



20

62. Jahresbericht
und Rechnung

22

Inhalt

04 Jahresbericht des Präsidenten

07 Traktandenliste

08 Bericht des Geschäftsführers

10 Jahresrückblick Finanzen

11 Finanzbericht 2022

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

24 Wahl eines Verwaltungsmitgliedes

- 25 Vorstellung Sibylle Kost
-

26 Verwaltungsangelegenheiten

27 Organisation

28 Projektierungskredit Eichholz, Steinhausen

30 Genossenschaftliche Anlässe

Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen

Liebe Genossenschafter

Seit meinem Antritt als Präsident der awzug war und ist der Versammlungsrhythmus hoch. Erfreulich dabei war einerseits die allmählich wiederkehrende Normalität, was die Durchführung der ordentlichen GV, wie geplant, ermöglichte. Andererseits konnten wir zu einer a.o. GV einberufen, anlässlich welcher uns die Teilnehmenden einstimmig ermächtigten, den Baurechtsvertrag mit dem Kanton Zug für das Grundstück Eichholz in Steinhausen abzuschliessen.

Zwischenzeitlich konnte der Baurechtsvertrag rechtsgültig unterzeichnet und vom Regierungsrat formell genehmigt werden. Dieses Projekt wird uns, Zustimmung Ihrerseits zum anlässlich der diesjährigen GV beantragten Projektkredit vorausgesetzt, im laufenden und in den kommenden Jahren bis zur Fertigstellung und zum Bezug der geplanten 21 Wohnungen wohl stark beschäftigen. Dies wird aber nebst Arbeit auch mit grosser Freude verbunden sein, können wir doch unseren Wohnungsbestand gerade hinsichtlich preisgünstigen Wohnraums erhöhen.

Damit wäre ich bei unserer strategischen Ausrichtung angelangt. Das erklärte Ziel der Verwaltung ist, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Wir streben zum einen also ein gesundes Wachstum an, wobei wir uns letztlich vor allem auf bezahlbare Liegenschaften

konzentrieren wollen. Zum anderen ist uns der Unterhalt aller bereits in unserem Liegenschaftsbestand befindlichen Objekte wichtig. Aufgrund des BBP Herti Süd, wovon wir mit unserer Liegenschaft an der General-Guisan-Strasse 25 – 29 Teil sind, wird es dort früher oder später zu einem Ersatzneubau kommen. Geplant sind gemäss Richtprojekt 55 Wohnungen mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmern. Selbstverständlich ist das noch längst nicht in Stein gemeisselt. Es scheint nun aber zumindest, dass der BBP Herti Süd diesen Sommer in den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug kommen wird. Wann letztlich mit der Genehmigung dieses Bebauungsplanes zu rechnen sein wird, wissen wir nicht. Sicher ist jedoch, dass wir erst danach mit der konkreten Projektierung starten können.

Zu unserer Strategie gehört auch, dass wir auf dem ganzen Kantonsgebiet tätig

Matthys Hausherr
Präsident awzug



sein wollen. In allen Zuger Gemeinden steht die Ortsplanungsrevision an. Unseres Wissens ist dabei in den allermeisten Gemeinden auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum traktandiert. Gerade im Rahmen von Bebauungsplanverfahren hat das Gemeinwesen bei entsprechender Regelung die Möglichkeit, preisgünstige Wohnungen zu schaffen. Unsere Aufgabe ist es dabei, die entsprechenden Entscheidungsträger davon zu überzeugen, dass wir das dafür notwendige Know-how besitzen und geeignet sind, solche Projekte umzusetzen. Bemühungen in diese Richtung haben wir bereits angestrengt. Uns ist dabei selbstverständlich bewusst, dass grosse und stete Anstrengungen erforderlich sind, bis solche dann Resultate zeitigen werden. Gerade deshalb bleiben wir aber daran.

Erfreulicherweise ist es aber nicht nur die öffentliche Hand, welche die Problematik um den bezahlbaren Wohnraum umtreibt. Es gibt auch immer wieder private Land- oder Liegenschaftseigentümer, bei welchen nicht die Gewinnmaximierung im Zentrum steht. Solche gehören selbstredend zu unserem

Zielpublikum. Zu erinnern ist dabei an unsere Objekte in Neuheim und jenes an der Rosenbergstrasse. Vielleicht kommen ja in naher oder ferner Zukunft weitere solche Liegenschaften von Privatpersonen in unseren Bestand. Auch hier halten wir unsere Augen und Ohren stets offen, damit wir bei entsprechenden Gelegenheiten allfällige Chancen nutzen können.

Die Arbeit geht uns und vor allem der Geschäftsstelle ganz sicher nicht aus. Gerne nutze ich deshalb die Gelegenheit, all meinen Verwaltungsgspänlis und der Geschäftsstelle unter der umsichtigen Leitung von Hanspeter Käppeli ganz herzlich für die äusserst konstruktive und jederzeit angenehme Zusammenarbeit herzlich zu danken. Dieser Dank geht auch an Sibylle Kost, welche uns mit ihrem Fachwissen seit Oktober 2022 tatkräftig unterstützt.

Ich freue mich, möglichst viele von Ihnen anlässlich der kommenden GV vom 16. Mai 2023 im Casino begrüßen zu dürfen. Der persönliche Austausch mit Ihnen allen ist uns sehr wichtig.

62. ordentliche Generalversammlung der awzug

Datum Dienstag, 16. Mai 2023, um 19:00 Uhr
Türöffnung 18:30 Uhr
Ort Theater Casino Zug, Artherstrasse 4, 6300 Zug



Traktanden

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

 2. **Protokolle der 61. ordentlichen Generalversammlung vom 17. Mai 2022 und der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2022**
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 128'744 für Verzinsung Anteilscheinkapital 1.75% und CHF 728'286 Gewinnvortrag

 6. **Wahl eines neuen Verwaltungsmitgliedes**
Antrag der Verwaltung: Wahl von Sibylle Kost als Mitglied der Verwaltung

 7. **Wahl der Revisionsstelle**
Antrag der Verwaltung: Wiederwahl von Caminada Revisions AG, Zug

 8. **Projekte**
Information

 9. **Projektierungskredit Eichholz**
Antrag der Verwaltung: Genehmigung eines Kredites in der Höhe von CHF 900'000 für die Projektierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen

 10. **Genossenschaftliches**
Information

 11. **Varia**

Bericht des Geschäftsführers

Umsetzung des neuen Informatiksystems, Sicherstellung des laufenden Betriebs und Einarbeitung der neuen Mitarbeitenden; dies waren zu Jahresbeginn die Schwerpunkte auf der Geschäftsstelle. Seit Herbst 2022 befassen wir uns intensiv mit dem Neubauprojekt in Steinhausen.

Das erste Semester 2022 stand ganz im Zeichen der Einführung unseres neuen Informatik-Systems Rimo R5 und die Einarbeitung von Dragana Antonic und Sanja Jankovic, unseren beiden neuen Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle. Gleichzeitig haben wir die Pensionierung von Doris Suter im Februar 2022 zum Anlass genommen, die Buchhaltung neu zu organisieren und Teile davon auszulagern. In der Zwischenzeit haben wir den ersten Jahresabschluss auf dem neuen System erstellt und dürfen mit Freude feststellen, dass sich unser neues Werkzeug bestens bewährt.

Die Arbeiten rund um die Bewirtschaftung unserer Liegenschaften prägen im Wesentlichen den Arbeitsalltag der Geschäftsstelle. Wir verzeichneten 13 Mieterwechsel, was einer Fluktuation von 6.5% unseres Wohnungsbestandes entspricht. Am meisten Wechsel verzeichneten wir in Oberägeri und Herti II mit je 3 Wohnungsrochaden. In der technischen Bewirtschaftung mit den üblichen Unterhaltsarbeiten wurden im vergangenen Jahr einige umfassende Arbeiten im sog. Grossunterhalt realisiert; beispielsweise grössere Arbeiten an der Gebäudetechnik an der Lorzenstrasse, die 10-Jahres Lüftungs-

und Kanalreinigungen in den Liegenschaften Lorze, Roost und Oberägeri sowie Instandsetzungsarbeiten in der Umgebung Neuheim 1.

Der Krieg in der Ukraine hat die Sorge um eine gesicherte Energieversorgung erhöht und auch Debatten um das Energiesparen entfacht. Glücklicherweise legt die awzug bereits seit vielen Jahren grosses Gewicht auf Gebäudeeffizienz und erneuerbare Energie. Im 2022 haben wir die Weichen für die Dekarbonisierung unserer älteren Gebäude gestellt: Mit Herti II und Herti III werden kurz- bis mittelfristig zwei unserer Liegenschaften Teil des Energieverbundes Circulago der WWZ. Circulago nutzt Wasser aus dem Zugersee, um diese beiden awzug-Siedlungen künftig mit Wärme und Raumklima zu versorgen. Läuft alles rund, werden wir für unsere Liegenschaft Eichwaldstrasse 1 und 3 bereits im Herbst 2023 die alte Ölheizung vom Netz nehmen können. Die Anschlussverträge für Herti II sind ebenfalls unterzeichnet. Somit kann die Ablösung der Gasheizung frühestens ab Herbst 2024 erfolgen.

Damit nimmt die awzug im Energiebereich eine Vorreiterrolle ein. Der geplante Ersatzneubau Herti Süd wird nach

den modernsten energetischen Grundsätzen erstellt und wird Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erfüllen. Nach Abschluss dieser Arbeiten werden auf mittlere Sicht gerade mal noch fünf awzug-Wohnungen bzw. ca. 2 Prozent unseres Wohnungsbestandes mit nicht erneuerbarer Energie beheizt: Neugasse 14 mit einer Gas- und Neugasse 16 mit einer Ölheizung.

In den letzten Jahren ist die Elektromobilität definitiv auf den Schweizer Strassen angekommen; 25.9% der Neuzulassungen an Personewagen waren 2022 Steckerfahrzeuge. Neuheim 2 verfügt bereits heute über die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge. Für die Liegenschaften Rosenberg, Oberägeri und Roost konnten die Planungen im 2022 abgeschlossen werden, weshalb die Investitionen in die Ladeinfrastruktur im Laufe 2023 umgesetzt werden können. Die weiteren Liegenschaften werden nach Möglichkeit ebenfalls sukzessive ausgerüstet.

Die awzug wird in den kommenden Jahren erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen in die bauliche Erneuerung des Bestandes investieren. Auf der Grundlage einer fundierten Gebäudezustandsanalyse erarbeiten wir eine langfristige Erneuerungsplanung. Diesen Prozess starten wir in diesem Jahr mit unserer mittlerweile 21-jährigen Liegenschaft an der Lorzenstrasse als Pilotprojekt. Gleichzeitig laufen mit Eichholz und Herti Süd zwei spannende Neubau- bzw. Ersatzneubauprojekte.

Sie sehen, das Team der Geschäftsstelle engagiert sich auf verschiedensten Ebenen tatkräftig an der Weiterentwicklung der awzug. Ich möchte es nicht unterlassen, den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, den Hauswart-Ehepaaren und unseren externen Partnern herzlich für Ihre Unterstützung zu danken. Einen besonderen Dank richte ich an die Verwaltung unter der Führung unseres Präsidenten Matthys Hausherr, welche diesen Prozess auf der strategischen Ebene umsichtig steuert.

