

Bezahlbarer Wohnraum in Cham

Jahresbericht
2024



Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Die Freude war gross am 25. Oktober 2024, als wir den Kauf der Liegenschaft an der Langackerstrasse 7 mit unserer Unterschrift beim Notariat in Cham offiziell abschliessen konnten. Dieses grossartige Ereignis ist für mich ebenso bedeutsam wie der regelmässige Austausch mit unserer Mieterschaft, den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie unseren Partnerinnen und Partnern aus Politik und Wirtschaft. Was im Jahr 2024 sonst noch alles bei der GBC passiert ist, erfahren Sie auf den nächsten Seiten.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Inhaltsverzeichnis

2024

S. 2

- Das Geschäftsjahr in Kürze
- Organigramm

Neue Leitsätze für die GBC

S. 4

- Werte als Orientierung und Entscheidungshilfe
- Entstehung der Leitsätze
- Unsere Werte
- Nachgefragt



GBC-Liegenschaften S. 15

Unsere
Liegenschaften
in Cham



Organisation

S. 25

- Editorial Präsidentin
- Bericht der Geschäftsstelle
- Hauswarttreff
- Genossenschaftsleben stärken

Jahresbericht

S. 33

- Bericht der GV 2024
- Finanzbericht
- Jahresrechnung
- Bericht der Revisionsstelle

Das Geschäftsjahr 2024 in Kürze

363

Genossenschaftsmitglieder

6

Vorstandsmitglieder

336%

Pensen Geschäftsstelle
und Liegenschaften

332%

Vorjahr

253

Wohnungen

260

ab 1. Januar 2025

10

Mieterwechsel

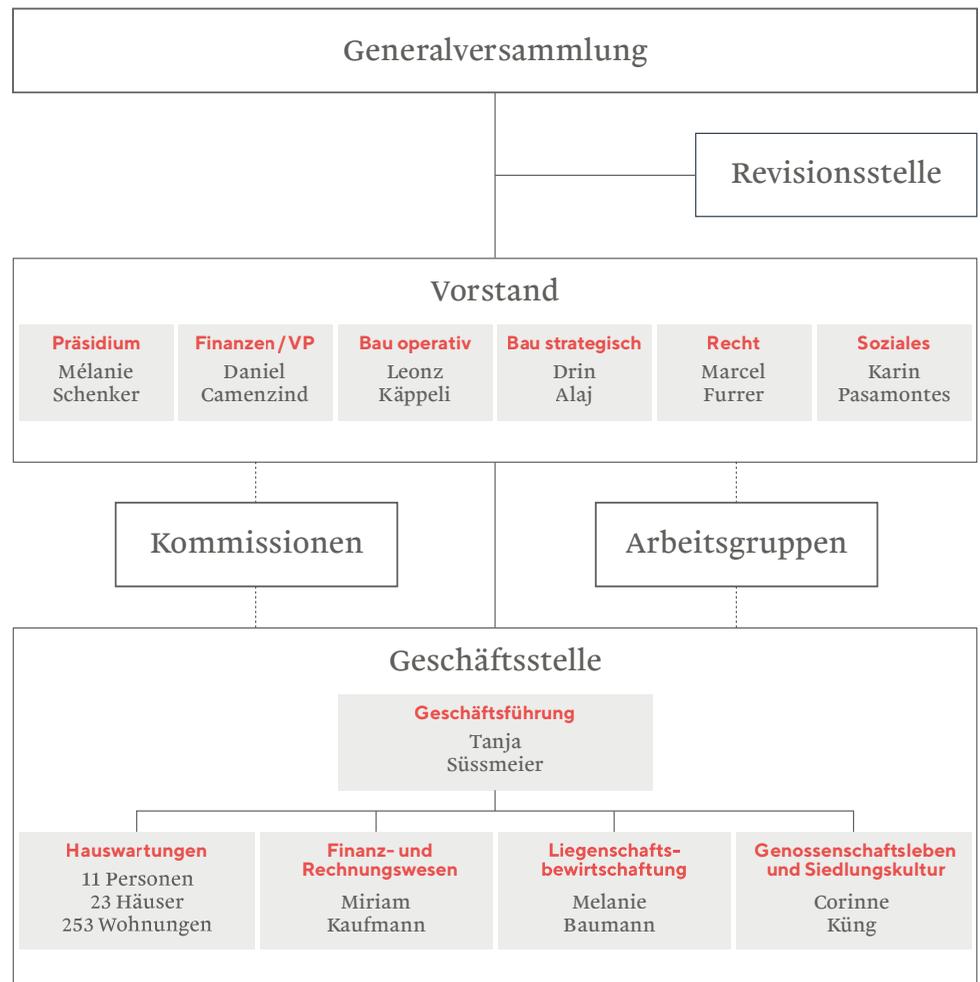
3'963'318

Mietzinseinnahmen (in CHF)

475'288

Gewinn (in CHF)

Organigramm



Die Organe der GBC sind die Generalversammlung, das heisst die Genosschafterinnen und Genosschafter, der Vorstand sowie die Revisionsstelle. Der Vorstand ist das oberste geschäftsleitende Organ der GBC und trägt die Gesamtverantwortung. Er besteht aus dem Präsidium sowie vier bis maximal sechs weiteren Mitgliedern und wird von der Generalversammlung gewählt. Aktuell zählt der GBC-Vorstand sechs Mitglieder.

Werte als Orientierung und Entscheidungshilfe



Monika Sprecher fasst zusammen.

Für jedes Unternehmen ist ein Leitbild sinnvoll, da in diesem ein realistisches Gesamtbild der Organisation ausformuliert wird. Dabei geht es um den Zweck des Unternehmens und die gemeinsamen Werte. Daraus werden Leitsätze abgeleitet, welche klare Handlungsvorgaben beinhalten. Bei Baugenossenschaften dienen diese nicht nur dem Vorstand und der Geschäftsstelle als Orientierung und Entscheidungshilfe, sondern sind auch Richtschnur für die Mitglieder der Genossenschaft.

Leitsätze von Baugenossenschaften sind häufig ähnlich und doch nicht gleich, da jede Baugenossenschaft ihre ganz eigene Geschichte und Kultur hat. In den letzten Jahren waren die ökologische Nachhaltigkeit sowie die Förderung der Mitwirkung ganz vorne auf der Hitliste der Änderungen oder Ergänzungen.

Wenn ein Leitbild und die Leitsätze überarbeitet werden sollen, tut dies der Vorstand häufig in einem Workshop. Man hört zu Beginn der Diskussion oft, dass die Ziele und die Werte der Organisation immer noch aktuell seien. Allerdings ergibt sich in der Überprüfung und Bearbeitung immer wieder, dass man die aktuellen Leitsätze sehr unterschiedlich interpretiert und sich in manchen Punkten nicht einig ist. Zusätzlich beeinflussen die aktuellen Veränderungen in unserer Welt und in der Gesellschaft diese Werte.

Die Diskussionen werden häufig sehr engagiert geführt, und es kann sehr anspruchsvoll sein, sich auf gemeinsame Leitsätze zu einigen. Gerade die Differenzen ermöglichen einem Vorstand aber, die Ziele und Werte zu hinterfragen und so anzupassen, dass diese der Genossenschaft entsprechen und die aktuelle Zeit widerspiegeln.

Entstehung der Leitsätze

Welche Werte vertritt die GBC?

Wofür steht die GBC?

Mit diesen Fragen setzte sich der GBC-Vorstand am 30. Januar 2024 in einem halbtägigen Workshop, moderiert von Monika Sprecher, auseinander. Der Vorstand diskutierte intensiv, schrieb seine Gedanken nieder, ordnete ein und priorisierte, bis am Schluss klar war, welche Werte im Mittelpunkt stehen und wofür die GBC steht.

In einem weiteren Schritt wurden die definierten Werte zu Leitsätzen ausformuliert und Visuals für die einzelnen Teilbereiche entworfen. Wir freuen uns, Ihnen diese Werte nun präsentieren zu können.



Der GBC-Vorstand bei der Arbeit.

Wofür die GBC steht:

Ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit stehen im Mittelpunkt unseres Wirkens. Ziel dabei ist, einer breiten Bevölkerungsschicht preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Werte der GBC zu definieren, war ein erster, bedeutender Schritt. Nun geht es darum, auch nach diesen zu leben. Denn: Werte geben Orientierung, helfen bei Entscheidungen und schaffen ein Gemeinschaftsgefühl.

Tanja Süßmeier, Geschäftsführerin

Unsere Werte



Wir die GBC

Partnerschaftlich

Als Organisation arbeiten wir professionell sowie team- und genossenschaftsorientiert.

- Wir geben unseren Genossenschaftsmitgliedern sowie Mieterinnen und Mietern Raum, sich einzubringen und mitzuwirken.
- Wir setzen auf ein moderates Wachstum.
- Wir kommunizieren transparent und adressatengerecht.



Nachhaltigkeit im Gebäudeunterhalt

Beständig

Wir tragen Sorge zu unseren Liegenschaften und legen Wert auf eine ressourcenschonende Instandhaltung.

- Nachhaltige Bewirtschaftung und Werterhalt der Liegenschaften durch regelmässigen Unterhalt
- Erhalt der Bausubstanz, wo immer sinnvoll
- Reduktion des Energieverbrauchs und regelmässiges Monitoring



Nachhaltigkeit im Bau

Weitsichtig

Wir nutzen alle Ressourcen effizient und unter Berücksichtigung von ökologischen Kriterien.

- Verwendung von langlebigen und wiederverwendbaren Materialien
- Effiziente Nutzung der Energie
- Bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke
- Angemessener Flächenverbrauch pro Kopf
- Wohnungsangebot für alle Generationen
- Flexible Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -räumen
- Biodiverse, attraktive Aussenräume



Nachhaltigkeit im Sozialen

Zuverlässig

Wir bieten zahlbaren Wohnraum, Gemeinschaftsräume und Ressourcen für eine aktive und belebte Nachbarschaft in unseren Siedlungen.

- Wir achten auf eine soziale Durchmischung der Mieterschaft.
- Wir pflegen einen wertschätzenden Umgang.
- Wir bieten Hand bei finanziellen Schwierigkeiten von Mieterinnen und Mietern.
- Wir stellen attraktive, flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume zur Verfügung.
- Wir ermöglichen sozialverträgliche Umsiedlungen.

Nachgefragt bei unseren Partnern

Die GBC hat bei diversen Chamer «Gewerblern», mit denen sie eng zusammenarbeitet, nachgefragt, ob diese auch über Unternehmenswerte verfügen. Zudem wollten wir erfahren, ob diese Werte schriftlich vorliegen und welche Bedeutung diese für das Unternehmen haben.

Einige der angefragten Unternehmen teilten uns mit, dass sie die Werte nicht explizit schriftlich definiert hätten. Nachfolgend nun die Statements einiger unserer Partner zu ihren Werten:



Für Teppich & Parkett CC AG zählen seit 1969 Verlässlichkeit, Qualität und Regionalität. Als traditioneller Handwerksbetrieb setzen wir auf echte Partnerschaften, fördern regionale Vereine und engagieren uns für eine nachhaltige Gemeinschaft – das schätzen unsere Kunden.

«Seit der Gründung durch Oskar Schwager sind unsere Werte ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur. Fredy Zimmermann, der vor über 10 Jahren die operative Leitung übernahm, führt diese Tradition fort. Heute haben wir unsere Werte schriftlich festgehalten und legen Wert darauf, dass auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diese im Alltag nach aussen tragen.»



Auf
Mehrwert
bauen.

Die Aula AG pflegt traditionelle Werte: Fairness, Ehrlichkeit und Wertschätzung bilden die Basis unserer Geschäftsbeziehungen. Wir tragen Verantwortung für Mensch und Umwelt mit grossem sozialem Engagement. Bei uns gelten noch Wort und Handschlag. Dabei steht immer der Kundennutzen im Fokus; absolute Termin- und Kostentreue sind selbstverständlich.

«Diese Werte werden seit rund 60 Jahren von den Gründern der Aula AG gelebt und finden sich in der Unternehmenskultur wieder. Das soziale Engagement steht dabei im Mittelpunkt.»



Unser Leitspruch: Nach Mass aus Cham. So vielfältig wie die Wünsche unserer Kunden, so vielfältig und kreativ sind auch unsere Arbeiten. Auch legen wir Wert darauf, nachhaltig zu produzieren und Lehrlinge auszubilden.

«Per 1. Januar 2025 übernahm Nicolas Emmisberger die Ennetsee-Schreinerei AG von Pius Nietlispach. Nicolas Emmisberger wird die Werte weitertragen. Die GBC erbringt für Cham wichtige Dienste. Wir schätzen dies sehr und sind dankbar, in den GBC-Liegenschaften diverse Schreinerarbeiten ausführen zu dürfen.»

Geht nicht, gibt's nicht! Unser tägliches Ziel als Team ist, nachhaltig und kundenorientiert zu agieren. Zufriedenheit sowie ein pflichtbewusster und freundlicher Umgang zählen zu unseren Firmenwerten. Lokal, vernetzt, individuell, lösungsorientiert, wertschätzend.

«Die Werte wurden 2014, fünf Jahre nach der Übernahme des Unternehmens durch Stefan Hausheer, definiert.»

Nach diesen Unternehmenswerten handeln wir: Wir erbringen gemeinsam bemerkenswerte Leistungen. Wir legen Wert auf gute Arbeit und hohe Qualität. Wir respektieren jeden Mitarbeiter als Mensch und Persönlichkeit und anerkennen seine Leistung. Wir hören zu und führen alle Mitarbeiter zu einem starken Team zusammen.

«Diese Leitsätze existieren seit rund zehn Jahren. Sie gelten für alle Unternehmen der garden holding ag (Fellmann Garten AG in Baar, Graf Gartenbau AG in Schlieren, Boesch AG Garten- und Landschaftsbau in Zürich, Nübling AG Gartenbau und Landschaftsarchitektur in Villmergen, W. Stehli AG Garten- und Strassenbau in Gossau ZH).»

Die Masciarelli Haustechnik AG steht seit 2016 für exzellente Lösungen im Bereich Kundendienst, Sanitär und Heizung.

Unser freundliches und engagiertes Team arbeitet mit Leidenschaft und Fachkompetenz, um massgeschneiderte Lösungen für Ihre Bedürfnisse zu finden. Ihre Zufriedenheit ist unser Ziel! Masciarelli Haustechnik AG – Qualität, die man sieht. Zuverlässigkeit, die man spürt.

«Diese Werte werden seit Beginn der Unternehmensgründung gelebt und von den Mitarbeitenden getragen. Masciarelli Haustechnik AG pflegt ein sehr gutes Verhältnis zu ihrer Kundschaft und holt dort auch regelmässig Feedbacks ein.»



Die Bucher Gartenbau AG steht seit 1968 für das Gestalten von Wunschgärten mit viel Freude, Know-how und Engagement. Wettbewerbsfähigkeit durch neue Ideen und Lösungen. Ökologische Nachhaltigkeit und Sorge gegenüber der Natur. Zufriedene Mitarbeiter, die mit qualitativ guter Arbeit überzeugen.

«Die oben genannten Werte werden seit 1968 so umgesetzt, und wir sind stolz darauf, dass die Bucher Gartenbau AG auch im Jahr 2024 noch mit Freude Gärten realisiert. Wir empfehlen der GBC, ihre Werte immer umzusetzen und diesen treu zu bleiben.»



Liegenschaften der GBC

- Enikerweg 2-16
- Pilatusstrasse 10
- Mugerenstrasse 5
- Langackerstrasse 10-14
- Seeblick 4-12
- Schluechtstrasse 1-7
- Eichstrasse 33
- Enikerweg 12a

Liegenschaft Enikerweg 2-16



Total 60 Wohnungen

Hauswarte

Ruth und Walter Bunschli/
Annemarie Gretener

1966	Erstbezug
1974 – 1982	Aufbau Walmdächer und Aussensanierung
1992	Fenstersanierung
1994	Heizungssanierung
2000	Sanierung der Küchen und Bäder
2016	Fassadensanierung
2018	Umstellung Heizung von Öl auf Erdgas

Die 1966 erbaute Siedlung mit den drei Häusergruppen, seit 2018 erweitert mit dem Eckbau Enikerweg 12a, ist sehr familienfreundlich und verfügt über einen Spielplatz und eine Grillstelle. Sie liegt im westlichen Dorfteil von Cham, im Gebiet Enikon.

Rückblick 2024

Am Enikerweg gab es 2024 drei Mieterwechsel. Alle Wohnungen wurden vor dem Neubezug umfassend unterhalten (Wände frisch gestrichen, partieller Ersatz der Bodenbeläge etc.).

Ende August führte die GBC am Enikerweg bei einigen Wohnungen Kontrollen durch. Ebenfalls wurden die allgemeinen Räume, die Umgebung und die Autoeinstellhalle begutachtet. Es kamen diverse Mängel zum Vorschein. Entsprechend wurden einige Arbeiten in Auftrag gegeben.

So erhielt u. a. die Kunstbank beim Spielplatz einen neuen Anstrich, die Rampe bei der Einstellhalle wurde mit einem Handlauf versehen, damit Kinder nicht mehr auf die Rampe klettern können, eine Liegenschaft erhielt eine Fahrradaufhängung, und die Haus- sowie einige Wohnungseingänge wurden mit neuen Schmutzschleusen ausgerüstet. Zudem wurden zehn Parkplätze in der Einstellhalle mit Flachkabeln für E-Mobilität erschlossen.

Liegenschaft Pilatusstrasse 10

Total 32 Alterswohnungen

Hauswarte

Selma und Mirza Alic

1972 Erstbezug

2012 Totalsanierung

Fassade energetisch gedämmt inkl. Fenster neu

Neue Küchen im mittleren Standard

Nasszellen mit WC, Lavabo und begehbaren Duschen

PVC-Böden in Wohn-/Essbereich

Platten in den Nasszellen und Küche



Das siebenstöckige Wohnhaus mit altersgerechten Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen wurde im August 1972 erstmals bezogen. Es befindet sich im westlichen Dorfteil von Cham, im Gebiet Enikon, und ist gut einbezogen in die familienfreundliche Siedlung Enikerweg.



Rückblick 2024

Aufgrund eines Wasserschadens musste im Februar 2024 die Feuerlöschleitung erneuert werden. Ebenfalls drang Wasser in ein Kellerabteil ein, diesmal nicht wegen einer durchgerosteten Leitung, sondern wegen starken Regens. Bei der Eindringstelle wurden die Wände abgedichtet.

Die Aussenleuchte wurde 2024 zweimal von Automobilisten angefahren und musste repariert werden. Auch wurde die Parkbank durch ein Auto beschädigt. Der Hauswart hat die Bank ersetzt.

Liegenschaft

Mugerenstrasse 5



Total 34 Familien- und Alterswohnungen

Hauswarte

Pinar und Murat Yegin

- 1983** Erstbezug
- 2014 / 2015** Sanierung der Küchen und Bäder
Einbau von zwei weiteren Wohnungen
- 2023** Neubau Gemeinschaftsraum

Die sehr zentral gelegene Liegenschaft wurde 1983 erbaut und verfügte damals über 32 Wohnungen, hauptsächlich altersgerechte Kleinwohnungen. Der zweiteilige Baukörper ist mittels Lift- und Treppentrakt miteinander verbunden. In den Sanierungsjahren 2014 und 2015 wurden zwei weitere Wohnungen eingebaut.

Rückblick 2024

Im Januar 2024 wurde der neue Gemeinschaftsraum feierlich eingeweiht und in Betrieb genommen. Darüber hinaus war das Jahr 2024 gezeichnet von Wasserschäden. In drei Wohnungen mussten Experten aufgeboten werden, um die Schwachstellen zu finden. Bei einer Wohnung dauerte es etwas länger, bis die Ursache gefunden war.

Im April fand die obligatorische Blitzschutzkontrolle statt. Ein Dachfenster musste mit einem Blitzschutz nachgerüstet werden.

Im August musste die Feuerwehr an die Mugerenstrasse 5 ausrücken und einen Heckenbrand löschen. Ausser der Hecke und einem Baum kam glücklicherweise niemand und nichts zu Schaden. Die Hecke wird im Rahmen der Sanierung 2025 in stand gestellt.

Liegenschaft

Langackerstrasse 10-14

Total 29 Klein- und Familien-
wohnungen

Hauswarte

Anna und Milislav Bojicic

1991	Erstbezug
2021/ 2022	Totalsanierung
2023	Inbetriebnahme Gemeinschaftsraum



Die 1991 erstellte und 2021/2022 totalsanierte Häuserreihe ist Teil einer grossen, kinderfreundlichen Überbauung im nördlichen Teil von Cham, im Gebiet Langacker.



Rückblick 2024

Im Juni 2024 fand die Abnahme der Zwei-Jahres-Garantie in den Häusern Langackerstrasse 12 und 14 statt und im Oktober an der Langackerstrasse 10. Es wurden zum Glück nur unwesentliche Mängel festgestellt; so mussten zum Beispiel Fenster gerichtet, Gummidichtungen ersetzt, Risse im Parkett geflickt und Kittfugen ergänzt werden.

Ende Juni 2024 führte die GBC-Geschäftsstelle eine obligatorische Mieterinformation durch. Es ging um Themen wie korrekte Abfallentsorgung, Reinigung der Waschküche und Benutzung der Besucherparkplätze.

Auch an der Langackerstrasse musste die Feuerwehr aufgeboten werden, jedoch aufgrund des starken Regens und nicht wegen Feuer.

Liegenschaft Seeblick 4-12



Total 40 Familien- und Alters-
wohnungen

Hauswarte

Romy Schneider und René Müller

1998 Erstbezug

2014 Fassadenanstrich

Die Häuser in der Nähe zum Strandbad und Hirsgarten sind Teil einer grossen, familienfreundlichen Siedlung mit eigenen Spielplätzen.

Rückblick 2024

Neben den üblichen Unterhalts- und Servicearbeiten mussten am Seeblick 4-12 aufgrund des Alters der Liegenschaft (26 Jahre) in diversen Wohnungen Elektrogeräte wie Kühlschränke, Dampfanzüge und Kochherde ersetzt werden.

Im September 2024 wurde ein Stake-tengeländer im Aussenbereich ersetzt, da sich das bisherige aufgrund der Absenkung des Grundes verformt hatte.

Die Miteigentümerschaft Seeblick hatte 2024 insbesondere mit der Abfallsituation zu kämpfen. Aufgrund dessen lud die GBC im Juni 2024 zu einem obligatorischen Mieteranlass ein. Es wurden unter anderem Themen wie die Abfallentsorgung, die Sauberkeit in der Umgebung und die Waschküchenordnung diskutiert.



Liegenschaft

Schluechtstrasse 1-7

Total 37 Familien- und Alterswohnungen

Hauswartin

Janine Zihlmann

2009 Erstbezug

2023 Fassadensanierung



Diese Liegenschaft ist unweit des Dorfzentrums gelegen, im Gebiet Löberenrain. Sie ist Teil einer grossen, kinderfreundlichen Siedlung mit Spielplatz und Fussballfeld. 2009 erfolgte der Erstbezug.

Rückblick 2024

2024 kam es an der Schluechtstrasse 7 zu einem Wohnungstausch. Eine vierköpfige Familie gab ihre Fünf-Zimmer-Wohnung an eine siebenköpfige Familie ab, die im Gegenzug in die Vier-Zimmer-Wohnung der siebenköpfigen Familie zog. Die Wohnungen wurden frisch gestrichen und erhielten neue Kühlschränke.

Aufgrund des Alters mussten vier Waschmaschinen und/oder Tumbler ersetzt werden, so auch die Steuerung der Wasserenthärtungsanlage.

Die Lüftungsanlage wurde mit Aktivkohlefilter nachgerüstet, da verschiedene Mieter Küchengerüche von Nachbarn bemängelten.

Daneben wurden verschiedene Aufträge vergeben, so das Befestigen loser Bodenplatten im Treppenhaus Schluechtstrasse 1, das Aufrüsten des Velotors mit einer automatischen Schliessung und die Reparatur von Rissen im Deckenverputz diverser Treppenhäuser.

Liegenschaft Eichstrasse 33



Total 8 Familien- und Alters-
wohnungen

Hauswart

Dober Facility Services GmbH

- 1981** **Erstbezug**
- 2015** **Erwerb durch GBC**
- 2019** **Totalsanierung**
 - Fassade energetisch gedämmt, die Kellerdecken isoliert
 - Neue Küchen und Bäder im mittleren Standard
 - Neue Bodenbeläge und Fenster mit Storen

Die 1981 erbaute und im Jahr 2019 totalsanierte Liegenschaft ist Teil der grossen, kinderfreundlichen Überbauung Donauweid und liegt im östlichen Dorfteil von Cham, im Gebiet Duggeli/Alpenblick.

Rückblick 2024

Neben diversen Wartungs- und Servicearbeiten kam es im Jahr 2024 zu einem Wasserschaden in einer Wohnung. Nachdem die Ursache behoben werden konnte, musste partiell der Parkett ersetzt und die betroffene Wand mit Farbe nachgebessert werden.



Liegenschaft Enikerweg 12a

Total 13 Alterswohnungen

Hauswartin
Annemarie Gretener

2019 Erstbezug



Das Wohnhaus wurde 2018 erstellt und Anfang 2019 erstmalig bezogen. Es ist ein exemplarisches Beispiel zum verdichteten Bauen. Das Gebäude fügt sich sehr gut in die bereits bestehende familienfreundliche Siedlung Enikerweg ein, die sich im westlichen Dorfteil von Cham befindet, im Gebiet Enikon.

Rückblick 2024

Ausser diversen Wartungs- und Servicearbeiten waren bei dieser Liegenschaft 2024 keine nennenswerten Vorkommnisse zu verzeichnen.





Organisation

- Editorial Präsidentin
- Bericht der Geschäftsstelle
- Hauswarttreff
- Genossenschaftsleben stärken

Editorial Präsidentin



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Das Jahr 2024 war geprägt von wichtigen politischen Weichenstellungen, die auch für uns als Wohnbaugenossenschaft von grosser Bedeutung sind. Die Diskussionen um bezahlbaren Wohnraum, den Klimaschutz und die Förderung nachhaltiger Energien haben gezeigt, wie eng unser Handeln mit den aktuellen Herausforderungen unserer Gesellschaft verbunden ist.

Als Genossenschaft setzen wir uns aktiv dafür ein, Lösungen zu finden, die diesen Themen gerecht werden. Der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum bleibt eine zentrale Priorität, die wir konsequent verfolgen. Mit grosser Freude haben wir von Silvia und Susanne Amrein die Liegenschaft Langackerstrasse 7 erworben. Durch diesen Kauf konnten wir das Objekt langfristig der Spekulation auf dem Immobilienmarkt entziehen. Sollten Sie eine Liegenschaft zu einem fairen Preis verkaufen wollen und dabei sicherstellen, dass zu Ihrer Mieterschaft Sorge getragen wird, freuen wir uns, von Ihnen zu hören.

Gleichzeitig arbeiten wir daran, unseren ökologischen Fussabdruck zu verringern, indem wir kontinuierlich Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Ressourcenschonung umsetzen. Ein Beispiel dafür ist unser Sanierungsprojekt an der Mugerenstrasse 5, bei dem wir die Gebäudehülle sowie die Fenster energetisch ertüchtigen und die bestehende Ölheizung durch

Vorstand

V. l. n. r.: Drin Alaj, Marcel Furrer,
Karin Pasamontes, Daniel
Camenzind, Mélanie Schenker
(Präsidentin), Leonz Käppeli

eine Wärmepumpe ersetzen. Ausserdem haben wir in der Einstellhalle Enikerweg eine Grundinstallation für E-Autos eingerichtet und erfolgreich in Betrieb genommen. Damit fördern wir den Ausbau der Elektromobilität und leisten einen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen.

Die Zusammenarbeit mit politischen und gesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren ist für uns unerlässlich. Nur gemeinsam können wir sicherstellen, dass wir nachhaltige und zukunftsfähige Lebensräume schaffen, die für alle Generationen lebenswert sind. In diesem Zusammenhang stehen wir in regelmässigem Austausch mit der Gemeinde Cham. So konnten wir zum Beispiel ein bestehendes Darlehen der Gemeinde Cham um weitere zehn Jahre verlängern. Mit einer sorgfältigen Finanzplanung und dank solchen Darlehen bleiben wir in der Lage, die Mietpreise stabil und niedrig zu halten.

Neben den verschiedenen Projekten hat sich der Vorstand im Jahr 2024 zusammen mit der Geschäftsführerin Tanja Süssmeier auch intensiv mit der grundlegenden Frage «Wofür stehen wir?» auseinandergesetzt. Dabei zeigte sich, dass wir viele Aspekte in unserem Alltag schon umsetzen und leben. Weitere sinnvolle Punkte wurden ergänzt. So entstanden wertvolle Leitsätze, die uns als Orientierung dienen, um bei kleinen und grossen Entscheidungen im Alltag der GBC einen klaren Kurs zu verfolgen.

Ich danke allen, die uns auf unserem Weg begleiten und unterstützen. Ohne Ihre Mithilfe, Ihr Engagement und Ihre Überzeugung wäre es nicht möglich gewesen, die bisherigen Erfolge zu erzielen. Gemeinsam haben wir wichtige Schritte unternommen, um unsere Ziele zu erreichen. Ich bin zuversichtlich, dass wir auch in den kommenden Jahren grosse Fortschritte erzielen und weitere positive Veränderungen bewirken können.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Bericht der Geschäftsstelle



Gemeinschaftsraum Mugerren



Liegenschaft Langackerstrasse 7

Für die Geschäftsstelle war 2024 ein intensives Jahr. Höhepunkte waren die Einweihung des Gemeinschaftsraums an der Mugerrenstrasse 5, der Kauf des Mehrfamilienhauses an der Langackerstrasse 7 und die Rekrutierung einer Fachperson für das Genossenschaftsleben.

Zeitlich sehr beansprucht hat das Team der Geschäftsstelle der Wechsel der Liegenschaftsverwaltungssoftware Immotop 1 auf Immotop 2. Die Umstellung auf die neue Version erfolgte im März, gefolgt von Schulungen.

Im Vergleich zum Vorjahr hatte die Geschäftsstelle 2024 etwas weniger Mieterwechsel abzuwickeln (2023: 16, 2024: 10). Diese waren jedoch nicht minder zeitintensiv. An der Schluechtstrasse tauschten zwei Familien ihre Wohnungen, und am Enikerweg erfolgte ein Wechsel von einer grösseren in eine kleinere Wohnung.

Wie jedes Jahr führte die GBC Wohnungskontrollen durch. Im August besuchten Leonz Käppeli und Tanja Süssmeier die Liegenschaft Enikerweg. Pro Hauseingang wurden zwei bis drei Wohnungen und die allgemeinen Räume begutachtet.

Besonders grosse Freude bereitete die Nachricht, dass die GBC den Zuschlag für den Kauf einer Liegenschaft an der Langackerstrasse 7 erhält. Das Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und einem Gewerberaum passt hervorragend ins Portfolio der GBC. Entsprechend stimmten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. August 2024 dem Kauf einstimmig zu. Die Liegenschaft geht per 1. Januar 2025 an die GBC über. Somit erhöht sich der Wohnungsbestand von bisher 253 auf 260 Wohnungen.

Der Vorstand definierte Anfang Jahr an einem Workshop die Werte der GBC. Diese wurden anschliessend ausformuliert und visualisiert. Nun liegen diese Werte in Form von Leitsätzen vor. Mehr dazu erfahren Sie auf den Seiten 4 bis 13.

Vertreterinnen und Vertreter des Vorstands nahmen an diversen Gesprächen mit Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, Liegenschaftsinvestoren, Behörden und anderen Anspruchsgruppen teil, um zu signalisieren, dass die GBC den Bestand an bezahlbaren Wohnungen weiter vergrössern möchte.

Bestandteil der GBC-Strategie ist es, dem Genossenschaftsleben mehr Wert zu geben. So hat der Vorstand die Schaffung einer neuen Stelle bewilligt. Im September 2024 fanden Vorstellungsgespräche mit geeigneten Kandidatinnen und Kandidaten statt, und im Oktober erfolgte die Zusage. Wir freuen uns, dass Corinne Küng seit Dezember 2024 die Geschäftsstelle in einem 40-Prozent-Pensum als Fachperson Genossenschaftsleben und Siedlungskultur ergänzt. Mehr dazu erfahren Sie auf Seite 31.

2024 fanden einige Veranstaltungen für die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler und/oder die Mieterschaft statt:

- 16.1.2024 Einweihung Gemeinschaftsraum Mugerren
- 10.4.2024 Jubiläums-Generalversammlung
- 26.8.2024 Ausserordentliche Generalversammlung (Kauf Liegenschaft Langackerstrasse 7)
- 28.11.2024 Einweihung Weihnachtstanne an der Mugerrenstrasse 5
- 5.12.2024 Weihnachtsfeier Alterswohnungen



Weihnachtsfeier



Ausserordentliche GV

Ebenfalls zu erwähnen sind die Veranstaltungen der Interessengemeinschaft Langacker. Während der Fussball-Europameisterschaft wurde der Gemeinschaftsraum Langacker in ein EM-Studio verwandelt. Die Mieterinnen und Mieter waren eingeladen, einzelne Spiele gemeinsam auf Grossleinwand anzuschauen.

Ende Oktober 2024 feierten Kinder im Gemeinschaftsraum Halloween. Ein grosses Dankeschön geht an Vlora Krasniqi, die diese Anlässe mit viel Herzblut verantwortete.

Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin

Hauswarttreff

Zu Besuch bei der G. Baumgartner AG

Text: Tanja Süssmeier

Der jährliche Ausflug der Hauswartinnen und Hauswarte führte am 13. September 2024 zur G. Baumgartner AG. Das Programm lockte mit einer Besichtigung der Fensterfabrikation und anschliessendem Nachtessen in der «Villa Villette».

Stefan Baumgartner begrüusste die 20 GBC-Mitarbeitenden und stellte das 1825 gegründete Familienunternehmen vor. Anschliessend erfuhren die GBCler von einem Servicetechniker, wie man ein Fenster einstellt und richtet. Ebenfalls lernten sie, wie man ein Fenster unterhält.

Spannende Einblicke in die Welt der Fenster

Danach ging es mit Kopfhörern ausgerüstet auf einen Rundgang durch den Neubau. Markus Teufer führte die Gruppe durch den Bürotrakt und die kürzlich in Betrieb genommenen Produktionshallen. Die Teilnehmenden erhielten unter anderem Einblicke in die automatisierte Montage von Beschlägen, in die Pulverbeschichtung von Aluprofilen und in das Zuschneiden von Profilen.

Vom Rundgang und von den Dimensionen der Hallen beeindruckt, genossen die Teilnehmenden anschliessend einen Apéro, offeriert von der G. Baumgartner AG. Gestärkt ging es mit dem Bus weiter nach Cham in die «Villa Villette», wo die GBC-Mitarbeitenden ein feines Nachtessen genossen.



Genossenschaftsleben stärken

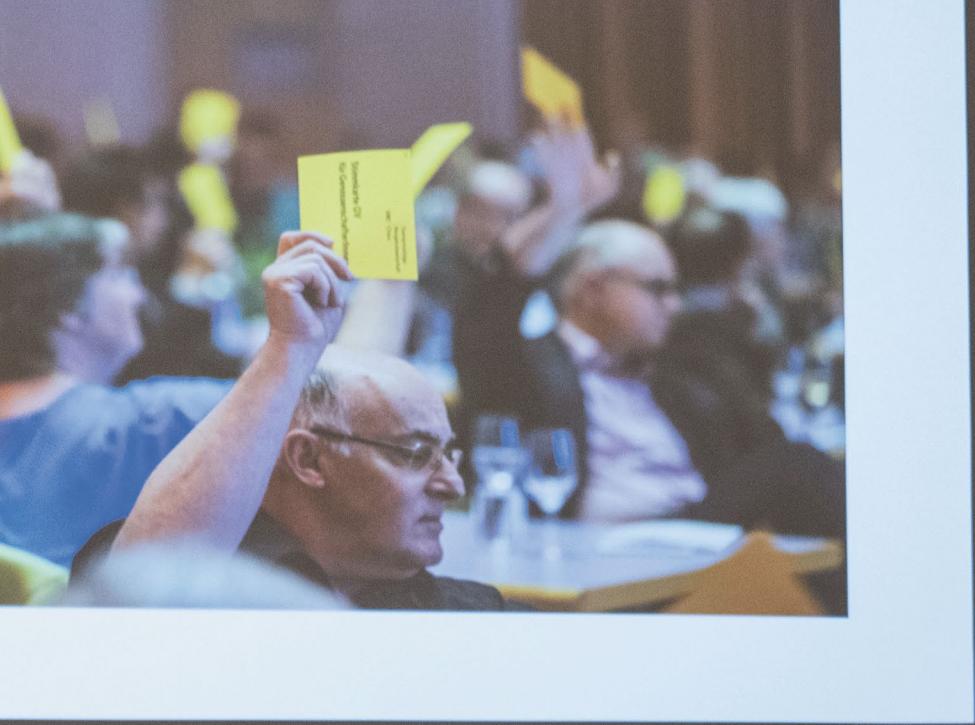


Mitte Dezember startete unsere neue Mitarbeiterin Corinne Küng als Fachperson Genossenschaftsleben und Siedlungskultur mit einem 40-Prozent-Pensum. Die neu geschaffene Stelle wurde bereits als Instrument in der Strategie 2021–2026 festgelegt, um die Genossenschaft und das Zusammenleben lebendiger zu gestalten.

Corinne Küng hat nun den Auftrag, diese Stelle aufzubauen. Dies beinhaltet unter anderem, dass sie als Ansprechperson für die Mieterschaft bei Fragen des Zusammenlebens da ist. Dabei kann sie Mieterinnen und Mieter bei verschiedenen Anliegen unterstützen oder entsprechende Kontakte vermitteln. Auch sollen partizipative Möglichkeiten sowie die Mitwirkung innerhalb der Genossenschaft gefördert werden. Dazu kommt das Organisieren von gemeinschaftlichen Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen in den verschiedenen Siedlungen. Corinne Küng wird neu auch die Gemeinschaftsräume verwalten.

Corinne Küng ist Soziokulturelle Animatorin FH und bringt einen breiten Erfahrungsschatz für diese Aufgabe mit. Sie hat Erfahrung im Aufbau von verschiedenen Projekten in der Quartier- und Gemeinwesenarbeit mit Fokus auf ältere Menschen im dritten und vierten Lebensalter. Ebenso hat sie auf öffentlichen Plätzen in der Stadt Luzern Spielanimationen für Kinder und deren Bezugspersonen begleitet und mitgewirkt, als ein städtisches Hallenbad in ein lebendiges Kulturzentrum umgenutzt wurde.

Wir wünschen Corinne Küng viel Erfolg beim Aufbau des Angebots und viel Freude bei der neuen Herausforderung.



Jahresbericht 2024

- Bericht der GV 2024**
- Finanzbericht**
- Jahresrechnung**
- Bericht der Revisionsstelle**

Bericht der ordentlichen 60. Generalversammlung vom 10. April 2024

Text: Tanja Süssmeier

Die GBC durfte am 10. April 2024 über 130 Personen zur Jubiläums-GV im Lorzensaal Cham begrüßen. Geladen waren neben den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zahlreiche Gäste.

Mélanie Schenker, die Präsidentin, eröffnete die GV mit einem Rückblick auf das Jahr 1964: Am 3. Februar 1964 fand im Hotel Bären in Cham die Gründerversammlung der GBC statt. Anwesend waren 24 Personen, darunter vier Gemeinderäte und sechs Kantonsräte. Nach einer lebhaften Grundsatzdiskussion wurden die vorgelegten Statuten einstimmig genehmigt. Alle Teilnehmenden erklärten unterschriftlich ihren Beitritt zur neu gegründeten Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham.





Weitere, detaillierte Informationen zur GV 2024 entnehmen Sie dem Protokoll, einsehbar auf der GBC-Website :

www.gbc-cham.ch,
Rubrik «Baugenossenschaft»,
Kapitel «Organisation»,
Generalversammlung 2024.



Fotogalerie unter:
<https://lmy.de/WTBQI>

Die Präsidentin erklärte, dass die GBC in den vergangenen 60 Jahren nur dank dem grossen Engagement vieler Personen 253 Wohnungen an 8 Standorten realisieren konnte, und dankte diesen für ihren Einsatz. Mélanie Schenker machte darauf aufmerksam, dass es auch in Zukunft Personen brauche, die die GBC dabei unterstützten, genügend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Fehlen an Wohnraum sei eines der aktuell wichtigsten Themen. Wohnen sei ein grundlegendes Bedürfnis eines jeden Menschen.

Nach der offiziellen Eröffnung der GV führte die Präsidentin zügig durch die ordentlichen Traktanden, wobei auch die Vorstandskollegin und die Vorstandskollegen sowie die Geschäftsführerin zu Wort kamen. Alle Geschäfte wurden einstimmig angenommen. Anträge waren keine eingegangen.

Im Anschluss an die Generalversammlung lud die GBC zum traditionellen Nachtessen.

Finanzbericht 2024

Text: Daniel A. Camenzind

Die GBC kann auf positive Entwicklungen im Finanzjahr 2024 zurückblicken und hat bereits viele vorbereitende Arbeiten für 2025 getätigt.

Das Jahr 2024 verlief aus finanzieller Sicht ruhig, was sich entsprechend in der gegenüber dem Vorjahr wenig veränderten Bilanz und Erfolgsrechnung auswirkt.

Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund tiefer Leerstände gegenüber dem Vorjahr leicht um CHF 29'000 auf rund CHF 4,0 Mio. Gleichzeitig sank der Liegenschaftsaufwand um CHF 51'000 auf CHF 553'000. Durch die Rückzahlung von Hypotheken in der Höhe von CHF 1,5 Mio. sank auch der Zinsaufwand nochmals auf einen Tiefststand und liegt für das Jahr 2024 bei CHF 429'200. Die Abschreibungen auf Liegenschaften sanken leicht, die Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen hingegen blieben stabil. Aufgrund dieser positiven Entwicklung resultiert im Vergleich zum Vorjahr ein leicht höherer Jahresgewinn nach Steuern von CHF 475'288.

Bilanziell ergeben sich keine grossen Veränderungen. Die flüssigen Mittel erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1,0 Mio., dies insbesondere auch als «Reserve» für die Anfang 2025 anstehende Überweisung des Kaufbetrags für die Liegenschaft Langackerstrasse 7. Die Hypothekarbestände konnten im laufenden Jahr um CHF 1,5 Mio. reduziert werden und betragen neu CHF 22,6 Mio.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Gewinns erneut positiv entwickelt: Es steht per Jahresende bei CHF 4,94 Mio. und beträgt neu 11,8 Prozent der Bilanzsumme, was uns für anfallende Investitionen und Sanierungen Handlungsspielraum verschafft.

Jahresrechnung 2024 – Bilanz

Aktiven	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	2'591'482	1'583'706
Wertschriften	6'200	6'200
Forderungen aus Leistungen	6'084	12'985
Heizölvorrat	45'094	49'565
Debitoren HNK	3'599	41'312
Aktive Rechnungsabgrenzungen	61'054	10'755
Umlaufvermögen	2'713'512	1'704'523
Liegenschaft Enikerweg 2-16	6'115'909	6'115'909
Liegenschaft Enikerweg 12a	5'814'886	5'814'886
Liegenschaft Pilatusstrasse	5'262'818	5'262'818
Liegenschaft Mugerenstrasse	7'430'721	7'392'933
Liegenschaft Langackerstrasse	11'802'771	11'802'771
Liegenschaft Seeblick (Baurecht)	10'437'705	10'437'705
Liegenschaft Schluechtstrasse	16'038'747	16'038'747
Liegenschaft Eichstrasse	3'945'453	3'945'453
Wertberichtigungen Liegenschaften	-27'638'394	-26'529'611
Anlagevermögen	39'210'616	40'281'612
Total Aktiven	41'924'128	41'986'134
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
– gegenüber Dritten	17'511	4'529
– gegenüber Mietern	307'488	290'543
Verbindlichkeiten aus Leistungen	324'999	295'072
Kurzfristige Darlehen, Hypotheken	2'276'000	2'000'000
Kurzfristige Darlehen von Genossenschaltern	2'118'420	2'001'420
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'394'420	4'001'420
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11'683	11'093
Passive Rechnungsabgrenzungen	87'569	61'875
Kurzfristiges Fremdkapital	4'818'671	4'369'460
Langfristige Darlehen, Hypotheken	20'330'000	22'106'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'330'000	22'106'000
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	11'696'618	10'923'124
Steuerrückstellungen	69'000	56'000
Übrige Rückstellungen	68'330	65'030
Rückstellungen	11'833'948	11'044'154
Langfristiges Fremdkapital	32'163'948	33'150'154
Anteilscheinkapital	36'300	36'600
Gesetzliche Reserven	347'000	347'000
Gewinnvortrag	4'082'921	3'700'148
Jahresgewinn	475'288	382'773
Eigenkapital	4'941'509	4'466'521
Total Passiven	41'924'128	41'986'134

Jahresrechnung 2024 – Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1. – 31.12.2024	1.1. – 31.12.2023
	CHF	CHF
Mietzinserträge	3'963'318	3'934'366
davon grundverbilligte Mieten	2'758'513	2'747'126
Dienstleistungsertrag	23'976	20'760
Betriebsertrag	3'987'294	3'955'126
Erlösminderung aus Leistungen	-	-864
Liegenschaftsaufwand	-552'815	-603'732
Bruttogewinn I	3'434'479	3'350'530
Lohnaufwand	-209'493	-202'351
Sozialleistungen	-40'017	-39'664
Personalaufwand	-249'509	-242'015
Bruttogewinn II	3'184'969	3'108'515
Verwaltungs- und Bürokosten	-164'530	-142'329
Übriger betrieblicher Aufwand	-164'530	-142'329
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'108'784	-1'139'069
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-937'778	-934'778
Abschreibungen und Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens	-2'046'562	-2'073'847
Zinsaufwand	-429'177	-455'086
Zinsertrag	372	29
Finanzerfolg	-428'806	-455'057
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-978	-2'427
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-978	-2'427
Jahresgewinn vor Steuern	544'094	434'856
Steuern	-68'806	-52'083
Jahresgewinn	475'288	382'773

Jahresrechnung 2024 – Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen:

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vorräte werden nach dem Verbrauchsfolgeverfahren FIFO (first in, first out) ermittelt.

Sachanlagen (Liegenschaften):

Die Sachanlagen (Liegenschaften) werden indirekt abgeschrieben.

Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Allfällige Sofortabschreibungen im steuerlich zulässigen Rahmen werden nach Ermessen der Verwaltung vorgenommen.

2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	CHF	CHF
gegenüber Dritten	2'276'000	2'000'000
gegenüber Genossenschaftern	2'118'400	2'001'420
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	4'394'400	4'001'420
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	20'330'000	22'106'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'330'000	22'106'000

3. Anzahl Mitarbeiter

< 10

< 10

4. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	CHF	CHF
Ausserordentlicher Aufwand Unterstützungsfonds	-3'000	-3'000
Verschiedene unwesentliche Posten	-100	-1'079
Total ausserordentlicher Aufwand	-3'100	-4'079
Ausserordentlicher Ertrag (DL-Vertrag Swisscom)	2'122	1'652
Total ausserordentlicher Ertrag	2'122	1'652
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-978	-2'427

5. Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten

	CHF	CHF
Fällig innerhalb von 3 Monaten bis 5 Jahren gegenüber Genossenschaftern	2'118'420	2'001'420
Fällig innerhalb von 1 Jahr gegenüber Kreditgebern	2'276'000	2'000'000
Fällig innerhalb von 2 bis 5 Jahren gegenüber Kreditgebern	12'530'000	11'806'000
Fällig nach 5 Jahren gegenüber Kreditgebern	7'800'000	10'300'000
Total verzinsliche Verbindlichkeiten	24'724'420	26'107'420

Bericht der Revisionsstelle

HUWILER & PARTNER

Treuhand
Immobilien

Bericht der Revisionsstelle ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

An die Generalversammlung der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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.

Cham, 11. Februar 2025

Huwiler & Partner Treuhand AG



Sibylle Huwiler

M.A. HSG

Zugelassene Revisionsexpertin

(Leitende Revisorin)



Brigitte Georg von Flüe

Dipl. Treuhandexpertin

(gewählte Revisorin)

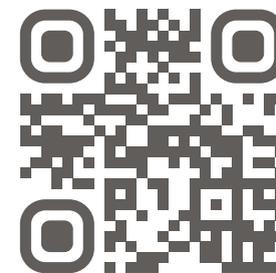
Beilage

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

Huwiler und Partner Treuhand AG
Haus zum Löwen, Zugerstrasse 1, Postfach 763, 6330 Cham
Telefon +41 41 784 21 51, info@huwilerundpartner.ch
www.huwilerundpartner.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE





www.gbc-cham.ch

Herausgeberin
Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham

Auflage 600 Stk.

—

Leitung und Redaktion
Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin

Konzept, Gestaltung und Satz
Norr Design AG, Zug: Stefan Fraefel, Sina Stähli

Fotografie
Lukas Schnurrenberger, AVP Media-Design, Cham
Tanja Süssmeier

Text und Lektorat
Claudia Locatelli, Menzingen

Druck
Heller Druck AG, Cham



klimaneutral gedruckt

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham