

Bezahlbarer
Wohnraum
in Cham
Jahresbericht
2020



Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

In diesem Jahr kommt unser Geschäftsbericht in neuem Kleid daher. Er ist kleiner im Format, dafür grösser und «luftiger» in der Ausführung. Das Layout bietet Platz für lebendige Präsentationen und Einblicke in das Geschehen der Genossenschaft sowie weitere wichtige Themen.

Besuchen Sie uns auch auf unserer neuen Homepage www.gbc-cham.ch. Der neue Look lädt Sie ein, durch die verschiedenen Bereiche zu streifen.

Nun wünsche ich Ihnen eine interessante Lektüre und insbesondere gute Gesundheit!

Josef Huwyler, Präsident

Inhaltsverzeichnis

2020 S. 2
Das Geschäfts-
jahr in Kürze

Drei Geschichten aus der GBC S. 3
Mieterinnen und eine Hauswartin
erzählen, wie sie das Covid-Jahr
erlebt haben



GBC Liegenschaften S. 17
Unsere
Liegenschaften
in Cham

Organisation S. 27
– Editorial
Präsident
– Bericht der
Geschäfts-
stelle

Jahresbericht S. 33
– Bericht der GV 2020
– Finanzbericht
– Jahresrechnung
– Bericht der Revisionsstelle

Das Geschäftsjahr 2020 in Kürze

370

Genossenschaftsmitglieder

6

Vorstandsmitglieder

302%

Pensen Geschäftsstelle und Liegenschaften

253

Wohnungen

4

Mieterwechsel

3'927'245

Mietzinseinnahmen (in CHF)

627'575

Gewinn (in CHF)

Drei Geschichten aus der GBC – Mieterinnen und eine Hauswartin erzählen, wie sie das Covid-Jahr erlebt haben

Texte: Claudia Locatelli
Fotos: Lukas Schnurrenberger

«Bitte bleiben Sie zu Hause» so hiess es, als der Bundesrat am 16. März 2020 die ausserordentliche Lage erklärte und den Lockdown über die Schweiz verhängte. Was folgte, war ein Jahr, in dem jede Einzelne und jeder Einzelne immer wieder gefordert war. Eine Normalität gab es nicht mehr – es galt, sich mit bis anhin Unvorstellbarem zu arrangieren.

Wie sind unsere Mieterinnen und Mieter mit dieser Situation umgegangen, was bedeutete es für die Hauswartungen der GBC? Wir haben zwei ältere Damen, eine dreifache Mutter und eine Hauswartin gefragt – entstanden sind drei Geschichten von Menschen, die mit bewundernswerter Energie, viel Zuversicht und auch einer Portion Erfindergeist durch diese aussergewöhnliche Zeit gegangen sind.

Doch lesen Sie selbst auf den nächsten Seiten; wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre.



«Die Umarmungen und
dass man einander die
Hand nicht mehr geben
kann, vermissen wir.»

Lebensfreude hoch zwei



Fröhlich lächelnd und mit einer grossen Auswahl ihrer im Corona-Jahr angefertigten Häkel- und Strickarbeiten erscheinen Renate Keller (80) und Martha Weber (86) zum Interview an der Mugerenstrasse 5. Schon auf den ersten Blick ist klar: Diese zwei älteren Damen bringt nichts so leicht aus der Ruhe – auch nicht ein Virus, das die ganze Welt in Atem hält.

Ja, den Ausflug auf den Monte Generoso, den sie schon seit zwei Jahren machen wollten, hätten sie halt erneut verschieben müssen, bedauert Renate Keller. Doch die zahlreichen kunstvoll umhäkelten Kleiderbügel, gestrickten Kindersöckchen, gehäkelten Decken und eine wunderhübsche Strickbekleidung für eine Puppe zeigen: Langeweile ist im vergangenen Jahr keine aufkommen. «Bei sonnigem, warmem Wetter sassen wir oft draussen mit unseren Handarbeiten», erzählt Martha Weber, die im Frühling bereits zum dritten Mal Urgrosi wurde. Am Gartentisch, den die GBC jeweils im Sommer vor das Haus stellt, hätte man sich getroffen, auch mit den anderen Nachbarinnen und Nachbarn aus der Liegenschaft. Abgemacht wurde nichts, man hat sich einfach draussen hingesezt, ob mit einer Handarbeit oder einer Zeitung, wenn man Lust auf Gesellschaft gehabt habe. So wurde aus dem Sitzplatz eine Art Outdoor-Wohnzimmer für die ganze Hausgemeinschaft. «Wir haben einen guten Zusammenhalt, und man kümmert sich umeinander», so Martha Weber, «das ist viel wert.»



«Wir haben einen guten Zusammenhalt, und man kümmert sich umeinander – das ist viel wert.»



Ein weiteres Hobby der beiden ist die Gartenarbeit. Üblicherweise bepflanzen sie jedes Jahr die 16 Geranientröge der Liegenschaft; das fiel dieses Jahr jedoch weg, weil im Frühjahr die Gartencenter geschlossen waren und keine Setzlinge gekauft werden konnten. Dafür wirkten sie dann im September tatkräftig mit, als im Rahmen des gemeinsamen Projekts der GBC mit dem Lebensraum Landschaft Cham (LLC) ein naturnaher Raum für kleine Insekten geschaffen wurde. «Wir konnten beim Anpflanzen mithelfen, das hat sehr viel Freude gemacht!», erzählen sie begeistert.

Auf die Frage, ob sie denn auch etwas vermisst hätten, sind sich Renate Keller und Martha Weber schnell einig: «Die Umarmungen und dass man einander nicht mehr die Hand geben kann», äussern sie sich einhellig. Und ebenso bedauern sie, dass keine Nachbarschaftsveranstaltungen und Feiern im grösseren Rahmen mehr stattfinden konnten. Doch ihren 80. Geburtstag hat Renate Keller trotzdem gefeiert, in mehreren Etappen und draussen. «Das war schön», strahlt sie. Und Martha Weber lächelt zustimmend. Wenn jemand weiss, wie man das Beste aus einer Situation machen kann, dann sind es bestimmt die zwei. ◦



Hauswartin mit Hingabe – auch in aussergewöhnlichen Zeiten





«Viele haben es geschätzt,
dass sie regelmässig
kontaktiert wurden.»

Die Schluechtstrasse 1, 3, 5 und 7 – das ist Reich der passionierten Hauswartin und zweifachen Mutter Janine Zihlmann. Ein offenes Ohr für die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner der vier Liegenschaften, das hatte Janine Zihlmann auch schon vor der Corona-Zeit. Mit dem Lockdown im vergangenen Frühling wurde dies für sie aber noch bedeutsamer. «Die Unsicherheit war teilweise sehr gross, insbesondere bei älteren, alleinstehenden Personen», berichtet sie. So ist sie der Bitte der GBC, sich wöchentlich bei den Betroffenen telefonisch zu melden, sehr gerne nachgekommen. «Viele haben es geschätzt, dass sie regelmässig kontaktiert wurden», erzählt Janine Zihlmann, «andere haben mir gesagt, das sei nicht notwendig.» Der Zusammenhalt in den Liegenschaften sei gross, es gab auch viele Hilfeleistungen untereinander, und eine Bewohnerin habe sogar einen Einkaufsservice ins Leben gerufen.

So haben Janine Zihlmann und die Initiantin des Services regelmässig für fünf Personen die Einkäufe getätigt – eine gewisse Organisation war dafür notwendig, da Janine Zihlmann während des Lockdowns auch noch Zeit für das Homeschooling einplanen musste; zwar nicht für ihre 15-jährige Tochter, die sich weitgehend selbst organisierte, so aber doch für den

neunjährigen Sohn, der sich erst an seinen neuen «Schulalltag» gewöhnen musste. Doch zu dieser Doppelbelastung meint sie: «Es ist für mich eine Selbstverständlichkeit, Hilfe anzubieten, wo sie gebraucht wird.» Und ergänzt – woran man keine Sekunde zweifelt: «Ich bin Hauswartin mit grosser Hingabe.»

Auch was die Reinigungsarbeiten betrifft, hat ihr Arbeitsalltag Änderungen erfahren: Alle zwei Tage desinfiziert sie sämtliche Türfallen, Lift- und Lichtschalter in den Liegenschaften. «Das ist unterdessen Routine geworden», sagt sie. Nach wie vor keine Routine seien für sie aber die Einschränkungen bei den persönlichen Kontakten, die Masken, die ein freundliches Lächeln verdecken, der fehlende Händedruck. «Dass ich mich daran gewöhnt habe, wäre zu viel gesagt; man muss halt lernen, damit zu leben», sagt sie. Aber sie sei ein positiver Mensch, der mit Freude durchs Leben gehe, betont sie. Und trotz der Distanz und der Schutzmassnahmen habe sie auch in diesen Zeiten immer wieder gute Gespräche und schöne Begegnungen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der vier Liegenschaften – etwas, was ihr besonders wichtig ist. ○





Familienleben unter besonderen Bedingungen

Julijana Roccasalva wohnt mit ihrem Mann Raffaele, den Kindern Luca (8), Emilia (6) und dem achtmonatigen Giovanni, einem Wonneproppen wie aus dem Bilderbuch, am Enikerweg in Cham. Mit der Gelassenheit einer dreifachen Mutter balanciert sie Giovanni gekonnt auf dem Arm, während sie die Besucherin ins Wohnzimmer führt. Dieser gluckst auch dann fröhlich weiter, als seine Mama eine Schutzmaske aufsetzt – kein ungewohntes Bild für ihn, schliesslich ist er im Corona-Jahr, genauer am 15. Mai 2020, zur Welt gekommen. «Man muss sich das vorstellen», sagt Julijana Roccasalva, «da kommt man auf die Welt, und alle tragen eine Maske.» Es sei nicht einfach gewesen, ausgerechnet in diesem Jahr zum dritten Mal Mutter zu werden, hält sie fest.

Lange war nicht einmal klar, ob ihr Mann bei der Geburt würde dabei sein können. Das war dann glücklicherweise möglich, ihre Kinder durften sie aber nicht besuchen im Kantons-
spital – und natürlich auch keine anderen Angehörigen. Den ersten Blick auf Giovanni werfen konnten die Grosseltern, Onkel und Tanten erst dann, als die junge Mutter wieder zu Hause war – bei kurzen Treffen draussen mit gebührendem Abstand.



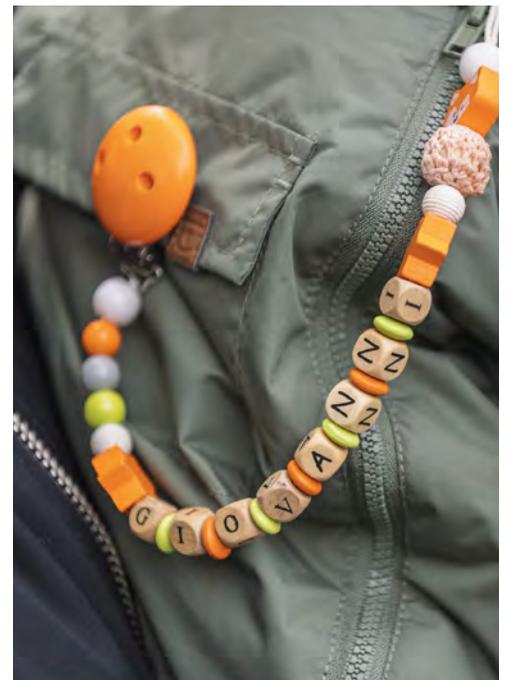
«Man muss sich das vorstellen, da kommt man auf die Welt, und alle tragen eine Maske.»



Doch trotz alledem: Julijana Roccasalva ist kein Mensch, der sich aufhört mit etwas, was sich nicht ändern lässt. Seit Corona plane sie nicht mehr; sie nehme alles so, wie es kommt, sagt sie. Und sie betont: «Die Kinder machen super gut mit!» Sobald sie nach Hause kämen, würden sie ins Badezimmer gehen und sich die Hände waschen. Auch mit dem Homeschooling des achtjährigen Luca sei es gut gelaufen im Frühling: «Immer am Vormittag war ‹Schulzeit›, und dann hat Luca sehr selbstständig gearbeitet», erzählt sie. Emilia, die den Kindergarten besucht, hätte von der Kindergärtnerin Bastelarbeiten erhalten – eine willkommene Abwechslung im Lockdown-Alltag.

Um zu vermeiden, dass Luca und Emilia draussen zu engen Kontakt mit anderen Kindern hatten – Julijana war ja im Frühling noch schwanger und zählte damit zur Risikogruppe –, seien ihr Mann und sie oft mit den Kindern zusammen nach draussen gegangen, erzählt Julijana Roccasalva. Und die Familie hat die Zeit gut genutzt: «Luca und Emilia haben auf diesen Spaziergängen beide das Velofahren gelernt», sagt die dreifache Mutter stolz und ergänzt lächelnd: «Dass wir diese gemeinsame Zeit hatten, war das Positive während des Lockdowns im Frühling.» ◦

«Luca und Emilia haben auf diesen Spaziergängen beide das Velofahren gelernt.»







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 Erstellung
- 1974 – Aufbau Walmdächer
1982 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 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 2020

Die obligatorische amtliche Elektrokontrolle in den Häusern 2 und 14 stand dieses Jahr auf dem Programm. Mit nur ein paar wenigen Anpassungs- und Instandstellungsarbeiten entsprechen auch diese Wohnungen wieder der SIA-Norm. Der Kreativität unserer Mieter musste nur in zwei bis drei Wohnungen einen Riegel vorgeschoben werden, um die haustechnische Sicherheit wieder gewährleisten zu können.



Liegenschaft Pilatusstrasse 10

Total 32 Alterswohnungen

1972 erbaut

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



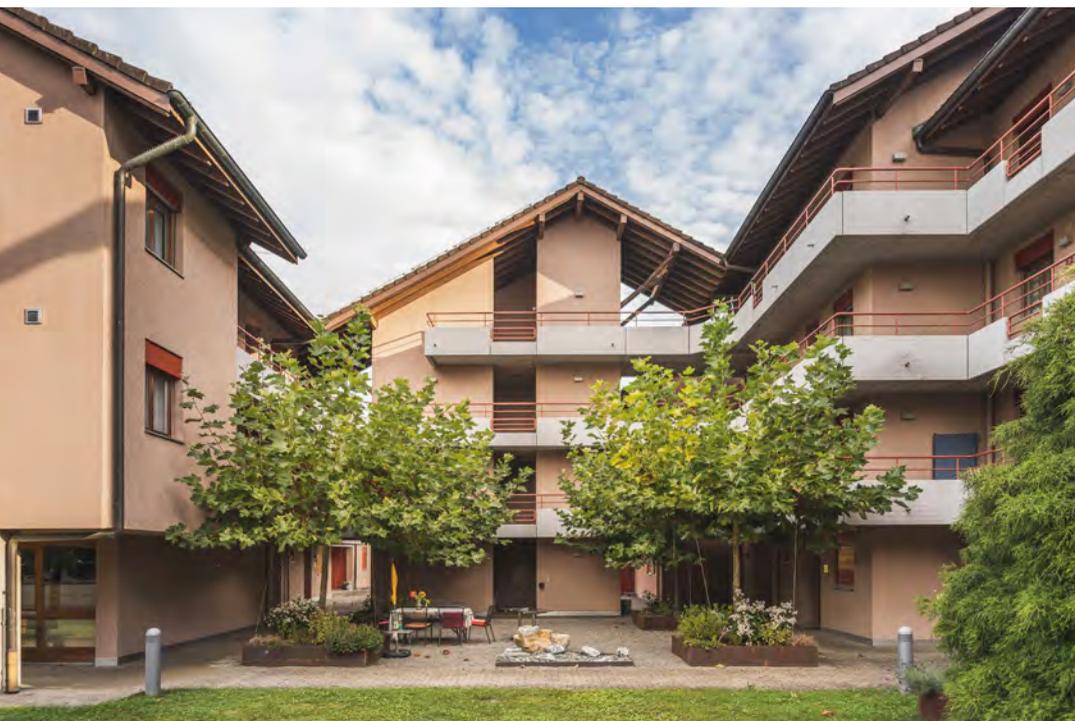
Das sechsstöckige Wohnhaus mit altersgerechten 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen wurde im August 1972 erstmals bezogen. Es befindet sich im westlichen Dorfteil von Cham, im Gebiet Enikon, und ist gut einbezogen in die familienfreundliche Siedlung Enikerweg.

Rückblick 2020

Trotz Corona führten wir im Herbst in dieser Liegenschaft die routinemässige Haus- und Wohnungskontrolle durch. Unter Einhaltung der notwendigen Schutzmassnahmen wurden sämtliche Wohnungen und die Allgemeinräume besichtigt und nach Schäden oder Mängel inspiziert. Erfreulich ist, dass die Mieter/innen ihrem Zuhause Sorge tragen und nur geringfügige Instandstellungen vollzogen werden mussten. Ein besonderes Augenmerk wurde auf gerissene Fugen in den Nasszellen gelegt.

Liegenschaft

Mugerenstrasse 5



Total 34 Familien- und Alterswohnungen

1983	Erstellung
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 2020

Zusammen mit dem Lebensraum Landschaft Cham (LLC) haben wir im September einen naturnahen Raum für kleine Insekten geschaffen. Dieser liegt im hinteren Teil unserer Wiese und grenzt an der Peripherie zu den Einfamilienhäusern Mugerenstrasse. Das Interesse der Anwohner an diesem Projekt war gross. Dank der tatkräftigen Mitwirkung einiger unserer Mieterinnen, der Mitglieder des LLC und eines EFH-Eigentümers können wir uns in den kommenden Jahren an neuen kleinen Bewohnern und einer bunten Magerwiese erfreuen.

Liegenschaft

Langackerstrasse 10-14

Total 29 Klein- und Familien-
wohnungen

1991 erbaut
2021/2022 Totalsanierung



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



Rückblick 2020

Anlässlich der schriftlichen Generalversammlung wurde der Antrag zur Gesamtsanierung angenommen. Die pro Haus etappierte Sanierung beginnt im Juli 2021 und endet mit dem letzten Haus im Dezember 2022. Die meisten Mieter/innen freuen sich darauf, in die sanierte Wohnung zurückzukehren, andere wiederum haben bereits andernorts ein neues Daheim bezogen oder werden dies tun.

Liegenschaft **Seeblick 4-12**

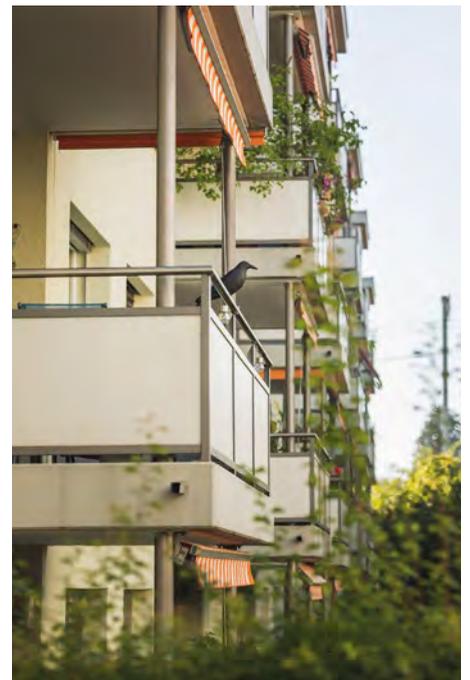


Total 40 Familien- und Alters-
wohnungen

1998 Erstbezug

2014 Fassadenanstrich

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



Liegenschaft Schluechtstrasse 1-7

Total 37 Familien- und Alters-
wohnungen

2010 erbaut



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.



Liegenschaft Eichstrasse 33



Total 8 Familien- und Alters-
wohnungen

- 1981** Erstellung
- 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.



Liegenschaft Enikerweg 12a

Total 13 Alterswohnungen

2018 erbaut

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 2020

Die 2-Jahres-Garantieabnahme des Neubaus konnte im Herbst durchgeführt und mit letzten kleinen Ausbesserungen bzw. Anpassungen abgeschlossen werden. Einzig die elektrische Hauseingangstüre werden wohl alle noch lange in Erinnerung behalten, hatte sie doch nie richtig funktionieren wollen. Doch nun, nach einem kompletten Austausch des Türantriebs, kommt auch sie ihrer Aufgabe treu nach und sorgt für einen reibungslosen Ein- und Ausgang.



Organisation

- Editorial Präsident
- Bericht der Geschäftsstelle

Editorial Präsident



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschaffer

Vorstand 2020

V.l.n.r.: Leonz Käppeli, Daniel Camenzind, Karin Pasamontes, Bruno Werder, Josef Huwyler, Marcel Furrer

Die Corona-Pandemie hat auch uns beschäftigt. So mussten wir zum ersten Mal in der Geschichte der GBC die Genossenschaftsversammlung auf schriftlichem Weg durchführen. Ebenso mussten wir die beliebten Weihnachtsfeiern absagen. Diese wichtigen sozialen Kontakte nicht pflegen zu können, bedauerten wir sehr.

Trotz dieser zwischenmenschlich sehr einschränkenden Zeit dürfen wir wirtschaftlich wiederum auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Dank der stabilen Mietzeinnahmen und der sehr moderaten Verwaltungskosten erzielten wir im Berichtsjahr einen Gewinn von über CHF 600'000. Dies freut uns ausserordentlich und zeigt die finanzielle Stärke der GBC. Damit sind wir bestens gewappnet, um künftige Projekte aus eigener Kraft stemmen zu können.

Der Vorstand hat im Jahr 2020 die Strategie überprüft. Wo sinnvoll haben wir diese ergänzt und angepasst. So wollen wir auch in Zukunft moderat wachsen. Wir alle wissen, wie schwer es ist, dafür geeignete Liegenschaftsobjekte zu finden. Bei der Suche solcher Objekte wollen wir in Zukunft präsenter sein und systematischer vorgehen.

Die Formen des Zusammenlebens haben sich in den letzten Jahren stark verändert. So sind in der Schweiz in den vergangenen Jahren einige beachtenswerte Genossenschaftssiedlungen entstanden, die einen guten Mietermix von jungen und älteren Personen sowie von Kleingewerbe aufweisen und gemeinsam nutzbare Räumlichkeiten wie auch kleine Einkaufsmöglichkeiten bieten. Diese Entwicklung werden wir mit Interesse verfolgen. Bei zukünftigen Projekten wollen wir diesem Trend Rechnung tragen.

Ein weiterer Punkt dieser Review ist, dass wir bei unseren Mieterinnen und Mietern den Genossenschaftsgedanken fördern wollen. Durch das Einbinden unserer Bewohnerinnen und Bewohner sollen in unseren Liegenschaften, wo immer möglich, neue gemeinsame Aktivitäten entstehen.

Ebenso haben wir uns entschieden, den Auftritt der GBC neu zu gestalten. Dazu gehört auch das neue Design dieses Geschäftsberichts. Wir freuen uns, wenn er Ihnen gefällt.

Im Bereich Bau und Investitionen liegt das Schwergewicht 2021 bei der Sanierung unserer Liegenschaften im Langacker. Zudem stehen wir mit einem grösseren Baupromotor in Verhandlung betreffend die Übernahme eines Mehrfamilienhauses aus einer Grossüberbauung. Unsere Erträge generieren wir mit den Mietzinsen für unsere Wohnungen. Da diese alle vermietet sind und wir die Kosten gut im Griff haben, erwarte ich 2021 wiederum ein sehr gutes Geschäftsergebnis.

Herzlich danke ich Miriam Kaufmann und Melanie Baumann von unserer Geschäftsstelle sowie unseren Hauswartinnen und Hauswarten. Sie alle setzen sich unermüdlich und mit grossem Engagement für die Belange der GBC ein. Auch dies ist für uns ein sehr wichtiger Erfolgsfaktor. Ebenso danke ich meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen für die sehr konstruktive und gute Zusammenarbeit.

Aufgrund der anhaltenden Covid-19-Situation wird die 57. Generalversammlung am 14. April 2021 leider wieder schriftlich stattfinden müssen. Ich hoffe aber, dass bei einer nächsten Veranstaltung bald wieder eine persönliche Begrüssung möglich sein wird.

Ihr Präsident, Josef Huwyler

Bericht der Geschäftsstelle

Melanie Baumann und
Miriam Kaufmann



Liebe Mieterinnen,
liebe Mieter

Auch für uns auf der Geschäftsstelle war es ein besonderes Jahr, das Covid-19-Jahr. Begonnen hat alles wie gewohnt: Der Jahresabschluss befand sich im Finish, der Geschäftsbericht auf dem Weg in den Druck, und die Vorbereitungen zur Generalversammlung waren im Gange. Dann, Anfang März, der grosse, surreale Knall der Lockdown.

Wie organisieren sich nun zwei teilzeitarbeitende Mütter mit schulpflichtigen Kindern, damit der Betrieb aufrechterhalten werden kann und das Homeschooling erfolgreich ist? Mit Flexibilität, Improvisation und guter Kommunikation brachten auch wir alles unter Dach und Fach. Wir wechselten uns teilweise im Büro ab und erledigten den Rest aus dem Homeoffice. So waren wir stets für unsere Mieterschaft, Handwerker, Ämter und Wohnungsinteressenten erreichbar. Für unsere betagteren, hilfebedürftigeren und alleinstehenden Mieterinnen und Mieter organisierten wir zudem eine Telefonaktion durch unsere engagierten Hauswartinnen. Wöchentlich erkundigten sie sich nach deren Wohlbefinden und boten Unterstützung an. Bei Bedarf vermittelten wir gerne an die vielseitige Nachbarschaftshilfe der KISS. Schön war, zu erleben, dass sich Mieterinnen und Mieter untereinander rasch und gut organisiert hatten und sich mancherorts junge Personen für Einkäufe und andere Erledigungen anboten. So kamen wir ziemlich ungeschoren in den Sommer und konnten uns regenerieren. Ende Herbst wurde die Situation wieder schwieriger und verschärfte sich gegen Ende Jahr zusehends.

Ebenfalls speziell war, dass die Generalversammlung zum ersten Mal in der Geschichte der GBC in Schriftform abgehalten wurde. Zudem mussten wir auf sämtliche traditionellen Weihnachtsfeiern und -apéros verzichten – Gesundheit geht nun mal vor. Doch der Vorstand und die Geschäftsstelle fanden einen

anderen Weg, ihrer Mieterschaft eine frohe Weihnachtszeit zu wünschen und sich für das Mietsjahr 2020 zu bedanken: Sie liessen einen süssen Weihnachtsengel verteilen.

Das Jahr 2020 stand für die Geschäftsstelle aber auch im Zeichen eines Redesigns der GBC. Bestimmt haben Sie die Änderung des Logos und des Briefpapiers wahrgenommen, ebenso die offensichtliche Veränderung des vorliegenden Geschäftsberichts: Haben Sie uns auf www.gbc-cham.ch schon besucht? Alles kommt in frischem Look daher.

Im Jahr 2021 wird der Hauptschwerpunkt im Start der dreiteiligen Sanierungsphase an der Langackerstrasse 10/12/14 liegen. Wir freuen uns auf diese Herausforderung – genauso auf hoffentlich wieder zahlreiche persönliche Begegnungen mit Ihnen allen.

Ihre Geschäftsstelle

Vielen Dank für 20 Jahre vollen Einsatz!

Am Enikerweg 2–16 sind zwei Hauswartinnen tätig, die seit nunmehr 20 Jahren wichtige Mitglieder unserer Verwaltung sind. Edith Auf der Maur und Ruth Bunschi (mit Ehemann Walter) stellen immer wieder ihren vollen Einsatz und die Freude an ihrer Arbeit unter Beweis. Mit Flexibilität und Eigenverantwortung halten sie «ihre Häuser» in Schuss – mit Feingefühl und Sprachgewandtheit setzen sie sich ein für ein gut nachbarschaftliches Verhältnis unter den Mieterinnen und Mietern. Wir sind froh, sie in unserem Team zu wissen, und freuen uns auf noch viele gute gemeinsame Jahre.



Edith Auf der Maur



Walter und Ruth Bunschi



Jahresbericht 2020

- Bericht der GV 2020
- Finanzbericht
- Jahresrechnung
- Bericht der Revisionsstelle

Bericht der ausserordentlichen 56. Generalversammlung vom 11. September 2020

Text: Miriam Kaufmann

Statt wie gewohnt im April in gemütlichem Ambiente im Lorzensaal musste die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham Mitte März ihre 56. Generalversammlung Corona-bedingt in den Herbst verschieben. Doch bald wurde klar, dass die anhaltende Schwere der Pandemie und der Stellenwert unserer aller Gesundheit auch im Herbst keine Durchführung der Versammlung erlauben würden. So wurde, basierend auf der bundesrätlichen Notverordnung zur Bekämpfung des Coronavirus, zur schriftlichen Durchführung der 56. Generalversammlung im September geladen.

Die Abstimmungsunterlagen mit den Traktanden und Anträgen wurden zeitgerecht an die Stimmrechthalter versandt und an der Restversammlung vom 11. September ohne physische Anwesenheit der Mitglieder ausgezählt.

Erfreulicherweise haben 195 Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen ihr Stimmrecht wahrgenommen; dies war eine wesentlich grössere Teilnahme an den Geschicken der Genossenschaft als üblich.

Bei der Auszählung der Stimmen unterstützte uns Sibylle Huwiler als externe Revisorin. Genehmigt wurde das Protokoll der 55. Generalversammlung wie auch die Jahresrechnung 2020 mit einem Gewinn von CHF 307'055.78, der auf die neue Rechnung vorzutragen ist. Ebenfalls bestätigt wurde die Entlastung des Vorstands.

Erfreulich war die rege Zustimmung zum Sanierungskredit für die Liegenschaften Langackerstrasse 10/12/14, die ab Sommer 2021 fit gemacht werden sollen für die nächsten 20 und mehr Jahre.

Die Wiederwahl des Vorstands bis zur Generalversammlung 2023 wurde angenommen. Einzig Mélanie Schenker gab ihren Rücktritt und wurde durch Karin Pasamontes ersetzt.

Auch die Revisionsstelle mit ihren beiden Revisorinnen wurde für die nächsten drei Jahre bestätigt.

Der Präsident Josef Huwyler dankte dem kleinen Kreis der Anwesenden für die Arbeit und gab seinem Wunsch Ausdruck, dass im April 2021 ein Wiedersehen im gewohnten Rahmen möglich sein würde.

Finanzbericht 2020

Text: Daniel A. Camenzind

Unsere Baugenossenschaft kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Der Bruttogewinn nach Steuern, aber vor Abschreibungen und Rückstellungen beträgt etwas über CHF 2.54 Mio. und liegt damit leicht höher als im Vorjahr. Nach Vornahme der steuerlich zulässigen Abschreibungen und Rückstellungen beträgt der Jahresgewinn CHF 627'575.20 und liegt damit deutlich über dem Wert des Vorjahres.

Auf der Ertragsseite stiegen die Mietzinseinnahmen mit CHF 3.93 Mio. im Vergleich zum Vorjahr leicht.

Auf der Aufwandseite sind die Gesamtkosten gegenüber 2019 signifikant tiefer. Der Liegenschaftsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund tieferer Unterhaltskosten um CHF 154'600 gesunken; ebenso fallen die Rückstellungen um CHF 192'000 tiefer aus. Die Abschreibungen sind aufgrund der tieferen Abschreibungsbasis gegenüber dem Vorjahr ebenfalls CHF 32'400 tiefer. Wegen des tieferen Hypothekarbestands und der tieferen Refinanzierungssätze konnten auch die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um CHF 36'600 reduziert werden.

Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1.7 Mio. gestiegen. Die Hypothekenbestände bei Banken belaufen sich Ende 2020 auf CHF 27.3 Mio., womit dieser Wert um 0.9 Mio. tiefer liegt als noch in der Vorperiode. Die Laufzeiten dieser Verbindlichkeiten sind so gestaffelt, dass wir ein aktives Cash-Management betreiben können.

Jahresrechnung 2020 – Bilanz

Aktiven	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	3'046'155.36	1'333'735.55
Wertschriften	6'200.00	6'200.00
Forderungen aus Leistungen	4'371.35	5'176.81
Heizölvorrat	63'599.25	76'145.60
Debitoren HNK	-9'716.35	1'704.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	46'183.85	59'223.35
Umlaufvermögen	3'156'793.46	1'482'185.41
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	8'757'973.70	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	-23'092'330.40	-21'946'919.10
Anlagevermögen	40'506'363.47	41'651'774.77
Total Aktiven	43'663'156.93	43'133'960.18
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
– gegenüber Dritten	7'219.55	7'559.90
– gegenüber Mietern	284'221.25	271'753.05
Verbindlichkeiten aus Leistungen	291'440.80	279'312.95
Kurzfristige Darlehen, Hypotheken	1'000'000.00	1'900'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1'900'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'986.80	18'592.80
Passive Rechnungsabgrenzung	33'855.80	42'566.10
Kurzfristiges Fremdkapital	1'333'283.40	2'240'471.85
Langfristige Darlehen, Hypotheken	26'306'000.00	26'306'000.00
Langfristige Darlehen von Genossenschaftern	2'122'320.00	2'128'320.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	28'428'320.00	28'434'320.00
Rückstellungen für LG-Sanierungen	10'451'896.71	9'676'486.71
Steuerrückstellungen	89'000.00	52'000.00
Übrige Rückstellungen	55'830.15	52'430.15
Rückstellungen	10'596'726.86	9'780'916.86
Langfristiges Fremdkapital	39'025'046.86	38'215'236.86
Anteilscheinkapital	37'000.00	38'000.00
Gesetzliche Reserven	347'000.00	347'000.00
Gewinnvortrag	2'293'251.47	1'986'195.69
Jahresgewinn	627'575.20	307'055.78
Eigenkapital	3'304'826.67	2'678'251.47
Total Passiven	43'663'156.93	43'133'960.18

Jahresrechnung 2020 – Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
	CHF	CHF
Mietzinserträge	3'927'245.70	3'868'221.30
davon grundverbilligte Mieten	2'588'006.00	2'569'442.50
Dienstleistungsertrag	21'715.80	20'813.55
Betriebsertrag	3'948'961.50	3'889'034.85
Erlösminderung aus Leistungen	-1'561.75	-445.90
Liegenschaftsaufwand	-398'756.72	-553'395.62
Bruttogewinn I	3'548'643.03	3'335'193.33
Lohnaufwand	-136'000.15	-125'179.65
Sozialleistungen	-33'111.30	-20'788.85
Personalaufwand	-169'111.45	-145'968.50
Bruttogewinn II	3'379'531.58	3'189'224.83
Verwaltungs- und Bürokosten	-209'743.93	-121'991.70
Übriger betrieblicher Aufwand	-209'743.93	-121'991.70
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'145'411.30	-1'177'800.95
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-775'410.00	-967'828.20
Abschreibungen und Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens	-1'920'821.30	-2'145'629.15
Zinsaufwand	-529'949.00	-566'518.00
Zinsertrag	12.00	12.00
Finanzerfolg	-529'937.00	-566'506.00
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'231.60	-1'601.60
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'231.60	-1'601.60
Jahresgewinn vor Steuern	716'797.75	353'496.38
Steuern	-89'222.55	-46'440.60
Jahresgewinn	627'575.20	307'055.78

Jahresrechnung 2020 – 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

	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	CHF	CHF
gegenüber Dritten	1'000'000	1'900'000
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	1'000'000	1'900'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	26'306'000	26'306'000
gegenüber Genossenschaftern	2'122'320	2'128'320
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	28'428'320	28'434'320

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	-184	-254
Total ausserordentlicher Aufwand	-3'184	-3'254
Ausserordentlicher Ertrag (Miete Plakatwand + DL-Vertrag Swisscom)	952	1'652
Ausserordentlicher Ertrag (MZ-Förderung)		
Total ausserordentlicher Ertrag	952	1'652
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'232	-1'602

5. Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten

	CHF	CHF
Fällig innerhalb von 1 Jahr gegenüber Banken	1'000'000	1'900'000
Fällig innerhalb von 2 bis 5 Jahren gegenüber Banken	10'476'000	8'300'000
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren gegenüber Genossenschafter	2'122'320	2'128'320
Fällig nach 5 Jahren gegenüber Banken	15'830'000	18'006'000
Total verzinsliche Verbindlichkeiten	29'428'320	30'334'320

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 2020 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, 09. Februar 2021

Huwiler & Partner Treuhand AG



Sibylle Huwiler

M.A. HSG

Zugelassene Revisionsexpertin

(Leitende Revisorin)



Brigitte Georg-von Flüe

Dipl. Treuhandexpertin

(gewählte Revisorin)

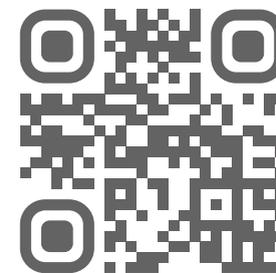
Beilage

- 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 41 704 21 51, Fax +41 41 704 21 59
info@huwilerundpartner.ch, www.huwilerundpartner.ch

zugewandt REVISIONS | SVIT





www.gbc-cham.ch

Herausgeberin
Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham

Auflage 700 Stk.

—

Leitung und Redaktion
Miriam Kaufmann, Geschäftsleiterin

Konzept, Gestaltung und Satz
Modulator AG Zug

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