Hanspeter Käppeli
Geschäftsführer awzug



Jahresrückblick Finanzen

Die awzug darf einmal mehr auf ein erfreuliches Jahr zurückblicken. Mit der Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2022 weist die awzug einen Jahresgewinn von CHF 254'000 aus. Auch das Eigenkapital hat sich erneut positiv entwickelt. Wir können eine Zunahme von CHF 200'000 verzeichnen.

Wie im Vorjahr angedeutet, verzeichnet die awzug im Geschäftsjahr 2022 erstmals Mietzinseinnahmen von über CHF 4 Mio. Dies stellt ein weiterer sehr erfreulicher Meilenstein in der awzug Geschichte dar.

Erwähnenswert ist die Nettorückführung der verzinslichen Verbindlichkeiten von über CHF 3 Mio. Im Rahmen der Konsolidierung des Baukredites Neuheim 2, konnten wir diesen zu attraktiven Konditionen durch eine Anleihe der Emissionszentrale egw über CHF 5 Mio. und einer Laufzeit von 20 Jahren ablösen. Gesamthaft haben wir die verzinslichen Verbindlichkeiten im letzten Geschäftsjahr um über CHF 3 Mio. reduziert. Ansonsten

weist die Bilanz keine wesentlichen Abweichungen gegenüber dem Vorjahr und dem Budget aus. Auch in der Erfolgsrechnung sind stetige Zahlen ausgewiesen und es gibt keine nennenswerten Abweichungen zwischen Budget und der Erfolgsrechnung.

Ebenfalls erwähnenswert ist der reibungslose Ablauf der Revision. Erfreulich ist auch, dass die Caminada Revisions AG eine unverändert hohe Qualität der Buchführung festgestellt hat. Somit können wir festhalten, dass sich die Investition und Implementierung der neuen Software bereits bewährt hat. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle Mitwirkenden.



Daniel Speck
Finanzen

Mit Blick auf die Geldflussrechnung darf hervorgehoben werden, dass die awzug 2022 über CHF 2 Mio. aus der Betriebstätigkeit generiert hat. Gleichzeitig wurden CHF 419'000 in Projekte investiert. Ein erstes Projekt läuft bereits auf Hochtouren. Mit der Annahme, dass der Bezug Eichholz Steinhäusern im Jahr 2027 erfolgt, rechnen wir mit der Realisierung und dem Baukredit in den Geschäftsjahren 2025 und 2026.

Einmal mehr dürfen wir festhalten, dass die awzug gesund aufgestellt und für kommende Projekte gerüstet ist.

Finanzbericht 2022

Jahresrechnung 2022

Bilanz

IN CHF		31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	2.1	642'741	2'032'188
Kurzfristige Forderungen		68'741	39'391
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	339'636	281'257
UMLAUFVERMÖGEN		1'051'118	2'352'836
Finanzanlagen	2.3	89'283	81'979
Mobile Sachanlagen		35'495	47'773
Immobilien Sachanlagen	2.4	67'761'673	68'863'141
ANLAGEVERMÖGEN		67'886'451	68'992'893
AKTIVEN		68'937'569	71'345'729
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		143'578	127'605
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	1'700'000	6'754'431
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	629'002	573'231
Kurzfristiges Fremdkapital		2'472'580	7'455'267
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	50'365'000	48'365'000
Rückstellungen und ähnliche Positionen	2.8	7'044'159	6'669'851
Langfristiges Fremdkapital		57'409'159	55'034'851
FREMDKAPITAL		59'881'739	62'490'118
Genossenschaftskapital	2.9	7'423'800	7'351'700
Gesetzliche Gewinnreserve		725'000	675'000
Gewinnvortrag		652'571	558'808
Jahresgewinn		254'459	270'103
Zur Verfügung der Generalversammlung		907'030	828'911
EIGENKAPITAL		9'055'830	8'855'611
PASSIVEN		68'937'569	71'345'729

Jahresrechnung 2022

Erfolgsrechnung

IN CHF		2022	2021	BUDGET 2023
Mietzinseinnahmen	2.10	4'103'616	3'893'671	4'090'000
Unterhalt Liegenschaften	2.11	-436'835	-349'300	-559'000
Aufwand Rückstellungen Grossreparaturen		-580'000	-604'920	-320'000
Finanzaufwand Liegenschaften	2.12	-700'997	-649'775	-715'000
Abschreibungen Liegenschaften		-1'443'904	-1'373'938	-1'450'000
Übriger Liegenschaftsaufwand		-36'404	0	-43'500
LIEGENSCHAFTSERFOLG		905'476	915'738	1'002'500
Personalaufwand		-316'676	-348'028	-327'000
Verwaltungskosten		-275'014	-134'453	-248'000
Unterhalt EDV		-35'133	-33'454	-35'000
Versicherungen und Gebühren		-72'681	-69'686	-78'000
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'000	-2'000	-2'000
Betrieblicher Nebenertrag		15'872	14'842	14'000
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		219'844	342'959	326'500
Abschreibungen Mobiliar / EDV-Anlage		-81'435	-78'086	-40'000
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)		138'409	264'873	286'500
Finanzerfolg	2.13	154'980	43'771	-1'000
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		293'389	308'644	285'500
Direkte Steuern		-38'930	-38'541	-48'000
JAHRESGEWINN		254'459	270'103	237'500

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

IN CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gewinnvortrag Vorjahr	652'571	558'808
Jahresgewinn	254'459	270'103
BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GV	907'030	828'911

ANTRAG ZUR VERWENDUNG :

	31.12.2022	31.12.2021
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	50'000	50'000
Verzinsung Anteilscheinkapital 1.75% (VJ 1.75%)	128'744	126'340
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	728'286	652'571
VERWENDUNG TOTAL	907'030	828'911

Anhang Jahresrechnung 2022

1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957 - 963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) 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		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 69'157.

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

2.1 FLÜSSIGE MITTEL

	31.12.2022	31.12.2021
Kasse	166	3'040
Bank, Post	642'575	2'029'148
TOTAL	642'741	2'032'188

2.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2022	31.12.2021
Emissionskosten egw-Anleihen	113'915	93'901
Übrige aktive Abgrenzungen	225'721	187'356
TOTAL	339'636	281'257

2.3 FINANZANLAGEN

	31.12.2022	31.12.2021
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg, Anteilscheine	5'100	5'100
Emissionszentrale egw, Anteilscheine	5'000	5'000
Wohnen Schweiz, Verband Baugenossenschaften, Anteilscheine	5'000	5'000
Erneuerungsfonds Einfache Gesellschaft Herti II	42'084	38'481
Erneuerungsfonds Interessengemeinschaft Herti III	32'099	28'398
TOTAL	89'283	81'979

2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN

	31.12.2022	31.12.2021
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	5'409'428	5'409'428
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	2'836'391	2'836'391
Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	6'761'986	6'730'941
Rosenbergstrasse 1, Zug	5'148'775	5'148'775
Lorzenstrasse 4/6, Zug	6'588'377	6'588'377
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	15'959'696	15'959'696
Neugasse 16, Baar	1'184'569	1'184'569
Neugasse 14, Baar	1'633'615	1'633'615
Seestrasse 12 / Silbergassee 7, Oberägeri	11'367'982	11'367'982
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	21'361'000	21'361'000
Säntisstrasse 18/24, Neuheim (Erstbezug Mitte 2021, Projektabschluss Frühjahr 2022)	10'376'578	10'071'405
Projekt Herti Süd, Zug	64'759	59'941
Projekt Eichholz, Steinhausen	1'400	0
SALDO	88'694'556	88'352'120
Wertberichtigung Immobile Sachanlagen	-20'932'883	-19'488'979
TOTAL	67'761'673	68'863'141

2.5 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2022	31.12.2021
Verzinsliche Verbindlichkeiten, Restlaufzeit bis 1 Jahr	1'700'000	6'754'431
TOTAL	1'700'000	6'754'431

2.6 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2022	31.12.2021
Vorauszahlungen Mietzinse	314'611	287'092
Steuern	42'442	50'000
Übrige Abgrenzungen	271'949	236'139
TOTAL	629'002	573'231

2.7 LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2022	31.12.2021
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	20'700'000	23'700'000
Restlaufzeit 6 bis 10 Jahre	17'300'000	17'300'000
Restlaufzeit mehr als 10 Jahre	12'365'000	7'365'000
TOTAL	50'365'000	48'365'000

2.8 RÜCKSTELLUNGEN UND ÄHNLICHE POSITIONEN

	31.12.2022	31.12.2021
Erneuerungsfonds	2'085'980	2'085'980
Grossreparaturen	4'897'941	4'366'160
Zinsschwankungen	37'988	193'873
Diverse	22'250	23'838
TOTAL	7'044'159	6'669'851

2.9 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

	31.12.2022	31.12.2021
Anteilscheinkapital	7'423'800	7'351'700
Davon Pflichtanteilscheinkapital inkl. statut. Mindesteinlage	2'066'300	2'060'300

2.10 MIETZINSEINNAHMEN

	2022	2021
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	460'822	462'757
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	255'939	256'384
Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	483'387	481'929
Rosenbergstrasse 1, Zug	146'580	147'228
Lorzenstrasse 4/6, Zug	321'765	318'211
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	862'492	860'556
Neugasse 16, Baar	34'063	32'386
Neugasse 14, Baar	34'200	34'299
Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	386'216	386'474
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	760'475	760'387
Säntisstrasse 18/24, Neuheim (ab Erstvermietung Mitte 2021)	357'677	153'060
TOTAL	4'103'616	3'893'671

2.11 UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

	2022	2021
Ordentlicher Unterhalt	340'506	322'665
Grossunterhalt	96'329	26'635
TOTAL	436'835	349'300

2.12 FINANZAUFWAND LIEGENSCHAFTEN

	2022	2021
Zinsen Hypotheken und Darlehen	527'067	515'053
Zinsen Baurecht	159'644	159'386
Abzgl. Bauzinsen Projekte	0	-37'800
Amortisation Agio/Disagio, Emissionsspesen	14'286	13'136
TOTAL	700'997	649'775

2.13 FINANZERFOLG

	2022	2021
Ertrag aus Auflösung Rückstellung Zinsschwankungen	155'885	80'086
Übriger Finanzerfolg	102	102
Übriger Finanzaufwand	-1'007	-36'417
TOTAL	154'980	43'771

3. ANZAHL MITARBEITENDE

Bis zehn Vollzeitstellen (analog VJ).

4. LANGFRISTIGE MIETVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2022	31.12.2021
Mietverbindlichkeiten	236'118	71'862

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

	31.12.2022	31.12.2021
Liegenschaften (Buchwert)	67'695'514	68'803'200
TOTAL	67'695'514	68'803'200

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 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

7. ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

	2022	2021
Verwaltung ordentliche Aufgaben	33'840	51'124
Verwaltung Projektarbeiten	3'070	2'768
Honorar für Revisionsdienstleistungen	9'150	9'314

Bericht Revisionsstelle

 EXPERTSuisse Certified Company

 IMPACT
INTERNATIONAL ALLIANCE OF
PROFESSIONAL ACCOUNTANTS



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 2022 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, 28. Februar 2023

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-6302 Zug
UID CHE-103.581.290

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

Geldflussrechnung 2022

IN CHF		2022
Jahresgewinn		254'459
Abschreibungen Liegenschaften		1'443'904
Abschreibungen Mobiliar / EDV-Anlage		81'435
Veränderung langfristige Rückstellungen und Fonds		374'308
Cash Flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		2'154'106
Veränderung kurzfristige Forderungen		-29'350
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		-58'379
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15'973
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		55'771
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-15'985
GELDFLUSS AUS BETRIEBSTÄTIGKEIT		2'138'121
Finanzanlagen		
Veränderung Erneuerungsfonds Herti II	-3'603	
Veränderung Erneuerungsfonds Herti III	-3'701	-7'304
Immobilie Sachanlagen		
Investitionen Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	-31'045	
Investitionen Säntisstrasse 18/24, Neuheim	-305'173	
Investitionen Projekt Herti Süd, Zug	-4'818	
Investitionen Projekt Eichholz, Steinhausen	-1'400	-342'436
Mobile Sachanlagen		
Investitionen Mobiliar und EDV-Anlage		-69'157
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-418'897
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Veränderung kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-5'054'431	
Veränderung langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'000'000	-3'054'431
Eigenkapital		
Verzinsung Anteilscheinkapital 2021 (Auszahlung 2022)	-126'340	
Veränderung Anteilscheinkapital	72'100	-54'240
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-3'108'671
TOTAL ABNAHME FLÜSSIGE MITTEL		-1'389'447
Bestand flüssige Mittel	31.12.2021	2'032'188
	31.12.2022	642'741
TOTAL VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL 2022		-1'389'447

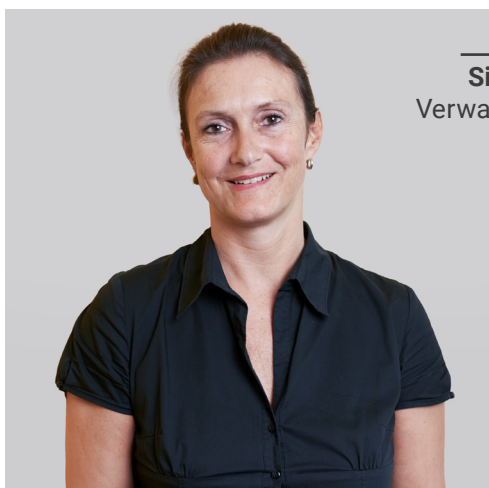
Planungsrechnung 2021 - 2026

PLANUNGSANNAHME: REALISIERUNG PROJEKT EICHHOLZ, STEINHAUSEN, 2025/26

PLAN-ERFOLGSRECHNUNG (IN 1000 CHF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Mietzinseinnahmen + Nebenerträge	3'909	4'119	4'104	4'100	4'100	4'100
Unterhalt + übr. Aufwand Liegenschaften	-349	-473	-603	-550	-550	-550
Aufwand Rückstellungen Grossreparatur	-605	-580	-320	-370	-370	-370
Abschreibungen Liegenschaften	-1'374	-1'444	-1'450	-1'450	-1'450	-1'450
Liegenschaftsrechnung	1'581	1'622	1'731	1'730	1'730	1'730
Finanzierungskosten / Baurecht	-650	-546	-716	-725	-740	-750
Verwaltungskosten + Steuern	-661	-822	-778	-750	-750	-750
JAHRESGEWINN	270	254	237	255	240	230

PLAN-BILANZ (IN 1000 CHF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Flüssige Mittel	2'032	643	503	537	492	502
Kurzfristige Forderungen	320	408	400	400	400	400
Immobilien (Anschaffungswert)	88'352	88'695	89'000	90'000	98'000	103'000
Wertberichtigung Immobilien	-19'488	-20'933	-20'938	-22'388	-23'838	-25'288
Übriges Anlagevermögen	130	125	140	140	140	140
AKTIVEN	71'346	68'938	69'105	68'689	75'194	78'754
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'455	2'473	2'000	2'000	9'500	14'000
Langfristige Verbindlichkeiten	48'365	50'365	50'900	50'000	48'500	47'000
Rückstellungen	6'670	7'044	7'264	7'534	7'804	8'074
Anteilscheinkapital	7'352	7'424	7'400	7'500	7'650	7'800
Statut. Reserven + Gewinnvortrag	1'234	1'378	1'304	1'400	1'500	1'650
PASSIVEN	71'076	68'683	68'868	68'434	74'954	78'524
JAHRESGEWINN	270	254	237	255	240	230

Wahl eines Verwaltungsmitgliedes



Sibylle Kost
Verwaltungsmitglied

Zusammen mit drei Geschwistern bin ich in Luzern aufgewachsen. Schon früh, mit 12 Jahren, habe ich meinen Vater verloren. Dieses Ereignis hat unsere Familie stark zusammengeschweisst und wir haben bis heute eine enge Beziehung zueinander.

Wir sind in einer günstigen Mietwohnung aufgewachsen, welche uns auf kleinem Raum durch die geschickte Anordnung der Zimmer dennoch die nötigen Freiräume bieten konnte. Dieser Umstand hat bei mir das Interesse an der Architektur geweckt. Nach der Matura habe ich mich dann entschlossen, das Architekturstudium an der ETH Zürich zu absolvieren. Diverse Studienreisen haben mir interessante Einblicke in unterschiedlichste Wohnformen gewährt.

Nach dem Studium hat es mich in den Süden der Schweiz, ins Tessin in ein Architekturbüro verschlagen, wo mein Partner als Profi Basketball gespielt hatte. Mit ihm lebe ich auch heute noch, nach 40 Jahren, zusammen. In den folgenden Jahren habe ich in Luzern, Zürich und Zug in unterschiedlichsten Architekturbüros Erfahrungen sammeln dürfen. Mittlerweile aber wohnen wir seit 1995 im Kanton Zug, wo ich auch seit über 20 Jahren bei axess architekten als Entwurfsarchitektin tätig bin und schon viele spannende Projekte entwickeln und ausführen durfte. Dazu

gehörten auch zwei Mehrfamilienhäuser für eine Wohnbaugenossenschaft in Zug und Wohnungen für eine Stiftung für Frauen in Zug.

In Kanton Zug war ich 10 Jahre in der Denkmalkommission als Vertretung der Ennetsee Gemeinden tätig und seit 15 Jahren bin ich Mitglied der Baukommission in Hünenberg, wo wir auch zuhause sind. Ich war Mitglied in einer Adhoc Kommission für günstigen Wohnraum. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Kanton Zug ist mir ein sehr wichtiges Anliegen.

Als Ausgleich zum Beruf sind sportliche Aktivitäten für mich und meinen Partner sehr wichtig; wir fahren Ski, sind im Fitness-Center, aber genauso gerne gehen wir wandern oder einfach hinaus in die Natur. Wir reisen auch sehr gerne. Viele Länder durften wir schon besuchen und immer wieder bin ich fasziniert, wie unterschiedlich Menschen leben und arbeiten, meistens viel bescheidener als wir, aber nicht weniger glücklich.

Die Anfrage, der Verwaltung der awzug beizutreten, hat mich sehr gefreut. Seit letztem Jahr habe ich schon die Möglichkeit, an den Projekten der awzug mitzuwirken. Sehr gerne würde ich diese spannenden Aufgaben als offizielles Mitglied der Verwaltung weiter begleiten.

Verwaltungsangelegenheiten

GENOSSENSCHAFTER/INNEN

Anzahl Mitglieder am 31.12.2021 895

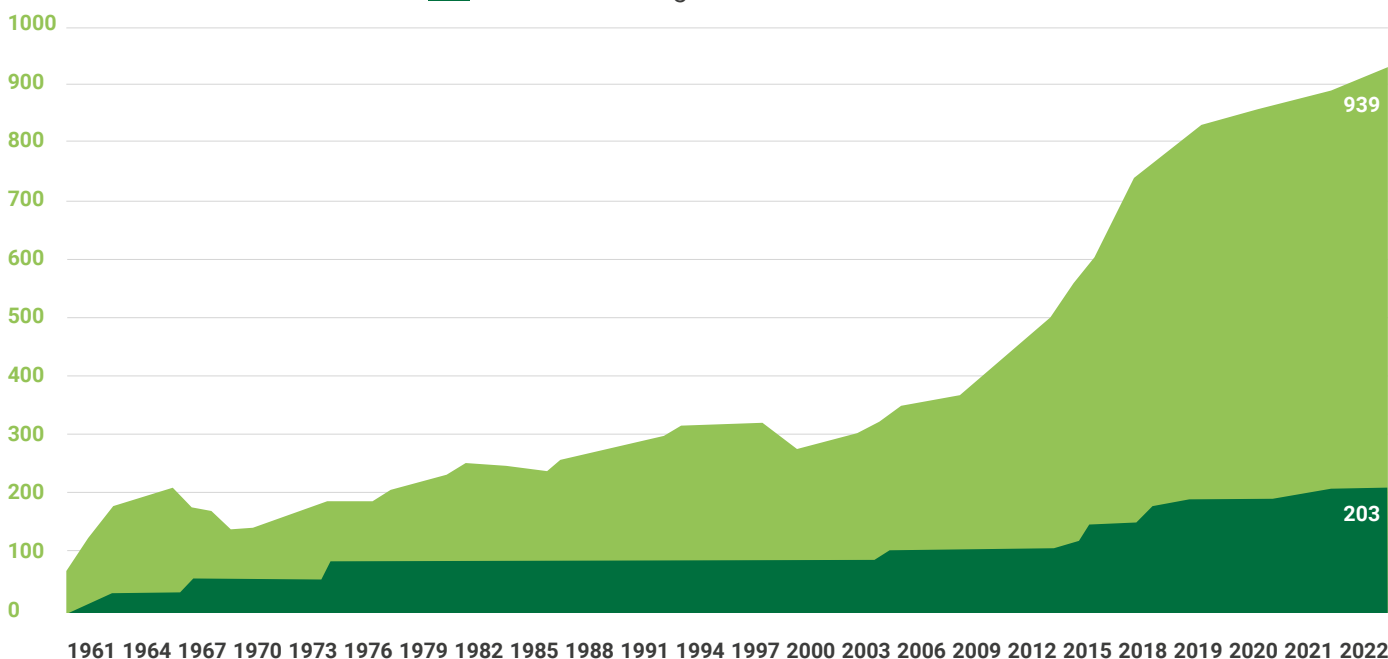
Anzahl Mitglieder am 31.12.2022 939

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
Anzahl Wohnungen		9	7	14	23	12	43	3	61	31	203

ENTWICKLUNG awzug

■ Anzahl Mitglieder
■ Anzahl Wohnungen



Organisation

Verwaltung



Matthys Hausherr
Präsident



Debora Bühlmann
Vizepräsidentin, Bau



Alex Iten
Projekte



Seraina Knobel
Kommunikation



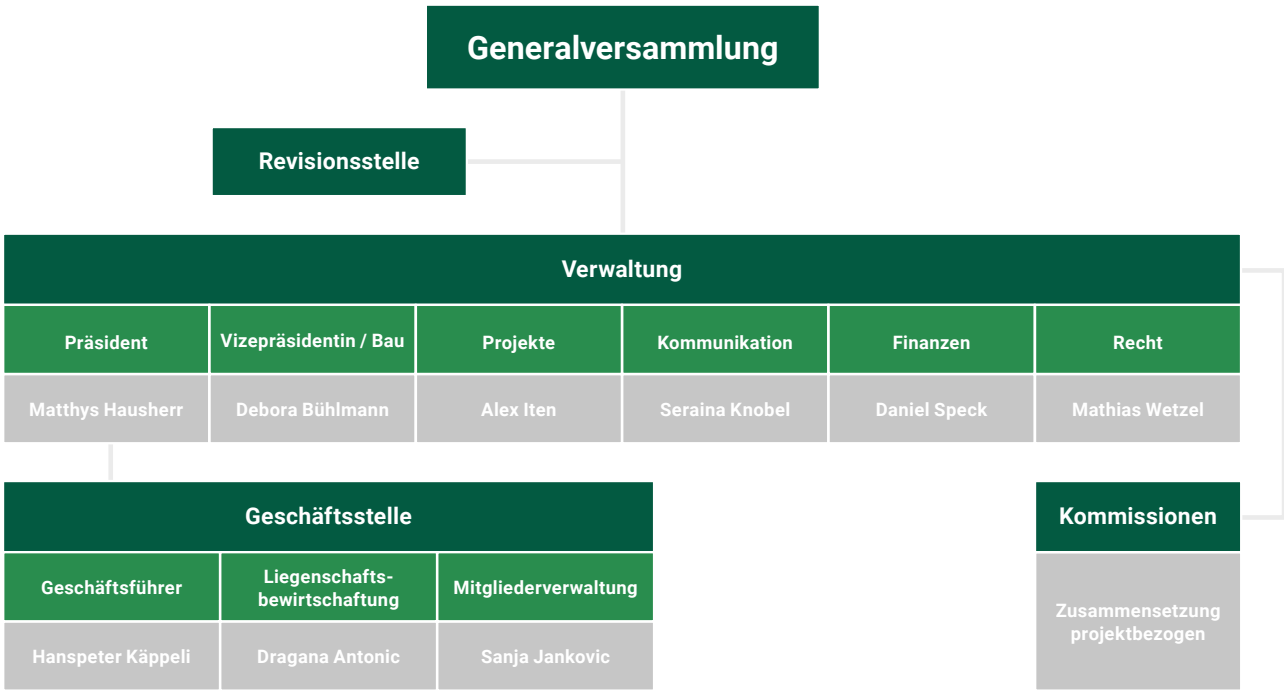
Daniel Speck
Finanzen



Mathias Wetzel
Recht

Geschäftsstelle

- Hanspeter Käppeli**
Dragana Antonic
Sanja Jankovic
- Geschäftsführer
Liegenschaftsbewirtschaftung
Mitgliederverwaltung



Bericht und Antrag Projektierungskredit Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 16. November 2022 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der awzug die Verwaltung ermächtigt, den Baurechtsvertrag mit dem Kanton Zug (Grundstück Nr. 391, Eichholz, Steinhausen) zu unterzeichnen. In der Zwischenzeit hat der Regierungsrat den Baurechtsvertrag formell genehmigt.

Damit ist die Grundlage geschaffen, die nächste Projektphase in Angriff zu nehmen. Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung die Freigabe eines Kredites über CHF 900'000 für die Projektierung: Teilphasen 31 bis 33 des SIA-Leistungsmodelles (Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren).

ANGABEN ZUM PROJEKT

Nachdem die Stiftung Eichholz an die Chollerstrasse 1a in Zug umgezogen ist, hat der Kanton Zug in Absprache mit der Gemeinde Steinhausen entschieden, dass auf dem kantonalen Grundstück an der Eichholzstasse 13 künftig preisgünstiger Wohnraum sowie auch Familienwohnungen bereitgestellt werden sollen. Albi Nussbaumer Architekten Zug wurde vom Kanton Zug mit der Ausarbeitung eines Richtprojektes für die Neubebauung dieses Grundstücks beauftragt. Das Projekt sieht total 21 Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen von 2,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen vor. Auf der Grundlage des Richtprojektes hat die Gemeinde Steinhausen auf dem Grundstück

einen einfachen Bebauungsplan erlassen. Gemäss einer ersten groben Kostenschätzung bewegen sich die Gesamtkosten des Projektes zwischen CHF 14 und 15 Mio. Für die Projektierung von Vorprojekt bis und mit Einreichung des Baugesuches rechnen wir – inklusive eigener Aufwendungen – mit Kosten in der Höhe von rund CHF 900'000. In der Projektierungsphase wird das Richtprojekt im Rahmen des Bebauungsplanes optimiert und weiterentwickelt. Die Planung sieht vor, dass das Bauprojekt den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern an der nächsten ordentlichen Generalversammlung im Mai 2024 vorgestellt und über den Baukredit befunden werden kann.

Antrag

Antrag der Verwaltung: Genehmigung eines Kredites in der Höhe von CHF 900'000 für die Projektierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 391, Eichholz, Gemeinde Steinhausen

ECKDATEN ZUM GRUNDSTÜCK UND BAURECHTSVERTRAG

Grundstück
Grundstück Nr. 391,
Eichholzstrasse 13,
Gemeinde Steinhausen

Fläche
2'494 m2

Zone
W4

Bebauungsplan
Der Gemeinderat Steinhausen hat am 10.01.2022 den einfachen Bebauungsplan Nr. 04 – Eichholzstrasse 13, GS 391, erlassen

Richtprojekt
Grundlage des Bebauungsplanes ist das Richtprojekt von Albi Nussbaumer Architekten Zug

Baurecht
70 Jahre; mit der Möglichkeit, das Baurecht zweimal je 15 Jahre zu verlängern

Auflagen
Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, zwei Drittel der Wohnungen nach den Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetzes des Kantons Zug (WFG) zu erstellen. Der verbleibende Drittel ist als Familienwohnungen zu realisieren, die jedoch nicht zwingend die WFG-Richtlinien erfüllen müssen.

Um die Nutzung des Wohngebäudes nach den Vorgaben des Gemeinderates Steinhausen zu gewährleisten, muss sich die Baurechtsberechtigte an den «Richtlinien für die Zuteilung der preisgünstigen Wohnungen und preisgünstigen Alterswohnungen im Verwaltungsvermögen» der Stadt Zug orientieren.

Zudem wird dem Kanton Zug ein Mietrecht an drei Zweizimmerwohnungen im Erdgeschoss eingeräumt (Ausbau rollstuhlgängig und Möglichkeit der Pflege vor Ort).

Genossenschaftliche Anlässe



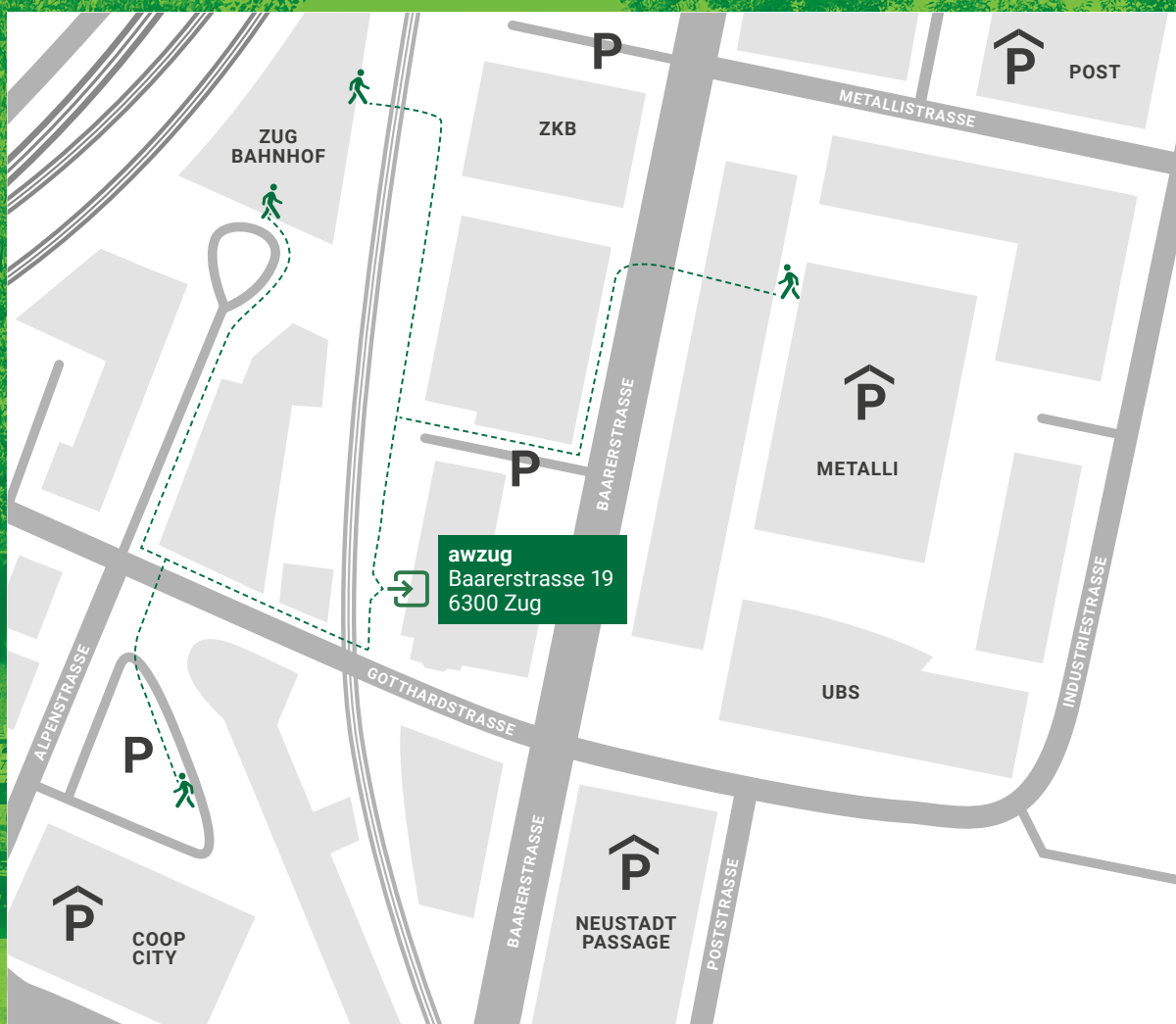
Zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter genossen nach langer Abstinenz den persönlichen Austausch an der GV 2022 im Casino Zug.



Kaffee und Kuchen am Samstagvormittag am Kafi am Bach - die Teilnehmenden verbrachten einen gemütlichen Vormittag in Zug.



Vorweihnachtliche Stimmung genossen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter beim Adventsbasteln und anschliessendem Glühwein und Marroni Plausch an der Lörze.



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

Konzept & Design
AGENTMEDIA, Cham

© 2023 Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug