

Bezahlbarer Wohnraum in Cham

Jahresbericht
2021



Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Musiker an unserem Weihnachtsumtrunk, Kuchenbäckerin für den Quartieranlass, Moderator für die Paralympics – unzählige Talente leben in den Wohnungen der GBC. Eine Mieterin und zwei Mieter haben sich bereit erklärt, im aktuellen Geschäftsbericht ihre Geschichten zu erzählen. Liebe Genossenschaftsmitglieder, machen auch Sie Ihre Talente sichtbar in Ihrer Nachbarschaft und nutzen Sie gleichzeitig die Talente Ihrer Nachbarschaft – die vergangenen zwei Jahre haben uns gezeigt, dass ein Miteinander mehr denn je ein wichtiger Teil unseres Zusammenlebens ist.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Inhaltsverzeichnis

2021

S. 2

**Das Geschäfts-
jahr in Kürze**

Drei Geschichten aus der GBC

S. 3

**Eine Mieterin und zwei Mieter
erzählen aus ihrem Alltag**



GBC Liegenschaften S. 17

**Unsere
Liegenschaften
in Cham**



Organisation

S. 27

- Editorial
Präsidentin
- Bericht der
Geschäfts-
stelle
- Hauswart-
treffen
- World-Café
Mugeren-
strasse

Jahresbericht

S. 37

- Bericht der GV 2021
- Finanzbericht
- Jahresrechnung
- Bericht der Revisionsstelle

Das Geschäftsjahr 2021 in Kürze

365

Genossenschaftsmitglieder

6

Vorstandsmitglieder

302%

Pensen Geschäftsstelle und Liegenschaften

253

Wohnungen

25

Mieterwechsel

davon 17

durch Sanierung
Langacker

3'797'238

Mietzinseinnahmen (in CHF)

129'561

Ausfall durch Sanierung Langacker (in CHF)

651'842

Gewinn (in CHF)

Menschen und ihre Geschichten – eine Mieterin und zwei Mieter erzählen ...

Texte: Claudia Locatelli
Fotos: Lukas Schnurrenberger

Rund 253 Mieterparteien – jüngere und ältere Personen, Paare, Familien oder Alleinerziehende – wohnen in den Liegenschaften der GBC. Und sie alle haben ihre ganz eigenen Geschichten. Drei von ihnen haben uns in diesem Jahr einen Einblick in ihr Leben gewährt, aus ihrem Alltag sowie vom Wohnen bei der GBC berichtet und davon erzählt, was ihnen wichtig ist in ihrem Leben. Kennengelernt haben wir drei aussergewöhnliche, beeindruckende Persönlichkeiten, die ihren Alltag auf ganz unterschiedliche Weise leben – alle aber mit Geschichten, die bewegen und berühren. Lesen Sie unsere Porträts auf den nachfolgenden Seiten.

Nie den Leuchtturm aus den Augen verlieren



«Die GBC nimmt im Kanton Zug bezüglich barrierefreier Bauweise eine Vorreiterrolle ein.»



Es ist eine illustre Persönlichkeit, die in diesem unauffälligen Gebäude an der Mugerenstrasse 5 wohnt – Jahn Graf, 31, Energiebündel, YouTuber, Interviewer, Moderator und Teilnehmer bzw. Gast bei verschiedenen SRF-Sendungen. So hat er während der Paralympischen Sommerspiele im vergangenen Jahr mit grossem Erfolg das SRF-Magazin «Para-Graf» moderiert und war 2019 Teilnehmer bei der SRF-Reihe «Tabu» mit Comedian Renato Kaiser. Als YouTuber ist Jahn Graf, der von Geburt an spastisch gelähmt und auf den Rollstuhl angewiesen ist, mit seinem Kanal «Jahns rollende Welt» bereits seit 2016 aktiv und spricht dort mit Gästen aus den verschiedensten Bereichen über aktuelle Themen, Gesellschaft, Politik und das Leben im Allgemeinen – sei dies mit oder ohne Behinderung. Auch in der SRF-Talkshow «Aeschbacher» war er einmal für ein Interview zu Gast und hat dabei kurzerhand für Kurt Aeschbacher die Abmoderation der Sendung übernommen – gekonnt und als würde er nie was anderes tun.

An der Mugerenstrasse ist Jahn Graf schon seit 25 Jahren zu Hause, zuerst zusammen mit seinen Eltern und seiner Schwester, seit einigen Jahren lebt er nun allein in einer Zwei-Zimmer-Wohnung. Möglich ist dies dank der günstigen Miete und der barrierefreien Bauweise. «Die GBC nimmt im Kanton Zug diesbezüglich eine Vorreiterrolle ein», hält er fest. So sei ein ausreichendes Angebot an kostengünstigem Wohnraum mit hindernisfreiem Zugang die Voraussetzung dafür, dass auch Menschen mit Behinderung selbstständig leben könnten. Dass er diese Möglichkeit habe, dafür sei er dankbar. Vor einiger Zeit hat er nun auch eine rollstuhlgängige Küche erhalten, finanziert durch Pro Infirmis und die GBC.

Schwer vorstellbar, dass dieser vor Energie und Ideen sprühende junge Mann einst als Buchhalter gearbeitet hat. Kehrtwende sei eine schwere Operation im Jahr 2015 gewesen, die glücklicherweise gelungen ist. Er selbst hat es als zweite Chance gesehen, seinem Leben die entscheidende Wende zu geben. Und er hat sich zum Ziel gesetzt, seinen ganz eigenen Weg zu gehen, etwas zu tun, was ihm Spass macht. Ziele, die er hartnäckig und mit grossem Durchhaltewillen verfolgt, setzt er sich immer wieder. Es seien für ihn Leuchttürme, sagt er und betont: «Den Leuchtturm darf man nie aus den Augen verlieren.» Einer seiner grossen Leuchttürme ist, irgendwann nicht mehr von der IV abhängig zu sein, sondern sich komplett selbst zu finanzieren. Wer ihn erlebt, weiss, dass er das mit Sicherheit erreichen wird. ◦







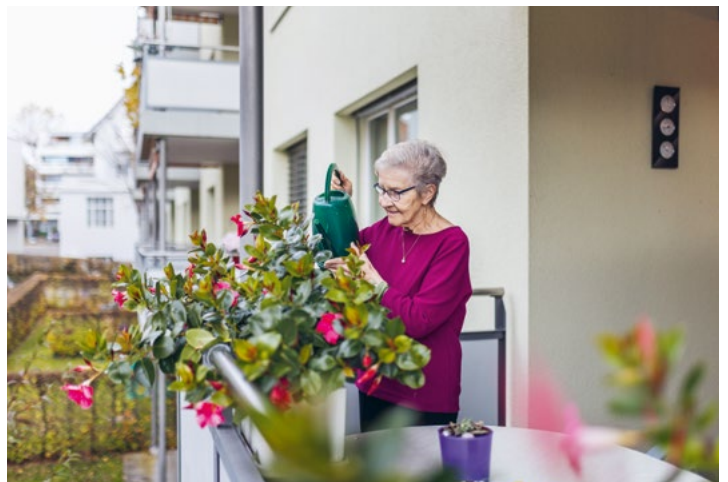
Ich bin daheim hier



Eine freundlich lächelnde ältere Frau empfängt die Besucherin im Seeblick 6 in Cham und führt sie in eine wunderhübsche, behagliche und mit viel Liebe zum Detail eingerichtete Wohnung. Seit 1998 wohnt Ida Schriber hier, bis vor kurzem zusammen mit ihrem Mann Anton. Anfang 2021 hat sie ihn leider aufgrund einer Corona-Erkrankung verloren, nach über 60 Ehejahren. Auch sie selbst war an Corona erkrankt, konnte sich aber erfolgreich gegen das Virus wehren, und dies, obwohl sie noch ein Jahr zuvor gegen Brustkrebs zu kämpfen hatte. Es sind keine einfachen Zeiten, die hinter der 83-jährigen Ida Schriber liegen. Grosse Freude bereiten ihr immer wieder die Besuche ihrer Familie zwei Söhne, die auch schon 57 und 55 Jahre alt sind, fünf Enkel und acht Urkel hat Ida Schriber. In der Alterswohnung im Seeblick fühlt sie sich sehr wohl: «Ich bin daheim hier», sagt sie ganz zufrieden. Sehr gefreut hat sie sich, als im Jahr 2020 der Spannteppich im Eingangsbereich und im Wohnzimmer mit einem Laminat ersetzt wurde. Ihr Mann Anton hatte sich dazumal bei der GBC sehr engagiert dafür eingesetzt, und Ida Schriber ist dankbar, dass sie heute einen solch pflegeleichten Bodenbelag hat.

Einen sehr guten Kontakt pflegt Ida Schriber mit ihrer 87-jährigen, ebenfalls alleinstehenden Nachbarin. «Wir schauen zueinander», lächelt sie. Jeden Morgen würde jemand der beiden beim Gegenüber klingeln, um nachzufragen, ob es denn auch gut gehe. Manchmal werden dann einfach ein paar Worte gewechselt, manchmal trinkt man einen Kaffee zusammen. Was Ida Schriber bedauert, ist, dass es in der Siedlung Seeblick keinen Begegnungsort für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner gibt. «Das ist schade», sagt sie. «Nur schon ein Sitzplatz draussen, wo man sich im Sommer hinsetzen könnte, wäre schön.»

Langeweile kennt Ida Schriber aber keine. «Die Tage gehen im Allgemeinen schnell vorbei», erzählt sie. Am Morgen würde sie immer «den Kehr» durch die Wohnung machen, jeden Tag gönnt sie sich einen Mittagschlaf, und am Nachmittag steht ein Spaziergang ins Dorf auf dem Programm. Manchmal trifft sie sich dann mit einer Kollegin beim Einkaufen oder zum Kaffeetrinken. Gerne würde sie auch, wie früher so oft mit ihrem Mann, wieder vermehrt Karten spielen. Vor allem Joker, das hätten sie stundenlang gespielt, erzählt sie strahlend. Wer weiss, vielleicht findet sich in der GBC-Gemeinschaft die eine oder der andere Spielpartner(in)? ◦



«Die Tage gehen
im Allgemeinen
schnell vorbei»



Das Leben ist eine Bühne

Bereits seit 20 Jahren wohnt Patrick Hofer mit seiner Frau Sonja und den beiden Söhnen Philipp (26) und Fabian (24) am Enikerweg 10, wo er sich in der Familienwohnung im vierten Stock sehr wohlfühlt. Er selbst kommt ursprünglich aus Hünenberg, seine Frau Sonja ist in Cham aufgewachsen. Was sich nun nach einem ruhigen, beschaulichen Alltag als gesetztem Familienvater anhören mag, ist aber alles andere als die Realität – Patrick Hofer ist ein wahrer Lebenskünstler, der mit bewundernswerter Leichtigkeit in zahlreiche Rollen schlüpft. So arbeitet er in einem 80-Prozent-Pensum als dipl. Pflegefachmann HF im Spital Affoltern –mehrerheitlich Nachtschicht, gleichzeitig aber ist er Clown, Unterhalter, Improvisationsschauspieler, Samichlaus, bietet Humorkurse an, spielt Bratsche im Orchesterverein Malters und ist Gründungsmitglied der 2021 ins Leben gerufenen Chamer Zunft Griitehirse. «Das Leben ist eine Bühne», sagt er denn auch. Und dass er sich auf dieser Bühne wohlfühlt, das nimmt man ihm sofort ab. Humorist ist er aus Passion, und so fällt es ihm auch leicht, Menschen zum Lachen zu bringen oder ihnen ein Lächeln aufs Gesicht zu zaubern. Dieses Ziel verfolgt auch der Verein Husglön, dessen Präsident er ist. Die Clowns des Vereins besuchen Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Behinderungen oder schwerwiegenden chronischen Erkrankungen in ihrem Zuhause und bringen so einen fröhlichen Farbtupfer in ihren Alltag.





«Humor kennt
| kein Alter.»



Einfach so wird man aber nicht Clown und Humorist, auch wenn es einem im Blut liegt: Patrick Hofer hat mehrere Clown- und Humorkurse sowie eine dreijährige Ausbildung in der Akademie für Improvisationsschauspiel in Zürich absolviert. Das Improvisationstheater ist denn auch eine weitere Leidenschaft von ihm. So bietet er in Luzern und in Baar Improvisationstheaterkurse für Erwachsene an. Auch hier stehen natürlich das Lachen und der Humor im Zentrum, denn wie Patrick Hofer sagt: «Humor kennt kein Alter.» Das lebt er auch in seinem Berufsalltag als Pflegefachmann, wo ihm seine Gabe, durch Humor Leichtigkeit, andere Perspektiven und Heiterkeit vermitteln zu können, immer wieder zugutekommt. Sich selbst bezeichnet er als positiven, optimistischen Menschen und zitiert dazu gleich den deutschen Komiker Karl Valentin: «Ich freue mich, wenn es regnet, denn wenn ich mich nicht freue, regnet es trotzdem.» ◦

«Ich freue mich,
wenn es regnet,
denn wenn ich
mich nicht freue,
regnet es trotzdem.»







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

- 1966 Erstbezug
- 1974 – Aufbau Walmdächer und Aussensanierung
- 1982
- 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 verdichtet 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 2021

Am 26. Juli 2021 hat ein heftiges Unwetter mit Hagel und Starkregen diverse Lamellenstoren in dieser Siedlung beschädigt. Die Schadenssumme wird auf ca. CHF 62'000 geschätzt, und die Instandstellung dauert bis ins Frühjahr 2022 an. Das beschädigte private Balkonmobiliar ist nicht über die kantonale Gebäudeversicherung abgedeckt und muss von der Mietpartei selbst berappt werden.

Die Hauswartinnen haben dieses Jahr erstmals seit der neuen Umgebungsgestaltung ihr Können in der Gartenpflege beweisen können. Die Beete vor den Hauseingängen sahen während der Blütezeit wunderbar und super gepflegt aus!



Liegenschaft Pilatusstrasse 10

Total 32 Alterswohnungen

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 sechsstöckige Wohnhaus mit altersgerechten 1- bis 2-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 2021

Wie schmal der Hagelzug vom 26. Juli 2021 war, zeigt sich an der Situation dieser Liegenschaft. Unmittelbar neben dem Enikerweg 2-16 liegend, wurde dieses Haus mehrheitlich von Hageleinschlägen verschont. Es wurden keine wesentlichen Schäden gemeldet.



Liegenschaft

Mugerenstrasse 5



Total 34 Familien- und Alterswohnungen

1983 **Erstbezug**
2014/2015 **Sanierung der Küchen und Bäder**
Einbettung von zwei weiteren Wohnungen

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 eingebettet.

Rückblick 2021

Diese Siedlung wurde vom Juli-Unwetter mit Hagel nicht verschont. Die bei der Sanierung im Jahr 2014/15 angebrachten Sonnenkollektoren (Warmwassererzeugung) wurden zu 50 Prozent zerstört. Ebenso mussten ca. 200 Dachziegel ersetzt werden. Jedoch kam es zu keinem Wassereindring und keinen weiteren Schäden. Die Lamellenstoren kamen glimpflich davon. Schadenssumme: ca. CHF 17'400.

Am 27. September 2021 fand bei prächtigem Wetter das erste World-Café statt. Hierbei hat der Vorstand Wortmeldungen der Bewohnerschaft gesammelt,

um zu erfahren, wie der genossenschaftliche Gedanken weiter gestärkt werden kann. Lesen Sie dazu den Text auf Seite 34.

Im November 2021 musste aufgrund vieler Betriebsstörungen die gesamte Hydraulik des Liftes ausgewechselt werden. Der Nutzungsausfall belief sich auf einen Tag, welcher gut organisiert werden konnte. Gleichzeitig wurde die defekte Liftheizung ersetzt, die das Hydrauliköl auch bei frostigen Temperaturen geschmeidig hält.

Liegenschaft Langackerstrasse 10–14

Total 29 Klein- und Familien-
wohnungen

1991 **Erstbezug**
2021/ **Totalsanierung**
2022



Die 1991 erstellte Häuserreihe ist Teil einer grossen, kinderfreundlichen Überbauung im etwas abgelegeneren nördlichen Teil von Cham, im Gebiet Langacker.



Rückblick 2021

Die erste Etappe der Sanierung, das Haus Nr. 14, startete wie geplant im Juli 2021. Das Haus wurde in unbewohntem Zustand bis Mitte Dezember 2021 gesamt-saniert. Dies umfasste: neue Küche, neue Nasszelle, Ersatz des Reduits durch zweite Nasszelle, Parkett in Wohn- und Schlaf-räumen, Platten in Küche und Nasszellen, neue Fenster inkl. Lamellenstoren, Auf-dämmung der Aussenfassade, neue Sonnenstoren, neue Kellereinteilung, zweite separate Waschküche, Ersatz der Einzelboiler durch Gemeinschaftsboiler, erwärmt durch die neue Solaranlage. Am 13. Dezember 2021 erfolgte die Bauabnahme, und die ersten «alten» Mieter*innen konnten ihre neuen Wohnungen wieder beziehen. Im Februar 2022 startet die zweite Sanierungs-etappe mit dem Haus Nr. 12 und im Juli 2022 als Letztes das Haus Nr. 10.

Liegenschaft Seeblick 4-12



Total 40 Familien- und Alters-
wohnungen

1998 Erstbezug

2014 Fassadenanstrich

Die Häuser sind zentral gelegen in der Gemeinde Cham. Sie sind Teil einer grossen, familienfreundlichen Siedlung mit Spielplätzen.

Rückblick 2021

Die Lamellenstoren in dieser Siedlung konnten dem heftigen Hagel ebenfalls nicht trotzen. Diverse wurden zerstört, andere mit Dellen überhäuft. Die Schadenssumme beläuft sich auf ca. CHF 50'000. Weitere Schäden wurden glücklicherweise keine gemeldet.

Im Frühjahr 2021 erhielten alle fünf Treppenhäuser einen neuen Anstrich gegeben und damit wieder ein freundliches, gepflegtes Erscheinungsbild.

Da einzelne gläserne Vordächer der Hauseingänge Sprünge aufweisen, müssen diese ersetzt werden, um die Sicherheit zu gewährleisten.



Liegenschaft

Schluechtstrasse 1-7

Total 37 Familien- und Alters-
wohnungen

2009 Erstbezug



Diese Liegenschaft ist unweit des Dorfzentrums gelegen, im Gebiet Löbererain. Sie ist Teil einer grossen, kinderfreundlichen Siedlung mit Spielplatz und Fussballfeld. 2010 erfolgte der Erstbezug.

Rückblick 2021

Drei Oblichter, 30 Prozent der Sonnenkollektoren (Warmwassererzeugung), Unmengen von Lamellenstoren, kleine Hageleinschläge in der Fassade und Dellen in den Blechabdeckungen auf der Brüstung der Attikawohnungen wie bei einem Ementaler Käse das ist das Resümee des Hagelunwetters vom Juli. Die Schadenssumme beläuft sich hier auf ca. CHF 133'000. Auch in dieser Siedlung muss sich die Mieterschaft auf die Instandstellung der Lamellenstoren bis zum Frühjahr 2022 gedulden.

Die Erschliessung mit Breitband 5G durch die Swisscom erfolgte an der Schluechtstrasse im Herbst 2021.

NeueMitnutzerindesGemeinschaftsraums ist die KISS. Sie fördert das Zusammenleben untereinander, also ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens der GBC.

Liegenschaft Eichstrasse 33



Total 8 Familien- und Alters-
wohnungen

- 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 2021

Vom Hagelunwetter im Juli zusehends verschont blieb auch diese Liegenschaft. Dafür wurde sie zweimal von Wespenschwärmen heimgesucht. In der rechten Dachwohnung musste der Fachmann sogar im Schutzanzug den Wespen im Dachunterbau «Herr» werden, so viele hatten sich dort niedergelassen, bevor sie über Ritzen und Fenster den Weg in die Wohnung fanden und bemerkt wurden. Auf der linken Seite war das Wespenvolk noch nicht so stark herangewachsen, bis auch diese Wespen bemerkt wurden.



Liegenschaft Enikerweg 12a

Total 13 Alterswohnungen

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 2021

Das jüngste Haus im Portfolio der GBC wurde im Frühjahr 2021, unter Einhaltung der Hygienevorschriften und Abstandsregeln, der 2-Jahres-Garantie-Abnahme unterzogen. Nur kleinere Mängel mussten behoben oder korrigiert werden, es lief alles reibungslos. Sogar das grösste Sorgenkind, der ewig defekte elektrische Haustürantrieb fand endlich seinen Meister und wurde erneut auf Garantie ersetzt. Bislang mit Erfolg!

Leicht beschädigt wurden auch hier die Lamellenstoren, die dem Hagelschlag im Juli ausgesetzt waren. Zudem nahm ein äusseres Oblicht Schaden und musste ersetzt werden, alles andere blieb verschont.



