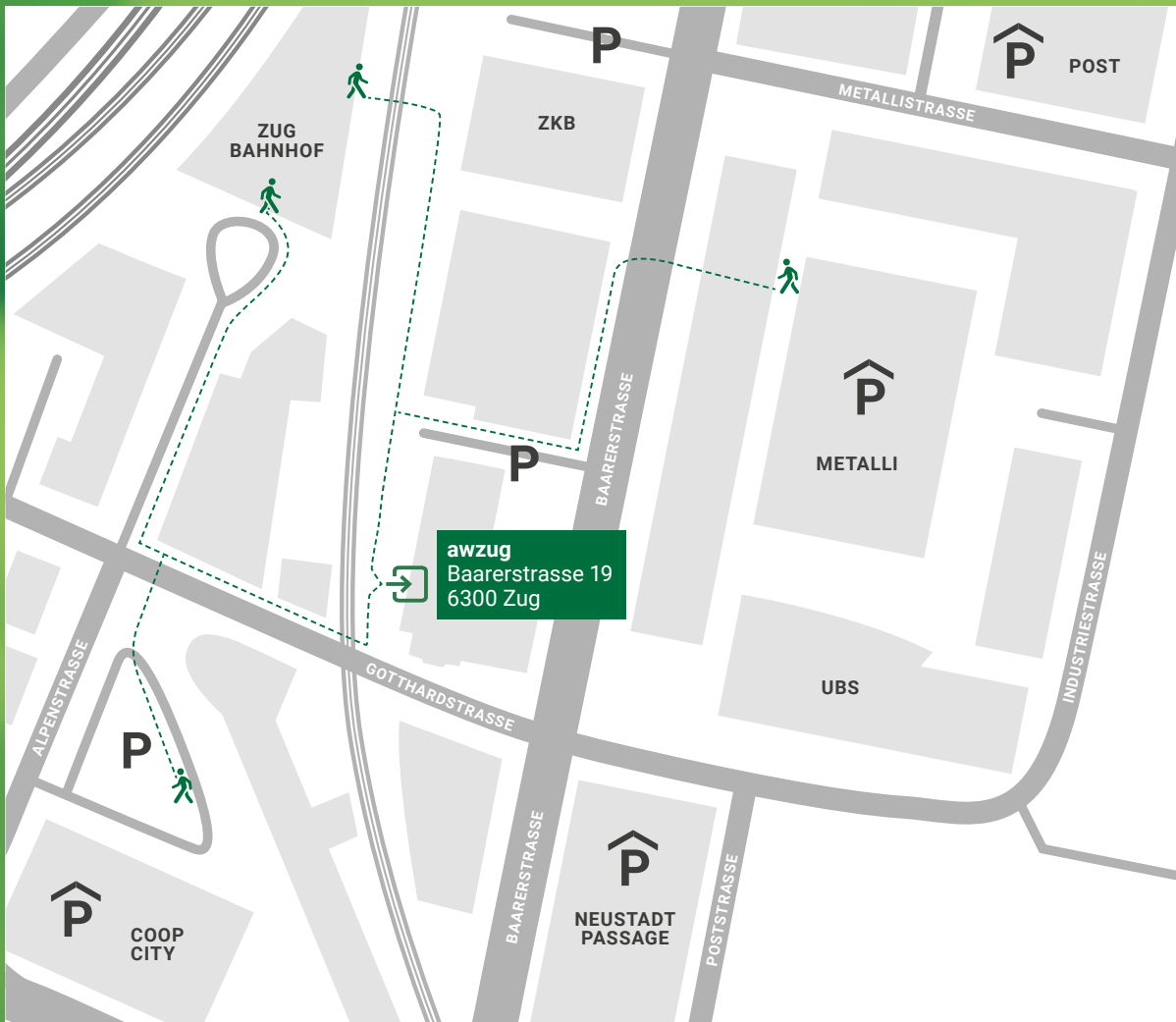
# Genossenschaftliche Anlässe



Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler der awzug schätzen den Austausch und das gemütliche Beisammensein an der GV oder den Genossenschaftsanlässen an der Lorze. Im Juni beim Risottoplausch im Garten und im November zum Adventsapéro und Basteln.







Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug  
Baarerstrasse 19  
6300 Zug  
Telefon 041 740 54 00  
info@awzug.ch  
www.awzug.ch

Konzept & Design  
AGENTMEDIA, Cham

© 2024 Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug