

Protokoll

61. ordentliche Generalversammlung Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham

Mittwoch, 9. April 2025, 18:30 Uhr bis 19:45 Uhr
Lorzensaal Cham

Vorsitz	Mélanie Schenker, Präsidentin
Protokoll	Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin
Anwesend	119 Teilnehmerinnen und Teilnehmer , davon 100 Stimmberechtigte

Traktanden

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Protokolls der 60. Generalversammlung vom 10. April 2024
3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2024
4. Abnahme der Jahresrechnung 2024
 - a. Abnahme der Jahresrechnung
 - b. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses
 - c. Bericht der Revisionsstelle und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verzinsung der Genossenschafts-Darlehen 2025
6. Bericht und Antrag Sanierung Liegenschaft Mugerenstrasse 5
7. Verschiedenes

1. Begrüssung und Wahl der Stimmenzähler

Präsidentin Mélanie Schenker heisst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 61. Generalversammlung herzlich willkommen. Speziell begrüsst sie Frau Nationalrätin Manuela Weichelt, Vorstandsmitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Herr Ständerat Matthias Michel, Beirat von Wohnen Schweiz, Herr Adrian Achermann, Geschäftsführer von Wohnen Schweiz, Herr Arno Grüter, Gemeinderat und Vorsteher Finanzen und Verwaltung der Einwohnergemeinde Cham sowie diverse ehemalige Vorstandsmitglieder und zahlreiche weitere Gäste.

Die Präsidentin bezeichnet den Erwerb der Liegenschaft an der Langackerstrasse 7 als Meileinstein des vergangenen Jahres. Diese Erweiterung des GBC-Portfolios stellt einen wichtigen Schritt dar, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Doch nicht nur dieser Erfolg bleibt in guter Erinnerung. Besonders wertvoll waren auch die zahlreichen Begegnungen mit den Mieterinnen und Mietern bei den verschiedenen Anlässen in den GBC-Liegenschaften. Diese Momente des Austauschs und der Gemeinschaft zeigen, wie wichtig ein lebendiges, soziales Miteinander für das genossenschaftliche Wohnen der GBC ist.

Allerdings brachte das 2024 auch Herausforderungen mit sich. Die sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen macht deutlich, dass bezahlbarer Wohnraum dringender denn je benötigt wird. Die GBC-Geschäftsstelle sieht sich täglich mit einer Vielzahl von Bewerbungen konfrontiert, was bestätigt, wie wertvoll und notwendig das Engagement der GBC ist.

Für die Zukunft gilt es, den Wohnungsbestand zu sichern und gleichzeitig das Liegenschaftsportfolio strategisch zu erweitern. Durch den Bau neuer Wohnungen kann die GBC noch mehr Menschen ein erschwingliches Zuhause bieten. Die Präsidentin ist überzeugt, dass die GBC gemeinsam mit Partnerinnen und Partnern, weiterhin positive Impulse für eine soziale und nachhaltige Wohnraumgestaltung setzen kann.

Ein herzliches Dankeschön richtet Mélanie Schenker an die Gemeinde Cham, die der GBC ein Darlehen zu äusserst vorteilhaften Konditionen verlängert hat. Dadurch konnte die GBC in der entsprechenden Liegenschaft sogar die Mietzinsen senken.

Mélanie Schenker eröffnet darauf offiziell die 61. Generalversammlung. Die Einladungen wurden fristgerecht verschickt. Anwesend sind 100 stimmberechtigte Personen, das einfache Mehr beträgt 51.

Mélanie Schenker erklärt, dass keine Anträge eingereicht wurden. Entsprechend gilt die zugestellte Traktandenliste als verbindlich und die Generalversammlung ist beschlussfähig.

Als Stimmenzähler werden einstimmig Corinne Küng und Pius Nietlisbach gewählt.

2. Genehmigung des Protokolls der 60. Generalversammlung vom 10. April 2024

Das Protokoll lag im Foyer des Lorzensaals auf und konnte auf der GBC-Homepage eingesehen werden.

Das Protokoll der 60. Generalversammlung vom 10. April 2024 wird einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung des Geschäftsberichts 2024

Der Geschäftsbericht wurde mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt und steht auch auf der Website der GBC zum Download zur Verfügung. Der Geschäftsbericht gibt Auskunft über die wichtigsten Tätigkeiten der GBC im vergangenen Kalenderjahr.

Mélanie Schenker erklärt, dass die GBC-Werte zentrales Thema des Berichts waren. Die Werte geben der GBC Orientierung und die Leitsätze dienen als Wegweiser für das Handeln. Aber nicht nur das: Gemeinsame Werte verbinden Menschen und schaffen ein Gemeinschaftsgefühl.

Der Vorstand und die Geschäftsführerin haben 2024 mit einer externen Person in einem halbtägigen Workshop die Werte der GBC definiert.

Partnerschaftlich, beständig, weitsichtig und zuverlässig – für das steht die GBC, danach richtet die GBC ihr Handeln aus.

Partnerschaftlich, weil die GBC als Organisation professionell sowie team- und genossenschaftsorientiert arbeitet.

Beständig, weil die GBC zu ihren Liegenschaften Sorge trägt und Wert auf eine ressourcenschonende Instandhaltung legt.

Weitsichtig, weil die GBC Ressourcen effizient und unter Berücksichtigung von ökologischen Kriterien nutzt.

Zuverlässig, weil die GBC bezahlbaren Wohnraum für eine aktive und belebte Nachbarschaft bietet.

Entsprechend dem Wert «partnerschaftlich» gibt die Präsidentin ihrer Vorstandskollegin und ihren Vorstandskollegen die Möglichkeit, mitzuwirken, indem jeder aus seinem Ressort berichtet.

Die Vorstandsmitglieder sowie die Geschäftsführerin lassen das 2024 Revue passieren und nehmen dabei immer auch Bezug auf die Werte der GBC.

Der Geschäftsbericht 2024 wird einstimmig genehmigt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2024

a) Abnahme der Jahresrechnung

Der Finanzchef Daniel Camenzind erläutert die Rechnung 2024. Die Jahresrechnung ist auf den Seiten 36 bis 39 im Jahresbericht 2024 der GBC publiziert.

Die GBC darf auf ein finanziell erfreuliches Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Der Gewinn ist gegenüber Vorjahr höher ausgefallen und beträgt CHF 475'288. Dieses Ergebnis kam insbesondere aufgrund höherer Mietzinseinnahmen sowie einem geringeren Liegenschaftsaufwand zustande.

In der Bilanz ergaben sich keine grossen Veränderungen. Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Gewinns erneut positiv entwickelt und beträgt per Ende 2024 11.80% der Bilanzsumme.

Damit ist die GBC für zukünftige Entwicklungen und Projekte gut aufgestellt.

Die Jahresrechnung 2024 wird einstimmig genehmigt.

b) Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses

Den Jahresgewinn von CHF 475'288 auf die neue Rechnung vorzutragen, wird einstimmig angenommen.

c) Bericht der Revisionsstelle und Entlastung des Vorstandes

Der Bericht der Revisionsstelle ist im Jahresbericht 2024 auf Seite 40 abgedruckt.

Die Genossschafterinnen und Genosschafter erteilen dem Vorstand einstimmig Décharge.

5. Beschlussfassung über die Verzinsung der Genossenschafts-Darlehen 2025

Für 2025 schlägt der Vorstand einen unveränderten Verzinsungssatz von 1.25% für alle Darlehen vor.

Dem Antrag des Vorstands, die Darlehen 2025 mit 1.25% zu verzinsen, wird einstimmig zugestimmt.

6. Bericht und Antrag Sanierung Mugerenstrasse 5

Leonz Käppeli stellt das Sanierungsprojekt Mugerenstrasse 5 vor. Nach über 40 Jahren Betriebszeit stehen am Mehrfamilienhaus mit 34 Wohnungen umfassende Sanierungsarbeiten an. Die noch nicht ausreichend isolierte Gebäudehülle wird energetisch saniert, die Fenster werden erneuert und die bestehende Ölheizung durch eine Wärmepumpe (Erdsonde) ersetzt. Gleichzeitig erfolgen Anpassungen an den Absturzsicherungen (Geländer), die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Zudem erhält der Laubengang einen neuen, rutschfesten Bodenbelag.

Weiter wird das Büro der Geschäftsstelle im Erdgeschoss der Liegenschaft vergrössert und renoviert. Und das frühere Sitzungszimmer wird in ein Gäste-/Mehrzweckzimmer umgebaut.

Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand. Die Mieterschaft hat während der Bauzeit mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Sie wird regelmässig über den Projektfortschritt informiert.

Die Liegenschaft untersteht nach der Sanierung weiterhin dem Wohnbauförderungsgesetz WFG, und es gelangen Kostenmieten zur Anwendung. Die GBC wird die Mietzinse moderat erhöhen. Demgegenüber ist davon auszugehen, dass die Mieterinnen und Mieter aufgrund von Einsparungen im Bereich Energie mit geringeren Heiz- und Nebenkosten rechnen dürfen.

Die Stimmberechtigten heissen das Kostendach über CHF 4.1 Mio. für die Sanierung der Liegenschaft Mugerenstrasse 5 einstimmig gut und beauftragen den Vorstand mit dem Vollzug.

7. Verschiedenes

Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

Grussworte

Es folgen Grussworte von Nationalrätin Manuela Weichelt, Vorstandsmitglied Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Ständerat Matthias Michel, Beirat Wohnen Schweiz, Adrian Achermann, Geschäftsführer Wohnen Schweiz und Gemeinderat Arno Grüter, Vorsteher Finanz und Verwaltung Einwohnergemeinde Cham.

Dank

Mélanie Schenker dankt für die Grussworte und allen, die sich für die Ziele der GBC einsetzen. Die GBC lädt die Teilnehmenden zu Speis und Trank ein. Der Kaffee wird wie letztes Jahr von der Gemeinde Cham offeriert. Die Tischdekoration in Form von Kräutern und Blumen darf von den Teilnehmenden am Ende des Anlasses als Erinnerung mit nach Hause genommen werden.

GV 2026

Die 62. GV der GBC findet am Mittwoch, 8. April 2026, im Lorzensaal Cham statt.

Cham, 9. April 2025

Mélanie Schenker
Präsidentin

Tanja Süssmeier
Protokollführerin