Organisation

- Editorial Präsidentin
- Bericht der Geschäftsstelle
- Hauswarttreff
- World-Café Mugerenstrasse

Editorial Präsidentin



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Vorstand

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

Seit rund einem Jahr darf ich der GBC als Präsidentin vorstehen eine Aufgabe, die mir sehr am Herzen liegt. Für das Vertrauen, das Sie mir entgegenbringen, danke ich Ihnen.

Die Corona-Pandemie hält uns nun schon fast zwei Jahre in Atem, und nach wie vor gibt es auf viele Fragen keine Antwort. Die sozialen und wirtschaftlichen Folgen können in ihrem ganzen Ausmass wahrscheinlich erst in ein paar Jahren aufgerechnet werden. Die vergangenen 24 Monate haben aber aufgezeigt, dass Massnahmen zugunsten des sozialen Ausgleichs wichtiger sind denn je. Nicht nur das Bedürfnis nach zwischenmenschlichen Kontakten, auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird zunehmen. Der gemeinnützige Wohnungsbau und das Leben in einer Genossenschaft spielen dabei eine zentrale Rolle. Sie haben eine systemstabilisierende Wirkung in der Raumplanung und in der Gesellschaft. Die Wohnraumpolitik muss gemeinnützigen Bauträgern wie der GBC eine Chance einräumen. So sind wir mit Karin Pasamontes und Bruno Werder in der neuen Kommission «Altern in Cham» vertreten. Gleichzeitig hat sich die GBC im vergangenen Jahr auch mit dem Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Cham auseinandergesetzt und schriftlich entsprechende Eingaben eingereicht. Wir sind der Meinung, dass

das Thema «Bezahlbarer Wohnraum» im Raumentwicklungskonzept zu wenig konkret berücksichtigt und viel zu offen formuliert wurde.

2021 war für die GBC wiederum ein finanziell gutes Jahr, was uns ein Wachstum ermöglicht. So konnten wir Gespräche mit potenziellen Liegenschaftsverkäufern weiterführen und neue Verhandlungen aufnehmen. Für viele Ideen und Möglichkeiten sind wir immer wieder auch auf die Politik bzw. die Gemeinde Cham angewiesen. Wir schätzen es sehr, dass wir mit dem Gemeinderat im vergangenen Jahr einen konstruktiven Austausch pflegen konnten.

Die GBC ist mit einem immer kostenintensiveren Markt konfrontiert. Baukosten werden durch Vorgaben und Regulierungen in die Höhe getrieben. Für Neuinvestitionen werden wir die geltenden Marktpreise akzeptieren müssen. Auf lange Sicht entziehen wir diesen Wohnraum aber der Spekulation und können ihn künftigen Generationen bezahlbar zur Verfügung stellen.

Das schwierige Marktumfeld im Kanton Zug und andere Umstände wie Corona haben uns in den letzten beiden Jahren aufgezeigt, dass Organisationen wie unsere flexibel reagieren sowie kreativ an neue Herausforderungen herangehen müssen.

Ich bin stolz, einem Vorstand vorzustehen, der das nötige Fachwissen aufweist, die Identifikation mit der gemeinnützigen Gesinnung verkörpert und bereit ist, die GBC für die Zukunft weiterzuentwickeln. Dabei unterstützen uns aktiv sowohl die Geschäftsstelle als zentraler Dreh- und Angelpunkt wie auch die Hauswartinnen und Hauswarte als Bindeglied zwischen der Geschäftsstelle und der Mieterschaft.

Für die vielen positiven Kontakte mit Ihnen und unserer Mieterschaft bin ich sehr dankbar. Ich freue mich auf weitere solcher Begegnungen und erfolgreiche Projekte für die GBC und für bezahlbaren Wohnraum.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Bericht der Geschäftsstelle

Melanie Baumann und
Miriam Kaufmann



Liebe Mieterinnen,
liebe Mieter

Seit nunmehr drei Jahren arbeiten wir, Miriam Kaufmann und Melanie Baumann, in der neuen Rollenverteilung auf der Geschäftsstelle der GBC zusammen. Dank einem aktiven Austausch können wir Herausforderungen gemeinsam meistern und das Tagesgeschäft gut bewältigen.

Einer der Schwerpunkte unserer Tätigkeit auf der Geschäftsstelle im vergangenen Jahr war der Sanierungsstart der ersten von drei Etappen an der Langackerstrasse 10/12/14 im Sommer. Bereits Anfang Jahr 2021 befassten wir uns zusammen mit der Mieterschaft der Langackerstrasse 14 mit dem anstehenden Wohnungswechsel. So war es eine Herausforderung und nicht immer ganz einfach, für alle Betroffenen eine zufriedenstellende Lösung für die Sanierungszeit zu finden. Immer wieder stiessen wir an die Grenze der bezahlbaren Mietzinsen. Umso mehr haben wir uns gefreut, als wir es geschafft haben, für alle eine Lösung zu finden sei es in einer anderen GBC-Liegenschaft, in einer Fremdliegenschaft auf Zeit oder dauerhaft. Unterdessen – im vergangenen Dezember fand bereits die Abnahme des ersten sanierten Hauses statt.

Die grosse Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum bestärkt die GBC darin, stetig nach neuen Objekten Ausschau zu halten. So fanden 2021 diesbezüglich viele Gespräche auf verschiedensten Ebenen statt, und wir hoffen sehr, dass wir mittelfristig zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum anbieten können. Hierzu wollen wir auch eine aktivere Kommunikation nach aussen aufnehmen, um die GBC bei potenziellen Liegenschaftsverkäuferinnen und -verkäufern bekannter zu machen.

Des Weiteren stand 2021 die Abnahme der 2-Jahres-Garantie bei der sanierten Liegenschaft an der Eichstrasse 33 sowie beim Neubau Enikerweg 12a an.

Im Dezember durften wir die traditionelle Weihnachtsfeier mit unseren Senioreninnen und Senioren in einer abgeschwäch-

ten, der Covid-Zeit angepassten Version aufleben lassen. Bei einem wärmenden Umtrunk und heissen Maroni, musikalisch begleitet von Renée Zimmermann (Zither) und Walter Eichelberger (Zither und Alphorn), wünschten wir zusammen mit dem Vorstand allen eine besinnliche Weihnachtszeit. Gerade diese persönlichen Begegnungen mussten im vergangenen Jahr immer wieder verschoben oder abgesagt werden, was wir sehr bedauert haben. Umso mehr haben wir uns über die Durchführung dieses Weihnachtsanlasses gefreut.

Dem Jahr 2022 schauen wir mit Zuversicht entgegen. Wir freuen uns auf ein gutes Gelingen beim weiteren Verlauf der Sanierung Langackerstrasse 12 und 10, auf hoffentlich wieder persönliche Begegnungen an der Generalversammlung, den Austausch mit unseren Mieterinnen und Mietern sowie eine tolle Zusammenarbeit.

Ihre Geschäftsstelle

Gute Stimmung am Hauswarttreff



Lange musste auf diesen Anlass gewartet werden. Covid-19 hat uns viele Steine in den Weg gelegt, hinzu kamen wohlverdiente Ferienabwesenheiten. Doch am Freitag, 29. Oktober 2021, hat es geklappt, und es besammelten sich bei prächtigem Herbstwetter 15 gut gelaunte Hauswartinnen und Hauswarte auf dem Lorzenplatz vor der Bibliothek zum alljährlichen Treff.

Auf dem Programm stand ein eineinhalbstündiger Dorfrundgang mit dem Dorfunikat Bruno Birrer. Erster Stopp war die katholische Kirche. Was es hier nicht alles zu erzählen gibt selbst interessierte Chamerinnen und Chamer erfuhren Neues. Oder wussten Sie, dass der Chamer Wappenbär in der Kirche gedreht gemalt werden durfte, und warum das so war? Fragen Sie Bruno Birrer, er weiss noch vieles mehr! Auch wir hörten noch viel Interessantes zu weiteren Themen, wie z. B. historische Brände in Cham, die Geschichte zur Milchdosenfabrik «Milchsüdi», Eigenheiten und Merkmale zu Gebäuden und, und, und ... Bruno Birrer wurde des Erzählens nie müde, und die Anekdoten folgten ohne Pause. Doch die Zeit rann uns nur so davon, und der herbstliche Abend frischte merklich auf. So war es dann an der Zeit, den Körper wieder mit Wärme und Energie zu füllen, und wir verabschiedeten uns herzlich von unserem Geschichtenerzähler mit grossem Verdacht auf «Fortsetzung folgt».

Im Restaurant stiessen weitere Hauswartsgspänli zu uns, die aus beruflichen Gründen leider nicht an der Führung teilnehmen konnten. Mit feinem Speis und Trank und angeregtem Erfahrungsaustausch über die Tätigkeit als Hauswartin und Hauswart schlossen wir den Hauswarttreff 2021 ab und freuen uns alle auf erneute Zusammentreffen im Jahr 2022.





Erstes World-Café an der Mugerenstrasse 5

Am 27. September 2021 fand bei prächtigem Wetter das erste World-Café statt. Wie in einem echten Café kommen die Menschen, in unserem Fall die Mieterschaft und der Vorstand der GBC, miteinander ins Gespräch. Ziel des Vorstands war es, herauszufinden, wie sich die Mieterschaft mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham identifiziert und der genossenschaftliche Gedanken gefördert und gestärkt werden kann. Durch den Tischwechsel begegneten sich auch Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichen Ideen, Ansichten und Gedanken. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer kamen zu Wort und konnten ihre Inputs einbringen. Ein gewichtiges Anliegen in der Siedlung Mugerenstrasse 5 ist zum Beispiel der Ausbau des bestehenden Pavillons zu einem allwettertauglichen, ganzjährig nutzbaren Gemeinschaftsraum.

Die vielen Wortmeldungen dieses ersten World-Cafés wurden gesammelt und an der letzten Vorstands-Sitzung des Jahres besprochen. So wird u.a. der Ausbau des Pavillons mit den angebrachten Bedürfnissen in der Umsetzbarkeit geprüft und im gegebenen Fall umgesetzt. Weitere Ergebnisse werden in die Planung miteinbezogen und im kommenden Jahr umgesetzt.

Die positiven Eindrücke bestärken den Vorstand, das World-Café auch in weiteren GBC-Siedlungen durchzuführen, um so am Puls unserer Mieterinnen und Mieter zu sein. Nehmen Sie also gerne am kommenden World Café in Ihrer Siedlung teil. Wir freuen uns auf konstruktive Gespräche.





Jahresbericht 2021

- Bericht der GV 2021**
- Finanzbericht**
- Jahresrechnung**
- Bericht der Revisionsstelle**

Bericht der ordentlichen 57. Generalversammlung vom 14. April 2021

Die neue Präsidentin
Mélanie Schenker und
der ehemalige Präsident
Josef Huwyler



Text: Miriam Kaufmann

Erneut musste die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham ihre traditionelle Generalversammlung im Lorzensaal coronabedingt absagen. Der gesamte Vorstand war sich an seiner ersten Jahressitzung einig, dass es die epidemiologische Lage noch nicht erlaubte, eine physische Teilnahme trotz entsprechender Massnahmen zu verantworten.

So wurde auch die 57. Generalversammlung vom 14. April 2021, basierend auf der bundesrätlichen Notverordnung zur Bekämpfung des Coronavirus, auf schriftlichem Weg durchgeführt.

Die Abstimmungsunterlagen mit den Traktanden und Anträgen wurden zeitgerecht an die Stimmrechthaltenden versandt und an der Restversammlung vom 14. April 2021 ohne physische Anwesenheit der Mitglieder ausgezählt.

Der unabhängige Rechtsanwalt und Notar Peter Kündig hielt fest, dass erfreuliche 192 Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen ihr Stimmrecht wahrgenommen haben. Dies war eine erneut grosse Teilnahme an den Geschicken der Genossenschaft.

So wurde unter notarieller Aufsicht die korrekte Durchführung der Restversammlung sichergestellt. Sämtliche Anträge wurden mit grosser Mehrheit gutgeheissen. Erfreulich war insbesondere die deutliche Zustimmung zum Antrag betreffend die revidierten Statuten. Diese Satzung wahrt die bisherige Grundkonzeption der GBC, wird aber den heutigen Anforderungen an eine moderne Wohnbaugenossenschaft gerecht. Zu guter Letzt nahmen die Genossenschaftsmitglieder vom Abgang des bisherigen Präsidenten Josef Huwyler Kenntnis und wählten neu Mélanie Schenker als Präsidentin.

Josef Huwyler dankte dem kleinen Kreis der Anwesenden für deren Arbeit und wünschte Mélanie Schenker im neuen Amt als Präsidentin für die Geschicke der GBC viel Erfolg.

Finanzbericht 2021

Text: Daniel A. Camenzind

Die GBC kann auch im 2021 auf ein finanziell erfreuliches Jahr zurückblicken. Wir sind gut aufgestellt und können auch in diesem Jahr einen stabilen Gewinn ausweisen, welcher uns für zukünftige Entwicklungen weiter stärkt.

Während uns die Pandemie im privaten Bereich auch im 2021 weiterhin begleitete und die eine oder andere Auswirkung zeitigte, hinterliess sie in den Zahlen der GBC keine sichtbaren Spuren; aus buchhalterischer Sicht hatten wir ein ganz normales Jahr. Die Jahresrechnung weist gegenüber dem Vorjahr wie auch gegenüber dem Budget keine grösseren oder unerwarteten Abweichungen auf.

Die Mietzinseinnahmen sanken aufgrund Leerstände durch die Sanierungstätigkeiten gegenüber dem Vorjahr um CHF 130'000 auf CHF 3.8 Mio. Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich um CHF 111'300 auf CHF 287'500, gleichzeitig fiel der Zinsaufwand aufgrund neuer tieferer Refinanzierungen nochmals leicht tiefer aus und liegt für das Jahr 2021 bei CHF 507'300. Die Abschreibungen und Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen blieben stabil, woraus sich gegenüber dem Vorjahr ein leicht höherer Jahresgewinn von CHF 651'800 ergibt.

Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum bewegt und liegen per Jahresende bei CHF 3.0 Mio. Die Hypothekarbestände konnten im laufenden Jahr um CHF 0.9 Mio. reduziert werden und betragen CHF 26.4 Mio. Die Laufzeiten dieser Verbindlichkeiten sind so gestaffelt, dass wir ein aktives Cash Management betreiben können.

Das Eigenkapital hat sich erneut positiv entwickelt und nimmt aufgrund des ausgewiesenen Jahresgewinns um knapp 20% auf neu CHF 3.96 Mio. zu. Die stetige positive Entwicklung gibt uns Sicherheit für die Zukunft und lässt uns die Möglichkeit offen weiter zu wachsen.

Jahresrechnung 2021 – Bilanz

Aktiven	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	3'000'458.57	3'046'155.36
Wertschriften	6'200.00	6'200.00
Forderungen aus Leistungen	5'369.00	4'371.35
Heizölvorrat	85'842.58	63'599.25
Debitoren HNK	6'200.72	-9'716.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	80'184.40	46'183.85
Umlaufvermögen	3'184'255.27	3'156'793.46
Liegenschaft Enikerweg 2-16	6'115'908.80	6'115'908.80
Liegenschaft Enikerweg 12a	5'814'886.30	5'814'886.30
Liegenschaft Pilatusstrasse	5'262'818.20	5'262'818.20
Liegenschaft Mugerenstrasse	7'225'201.40	7'225'201.40
Liegenschaft Langackerstrasse	9'662'519.40	8'757'973.70
Liegenschaft Seeblick (Baurecht)	10'437'705.25	10'437'705.25
Liegenschaft Schluechtstrasse	16'038'747.37	16'038'747.37
Liegenschaft Eichstrasse	3'945'452.85	3'945'452.85
Wertberichtigungen Liegenschaften	-24'231'117.90	-23'092'330.40
Anlagevermögen	40'272'121.67	40'506'363.47
Total Aktiven	43'456'376.94	43'663'156.93
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
- gegenüber Dritten	6'825.75	7'219.55
- gegenüber Mietern	287'102.30	284'221.25
Verbindlichkeiten aus Leistungen	293'928.05	291'440.80
Kurzfristige Darlehen, Hypotheken	2'900'000.00	1'000'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'900'000.00	1'000'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'487.75	7'986.80
Passive Rechnungsabgrenzung	27'735.45	33'855.80
Kurzfristiges Fremdkapital	3'229'151.25	1'333'283.40
Langfristige Darlehen, Hypotheken	23'506'000.00	26'306'000.00
Langfristige Darlehen von Genossenschaftlern	2'033'820.00	2'122'320.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	25'539'820.00	28'428'320.00
Rückstellungen für LG-Sanierungen	10'580'306.71	10'451'896.71
Steuerrückstellungen	92'000.00	89'000.00
Übrige Rückstellungen	58'930.15	55'830.15
Rückstellungen	10'731'236.86	10'596'726.86
Langfristiges Fremdkapital	36'271'056.86	39'025'046.86
Anteilscheinkapital	36'500.00	37'000.00
Gesetzliche Reserven	347'000.00	347'000.00
Gewinnvortrag	2'920'826.67	2'293'251.47
Jahresgewinn	651'842.16	627'575.20
Eigenkapital	3'956'168.83	3'304'826.67
Total Passiven	43'456'376.94	43'663'156.93

Jahresrechnung 2021 – Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
	CHF	CHF
Mietzinserträge	3'797'237.50	3'927'245.70
davon grundverbilligte Mieten	2'510'814.00	2'588'006.00
Dienstleistungsertrag	21'673.80	21'715.80
Betriebsertrag	3'818'911.30	3'948'961.50
Erlösminderung aus Leistungen	-713.90	-1'561.75
Liegenschaftsaufwand	-287'454.64	-398'756.72
Bruttogewinn I	3'530'742.76	3'548'643.03
Lohnaufwand	-136'000.15	-136'000.15
Sozialleistungen	-25'628.15	-33'111.30
Personalaufwand	-161'628.30	-169'111.45
Bruttogewinn II	3'369'114.46	3'379'531.58
Verwaltungs- und Bürokosten	-200'128.65	-209'743.93
Übriger betrieblicher Aufwand	-200'128.65	-209'743.93
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'138'787.50	-1'145'411.30
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-775'410.00	-775'410.00
Abschreibungen und Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens	-1'914'197.50	-1'920'821.30
Zinsaufwand	-507'344.05	-529'949.00
Zinsertrag	12.00	12.00
Finanzerfolg	-507'332.05	-529'937.00
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'977.60	-2'231.60
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'977.60	-2'231.60
Jahresgewinn vor Steuern	744'478.66	716'797.75
Steuern	-92'636.50	-89'222.55
Jahresgewinn	651'842.16	627'575.20

Jahresrechnung 2021 – 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

	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	CHF	CHF
gegenüber Dritten	2'900'000	1'000'000
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2'900'000	1'000'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	23'506'000	26'306'000
gegenüber Genossenschaftern	2'033'820	2'122'320
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	25'539'820	28'428'320

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	-230	-184
Total ausserordentlicher Aufwand	-3'230	-3'184
Ausserordentlicher Ertrag (DL-Vertrag Swisscom)	252	952
Ausserordentlicher Ertrag (MZ-Förderung)		
Total ausserordentlicher Ertrag	252	952
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'978	-2'232

5. Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten

	CHF	CHF
Fällig innerhalb von 1 Jahr gegenüber Banken	2'900'000	1'000'000
Fällig innerhalb von 2 bis 5 Jahren gegenüber Banken	10'106'000	10'476'000
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren gegenüber Genossenschafter	2'033'820	2'122'320
Fällig nach 5 Jahren gegenüber Banken	13'400'000	15'830'000
Total verzinsliche Verbindlichkeiten	28'439'820	29'428'320

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 2021 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, 14. Februar 2022

Huwiler & Partner Treuhand AG



Sibylle Huwiler

M.A. HSG

Zugelassene Revisionsexpertin

(Leitende Revisorin)



Brigitte Georg-von Flüe

Dipl. Treuhandexpertin

(gewählte Revisorin)

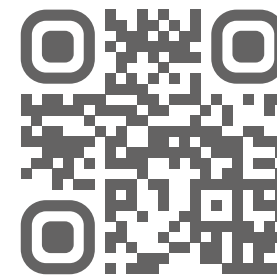
Beilage

- 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

Member TREUHAND | SUISSE





www.gbc-cham.ch

Herausgeberin
Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham

Auflage 600 Stk.

—

Leitung und Redaktion
Miriam Kaufmann, Geschäftsleiterin

Konzept, Gestaltung und Satz
Norr Design AG: Stefan Fraefel, Wanja Manzardo

Fotografie
Lukas Schnurrenberger, AVP Media-Design Cham

Text und Lektorat
Claudia Locatelli, Menzingen

Druck
Heller Druck, Cham



klimaneutral gedruckt

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham