Allgemeine
Wohnbaugenossenschaft
Zug

awzug

2020

61. Jahresbericht
und Rechnung

21

Titelbild: Ausschnitt aus dem Wandbild im neugestalteten Gemeinschaftsraum an der Lorzenstrasse
Künstler Ramon Bachmann, awzug-Mitglied

Inhalt

04 **Jahresbericht des Präsidenten**

07 **Traktandenliste**

08 **Bericht des Geschäftsführers**

10 **Jahresrückblick Finanzen**

11 **Finanzbericht 2021**

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

24 **Wir begrüssen bei uns**

- 25 Vorstellung neue Mitarbeitende Geschäftsstelle

26 **Verwaltungsangelegenheiten**

27 **Organisation**

28 **Erneuerung Gemeinschaftsraum Lorze**

Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Anlässlich der letzten Generalversammlung vom 2. September 2021 haben Sie mir Ihr Vertrauen ausgesprochen und mich zum Präsidenten der awzug gewählt. Seit diesem Zeitpunkt obliegt mir zusammen mit meinen Kolleginnen und Kollegen der Verwaltung und der Geschäftsstelle die Verantwortung, die awzug zu führen und für ein gesundes Gedeihen zu sorgen. Es stehen vielfältige Aufgaben an, auf welche ich noch zurückkommen werde.

Wenn ich auf das vergangene Jahr zurückblicke, war dieses selbstverständlich nach wie vor von der Corona-Pandemie geprägt. Glücklicherweise haben wir ein gutes Zeitfenster erwischt, um die auf den 2. September 2021 verschobene Generalversammlung im Casino durchführen zu können. Den persönlichen Austausch schätzen wir alle sehr. Es gab uns auch die Möglichkeit, Silvia Capol, Patrice Riedo und Kurt Winiger in einem würdigen Rahmen verabschieden zu können. Gleichzeitig konnten wir Alex Iten neu in die Verwaltung aufnehmen. Es hat bewusst eine Verjüngung in der Verwaltung stattgefunden. Mit den neuen Strukturen, welche nun greifen, kann sich die Verwaltung im Wesentlichen auf strategische Themen konzentrieren und die operativen Aufgaben der Geschäftsstelle unter Führung von Hanspeter Käppeli anvertrauen. Diese Struktur machte es möglich, nun auch jüngere, voll im Erwerbsleben stehende Verwaltungsmitglieder zu gewinnen. Die nun in der Verwaltung vertretenen Kompetenzen sind sehr erfreulich. Ich bin deshalb der Meinung, dass wir bestens aufgestellt sind.

In der Geschäftsstelle haben im Laufe des vergangenen Jahres und am Jahresende Wechsel stattgefunden. Wir haben Sie darüber in den awzug-News kurz vor Weihnachten informiert. Hanspeter Käppeli war ab Stellenantritt, insbesondere auch aufgrund der Implementierung des neuen Informatik-Systems, stark gefordert. Auch die Personalplanung war herausfordernd. Um all diese Aufgaben zum Wohle der awzug erledigen zu können, kamen und kommen Hanspeter Käppeli und ich einmal pro Woche für ein bis zwei Stunden anlässlich eines Jour fix zusammen. Gerne möchte ich an dieser Stelle Hanspeter Käppeli für seinen grossen Einsatz

Matthys Hausherr
Präsident awzug

danken. Er hat die Geschäftsstelle auch in unruhigen Zeiten stets mit dem Fokus auf die wesentlichen operativen Geschäfte geführt. Ich bin zuversichtlich, dass wir im Laufe dieses Jahres allmählich wieder in einen Normalbetrieb übergehen können.

Aus Sicht der Verwaltung setzen wir uns mit der Weiterentwicklung unseres Immobilienbestandes auseinander. Über den Stand des Bebauungsplanes Herti Süd haben wir Sie anlässlich der letzten GV informiert. Aktuell finden noch Anpassungen am Freiraumplan und die Abstimmung der weiteren Planungsinstrumente (Plan, Verkehrsgutachten, Richtprojekt und Planungsbericht) auf diesen Freiraumplan statt. An der kommenden GV werde ich Sie hoffentlich über die zwischenzeitlich erfolgten weiteren Schritte informieren können. Im Weiteren sind wir intensiv daran, die baulichen Möglichkeiten bei den Liegenschaften an der Neugasse in Baar auszuloten. Auf unserer Agenda steht zudem eine Gebäudezustandsanalyse, woraus wir die langfristigen Massnahmen hinsichtlich Unterhalts und Sanierung unserer Immobilien ableiten und planen können.

Für Sie allenfalls weniger ersichtlich sind all unsere Bemühungen, insbesondere zu preisgünstigem Wohnraum zu kommen. Wir haben in dieser Hinsicht diverse Anstrengungen unternommen. Über ein zählbares Resultat kann ich Sie derzeit leider noch nicht informieren. Vielleicht ändert sich dies ja noch bis zur GV.

Ich würde mich darüber freuen, möglichst viele von Ihnen anlässlich der kommenden GV vom 17. Mai 2022 im Casino Zug begrüssen zu dürfen.

Geniessen Sie bis dahin sorgsam die allmählich wiedergewonnenen Freiheiten.

61. ordentliche Generalversammlung der awzug

Datum **Dienstag, 17. Mai 2022, um 19:00 Uhr**
Ort Theater Casino Zug, Artherstrasse 4, 6300 Zug

Neubauprojekt Neuheim 2 mit 17 Mietwohnungen (Erstbezug Mitte 2021).

Traktanden

1.	**Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler** Antrag Verwaltung: Kenntnisnahme und Wahl der Vorgeschlagenen
2.	**Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung** 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 126’340 für Verzinsung Anteilscheinkapital 1.75% und CHF 625’571 Gewinnvortrag
6.	**Wahl der Revisionsstelle** Antrag der Verwaltung: Wiederwahl von Caminada Revisions AG Zug
7.	**Information Projekte** Projektabschluss Neuheim 2 Bebauungsplan Herti Süd
8.	**Genossenschaftliches** Information
9.	**Varia**

Bericht des Geschäftsführers

Im Mai 2021 habe ich die Geschäftsführung der awzug übernommen. Nach meinen ersten acht Monaten schaue ich auf ein in vielerlei Hinsicht ereignisreiches Jahr zurück.

Der Höhepunkt des vergangenen Jahres war zweifellos die Übernahme unserer jüngsten Siedlung in Neuheim mit insgesamt 17 Wohnungen. Damit steigt der Wohnungsbestand der awzug erstmals auf über 200 Wohnungen. Die Erstvermietung und der Bezug von Juli bis September 2021 ging erfolgreich über die Bühne und wir mussten keine Leerstände verzeichnen. Unsere neuen Mieterinnen und Mieter haben sich bereits gut eingelebt und wir heissen sie im Kreis der awzug herzlich willkommen. Bis im Frühjahr 2022 werden wir noch die Umgebungsarbeiten abschliessen. Bereits heute dürfen wir auf ein gelungenes Projekt zurückschauen: Angefangen bei der Entwicklung, über die Realisierung bis hin zur Erstvermietung.

Gleich mehrmals wurde der Kanton Zug im vergangenen Sommer von heftigen Gewittern mit Sturm und Hagel getroffen. Dabei blieben auch unsere Liegenschaften nicht verschont, wobei es zu keinen wirklich grossen Schadenfällen gekommen ist. Dennoch konnten die Reparaturarbeiten noch nicht vollständig erledigt werden. So werden wir die Schäden an der Holzschindelfassade an unseren beiden Häusern in Oberägeri im laufenden Jahr nochmals umfassend beurteilen müssen.

Corona hat auch die Abläufe der awzug etwas durcheinandergebracht. So konnte die Generalversammlung nicht wie gewohnt im Frühjahr organisiert werden und lange war ungewiss, ob eine Durchführung im September möglich sein wird. Schliesslich haben wir im Juli grünes Licht erhalten und wir konnten eine physische Generalversammlung mit Corona-Schutzkonzept organisieren. Wir sind froh, dass der Zusatzaufwand letztlich belohnt wurde und wir einen Beitrag dazu leisten konnten.

Seit vielen Jahren steht den Mitgliedern der awzug an der Lorzenstrasse 4 in Zug ein Gästezimmer sowie ein Gemeinschaftsraum für private Anlässe zur Verfügung. Mit der Erneuerung des Gemeinschaftsraumes im vergangenen Jahr präsentiert sich dieses attraktive Angebot in einem neuen Kleid. Mehr dazu erfahren Sie auf den Seiten 28 bis 30.

Neben den baulichen Themen und dem laufenden Tagesgeschäft hat sich die Geschäftsstelle intensiv mit ihren Arbeitsprozessen und ihrer Organisation beschäftigt. Aufgrund der Rochaden in der Geschäftsführung, der Erstvermietung in Neuheim und der Verschiebung der GV konnten diese Aufgaben erst im Spätsommer an die Hand genommen werden. Umso grösser war die Heraus-

Hanspeter Käppeli
Geschäftsführer awzug

forderung, das neue Informatik-System zu evaluieren und termingerecht aufzusetzen. Ab 1. Januar 2022 werden die administrativen Prozesse grossmehrheitlich auf dem neuen System erledigt. Der grosse Vorteil des Systemwechsels liegt darin, dass wir nun auf einem Informatik-System arbeiten, welches in der Branche bestens eingeführt ist und laufend weiterentwickelt wird.

Neben den Rochaden in der Verwaltung waren auch auf der Geschäftsstelle und in der Hauswartung personelle Wechsel zu verzeichnen. Im Mai hat Beat Biotti die Geschäftsführung an mich übergeben. Auf Ende 2021 hat sich Sonja Eisenhut nach erfolgreicher Ausbildung zur Immobilien-Bewirtschafterin beruflich neu orientiert. Ebenso hat Beat Burri per Anfang 2022 die Hauswartung unserer Liegenschaft in Neuheim an die R. Zürcher Hauswart-Service AG übertragen. Die Jahresrechnung 2021 wurde letztmals von Doris Suter erstellt. Sie wird im neuen Geschäftsjahr in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Dafür verstärken Sanja Jankovic (ab 1. Februar 2022) und Dragana Antonic (ab 1. Mai 2022) das Team auf der Geschäftsstelle.

Zum Schluss bedanke ich mich ganz herzlich bei Sonja Eisenhut und Doris Suter von der Geschäftsstelle, unseren Hauswart-Ehepaaren sowie den Mitarbeitenden auf Projekt- und Mandatsbasis für ihr grosses Engagement zu Gunsten der awzug. Ein Dankeschön geht auch an unseren Präsidenten Matthys Hausherr und die gesamte Verwaltung.

Gleichzeitig heisse ich die neuen Mitarbeitenden im awzug-Team herzlich willkommen. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit.

Jahresrückblick Finanzen

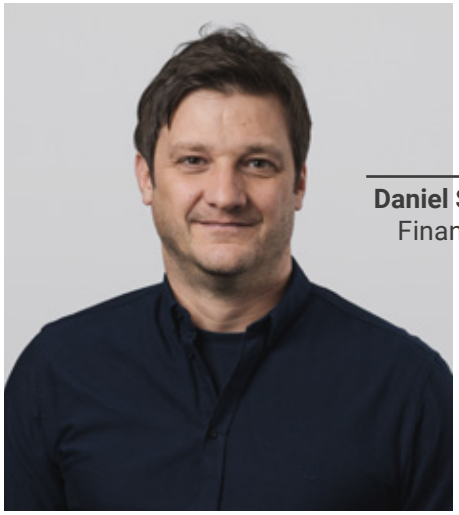
Die awzug darf einmal mehr auf ein erfreuliches Jahr zurückblicken. Mit der Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2021 weist die awzug einen Jahresgewinn von CHF 270'103 aus. Auch das Eigenkapital hat sich erneut positiv entwickelt; wir können eine Zunahme von CHF 265’000 verzeichnen.

Im Zusammenhang mit dem Projekt Neuheim II wurde bei uns intern das Geschäftsjahr 2021 immer wieder als Übergangsjahr bezeichnet. Das Übergangsjahr zeigt sich auch in der Jahresrechnung 2021, wie etwa der hohe Bestand an flüssigen Mitteln per Ende Jahr. Die awzug hat die Mittel bereitgestellt, um die im Januar 2022 fällige Hypothek über CHF 1 Mio. abzulösen. Die erwähnte Hypothek ist ebenso in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wie der Baukredit des Projekts Neuheim II.

Mit der Erstvermietung in Neuheim ab Mitte 2021 beträgt der Wohnungsbestand der awzug neu über 200 Wohnungen. Das schlägt sich auch in der Erfolgsrechnung nieder. Im nächsten Jahr werden wir erstmals Mietzinseinnahmen von über CHF 4 Mio. verzeichnen.

Im Bereich Finanzen lag der Fokus im Geschäftsjahr 2021 aber auch auf dem Thema Implementierung der neuen Software. Während Doris Suter den Abschluss ein letztes Mal auf dem altbewährten System erstellte, hat die Geschäftsstelle gleichzeitig und erfolgreich das neue Rimo R5 implementiert.

Ich danke an dieser Stelle allen Personen, die dazu beigetragen haben, dass das Finanzschiff awzug weiterhin erfolgreich unterwegs ist und wir für kommende Projekte gerüstet sind.



Daniel Speck
Finanzen

Finanzbericht 2021

awzug

Allgemeine
Wohnbaugenossenschaft
Zug

Jahresrechnung 2021
Bilanz

IN CHF		31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	2.1	2’032’188	445’818
Kurzfristige Forderungen		39’391	33’819
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	281’257	273’896
UMLAUFVERMÖGEN		**2’352’836**	**753’533**
Finanzanlagen	2.3	81’979	74’587
Mobile Sachanlagen		47’773	64’440
Immobile Sachanlagen	2.4	68’863’141	67’119’276
ANLAGEVERMÖGEN		**68’992’893**	**67’258’303**
AKTIVEN		**71’345’729**	**68’011’836**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		127’605	236’448
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	6’754’431	2’038’597
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.6	573’231	518’128
Kurzfristiges Fremdkapital		**7’455’267**	**2’793’173**
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	48’365’000	50’365’000
Rückstellungen und ähnliche Positionen	2.8	6’669’851	6’262’589
Langfristiges Fremdkapital		**55’034’851**	**56’627’589**
FREMDKAPITAL		**62’490’118**	**59’420’762**
Genossenschaftskapital	2.9	7’351’700	7’232’200
Gesetzliche Gewinnreserve		675’00	625’000
Gewinnvortrag		558’808	468’796
Jahresgewinn		270’103	265’078
Zur Verfügung der Generalversammlung		828’911	733’874
EIGENKAPITAL		**8’855’611**	**8’591’074**
PASSIVEN		**71’345’729**	**68’011’836**

Jahresrechnung 2021
Erfolgsrechnung

IN CHF		2021	2020	BUDGET 2022
Mietzinseinnahmen	2.10	3’893’671	3’771’290	4’089’000
Unterhalt Liegenschaften	2.11	–349’300	–321’731	–532’000
Aufwand Rückstellungen Grossreparaturen		–604’920	–587’148	–450’000
Finanzaufwand Liegenschaften	2.12	–649’775	–676’932	–727’000
Abschreibungen Liegenschaften		–1’373’938	–1’304’453	–1’440’000
LIEGENSCHAFTSERFOLG		**915’738**	**881’026**	**940’000**
Personalaufwand		–348’028	–352’423	–320’000
Verwaltungskosten		–134’453	–146’609	–230’000
Unterhalt EDV		–33’454	–25’387	–34’000
Versicherungen und Gebühren		–69’686	–68’484	–80’000
Übriger betrieblicher Aufwand		–2’000	–1’500	–2’000
Betrieblicher Nebenertrag		14’842	14’789	14’000
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN		**342’959**	**301’412**	**288’000**
Abschreibungen Mobiliar / EDV-Anlage		–78’086	–22’720	–55’000
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)		**264’873**	**278’692**	**233’000**
Finanzerfolg	2.13	43’771	31’386	62’000
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		**308’644**	**310’078**	**295’000**
Direkte Steuern		–38’541	–45’000	–48’000
JAHRESGEWINN		**270’103**	**265’078**	**247’000**

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

IN CHF	31.12.2021	31.12.2020
Gewinnvortrag Vorjahr	558’808	468’796
Jahresgewinn	270’103	265’078
BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GV	**828’911**	**733’874**

ANTRAG ZUR VERWENDUNG:

	31.12.2021	31.12.2020
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	50’000	50’000
Verzinsung Anteilscheinkapital 1.75% (VJ 1.75%)	126’340	125’066
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	652’571	558’808
VERWENDUNG TOTAL	**828’911**	**733’874**

Anhang Jahresrechnung 2021

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
Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert und linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Baukosten bei Neubauten erfolgt nach Baufortschritt und auf Basis der Baukostenabrechnung.
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 61’417.62.

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

2.1 FLÜSSIGE MITTEL

	31.12.2021	31.12.2020
Kasse	3’040	2’330
Bank, Post	2’029’148	443’488
TOTAL	**2’032’188**	**445’818**

2.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

	31.12.2021	31.12.2020
Emissionskosten egw-Anleihen	93’901	107’037
Übrige aktive Abgrenzungen	187’356	166’859
TOTAL	**281’257**	**273’896**

2.3 FINANZANLAGEN

	31.12.2021	31.12.2020
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	38’481	34’792
Erneuerungsfonds Interessengemeinschaft Herti III	28’398	24’695
TOTAL	**81’979**	**74’587**

2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN	31.12.2021	31.12.2020
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	6'730'941	6'730'941
Rosenbergstrasse 1, Zug	5'148'775	5'145'110
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	1'616'900
Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	11'367'982	11'367'982
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	21'361'000	21'340'275
Säntisstrasse 18/24, Neuheim (Erstbezug Mitte 2021, Projektabschluss Frühjahr 2022)	10'071'405	6'994'707
Projekt Herti Süd, Zug	59'941	59'941
SALDO	**88'352'120**	**85'234'317**
Wertberichtigung Immobile Sachanlagen	–19'488'979	–18'115'041
TOTAL	**68'863'141**	**67'119'276**

2.5 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	31.12.2021	31.12.2020
Verzinsliche Verbindlichkeiten, Restlaufzeit bis 1 Jahr	6'754'431	2'038'597
TOTAL	**6'754'431**	**2'038'597**

2.6 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	31.12.2021	31.12.2020
Vorauszahlungen Mietzinse	287'092	257'586
Steuern	50'000	54'637
Übrige Abgrenzungen	236'139	205'905
TOTAL	**573'231**	**518'128**

2.7 LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	31.12.2021	31.12.2020
Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	23'700'000	24'000'000
Restlaufzeit 6 bis 10 Jahre	17'300'000	15'500'000
Restlaufzeit mehr als 10 Jahre	7'365'000	10'865'000
TOTAL	**48'365'000**	**50'365'000**

2.8 RÜCKSTELLUNGEN UND ÄHNLICHE POSITIONEN	31.12.2021	31.12.2020
Erneuerungsfonds	2’085’980	2’085’980
Grossreparaturen	4’366’160	3’876’600
Zinsschwankungen	193’873	273’959
Diverse	23’838	26’050
TOTAL	**6’669’851**	**6’262’589**

2.9 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL	31.12.2021	31.12.2020
Anteilscheinkapital	7’351’700	7’232’200
Davon Pflichtanteilscheinkapital inkl. statut. Mindesteinlage	2’060’300	1’925’800

2.10 MIETZINSEINNAHMEN	2021	2020
Herti I, General-Guisan-Strasse 25/27/29, Zug	462’757	463’183
Herti II, Letzistrasse 26, Zug	256’384	257’872
Herti III, Eichwaldstrasse 1/3, Zug	481’929	485’763
Rosenbergstrasse 1, Zug	147’228	147’560
Lorzenstrasse 4/6, Zug	318’211	318’322
Roost, Fridbachweg 19/21/23, Zug	860’556	871’795
Neugasse 16, Baar	32’386	32’400
Neugasse 14, Baar	34’299	48’680
Seestrasse 12 / Silbergasse 7, Oberägeri	386’474	389’574
Säntisstrasse 4/6/8/10, Neuheim	760’387	756’141
Säntisstrasse 18/24, Neuheim (ab Erstvermietung Mitte 2021)	153’060	0
TOTAL	**3’893’671**	**3’771’290**

2.11 UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

	2021	2020
Ordentlicher Unterhalt	322’665	304’992
Grossunterhalt	26’635	16’739
TOTAL	**349’300**	**321’731**

2.12 FINANZAUFWAND LIEGENSCHAFTEN

	2021	2020
Zinsen Hypotheken und Darlehen	515’053	543’302
Zinsen Baurecht	159’386	158’982
Abzgl. Bauzinsen Projekte	–37’800	–36’812
Amortisation Agio/Disagio, Emissionsspesen	13’136	11’460
TOTAL	**649’775**	**676’932**

2.13 FINANZERFOLG

	2021	2020
Ertrag aus Auflösung Rückstellung Zinsschwankungen	80’086	38’069
Übriger Finanzerfolg	–36’315	–6’683
TOTAL	**43’771**	**31’386**

3. ANZAHL MITARBEITENDE

Bis zehn Vollzeitstellen (analog VJ).

4. LANGFRISTIGE MIETVERBINDLICHKEITEN

	31.12.2021	31.12.2020
Mietverbindlichkeiten	71’862	112’926

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

	31.12.2021	31.12.2020
Liegenschaften (Buchwert)	68’803’200	60’064’628
Bankkontokorrent	0	395’087
TOTAL	**68’803’200**	**60’459’715**

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 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

7. ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

	2021	2020
Verwaltung ordentliche Aufgaben	51’124	38’606
Verwaltung Projektarbeiten	2’768	3’454
Honorar für Revisonsdienstleistungen	9’314	8’047

Bericht Revisionsstelle

EXPERTsuisse Certified Company

INPACT

caminada

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 2021 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Zug, 9. Februar 2022

Caminada Revisions AG

Ramon Heiri
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

i.V. Tiziano Cucci
zugelassener Revisor

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

Caminada Revisions AG
Lindenstrasse 16 I CH-6340 Baar
Postfach I CH-6302 Zug
UID CHE-103.581.290
T +41 41 767 25 75
caminada@caminada.com
www.caminada.com

Geldflussrechnung 2021

IN CHF			31.12.2021
Jahresgewinn 2021			270'103
Nicht liquiditätswirksame Erträge			
Entnahme aus Rückstellungen			-
Nicht liquiditätswirksame Aufwendungen			
Abschreibungen Liegenschaften, Mobiliar und EDV			1'452'024
Zuweisungen an Rückstellungen			407'262
Veränderungen übriges Umlaufvermögen und kurzfristiges Fremdkapital			
Zunahme Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzungen und passive Rechnungsabgrenzungen		−12'933	
Zunahme kurzfristige Verbindlichkeiten		4'662'094	4'649'161
TOTAL INNENFINANZIERUNG			**6'778'549**
Investitionsbereich			
Finanzanlagen			
Zunahme Erneuerungsfonds Herti II und Herti III und Verkauf Anteil Raiffeisenbank		−7'393	
Investitionen Immobile Sachanlagen			
Rosenbergstrasse, Zug		−3'665	
Neugasse, Baar		−16'715	
Projekt Neuheim 2		−3'097'424	
Investitionen in Mobilien und EDV		−61'418	
TOTAL INVESTITIONSBEREICH			**−3'186'614**
Finanzierung			
Verzinsung Anteilscheinkapital 2020 (Auszahlung 2021)		−125'066	
Total Veränderungen langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		−2'000'000	
Total Veränderung Anteilscheinkapital		119'500	
TOTAL FINANZIERUNGSBEREICH			**−2'005'566**
TOTAL ABNAHME FLÜSSIGE MITTEL			**1'586'370**
Bestand flüssige Mittel	31.12.2020	445'818	
	31.12.2021	2'032'188	
TOTAL VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL 2021			**1'586'370**

Planungsrechnung 2020 – 2025

PLAN-ERFOLGSRECHNUNG (IN 1000 CHF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Mietzinseinnahmen + Nebenerträge	3’786	3’909	4’103	4’105	4’105	4’105
Unterhalt Liegenschaften	–322	–349	–532	–496	–496	–497
Aufwand Rückstellungen Grossreparatur	–587	–605	–450	–390	–390	–390
Abschreibungen Liegenschaften	–1’305	–1’374	–1’440	–1’504	–1’504	–1’504
Liegenschaftsrechnung	**1’572**	**1’581**	**1’681**	**1’715**	**1’715**	**1’714**
Finanzierungskosten / Baurecht	–646	–650	–665	–700	–720	–720
Verwaltungskosten	–661	–661	–769	–750	–750	–750
JAHRESGEWINN	**265**	**270**	**247**	**265**	**245**	**244**

PLAN-BILANZ (IN 1000 CHF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	effektiv	effektiv	Budget	Plan	Plan	Plan
Flüssige Mittel	446	2’032	1’500	572	689	700
Kurzfristige Forderungen	308	320	300	300	320	330
Immobilien (Anschaffungswert)	85’234	88’352	88’352	89’000	89’000	90’000
Wertberichtigung Immobilien	–18’115	–19’488	–19’488	–19’500	–19’500	–20’000
übriges Anlagevermögen	139	130	140	140	150	150
AKTIVEN	**68’012**	**71’346**	**70’804**	**70’512**	**70’659**	**71’180**
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2’793	7’455	6’818	5’818	5’673	5’670
Langfristige Verbindlichkeiten	50’365	48’365	48’365	48’859	48’921	49’146
Rückstellungen	6’263	6’670	6’670	6’670	6’670	6’670
Anteilscheinkapital	7’232	7’352	7’400	7’500	7’650	7’800
Statut. Reserven + Gewinnvortrag	1’094	1’234	1’304	1’400	1’500	1’650
PASSIVEN	**67’747**	**71’076**	**70’557**	**70’247**	**70’414**	**70’936**
JAHRESGEWINN	**265**	**270**	**247**	**265**	**245**	**244**

Wir begrüssen bei uns auf der Geschäftsstelle

awzug

Allgemeine
Wohnbaugenossenschaft
Zug

Dragana Antonic
Liegenschaftsbewirtschaftung

Mein Name ist Dragana Antonic. Ich bin 43 Jahre alt und stamme aus Sursee. Zusammen mit meiner Tochter lebe ich in Luzern. Durch meine vielseitige, langjährige Berufserfahrung kann ich ein breites Wissen in verschiedenen Branchen aufweisen. Mein Portfolio reicht vom Marketing über das Personalwesen bis hin zur Baunebenbranche. Ständige Weiterentwicklung ist für mich wichtig, weshalb ich nebenberuflich mehrere Ausbildungen (Dipl. Wirtschaftskauffrau HWD/VSK und Sachbearbeiterin Immobilien-Bewirtschaftung) absolvierte. Nach der Baunebenbranche zog es mich ins Lassalle-Haus, wo ich als GL-Assistentin und Liegenschaftsverwalterin tätig war. Die Bausanierung des Lassalle-Hauses im Jahre 2015 erweiterte meine Kenntnisse in der Bewirtschaftung von denkmalgeschützten Wohnhäusern. Mein Engagement und mein fundiertes Know-how in den Bereichen Bewirtschaftung und Administration sind die besten Voraussetzungen, um einen wesentlichen Beitrag für die Zuger Bevölkerung und insbesondere für die awzug zu leisten.

Sanja Jankovic
Mitgliederverwaltung

Wie es mein Name erahnen lässt, sind meine Wurzeln in Serbien. Dort bin ich geboren und lebte bis zu meinem dritten Lebensjahr in einer kleinen Stadt im Süden von Serbien. Danach bin ich nach Luzern gezogen, wo ich aufgewachsen bin. In Luzern habe ich meine Ausbildung als Dentalassistentin absolviert, anschliessend in einer Zahnarztpraxis weitergearbeitet und mich kaufmännisch weitergebildet. Nun schätze ich mich sehr glücklich, die awzug in der Mitglieder- und Liegenschaftsverwaltung unterstützen zu dürfen.
Ich wohne seit vielen Jahren mit meinem Mann und unseren beiden Kindern im schönen Cham. Meine Freizeit widme ich meiner Familie. Wir erkunden gerne die Zuger Natur.
Ich bin in Zug verwurzelt und es liegt mir sehr am Herzen, wie sich der Kanton entwickelt und das soziale Leben gestaltet. Die awzug hat mich deshalb sehr angesprochen, weil sie den Zugerinnen und Zugern eine Zuversicht bietet, sich bezüglich ihrer Wohnsituation gut aufgehoben zu fühlen.

Verwaltungsangelegenheiten

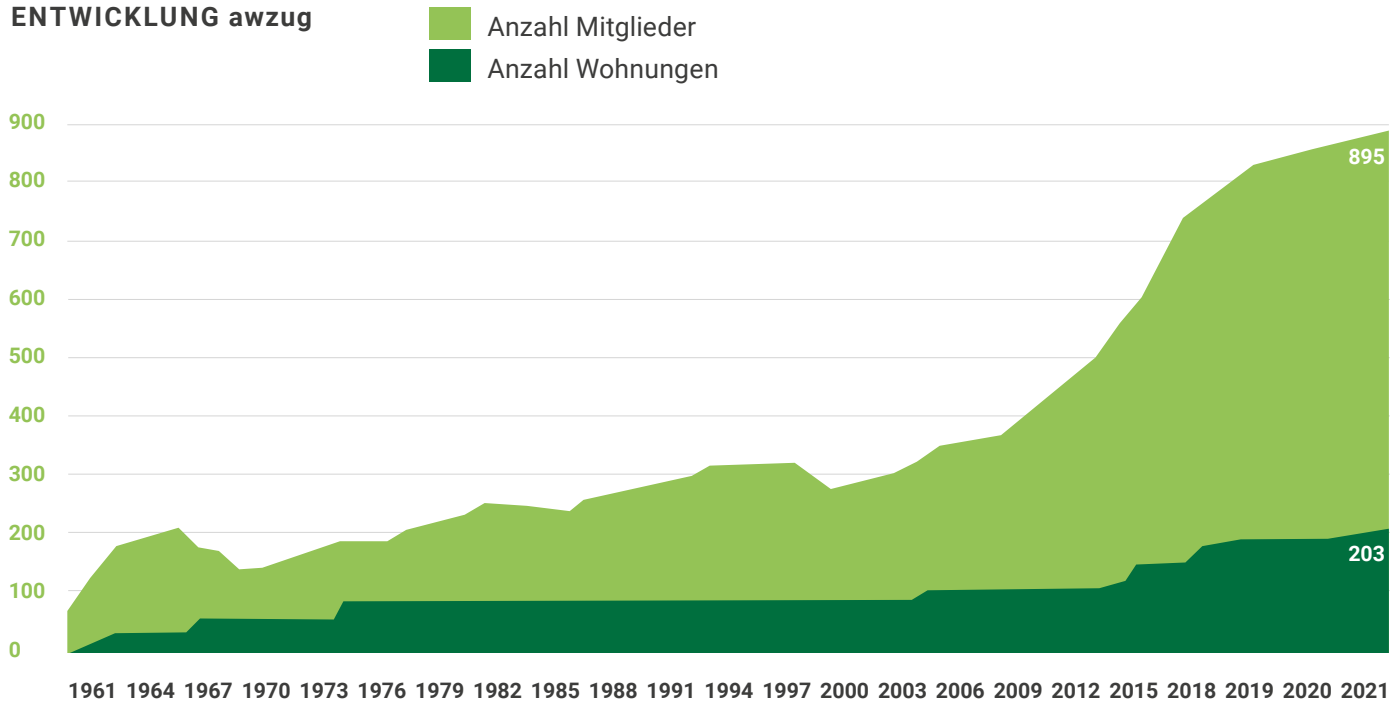
GENOSSENSCHAFTER/INNEN

Anzahl Mitglieder am 31.12.2020	880	**Anzahl Mitglieder am 31.12.2021**	**895**

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



Organisation (Stand nach Wahlen GV 2021)

Verwaltung

Matthys Hausherr
Präsident

Debora Bühlmann
Vizepräsidentin, Bau

Alex Iten
Projekte

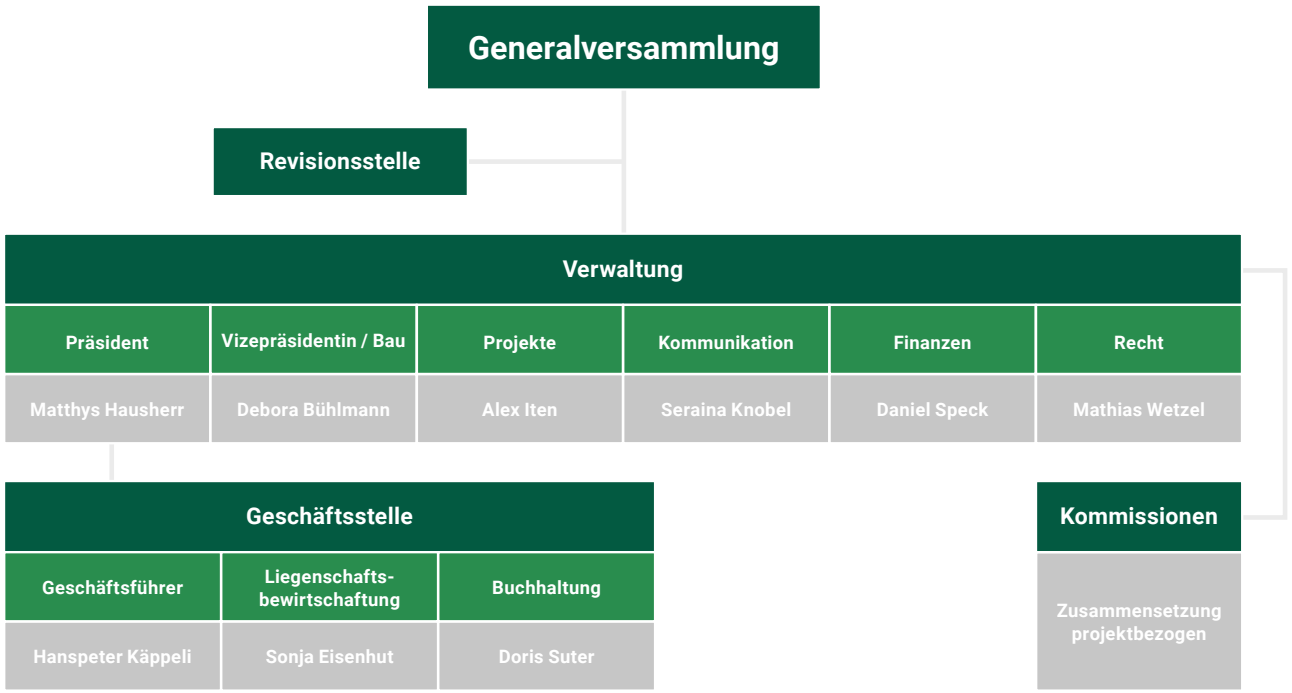
Seraina Knobel
Kommunikation

Daniel Speck
Finanzen

Mathias Wetzel
Recht

Geschäftsstelle

Hanspeter Käppeli	Geschäftsführer
Sonja Eisenhut	Liegenschaftsbewirtschaftung
Doris Suter	Buchhaltung



Erneuerung Gemeinschaftsraum & Gästezimmer Lorzenstrasse

Der Gemeinschaftraum und das Gästezimmer an der Lorzenstrasse wurden letztes Jahr teilrenoviert und aufgewertet. Dieses Angebot steht allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zur Verfügung. Die Einweihung fand im Rahmen eines geselligen Apéros statt.

Seit 20 Jahren besitzt die awzug 15 Wohnungen an der Lorzenstrasse 4 und 6 an bester Lage in Zug. Allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern steht im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Nasszellen sowie ein möbliertes Gästezimmer zu sehr fairen Konditionen zur Verfügung.

Möchten Sie ihren nächsten Familienanlass im neugestalteten Gemeinschaftsraum durchführen oder ihre Gäste an der Lorzenstrasse willkommen heissen? Alle weiterführenden Informationen finden Sie auf unserer Webseite awzug.ch oder per Kontakt mit unserer Geschäftsstelle.

Mit der Erneuerung dieser Räumlichkeiten präsentiert sich dieses attraktive Angebot in einem neuen Kleid. Sämtliche Wände wurden neu gestrichen, das Mobiliar teilweise erneuert und das Interieur mit neuen Vorhängen und dimmbaren Leuchten aufgewertet. Zudem schafft ein integrierter Schrank mehr Stauraum. Unser langjähriges Genossenschaftsmitglied und freischaffender Künstler Ramon Bachmann hat den Raum mit einem Wandbild in eindrücklicher Handarbeit geschmückt.

«Nach 20 Jahren war es der Verwaltung wichtig, die Attraktivität und die vielseitige Nutzbarkeit dieser beliebten Räumlichkeiten nachhaltig sicherzustellen. Die vielen positiven Rückmeldungen am gut besuchten Einweihungsanlass haben den Erfolg dieses Projektes gezeigt»

Debora Bühlmann & Seraina Knobel
von der awzug Verwaltung.

Ramon Bachmann
Künstler

Ramon Bachmann vor der gestalteten Wand des Gemeinschaftsraums.

1978 in Zug geboren und aufgewachsen, besuchte ich Ende der 90er Jahre den Vorkurs an der Schule für Gestaltung in Luzern, auf den eine Fotografen-Lehre folgte. Seit einigen Jahren befasse ich mich intensiv mit Malerei auf Fassaden, Wänden (Kunst am Bau), Möbeln und Objekten aller Art.

Seit 2012 arbeite ich als freischaffender Künstler und Auftragsmaler für Kunden, wobei ich individuelle Einzelanfertigungen im Kontext des Auftragsortes als Gesamtkunstwerk verstehe. Meine Bilder sind raumgreifend.
Der Leitsatz «gemeinsam engagiert» hat meinen Entwurf für den Gemeinschaftsraum an der Lorzenstrasse geprägt. Etwas, was schon lange besteht, wächst dank neuen Ideen. Wie Bausteine, an welche weitere Steine angesetzt werden, damit die Basis stabil bleibt.

Den Entwurf habe ich mit einem Beamer auf die Wand projiziert. Nach der Vorskizzierung mit einem Farbstift habe ich mit Malerklebeband die Kanten abgeklebt und mit schwarzer Dispersionsfarbe in konzentrierter Handarbeit die Flächen ausgefüllt. Die Arbeiten führte ich während den Sommermonaten 2021 aus. Direkt im Anschluss hatte ich die Möglichkeit, bei einem Atelierstipendium in Berlin ein Street-Art Projekt umzusetzen. So konnte ich im Ostteil von Berlin, bei einem denkmalgeschützten Gebäude, die Fassaden eines Innenhofes mit einer Farbkomposition gestalten als Basis für ein Stencil-Konzept.

Der neu gestaltete Gemeinschaftsraum an der Lorzenstrasse.

Kurzübersicht & Rahmenbedingungen Gemeinschaftsraum:

- Grosser Raum mit 6 Tischen und 36 Stühlen
- Separate Toilette
- Küche mit Zweiplattenherd, Kühlschrank und Geschirrspüler
- Küchentücher, Gläser, Geschirr und Besteck
- Kostenlos für Anlässe der awzug
- Kostenlos für Gemeinschaftsanlässe von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern
- Privatanlässe von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für CHF 30.– pro Halbtag bzw. CHF 50.– für einen ganzen Tag (exkl. Reinigung)
- Reservationen für Dritte möglich

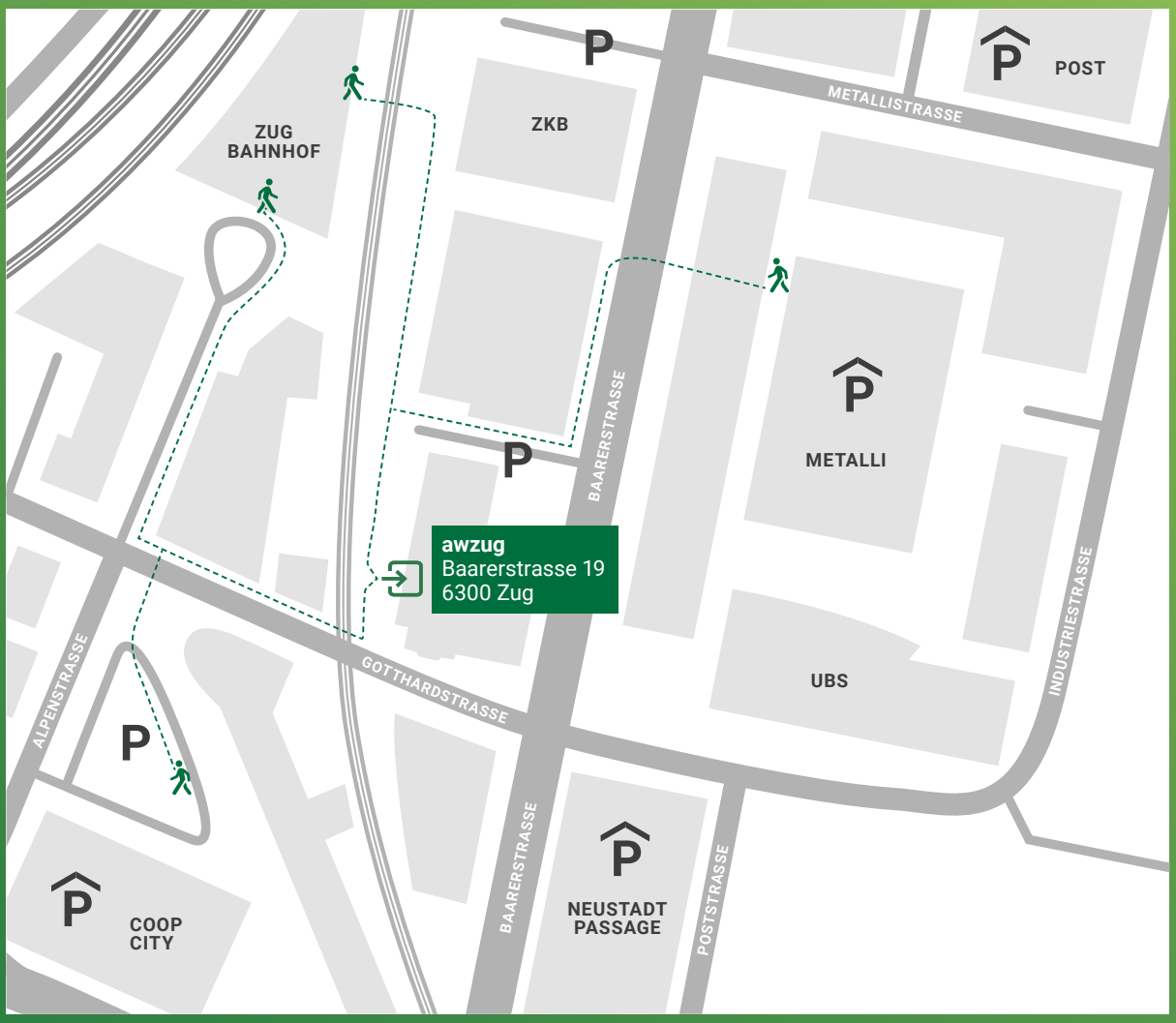
Kurzübersicht & Rahmenbedingungen Gästezimmer:

- Zimmer mit 2 Betten, Schrankabteil, Tisch und Lesesessel
- Separate Nasszelle mit Dusche und Toilette
- Zimmer wird inklusive Bettwäsche und Handtücher zur Verfügung gestellt
- Übernachtung für 1 Person ab CHF 60.– (CHF 115.– für 3 Nächte)
- Übernachtung für 2 Personen ab CHF 70.– (CHF 145.– für 3 Nächte)
- Reservationen für Dritte zu Mehrpreis möglich

Der Zugang zum Gemeinschaftsraum und Gästezimmer.

Grosses Interesse unserer Mitglieder am erneuerten Gemeinschaftsraum.

Gelegenheit zum persönlichen Austausch beim Apéro.



awzug

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

Konzept & Design
AGENTMEDIA, Cham

© 2022 Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Zug