

2016

# 53. Geschäftsbericht





---

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort
2	Bericht der 52. Generalversammlung, 13. April 2016
3	Geschäftsjahr 2016 – die wichtigsten Zahlen im Vergleich
4	Bericht der Geschäftsleitung – Aus den Liegenschaften
6	In Enikon bewegt sich viel
8	Abschluss Fassadensanierung Enikerweg
9	Eckneubau Enikerweg/Pilatusstrasse in Planung
10	Ziele der GBC im Interesse der Chamer Bevölkerung
11	Der Seiltanz der Hauswartinnen und Hauswarte
12	Pflege der Zusammengehörigkeit unserer Mieterinnen und Mieter
14	Jahresrechnung 2016 – Bilanz
15	Jahresrechnung 2016 – Erfolgsrechnung
16	Bericht der Revisionsstelle
18	Finanzbericht und Ausblick
19	Von Präsident zu Präsident
20	Geschäftsstelle GBC

---

---

## Vorwort



### Liebe Genossenschafterinnen

### Liebe Genossenschafter

Mit Stolz und grosser Befriedigung dürfen wir auf ein wiederum erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 zurückblicken.

Erfolgreich heisst für uns nicht, einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Erfolgreich sind wir dann, wenn wir in unserer Finanzrechnung alle erforderlichen Rückstellungen und Abschreibungen vornehmen können, sich unsere Mieterinnen und Mieter bei uns wohl fühlen und wir alles unternommen haben, bezahlbare Wohnungen zu erhalten und neu zu erstellen.

Dies alles haben wir im abgelaufenen Jahr erreicht:

- Wir konnten alle erforderlichen Abschreibungen und Rückstellungen für künftige Investitionen tätigen.
- Unsere Mieterinnen und Mieter wohnen gerne in unseren Wohnungen.
- Mit der Aussensanierung unserer über 50-jähri-

gen Liegenschaften in Enikon 2 bis 16 konnten wir die sechzig bezahlbaren Wohnungen erhalten. Private Investoren hätten diese älteren Liegenschaften möglicherweise zwecks Renditeoptimierung abgebrochen und durch Neubauten mit erheblich teureren Wohnungen ersetzt.

- Die Einwohnergemeinde Cham hat die freie Ausnutzung auf der Parzelle mit dem Kleinschulhaus Enikon auf uns übertragen, sodass wir 2017 mit dem Bau von weiteren 13 bezahlbaren Wohnungen beginnen können. Dafür sind wir dem Gemeinderat ausserordentlich dankbar.

Ich habe vor über zwei Jahren dem Vorstand mitgeteilt, dass ich an der kommenden Generalversammlung das Präsidium in jüngere Hände übergeben möchte.

Die bei meinem Amtsantritt vor sechs Jahren formulierten Ziele konnten weitgehend erreicht und zum Teil sogar übertroffen werden. Die GBC als grösste gemeinnützige Baugenossenschaft im Kanton Zug hat ihren hervorragenden Ruf gefestigt und sich weiterhin für bezahlbare Wohnungen für ältere Personen und kinderreiche Familien in Cham eingesetzt.

Dafür bin ich allen Wegbegleitern, vor allem meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, den Mitarbeitenden in der Geschäftsleitung und der Verwaltung, den kantonalen und gemeindlichen Behörden, aber auch Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, zu tiefem Dank verpflichtet.

Ich werde meinem Nachfolger eine gesunde GBC übergeben, eine GBC, die sich in den letzten Jahren dem veränderten Umfeld stets angepasst, die Philosophie der Gründer und Vorgänger aber nicht verändert hat.

Toni Luginbühl, Präsident

---

## Bericht der ordentlichen 52. Generalversammlung, 13. April 2016

120 Genossenschafterinnen und Genossenschafter inkl. 5 Vorstandsmitglieder sowie 13 Gäste besuchen die Versammlung im Lorzensaal.

Präsident Toni Luginbühl begrüsst speziell das Gründungsmitglied Angelo Reggiori sowie den ehemaligen Präsidenten Richard Nigg.

Als Höhepunkte im Genossenschaftsjahr bezeichnet der Präsident den erhaltenen Anerkennungspreis der Gemeinde Cham – CHAMPion 2015 – sowie die abgeschlossene Sanierung der Liegenschaft Mugerenstrasse 5.

Hannes Gisler und Ruth Bunschi walten als Stimmzähler.

Das Protokoll der a.o. GV vom 19. Januar 2016 wird genehmigt. Die behandelten Schwerpunkte im Geschäftsbericht 2016 (Liegenschaften, Einweihung Pergola Mugerenstrasse, Mieter als Hobbygärtner) werden gutgeheissen.

Josef Huwyler, Finanzchef, erläutert folgende Schwerpunkte der Jahresrechnung: Die GBC weist erneut ein gutes Jahresergebnis aus. Die Personal- und Verwaltungskosten sind trotz stetig steigendem Gesamtaufwand stabil. Der Jahresgewinn beträgt CHF 167'518.22. Auf Antrag der Revisionsstelle erteilen die Stimmberechtigten dem Vorstand und der Geschäftsleitung Entlastung.

Die Verzinsung der Genossenschaftsdarlehen für 2016 wird wie folgt bestätigt: 1,5% bis CHF 50'000, über diesem Betrag 0,5%.

Neu nimmt Leonz Käppeli, Architekt HTL, Einsitz im Vorstand. Er wird bis zur GV 2017 (Ende der Amtsperiode) einstimmig gewählt.

Walter Durrer war seit 2010 als Bauverantwortlicher im Vorstand und hat infolge Wegzug seinen Rücktritt bekannt gegeben. Toni Luginbühl bedankt sich bei ihm für die geleistete Vorstandsarbeit. Viele Sanierungsarbeiten wurden unter seiner Zuständigkeit umgesetzt.

Der Präsident bedankt sich rundum für die Solidarität und Unterstützung und lädt zu einem Imbiss ein.



*Der neue Bauchef Leonz Käppeli wird einstimmig gewählt.*

*Die Originalfassung des Protokolls der 52. Generalversammlung vom 13. April 2016 kann auf der Homepage [www.gbc-cham.ch](http://www.gbc-cham.ch) unter Aktuelles / Generalversammlung nachgelesen werden.*

## Geschäftsjahr 2016 – die wichtigsten Zahlen im Vergleich

	2016	2015
Genossenschaftsmitglieder	382	381
Vorstandsmitglieder	6	6
Mitarbeitende Verwaltung	135 % 3 Stellen	135 % 3 Stellen
Hauswarte Liegenschaften	182 % 14 Stellen	182 % 14 Stellen
Anzahl Wohnungen	240	240
1½-Zimmerwohnungen	32	32
2½-Zimmerwohnungen	50	50
3½-Zimmerwohnungen	36	36
4½-Zimmerwohnungen	103	103
5½-Zimmerwohnungen	19	19
Mieterwechsel	18	21
Versicherungswert Liegenschaften	68'496'000	66'887'000
Bilanzsumme	40'670'000	42'733'000
Anteilscheinkapital	38'200	38'100
Hypotheken / Darlehen	29'056'000	30'489'500
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	1'390'000	2'270'000
Eigenkapital	2'033'700	1'867'500
Mietzinseinnahmen	3'571'100	3'564'900
davon grundverbilligt	2'355'100	2'344'100
Gewinn	166'100	167'520



GBC-Vorstand: Josef Huwyler, Leonz Käppeli, Bruno Werder, Toni Luginbühl, Mélanie Schenker, Marcel Furrer (v.l.n.r.)



---

## Bericht der Geschäftsleitung – Aus den Liegenschaften

### Eichstrasse 33

8 Wohnungen erbaut 1981, erworben 2015

Die von der Miteigentümerschaft MEG auszuführenden Umgebungsarbeiten wurden verschoben, da zusätzlich auch die Beleuchtung ergänzt werden soll. Es ist geplant mit den Arbeiten im Februar 2017 zu starten.

Verschiedene in die Jahre gekommene Anlagen/Geräte verursachten Probleme (Wasseraufbereitung, Abwasserrohre, Waschmaschine, Küchengeräte in den Wohnungen) und mussten repariert werden.

Die der GBC-Struktur angepasste Organisation der Hauswartung bewährt sich.

#### Walter Eichelberger

40 Jahre Spielplatzwart Enikon



Im September 1977 übernahm Walter Eichelberger die Betreuung des Spielplatzes. Er war aktiv an der Organisation des ersten Quartierfestes dabei, welches zum Geldverdienen für die Erweiterung des Spielplatzes gegründet wurde. Er übernahm dann auch die Betreuung des umgebauten Geländes unter den Platanen und ist im Sommer und Herbst mit viel Elan an der Arbeit. Wir bedanken uns für den ausserordentlichen Einsatz und wünschen Walti weiterhin gute Gesundheit und viel Freude auf dem Velo.

### Mugerenstrasse 5

34 Wohnungen erbaut 1983, saniert 2014

Als Ablösung der Analogtelefonie wurde im Lift ein Digitalkommunikationsset eingebaut.

Nach der Sanierung fanden verschiedene Kontroll- und Anschlussarbeiten statt, wie Verbreitern der Zufahrt zu den neuen Besucherparkplätzen und das Stellen von Pollersteinen, damit die Rasenflächen nicht befahren werden. Die Dämmung der Waschküchendecke wurde ersetzt, da sich bereits wieder Schimmel ansetzte.

Weiter musste die völlig veraltete Schmutzwasserpumpe in der Tiefgarage ersetzt und die stark verkalkten Rohre gereinigt werden.

\*

### Pilatusstrasse 10

32 Wohnungen erbaut 1972, saniert 2013

Um nach der Sanierung aufgetretene, störende Geräusche in den Heizungsrohren zu minimieren, wurde ein Entgaser eingebaut.

Als Ablösung der Analogtelefonie musste im Lift ein Digitalkommunikationsset eingebaut werden. Ebenfalls wurde im Lift die Lichtanzeige der einzelnen Stockwerke ausgewechselt und im Untergeschoss ein Bewegungsmelder ergänzt.

Die bei der Feuerpolizei-Kontrolle beanstandeten Mängel im Untergeschoss wurden durch das Anbringen einer zusätzlichen, feuerfesten Abdichtung behoben.

---

### **Seeblick 4 bis 12**

40 Wohnungen erbaut 1998

Infolge erneut starker Verkalkung waren Spezialein-sätze für die Wasseraufbereitung nötig, verschiedene Rohre und Teile wurden ersetzt. Die Sitzplätze, welche oft mit stehendem Wasser belastet waren, mussten entwässert werden. Die Sanierung hat sich bereits bewährt. Sämtliche Lichtschachtabdeckungen sind mit einem Schmutz- und Laubschutz ergänzt. Dank raschem Handeln von zwei Mieterinnen konnten grössere Wohnungsschäden infolge Rücklauf von Wasser in Badewannen, Lavabos etc., verhindert werden. Starke Kalkablagerungen und unsachgemässes Entsorgen von Hygieneartikel waren die Ursache.

\*

### **Schluechtstrasse 1 bis 7**

37 Wohnungen erbaut 2009

Als Folge eines Wasserschadens im UG mussten an einem Februarsonntag verschiedene Hilfskräfte aufgeboden werden. Die Ursache konnte nicht abschliessend geklärt werden. Es wurde ein zusätzliches Signalhorn für die Pumpe eingebaut und Verhaltenshinweise an die Mieterschaft erstellt und verteilt.

Um vermooste Stellen auf den Sitzplätzen möglichst auszumerzen, liessen wir die Hecken tiefer schneiden, damit die Sonnenbestrahlung intensiver wird und so alles schneller abtrocknet.

Lose Verputzstellen um die Fensterzargen mussten saniert werden. Eine Zusatzbehandlung der Fassade rund um die Fenster soll verhindern, dass in den nächsten Jahren weitere Grünverfärbungen (an Stellen, welche kaum besonnt werden) auftreten.

\*

### **Langackerstrasse 10 bis 14**

29 Wohnungen erbaut 1991

Drei Wasserschäden (undichte Boiler und Abwaschmaschine) waren zu verzeichnen. Mangelnde Sonneneinstrahlung und somit viel Moos und nasse Stellen veranlassten uns, die Hecken stark zurückzuschneiden. Die Lichtschachtabdeckungen wurden mit einem Laubschutz ergänzt. Für Wespen- und Vogelnester im Gebälk musste der Kammerjäger aufgeboden werden.

Eine vom Hauswartehepaar organisierte Velo- und Kinderwagenräumung war sehr erfolgreich. Rund 20 verwaiste Velos und Spielgeräte konnten anschliessend einer Organisation übergeben werden.



*Liegenschaft Schluechtstrasse im Winter aus der Luft*

---

## In Enikon bewegt sich viel – Fassaden- und UG Sanierung

### Enikerweg 2 bis 16

60 Wohnungen erbaut 1966

Nasszellensanierung 2000

Die drei Wohnblöcke am Enikerweg mit 60 Vierzimmer-Familienwohnungen konnten vor 50 Jahren erstmals bezogen werden. Um diese gut erhaltenen «Altbauwohnungen» für viele weitere Jahre fit zu erhalten, wurden im Verlaufe des Sommers die Fassaden, das Dach und das Untergeschoss zusätzlich gedämmt und weitere nötige Arbeiten ausgeführt.

Die Fassadenisolation wurde mit einer achtzig Millimeter dicken Dämmung verdoppelt, die Rolladennischen isoliert und die Rafflamellen ersetzt. Dank der aufgefrischten Hausfarbe, den neuen Eingangstüren und den übrigen Verbesserungen hat die Aussenansicht sehr gewonnen. Wohnungsintern wurden die elektrischen Leitungen auf einen aktuellen Stand gebracht und ein zweiter TV-Anschluss eingebaut. Die Gegensprechanlage wurde ebenfalls erneuert.

Anlässlich einer Wohnungsbesichtigung durch das Bauteam wurden sämtliche Mängel in den Wohnungen erfasst. Mit einem Grossaufgebot von Handwerkern wurde an zwei festgelegten Tagen im November alles repariert.

Der Estrichboden wurde zusätzlich gedämmt und grosse Anpassungen im Untergeschoss vorgenommen. Im Zuge der Arbeiten der neuen Deckenisolation nahmen wir die Neueinteilung der Kellerabteile vor. In den vorgängig aufgestellten Mulden erhielten die Mietenden die Möglichkeit, kostenlos die Keller zu entrümpeln: 16,2 Tonnen wurden entsorgt. Das Entfernen der nicht mehr benötigten Panzertüren sowie des ausgemusterten Zivilschutzmaterials, der neue Anstrich und der Einbau eines zweiten Waschturmes pro Eingang, erhöhen für Alle die Wohnqualität. Dieser Aufwand wurde über den Erneuerungsfonds abgebucht.



*Bauverantwortlicher Leonz Käppeli und Fabian Tschanz, Aula AG*

Mit einer minimalen Erhöhung der Miete von CHF 50 für eine Vier-Zimmerwohnung wird der gemeinnützige Gedanke nachhaltig gelebt.







---

## Bauabrechnung – Fassaden- und UG Sanierung Enikerweg 2 bis 16

An der a.o. Generalversammlung vom 19. Januar 2016 genehmigten die 66 Stimmberechtigten ein Kostendach von CHF 1,6 Mio für die Aussensanierung der Liegenschaft 2 bis 16. Die Kosten für die Renovationsarbeiten waren mit rund CHF 1,8 Mio budgetiert und die Förderungsbeiträge mit rund CHF 0,2 Mio.

Verschiedene im Laufe der Sanierung erkannte Mängel, welche sinnvollerweise mit dem gestellten Gerüst ebenfalls erledigt wurden, waren nicht budgetiert. Einen Spezialeinsatz leisteten wir, mit tatkräftiger Unterstützung von Thomas Wormstetter, für den Erhalt resp. die Rettung der Liegenschafts-Fledermäuse.

Ebenfalls war nur der Ersatz der baufälligen Keller-Abtrennungen geplant. Wir haben jedoch sämtliche

ersetzt und die Räume neu eingeteilt.

Die Bauabrechnung ergibt Kosten von CHF 1'659'982.40. Die Eingabe für die Förderungsbeiträge, in errechneter Höhe von CHF 117'400 konnte erst nach Eingang sämtlicher Rechnungen eingereicht werden. Die definitive Rückmeldung wird bis Ende Februar bei uns eintreffen. Durch die Subventionen kann der Kredit von CHF 1,6 Mio (CHF 1'542'582.40) eingehalten werden.

Wir bedanken uns bei Fabian Tschanz (Bauleiter der Aula AG) und dem GBC-Bauteam für die ausgezeichnete Arbeit. Ein grosses Dankeschön an die Hauswartehepaare sowie an die Mieterinnen und Mieter, welche flexibel und grosszügig die Herausforderungen der Bauarbeiten angenommen und unterstützt haben.



*Handwerkerzünì als Dank für die gute Arbeit.*

---

## Eckneubau Enikerweg/Pilatusstrasse in Planung

### Ausgemusterter Sanitäts-Zivilschutzraum

Auf GBC Boden wurde vor einem halben Jahrhundert am Enikerweg ein unterirdischer Zivilschutz-Sanitätsposten gebaut. Heute wird dieser grosse Raum nicht mehr vom Zivilschutz genutzt und dient dem Verein Zukunft Kinder ZuKi, Cham als Materiallager. Dieser Bunker wurde per 2017 gemäss Gemeinderatsbeschluss mit Rechten und Pflichten der GBC übertragen. Der Raum wurde geräumt, die Installationen (WC, Dusche, Heizung- und Lüftungsrohre, Küche etc.) entfernt, wo nötig saniert und zu Selbstkosten an ZuKi weitervermietet.

### Geplanter Eckbau Enikerweg/Pilatusstrasse

Der Vorstand verfolgt die festgelegte Mehrjahresplanung konsequent und verliert das Bedürfnis von jungen Familien und älteren Menschen auf eine bezahlbare Wohnung nicht aus den Augen. Präsident Toni Luginbühl leitete die beiden Informationsveranstaltungen vom 27./28. September für die GBC-Mieter sowie für die angrenzende Nachbarschaft. Die Anwesenden wurden detailliert durch den zuständigen Architekten Artur Sigg, Archetage, informiert. Geplant ist eine Tiefgarage für 60 Fahrzeuge,

um die umliegenden Strassen gezielt von parkenden Autos zu befreien.

Dank der Ausleihung der Ausnützungsziffer des Kleinschulhauses Enikon durch die Gemeinde wird es möglich, auf GBC Baugrund zu verdichten und ein Mehrfamilienhaus zu realisieren. In enger Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Amt für Wohnungswesen sollen die 13 Wohnungen dem WFG (Wohnbauförderungsgesetz) unterstellt werden.

Durch das Angebot von altersgerechten Kleinwohnungen erhalten heutige GBC-Mieterinnen und Mieter prioritär die Möglichkeit, von der grossen Familienwohnung in eine kleinere Wohnung zu wechseln um so, jungen Familien eine Chance zu geben.

Die Baubewilligung der Gemeinde haben wir erhalten. Die Einsprachen konnten lösungsorientiert bereinigt werden.

Die beschriebenen Beispiele zeigen motivierend auf, wie bei einer konstruktiven Zusammenarbeit dreier Partner (Kanton, Gemeinde Cham und GBC) gewinnbringende Lösungen gefunden werden können, welche der Bevölkerung zu Gute kommen.



*Blick auf die sanierten Fassaden. Der geplante Eckbau soll die Lücke zwischen den beiden Häusern schliessen.*



---

## Ziele der GBC im Interesse der Chamer Bevölkerung

Die Genossenschaft bezweckt, auf gemeinnütziger Basis, in der Gemeinde Cham die Wohnbautätigkeit zu fördern, die Wohnverhältnisse zu verbessern und gesunde, preislich günstige Wohnungen vor allem für kinderreiche Familien und für ältere Menschen zu erstellen (Art. 2 der Statuten).

Einwohnerinnen und Einwohner von Cham oder Personen, die zu Cham eine besondere Beziehung haben, bevorzugen wir bei der Wohnungsvergabe (Leitbild, Mieter).

Die rund 380 Genossenschafterinnen und Genossenschafter geben mit den Statuten und dem davon abgeleiteten Leitbild dem Vorstand und der Geschäftsleitung klare Vorgaben. Diese Zielsetzungen werden intern regelmässig überprüft und die Einhaltung/Umsetzung kontrolliert.

### **Kontrolle: Statuten, Art. 2**

In den letzten zwei Amtsperioden konnten an der Eichstrasse 33 acht Klein- und Familienwohnungen gekauft und so der Spekulation entzogen werden. Die Wohnverhältnisse der 32 Alterswohnungen an der Pilatusstrasse und die 34 Alterswohnungen an der Mugerenstrasse wurden mit einer Totalsanierung auf einen guten Ausbaustandard gebracht. Die Fassaden- und UG-Sanierung am Enikerweg stellt sicher, dass diese Wohnungen nochmals zwei Jahrzehnte ideale Wohnverhältnisse für Familien bieten. Der geplante Eckbau in Enikon soll langjährigen Mietern die Möglichkeit bieten, altersgerecht im gewohnten Umfeld wohnen zu können. Der Standort stellt sicher, dass der grosszügige Innenhof, nach dem Bau der Tiefgarage, wieder als Spiel- und Bewegungsraum für alle Generationen zur Verfügung steht. Die Mieten in allen Liegenschaften wurden nach der Sanierung sehr moderat je nach Zimmeranzahl zwischen CHF 20 bis CHF 50 angehoben.

### **Kontrolle: Leitbild, Mieter**

Von der Gemeinde Cham wurden wir um Informationen betreffend Anzahl Wohnungssuchender angegangen. Wir haben unseren Ordner mit telefonischen, mündlichen und E-Mailanmeldungen detailliert ausgewertet: Total 225 Meldungen!

- 9 Personen suchen eine 1-Zimmerwohnung
- 55 Interessenten (41 Senioren, 14 junge Menschen) suchen eine 2-Zimmerwohnung
- 57 Anmeldungen (21 Senioren, 36 Kleinfamilien) für eine 3-Zimmerwohnung
- 87 Meldungen für eine 4-Zimmerfamilienwohnung
- 17 Grossfamilien suchen eine 5-Zimmerwohnung (teilweise 2 Generationen miteinander)

Bei 18 bis 20 Wohnungswechseln pro Jahr ist die Auswahl der neuen Mieter eine grosse emotionale Herausforderung. Viele echte Notfälle, verzweifelte Eltern mit Kindern oder Erwachsene, welche für Vater oder Mutter eine bezahlbare Bleibe suchen, sprechen regelmässig auf der Geschäftsstelle vor. Nur zu selten können wir ein Angebot machen.

---

## Der Seiltanz der Hauswartinnen und Hauswarte

Wir sind stolz, nicht dem heutigen Trend zu folgen und „fliegende“ Hauswarte zu beschäftigen, sondern auf unsere bewährten Hauswart-Ehepaare in den einzelnen Liegenschaften zählen zu dürfen.

Hauswartinnen führen oft einen echten Seiltanz aus, müssen die Balance halten zwischen der Philosophie der GBC und den oft fordernden Wünschen der Mieterinnen und Mieter. Unsere Hauswarte sind gemeinnützig denkende Menschen, welche nicht auf Minuten genau ihren Arbeitseinsatz notieren. Sie sind hilfsbereit und der Seiltanz zwischen Helfen und Ausgenützt werden, wird zur Herausforderung, ja zum Selbstschutz. Wenn seit Tagen von Mietern erkannte Mängel nach Feierabend oder am Wochenende als „sofort zu erledigen“ platziert werden, dann darf auch mal um Geduld und Toleranz gebeten werden. Je nach handwerklichem Geschick führen Hauswarte viele Reparaturen ohne Zuzug von Handwerkern aus und entlasten so die Rechnung massiv.

Die 182 Stellenprozente der Hauswarte sind sehr gut eingesetzt. Sie umfassen Prozentantei-

le von 1,5% (Spielplatzwart Enikon) bis 25,5% (Schluechtstrasse) und sind auf 14 Personen aufgeteilt. Seit diesem Jahr haben wir eine Aushilfsperson angestellt, welche bei Ferienabwesenheiten das Treppenreinigen übernimmt. Die Arbeitsverträge wurden mit den Hauswartinnen abgeschlossen.



**Eichstrasse:** René Zwahlen; **Seeblick:** Vroni + René Zwahlen, Unterstützung Treppenhausreinigung Elmije Turjan; **Pilatusstrasse:** Maria + Dragan Skocic; **Enikerweg:** Annemarie + Armin Gretenner, Edith Auf der Maur, Ruth + Walter Bunschi; Walter Eichelberger, Sepp Knüsel; **Langackerstrasse:** Arnela + Ahmet Okanovic; **Schluechtstrasse:** Janine + Erich Zihlmann; **Mugerenstrasse:** Pinar + Murat Yegin; **Aushilfe:** Nora Salihu



Die fröhliche Gruppe der verantwortlichen GBC-Hauswarte aus der Vogelperspektive. Danke für euren grossen Einsatz!



---

## Pflege der Zusammengehörigkeit unserer Mieterinnen und Mieter



*Gemütliche, fröhliche Stunden des Zusammenseins unserer Mieterinnen und Mieter an der Mugerer- und Pilatusstrasse.*



Alljährlich lädt der Vorstand die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen zu einer Weihnachtsfeier mit feinem Essen und musikalischen Leckerbissen ein. Das gemütliche, festliche Zusammensein wurde in den letzten Jahren von bekannten Musikerinnen und Musikern wie dem Trio Hans und Regula Hassler und Toni Deuber oder dem FuGu-Quartett mit Fusako und Gusti Sidler, Rosmarie Müller und Sonja Stettler umrahmt.



## Jahresrechnung 2015 – Bilanz

<b>Aktiven</b>	<b>31.12.2016</b> CHF	<b>31.12.2015</b> CHF
Flüssige Mittel	1'577'837.20	2'758'215.04
Wertschriften	6'200.00	6'200.00
Forderungen aus Leistungen	4'012.20	501.30
Heizölvorrat	109'028.25	143'916.05
Debitoren HNK	-38'162.15	-25'522.84
Aktive Rechnungsabgrenzungen	183'396.00	100'365.65
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'842'311.50</b>	<b>2'983'675.20</b>
Liegenschaft Enikerweg	6'363'160.40	6'187'408.80
Liegenschaft Pilatusstrasse	5'262'818.20	5'262'818.20
Liegenschaft Mugerenstrasse	7'225'201.45	7'225'201.45
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	3'200'000.00	3'200'000.00
Wertberichtigungen Liegenschaften	-18'458'816.95	-17'360'887.15
<b>Anlagevermögen</b>	<b>38'826'789.37</b>	<b>39'748'967.62</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>40'669'100.87</b>	<b>42'732'642.82</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
- gegenüber Dritten	8'083.15	8'076.40
- gegenüber Mietern	250'868.85	250'223.00
<b>Verbindlichkeiten aus Leistungen</b>	<b>258'952.00</b>	<b>258'299.40</b>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14'830.50	14'384.15
Passive Rechnungsabgrenzung	104'525.40	81'366.30
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>378'307.90</b>	<b>354'049.85</b>
langfristige Darlehen, Hypotheken	26'706'000.00	28'106'000.00
langfristige Darlehen von Genossenschaffern	2'349'920.00	2'383'420.00
<b>langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>29'055'920.00</b>	<b>30'489'420.00</b>
Rückstellungen für LG-sanierungen	9'121'219.71	9'862'820.00
Steuerrückstellungen	33'000.00	115'000.00
übrige Rückstellungen	46'982.20	43'882.20
<b>Rückstellungen</b>	<b>9'201'201.91</b>	<b>10'021'702.20</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>38'257'121.91</b>	<b>40'511'122.20</b>
Anteilscheinkapital	38'200.00	38'100.00
Gesetzliche Reserven	347'000.00	347'000.00
Gewinnvortrag	1'482'370.77	1'314'852.55
Jahresgewinn	166'100.29	167'518.22
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'033'671.06</b>	<b>1'867'470.77</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>40'669'100.87</b>	<b>42'732'642.82</b>

## Jahresrechnung 2015 – Erfolgsrechnung

<b>Ertrag</b>	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
Mietzinserträge	3'571'099.65	3'564'815.80
davon grundverbilligte Mieten	2'355'117.00	2'344'091.00
Dienstleistungsertrag	19'861.05	19'527.70
<b>Betriebsertrag</b>	<b>3'590'960.70</b>	<b>3'581'969.00</b>
<b>Erlösminderung aus Leistungen</b>	<b>-1'574.20</b>	<b>-825.35</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-417'509.56</b>	<b>-493'273.84</b>
<b>Bruttogewinn I</b>	<b>3'171'876.94</b>	<b>3'087'869.81</b>
Lohnaufwand	-177'004.80	-167'501.35
Sozialleistungen	-39'389.40	-40'318.00
Personalaufwand	-216'394.20	-207'819.35
<b>Bruttogewinn II</b>	<b>2'955'482.74</b>	<b>2'880'050.46</b>
Verwaltungs- und Bürokosten	-125'198.65	-111'763.25
<b>übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-125'198.65</b>	<b>-111'763.25</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'097'929.80	-642'966.90
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-884'960.00	-1'218'870.00
<b>Abschreibungen &amp; Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>-1'982'889.80</b>	<b>-1'861'836.90</b>
Zinsaufwand	-729'564.30	-723'984.70
Zinsertrag	12.40	30.36
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-729'551.90</b>	<b>-723'954.34</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-4'383.00	-2'374.50
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-4'383.00</b>	<b>-2'374.50</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>113'459.39</b>	<b>182'495.97</b>
Steuern	52'640.90	14'977.75
<b>Jahresgewinn</b>	<b>166'100.29</b>	<b>167'518.22</b>



### 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 2016 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, 31. Januar 2017

### 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, Fax +41 41 784 21 59  
info@huwilerundpartner.ch, www.huwilerundpartner.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE



## 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.

Das neue Rechnungslegungsrecht wurde erstmals per 01.01.2015 angewandt.

### 2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	26'706'000	28'106'000
gegenüber Genossenschäftern	2'349'920	2'383'420
<i>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>29'055'920</i>	<i>30'489'420</i>

3. Anzahl Mitarbeiter	31.12.2016	31.12.2015
	< 10	< 10

	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
4. Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder perioden-fremden Positionen der Erfolgsrechnung		
ausserordentlicher Aufwand Unterstützungsfonds	-3'000	-3'000
ausserordentlicher Aufwand (nicht gesprochener Förderbetrag Mugerer)	-3'757	-
<i>Total ausserordentlicher Aufwand</i>	<i>-6'757</i>	<i>-3'000</i>
ausserordentlicher Ertrag (Miete Plakatwand + DLVertrag Swisscom)	430	430
ausserordentlicher Ertrag (MZ-Förderung)	1'780	-
Verschiedene unwesentliche Posten	164	196
<i>Total ausserordentlicher Ertrag</i>	<i>2'374</i>	<i>626</i>
<i>Total ausserordentlicher Aufwand</i>	<i>-4'383</i>	<i>-2'375</i>

5. Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	18'979'920	19'013'420
fällig nach 5 Jahren	10'076'000	11'476'000
<i>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	<i>29'055'920</i>	<i>30'489'420</i>

---

## Finanzbericht

Unsere Baugenossenschaft blickt erneut auf ein sehr gutes Geschäftsjahr zurück. Der Bruttogewinn betrug etwas über CHF 2 Mio. Nach Vornahme der steuerlich zulässigen Abschreibungen und Rückstellungen beträgt der Reingewinn CHF 166'100 und entspricht damit in etwa dem Wert des Vorjahres.

Erfreulich ist auch die Stabilität der wichtigsten Positionen unserer Erfolgsrechnung. So entsprechen der Betriebsertrag und auch die wesentlichsten Aufwandpositionen mehr oder weniger den Werten des Vorjahres. Dieser Umstand ist bei der Planung allfälliger Renovationen und Investitionen sehr hilfreich.

Die Kosten für die Renovation der Liegenschaften am Enikerweg im Betrage von rund CHF 1.6 Mio. haben wir vollumfänglich zu Lasten der extra dafür

gebildeten Rückstellungen und aus dem Erneuerungsfonds finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr haben unsere flüssigen Mittel um knapp CHF 1.2 Mio. abgenommen. Mit diesen Geldern haben wir unter anderem fällige Festhypotheken zurückbezahlt. Unsere Liquidität darf mit Bankguthaben von gegen CHF 1.6 Mio. immer noch als ausgezeichnet bezeichnet werden. Diese Mittel werden wir im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt am Enikerweg weiter reduzieren.

Die Hypotheken und Darlehen belaufen sich Ende 2016 auf CHF 26.7 Mio. Die Laufzeiten dieser Verbindlichkeiten sind so gestaffelt, dass wir ein aktives Cash Management betreiben können.

Josef Huwyler, Finanzchef

\*

\*

## Ausblick

Das Geschäftsjahr 2017 wird erneut anspruchsvoll und spannend.

Einerseits wird uns der geplante Neubau am Enikerweg mit 13 bezahlbaren Wohnungen und einer Tiefgarage mit 60 Parkplätzen besonders fordern. Die Baubewilligung der Gemeinde Cham ist eingetroffen. Wir hoffen, mit dem Bau in diesem Frühjahr beginnen zu können.

Andererseits hat der Vorstand wiederum über CHF 320'000 für kleinere und grössere Erneuerungen an unseren Liegenschaften bewilligt, welche projektiert, geplant und durchgeführt werden müssen. Am Enikerweg ist die Umstellung der Heizung von Öl auf Gas in Planung.

Die grossen Investitionen der letzten Jahre (Pilatusstrasse, Mugerenstrasse, Enikon, Kauf Liegenschaft Eichstrasse), die wir zum Teil aus vorhandenen Rückstellungen tätigen konnten, werden sich auf unseren Bruttoertrag auswirken. Trotzdem haben wir unser Budget für das laufende Jahr erneut ausgeglichen gestalten können.

Toni Luginbühl, Präsident



---

## Von Präsident zu Präsident

Die sechsjährige präsidentiale Amtszeit von Toni Luginbühl endet an der Generalversammlung. Josef Huwyler, Finanzchef, stellt sich als neuer Präsident zur Wahl.

Toni Luginbühl war vor seinem Amt bereits ein Jahr im Vorstand tätig und hat zusammen mit den damaligen Mitgliedern erstmals eine Unternehmensstrategie mit Leitbild entwickelt. Die strategische Leitung wurde von der operativen getrennt und die neue Führungsstruktur mit der Ernennung einer Geschäftsleiterin eingeführt.

### **Toni, welches waren die Höhepunkte in deiner 7-jährigen Vorstandstätigkeit?**

Höhepunkte gab es ganz verschiedene, einerseits die erfolgreiche Umsetzung der neuen Führungsstruktur und 2015 die Auszeichnung der GBC mit dem CHAMPion der Einwohnergemeinde Cham, für herausragende Leistungen in der Sparte Soziales.

Die Philosophie meiner Vorgänger sowie das Image der GBC, als Anbieterin von bezahlbaren Wohnungen für Chamerinnen und Chamer, konnten wir durch umfangreiche Sanierungen unserer älteren Liegenschaften sowie durch den Zukauf von acht weiteren Wohnungen, festigen.

Meinen Nachfolger habe ich im Verlaufe dieses Jahres auf seine neue Tätigkeit vorbereitet und wünsche ihm dabei viel Freude und Erfolg.

### **Josef, was motiviert dich, die Herausforderung als GBC-Präsident anzunehmen?**

Wir im Vorstand sind ein gut harmonierendes, dynamisches Team. Es scheint mir wichtig, dass die durch den Rücktritt von Toni Luginbühl entstehende Lücke aus diesem Team geschlossen wird. Da ich die volle Unterstützung des ganzen Vorstandes wie auch der Geschäftsstelle spüre, stelle ich mich

sehr gerne und top motiviert dieser Wahl.

Für mich ist es äusserst bereichernd durch meine Tätigkeit bei der GBC dazu beitragen zu dürfen, dass viele Familien und auch ältere Personen in Cham bezahlbare Wohnungen mieten können. Dies motiviert mich sehr. Und genau dieser Aspekt - bezahlbare Mietzinse - wird mein Wirken für die GBC auch in Zukunft prägen.

### **Danke für eure Aussagen.**



*Toni Luginbühl und Josef Huwyler im Gleichschritt kurz vor dem Stabwechsel.*

Wir, der Vorstand und die Geschäftsleitung, bedanken uns ganz herzlich bei dir Toni, für dein erfolgreiches Wirken, für deinen Weitblick im Interesse der Genossenschaft, für deinen kooperativen und dennoch zielgerichteten Führungsstil, für deine wertschätzende Umgangskultur. Wir wünschen dir für deine Zukunft Gesundheit und Lebensfreude!

---

## Geschäftsstelle

### Personelles

Seit über drei Jahren darf ich auf der Geschäftsstelle mit dem gleichen Team inspirierend-freudvoll zusammenarbeiten. Täglich lassen wir uns überraschen, was an uns herangetragen wird. Miriam Kaufmann gratuliere ich zur erfolgreich abgeschlossenen Zusatzausbildung im Rechnungswesen.

### Schwerpunkte 2016

Verschiedene Arbeitshöhepunkte wurden in diesem Geschäftsbericht bereits erwähnt. Unerwartet viele Wasserschäden galt es dieses Jahr zu bearbeiten. Die meisten Fälle entstanden durch selber installierte Abwasch- oder Waschmaschinen in den Wohnungen. Der Aufwand für die Trocknungsarbeiten und die Instandstellung ist teilweise enorm.

Die Zusammenarbeit mit den Mieterinnen, auch das Mieterverhalten untereinander, ist generell positiv, umso unverständlicher ist es, wenn Anwälte zum Klären von Situationen beigezogen resp. Abmahnungen ausgesprochen werden müssen.

Die Geschäftsstelle hat sich in den letzten Jahren

zu einem Mini-Kompetenzzentrum entwickelt, welches oft und gerne angegangen wird.

### Zusammenarbeit mit den Handwerkern

Wie wichtig und beruhigend es ist, sich im Notfall auf flexible Handwerker verlassen zu können, erlebte ich in diesem Jahr mehrmals. Ob Sanitär, Spengler, Elektriker, Schreiner oder sogar die Feuerwehr, ob nachts oder frühmorgens, sie waren zur Stelle. Herzlichen Dank und Anerkennung für diese Dienstleistung im Interesse der GBC-Mieterschaft!

### 2017

Wie schnell der Neubau realisiert werden kann, ist im Moment noch unklar. Gedanklich sind wir auf Kurs und freuen uns Neuland betreten zu dürfen. Die alle 5 Jahre stattfindende Bestandsaufnahme der Wohnungen an der Schluechtstrasse und im Langacker steht an. Die Planungsarbeiten für die Sanierung der Wohnungen an der Eichstrasse 33 werden in Angriff genommen. Motiviert und freudig packen wir das neue Geschäftsjahr an.

Ruth Dössegger, Geschäftsleiterin



Das Team auf der Geschäftsstelle: Melanie Baumann, Ruth Dössegger, Miriam Kaufmann

---

## Impressum

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham  
Mugerenstrasse 5  
6330 Cham

041 780 88 85  
info@gbc-cham.ch  
www.gbc-cham.ch

Auflage	700 Exemplare
Redaktion	Geschäftsstelle GBC
Fotos	Lukas Schnurrenberger, Diverse
Gestaltung	AVP Media-Design GmbH, Cham
Druck	Heller Druck AG, Cham
Ausgabe	März 2017

Umschlag Liegenschaft Enikerweg, Cham

---



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Cham**

Mugerenstrasse 5  
6330 Cham  
041 780 88 85  
[info@gbc-cham.ch](mailto:info@gbc-cham.ch)  
[www.gbc-cham.ch](http://www.gbc-cham.ch)

