

2017

# 54. Geschäftsbericht



---

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort
2	Bericht der 53. Generalversammlung, 12. April 2017
3	Geschäftsjahr 2017 – die wichtigsten Zahlen im Vergleich
4	Die Generalversammlung 2017 in Bildern
5	Bericht der Geschäftsleitung – aus den Liegenschaften
7	Spatenstich Neubau Enikon
8	Impressionen von der Baustelle
9	Wie soll der neue Innenhof gestaltet werden?
10	Mieterstruktur in unseren Liegenschaften
11	Portraits von drei Mieterfamilien
14	Jahresrechnung 2017 Bilanz
15	Jahresrechnung 2017 Erfolgsrechnung
17	Bericht der Revisionsstelle
18	Finanzbericht
19	Rückblick auf das 1. Präsidialjahr
20	Geschäftsstelle GBC

---

---

## Vorwort



### **Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter**

An der letzten Generalversammlung haben Sie mich zu Ihrem Präsidenten und Nachfolger von Herrn Toni Luginbühl gewählt. Ihm bin ich zu grossem Dank verpflichtet. Er übergab mir eine finanziell kerngesunde, strukturell und organisatorisch professionell aufgestellte Genossenschaft.

Mit grosser Befriedigung dürfen wir auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurückblicken. Die uns für dieses Jahr gesetzten Ziele haben wir erreicht. Zudem erlaubt uns das erneut sehr gute Geschäftsergebnis alle erforderlichen Rückstellungen und Abschreibungen vornehmen zu können. Speziell diese finanziellen Aspekte sind wichtige Eckpfeiler unserer Hauptzielsetzung, unseren Mieterinnen und Mietern bezahlbare Wohnungen anbieten zu können.

Gross war die Freude, als wir im Sommer 2017 mit dem Eckneubau Enikerweg/Pilatusstrasse beginnen konnten. Es macht uns stolz, dass wir in einem

klärenden Gespräch Bedenken und Einwände verschiedener Personen aus der unmittelbaren Nachbarschaft ausräumen konnten. Damit gelang es uns, eine nicht abschätzbare Verzögerung des Baubeginns zu verhindern. Im Frühjahr 2019 werden diese 13 neuen Wohnungen bezugsbereit sein.

Trotz dieses Neubauprojekts sind wir bestrebt, unser Wohnungsangebot auch in den nächsten Jahren kontinuierlich ausbauen zu können. Bei den aktuellen Immobilienmarktpreisen ist dies kein leichtes Unterfangen. Denn wichtig ist uns, dass wir auch neue Wohnungen zu moderaten, bezahlbaren Zinsen vermieten können. Zurzeit führen wir diesbezüglich mit der HIAG im Zusammenhang mit ihrer geplanten Überbauung Cham Nord erste Gespräche. Weiter sind wir sehr daran interessiert, bei der geplanten etappenweisen Überbauung des Areals der Papierfabrik Cham preisgünstige Wohnungen zu erwerben.

Das neue Jahr hat gut begonnen. Wir erwarten auch für das Geschäftsjahr 2018 ein erfolgreiches, in etwa dem Vorjahr entsprechendes, Ergebnis.

Ich danke unserer Geschäftsleiterin, Frau Ruth Dössegger, ihrem Team und all unseren Hauswarten für ihren unermüdlichen sowie sehr geschätzten Einsatz zu Gunsten unserer Baugenossenschaft.

Ebenso danke ich meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen für die sehr konstruktive Zusammenarbeit mit dem gemeinsamen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neu zu schaffen.

Josef Huwyler, Präsident



---

## Bericht der ordentlichen 53. Generalversammlung, 12. April 2017

116 Genossenschafterinnen und Genossenschafter inkl. 6 Vorstandsmitglieder sowie 23 Gäste besuchten die Versammlung im Lorzensaal.

Toni Luginbühl begrüsst zu seiner sechsten und letzten Generalversammlung als Präsident speziell seinen Vorgänger Richard Nigg sowie das Gründungsmitglied Angelo Reggiori.

Die verschickte Traktandenliste wird genehmigt. Susanne Volle-Mayr und Mario Hagen werden als Stimmzähler gewählt.

Das Protokoll der GV vom 13. April 2016 sowie dasjenige der a.o. GV vom 21. Februar 2017 werden genehmigt. Die Schwerpunkte im 20-seitigen Geschäftsbericht 2016 (wichtigste Zahlen, Liegenschaften, Fassadensanierung Enikerweg, Pflege der Mieterzusammengehörigkeit, von Präsident zu Präsident) zeigen die vielfältigen GBC-Aktivitäten auf. Der Bericht wird von der Versammlung angenommen.

Josef Huwyler, Finanzchef, kommentiert folgende Punkte der Jahresrechnung: stabiles, sehr gutes Jahresergebnis, leicht erhöhte Verwaltungskosten, solide Bilanzstruktur. Nach Abschreibungen und Rückstellungen von CHF 1,98 Mio. beträgt der Jahresgewinn CHF 166'100.29 und ist auf die neue Rechnung vorzutragen. Auf Antrag der Revisionsstelle erteilen die Stimmberechtigten dem Vorstand Entlastung.

Die Verzinsung der Genossenschaftsdarlehen für 2017 wird bestätigt: 1,5% bis CHF 50'000, über diesem Betrag 0,5%.

Unter dem Traktandum 6 Wahlen stellen sich – mit Ausnahme von Toni Luginbühl – alle Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl. In Globo werden wiederge-

wählt Mélanie Schenker, Josef Huwyler, Marcel Furrer, Bruno Werder und Leonz Käppeli. Neu nimmt Daniel Camenzind, Ökonom, Einsitz im Vorstand. Er wird einstimmig gewählt.

Mit Akklamation wählt die Versammlung Josef Huwyler, seit 2014 im Vorstand als Finanzchef, zum neuen Präsidenten.

Sibylle Huwiler, Huwiler und Partner Treuhand AG, wird als leitende Revisorin und Brigitte Georg als Revisorin für drei weitere Jahre bestätigt.

Toni Luginbühl geht als Präsident, welcher die GBC mit einer angepassten Führungsstruktur in die weitere Zukunft führte, in die GBC-Geschichte ein. Vom Bauchef der Gemeinde Cham, Rolf Ineichen, sowie von verschiedenen weiteren Personen werden seine grossen Verdienste anerkannt und verdankt.

Mit motivierenden Dankesworten schliesst Toni Luginbühl seine letzte Versammlung und lädt zu einem Imbiss ein.



*Der neu gewählte Finanzchef Daniel Camenzind.*

*Die Originalfassung des Protokolls der 53. Generalversammlung vom 12. April 2017 kann auf der Homepage [www.gbc-cham.ch](http://www.gbc-cham.ch) unter Aktuelles / Generalversammlung nachgelesen werden.*

## Geschäftsjahr 2017 – die wichtigsten Zahlen im Vergleich

	2017	2016
Genossenschaftsmitglieder	381	382
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	12	18
Versicherungswert Liegenschaften	68'441'000	68'496'000
Bilanzsumme	43'007'000	40'670'000
Anteilscheinkapital	38'300	38'200
Hypotheken / Darlehen	31'047'000	29'056'000
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	890'000	1'390'000
Eigenkapital	2'208'200	2'033'700
Mietzinseinnahmen	3'596'800	3'571'100
davon grundverbilligt	2'364'800	2'355'100
Gewinn	174'500	166'100



GBC-Vorstand: Josef Huwyl, Mélanie Schenker, Daniel Camenzind (sitzend v.l.n.r.); Marcel Furrer, Leonz Käppeli, Bruno Werder (stehend v.l.n.r.)



## Die Generalversammlung 2017 in Bildern



---

## Bericht der Geschäftsleitung – aus den Liegenschaften

### Mugerenstrasse 5

34 Wohnungen erbaut 1983, saniert 2014

Die Sanierung einer EG-Wohnung nach IV-Vorgaben für einen Mieter im Rollstuhl verzögerte sich sehr. Im Sommer bekamen wir grünes Licht für den behindertengerechten Umbau. Nun sind alle 34 Wohnungen fertig saniert.

Als Ergänzung der abgestorbenen Sträucher wurden Steinpaneele zu den beiden Sitzplätzen neben den Briefkasten gestellt. Die Privatsphäre verbessert sich so stark.

Erfreulicherweise werden die Aussenanlagen für Mietertreffs genutzt. Die von Mieterinnen und Mietern gesetzten und betreuten Geranien verschönern die Liegenschaft optimal.

---

### Enikerweg 2 bis 16

60 Wohnungen erbaut 1966, Sanierungen 2000+2016

Nach einer Neubeurteilung der Beheizungsmöglichkeiten am Enikerweg (neue Gaszuleitung ins Quartier, Integration des Neubaus ins gleiche System, Zustand der Anlage etc.) fiel der Entscheid auf die Umstellung von Öl auf Gas. Diese Arbeiten wurden im Verlaufe des Sommers durchgeführt. Gleichzeitig wurden in den Wohnungen sämtliche Heizungsventile ersetzt, damit eine individuelle Regulierung wieder möglich ist.

Ab Sommer verlegten die WWZ die Wasserleitungen sowie die Glasfaserkabel rund um die Liegenschaft. Der Baubetrieb mit teilweise drei Baustellen gleichzeitig war beträchtlich.

Die Fugen der Stubenfenster, welche über die Jahre infolge Kondenswasser unansehnlich geworden sind, wurden in allen Wohnungen ersetzt.

### Eichstrasse 33

8 Wohnungen erbaut 1981, erworben 2015

Infolge kalter Zuluft aus den Cheminée-Lüftungen in den beiden Dachwohnungen werden vom Ofenbauer zusätzliche Klappen eingebaut. Die Situation hat sich massiv verbessert.

Der Vorstand bewilligt einen Planungskredit für die Gesamtsanierung der 36-jährigen Liegenschaft. Die Bestandaufnahme durch die Aula AG und weitere Spezialisten fand am 12. Dezember statt. Die Umsetzung der Arbeiten ist auf Anfang 2019 geplant.

---

### Pilatusstrasse 10

32 Wohnungen erbaut 1972, saniert 2013

Ein Blitzableiterkasten musste infolge Wassereintrich zusätzlich isoliert und abgedichtet werden.

Der Gemeinschaftsraum wird alle zwei Wochen von der Mieterschaft für Jass- und Kaffeerunden genutzt. Er eignet sich ebenfalls bestens für private Feiern mit Familienangehörigen. Für die GBC-Weihnachtsfeier bot er ebenfalls einen festlichen Rahmen. Die neu im Kleinschulhaus eingemietete Kindertagesstätte würde den Raum im Notfall als Zufluchtsort nutzen.



Das motivierte Hauswartteam Enikerweg/Pilatusstrasse.

---

### **Langackerstrasse 10 bis 14**

29 Wohnungen erbaut 1991

Die durchgeführte 5-Jahreskontrolle der Wohnungen zeigte einige grössere Mängel auf. In sämtlichen Wohnungen wurden in den Nasszellen die Ventilatoren ersetzt und gleichzeitig die Lüftungsrohre durch eine Spezialfirma gereinigt. Zwei Sitzplätze haben sich massiv gesenkt, um die Unfallgefahr zu verkleinern, wurden sie ausgeebnet. Vor dem Veloraum beim Eingang 12 wurde die Ablaufrinne verbreitert, da bei starkem Regen das Wasser weit in den Raum hineinfluss.

In den Wohnungen wurden einige Bodenbeläge ersetzt, einige Wände bei langjährigen Mietern gestrichen und weitere Arbeiten ausgeführt.

---

### **Seeblick 4 bis 12**

40 Wohnungen erbaut 1998

Versetzte Rohre, infolge Absenken der Umgebung, werden mittels Kameraeinsatz festgestellt. Die Rohre werden ersetzt und so hoffentlich der Grund, für verschiedene Wasserrückstaus in einzelnen Wohnungen, behoben.

Grössere Differenzen in Bezug auf das Verhalten von GBC-Mietern und Eigentümern veranlassen den Vorstand eine Mieterinformation einzuberufen. Das Nebeneinander in einer gemischten Liegenschaft erfordert von allen Seiten Goodwill und Toleranz. Das Gesetz und unsere Hausordnung regeln das Verhalten unserer Mieterschaft und die Konsequenzen bei Nichteinhalten.

### **Schluechtstrasse 1 bis 7**

37 Wohnungen erbaut 2009

Unerwartet viele Mängel an dieser unserer jüngsten Liegenschaft machten uns zu schaffen. Grosse Feuchtigkeit und auftretender Schimmel in der Waschküche 7 veranlassten uns ein Entfeuchtungsgerät zu installieren. Sich lösende Fassadensockel wurden neu montiert und durch den sich senkenden Boden musste der Schotter aufgefüllt werden.

Durch einen auftretenden Schadenfall (Loslösen der Platten in den Nasszellen) waren wir sensibilisiert und legten bei der 5-Jahreskontrolle ein spezielles Augenmerk auf die Platten. Notfallmässig musste ein Badezimmer sofort saniert werden, da die Gefahr von herunterfallenden Seitenplatten gross war. Die Aula AG klärte anschliessend die Situation in allen Wohnungen und rund 40 Badezimmer mussten saniert werden. An Betonwänden verband sich die Grundierung nicht mit den Platten und löste sich. Die umfassenden Arbeiten wurden im September durchgeführt. Im Anschluss wurden sämtliche Zu- und Abluftrohre der integrierten Wohnungslüftung gereinigt. Abklärungen durch den Anwalt haben ergeben, dass die Kosten vollumfänglich von der GBC getragen werden müssen, da die Garantiezeit abgelaufen ist.

### **Gemeinschaftsraum Schluechtstrasse 1**

Die Auslastung war etwas tiefer als in den Vorjahren. Neu hat sich ab Januar an zwei Vormittagen eine Spielgruppe eingemietet.



---

## Spatenstich Neubau Enikon



Am Dienstag, 6. Juni 2017 war es soweit: Der lang gehegte Traum eines Neubaus am Enikerweg wird real und mit dem Spatenstich feierten rund 60 Personen diesen erfreulichen Anlass. Nach dem offiziellen Teil stossen Gäste, Vorstand und die Mieterschaft miteinander an und pflegen den Austausch und die Freude über das Projekt.

Der Gemeindepräsident Georges Helfenstein sowie der Bauchef Rolf Ineichen unterhalten sich mit Kurt Landis vom Amt für Wohnungswesen. Die ehemali-

gen GBC-Präsidenten Richard Nigg und Toni Luginbühl tauschen sich mit den Architekten Arthur Sigg, Michel Tscherry und dem ganzen Archetage-Team aus. Die Verantwortlichen der Büwe Tiefbau um Roger von Ah und der Saredi AG mit Othmar Werder diskutieren mit den Mieterinnen und Mietern und mittendrin die Vorstandsmitglieder, welche alle Fäden und Beziehungen miteinander verknüpfen. Verständnis, Akzeptanz und Kommunikation sind ein gutes Omen für die anstrengende Bauzeit.





---

## Impressionen von der Baustelle

Zwischen Mai und Dezember verändert sich die Baustelle täglich. Teilweise arbeiten gleichzeitig bis zu 20 Personen zuerst am Aushub und Gerüsten/Betonieren der Tiefgarage und anschliessend am Neubau. Der hohe Kran überragt Cham und unter kundiger Steuerung werden alle Betonkübel und Baumaterialien am richtigen Ort abgesetzt und verbaut. Alle Achtung und ein grosses Kompliment an die ganze Mannschaft von oberster Stelle bis zum Lernenden für die gelebte Disziplin und Arbeitsfreude.





---

## Wie soll der neue Innenhof gestaltet werden?

Der beauftragte Gartenarchitekt Beni Kaufmann hat uns eine spannende Gestaltung der ganzen Umgebung Enikerweg vorgelegt, welche nun im Detail weiterentwickelt wird. Eine Gruppe von Müttern hat sich bereit erklärt, die verschiedenen Wünsche im Quartier aufzunehmen und mit uns zu diskutieren. Kinder haben sogar eine Zeichnung ihres Traumspielplatzes erstellt. Mit dieser grossen Ideensammlung haben wir uns bei einem Spielgerätehersteller gemeldet und eine Offerte eingefordert. Viele Wünsche von gross und klein können berücksichtigt werden. Geplant ist die Aufteilung in einen Kleinkinder Spielplatz und einen fürs Herumtollen der Grösseren.

### **Holz Kunstwerk von Stephan Schmidlin, Holzskulpteur, Cham**

Der heutige Vorstand setzt ein Zeichen für die Gründer der GBC und insbesondere für den Initianten und Ehrenpräsidenten Dr. Heinrich Baumgartner. Der Chamer Künstler Stephan Schmidlin

erstellt eine Holzbank mit dem Gründer und grossen Förderer von Cham als sitzende Person. In Anerkennung der geleisteten Dienste von Heiri für die Chamer Bevölkerung unterstützen Rita und Angelo Reggiori (Gründungsmitglied GBC) das Kunstobjekt mit einem Beitrag. Zwei weitere Chamer Institutionen, welche in engem Zusammenhang mit Heiri standen, tragen die Idee ebenfalls mit. Die Vorarbeiten für die vier Meter lange Bank, welche teilweise beidseitig eine Sitzfläche aufweist und zum Sitzen und Spielen einlädt, wurden begonnen. Wir freuen uns, Heinrich Baumgartner mit diesem Kunstobjekt zu würdigen.





---

## Mieterstruktur in unseren Liegenschaften

Am 22. September besuchten Josef Huwyler und Ruth Dössegger im KKL Luzern das 7. Forum der Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit dem Thema «Wohnen für Alle, Wunschtraum oder Wirklichkeit?»

Die Moderation lag bei Daniela Lager und das Einstiegsreferat hielt Ulrich Tilgner. Die provokativ aufgestellte These von Avenir Suisse «Es wohnen die falschen Leute in den Genossenschaftswohnungen» veranlasste auch uns zu einer internen Analyse.

Wer ist auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, wer hat kaum Chancen auf dem Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu finden? Familien und Alleinerziehende mit einem tiefen Einkommen (Mietkosten max. 1/3 des Einkommens); Alleinstehende und ältere Menschen mit kleiner Rente/Lohn; Menschen mit einem Handicap; Randständige oder Arbeitslose, Menschen mit ausländischen Namen und Herkunft; Flüchtlinge.

Integration ist ein globaler Prozess, doch im Kleinen muss beginnen, was im Grossen Erfolg haben will. Integrieren darf nicht auf Flüchtlinge und andere Kulturen reduziert werden, integrieren heisst eine gesunde Mischung von gemeinnützig denkenden Menschen mit unterschiedlichem Bildungsstand zusammenfügen und um etwas Gemeinsames säen und wachsen zu lassen.

Wo stehen wir als Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham?

Durch die Erfüllung der Vorgaben und die Zusammenarbeit mit dem Kantonalen Amt für Wohnungswesen können Mieter mit Ausnahme der Liegenschaften Enikerweg und Eichstrasse eine Mietzinsunterstützung beantragen. Diese entlastet Familien und alleinlebende Menschen mit einem monatlichen Beitrag.

Fazit: Von den 168 unterstützungsberechtigten Wohnungen werden 95 mit einem WFG-Beitrag unterstützt. Dies ergibt eine gesunde Mischung in Bezug auf Einkommensstruktur.

Durch die Zusammenarbeit mit dem Sozialdienst der Gemeinde Cham, mit den Kirchen und den kantonalen Sozialen Dienste Asyl dürfen wir regelmässig Menschen mit wenig Chancen bei uns aufnehmen. Es ist uns wichtig, dass die GBC-Umgangskultur von allen geschätzt und eingehalten wird und dass nötige Konsequenzen bekannt sind und durchgesetzt werden.

Fazit: Der Mietermix ist sehr vielfältig: Geburtsort, Herkunftsland, Sprache, Hautfarbe, Alter, kulturelle und berufliche Ausrichtung.

«Genossenschaften sind nicht das Auffangbecken im Sozialbereich, doch sollen sie offen gegenüber der Vielfalt von Menschen sein.» Dieses Schlusszitat am Forum in Luzern von Dr. Hauri, Bundesamt für Wohnungswesen, ist auch ein Wegweiser für die GBC.

---

## Unsere Mieterinnen und Mieter im Portrait

### Familie Natalie Stutzer-Wipfli

Der Grossvater von Natalie, Josef Wipfli, war von 1971 bis 1986 als Vorstandsmitglied in der GBC tätig. Er wohnte mit seiner Frau Maria und ihren drei Kindern am Enikerweg 16 und vertrat im Vorstand die Mieterschaft. Die Verbundenheit mit der GBC blieb über zwei Generationen hinweg erhalten. Natalie Stutzer-Wipfli schätzt es mit ihren drei Buben Levin, Ruben und Denis in einer grosszügigen, bezahlbaren Wohnung leben zu dürfen.

Natalie Stutzer: «Ich schätze die optimale, kinderfreundliche Lage der Wohnung sehr. Die grossen Zimmer sowie die Wohnküche sind bestens geeignet für Familien. Im Moment ziehen es die drei Knirpse zwar vor alle im gleichen Zimmer zu liegen, um vor dem Schlafen noch Freud und Leid miteinander zu teilen.»





---

## Familie Mahdi und Amal Tabarout

Mahdi und Amal Tabarout wurden mit ihrem knapp zwei Jahre alten Sohn Rabah 2002 in die Schweiz aufgenommen. Die Familie wohnte mehrere Jahre in einer kantonseigenen Wohnung in Hagendorn. Die mitunter auf drei Kinder angewachsene Familie ist bestens integriert. Der Vater arbeitet in einer Autogarage in Zug. Alle Familienmitglieder sprechen sehr gut deutsch. Rabah ist im Fussball aktiv. Dounia kann nach Rückenproblemen und einer Hüftoperation wieder aktiv in der Mädchenriege mitmachen und Walide, der Jüngste, macht bei der JUBLA mit. Die Mutter engagiert sich ehrenamtlich in der Schule und in Vereinen.

Rabah: «Ich finde es genial, dass die Bushaltestelle und die S-Bahnstation praktisch vor der Türe liegen und ich so schnell zu meiner Lehrstelle in Baar gelangen kann. Dounia, jetzt habe ich Ruhe, wenn ich will, und kann mich in mein eigenes Zimmer zurückziehen. Mutter Amal, ich freue mich täglich über die wunderschöne Wohnung; wir sind sehr glücklich, hier zu sein. Vater Mahdi, für mich ging mit dem Bezug dieser Wohnung ein langgehegter Traum in Erfüllung.»





---

## Familie Arnela und Ahmet Okanovic

Auf der Suche nach einer grösseren Wohnung haben sich Arnela und Ahmet Okanovic via Homepage bei uns gemeldet. Ahmet ist als Filialleiter tätig und Arnela arbeitet Teilzeit als Pflegeassistentin Nachtschicht in einem Spital. Als wir eine 5-Zimmerwohnung und die Stelle als Teilzeithauswart anbieten konnten, hatten wir erstmals Kontakt und die Begeisterung an der Wohnung und an der Stelle waren von Seite der Wohnungssuchenden gross. Seit 2 ½ Jahren fühlt sich die junge Familie – welche auf 4 Kinder (Alen, Ajla, Benjamin und Mahir) zwischen 9 und 1 Jahr angewachsen ist – heimisch.

Arnela: «Als Familie geniessen wir es, in einer lebendigen, kinderfreundlichen Umgebung entspannt und zufrieden wohnen zu dürfen. Die grossen Wohnungen und die Aussenanlagen sind bestens geeignet für Kinder, welche sich gerne mit Gleichaltrigen treffen und in der Gemeinschaft spielen. Als Hauswartin durfte ich bereits viel im Umgang mit den unterschiedlichen Mietern lernen. Die Herausforderung ist völlig anders als im Spital.»



## Jahresrechnung 2017 – Bilanz

Aktiven	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Flüssige Mittel	3'231'936.82	1'577'837.20
Wertschriften	6'200.00	6'200.00
Forderungen aus Leistungen	5'568.21	4'012.20
Heizölvorrat	85'875.40	109'028.25
Debitoren HNK	-15'254.35	-38'162.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	75'686.55	183'396.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'390'012.63</b>	<b>1'842'311.50</b>
Liegenschaft Enikerweg	8'273'160.40	6'363'160.40
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	3'200'000.00	3'200'000.00
Wertberichtigungen Liegenschaften	-19'579'078.65	-18'458'816.95
<b>Anlagevermögen</b>	<b>39'616'527.67</b>	<b>38'826'789.37</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>43'006'540.30</b>	<b>40'669'100.87</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
– gegenüber Dritten	8'083.15	8'083.15
– gegenüber Mietern	259'661.95	250'868.85
<b>Verbindlichkeiten aus Leistungen</b>	<b>267'745.10</b>	<b>258'952.00</b>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14'871.40	14'830.50
Passive Rechnungsabgrenzung	83'436.35	104'525.40
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>366'052.85</b>	<b>378'307.90</b>
langfristige Darlehen, Hypotheken	28'706'000.00	26'706'000.00
langfristige Darlehen von Genossenschaffern	2'340'620.00	2'349'920.00
<b>langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>31'046'620.00</b>	<b>29'055'920.00</b>
Rückstellungen für LG-Sanierungen	9'305'629.71	9'121'219.71
Steuerrückstellungen	33'000.00	33'000.00
übrige Rückstellungen	47'008.65	46'982.20
<b>Rückstellungen</b>	<b>9'385'638.36</b>	<b>9'201'201.91</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>40'432'258.36</b>	<b>38'257'121.91</b>
Anteilscheinkapital	38'300.00	38'200.00
Gesetzliche Reserven	347'000.00	347'000.00
Gewinnvortrag	1'648'471.06	1'482'370.77
Jahresgewinn	174'458.03	166'100.29
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'208'229.09</b>	<b>2'033'671.06</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>43'006'540.30</b>	<b>40'669'100.87</b>

## Jahresrechnung 2017 – Erfolgsrechnung

<b>Ertrag</b>	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
Mietzinserträge	3'596'796.50	3'571'099.65
davon grundverbilligte Mieten	2'364'758.00	2'355'117.00
Dienstleistungsertrag	19'720.10	19'861.05
<b>Betriebsertrag</b>	<b>3'616'516.60</b>	<b>3'590'960.70</b>
<b>Erlösminderung aus Leistungen</b>	<b>-1'824.60</b>	<b>-1'574.20</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-1'133'000.24</b>	<b>-417'509.56</b>
<b>Bruttogewinn I</b>	<b>2'481'691.76</b>	<b>3'171'876.94</b>
Lohnaufwand	-180'359.75	-177'004.80
Sozialleistungen	-40'408.00	-39'389.40
<b>Personalaufwand</b>	<b>-220'767.75</b>	<b>-216'394.20</b>
<b>Bruttogewinn II</b>	<b>2'260'924.01</b>	<b>2'955'482.74</b>
Verwaltungs- und Bürokosten	-115'765.55	-125'198.65
<b>übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-115'765.55</b>	<b>-125'198.65</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'120'261.70	-1'097'929.80
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-184'410.00	-884'960.00
<b>Abschreibungen &amp; Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>-1'304'671.70</b>	<b>-1'982'889.80</b>
Zinsaufwand	-630'145.35	-729'564.30
Zinsertrag	12.30	12.40
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-630'133.05</b>	<b>-729'551.90</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-8'182.03	-4'383.00
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-8'182.03</b>	<b>-4'383.00</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>202'171.68</b>	<b>113'459.39</b>
Steuern	-27'713.65	52'640.90
<b>Jahresgewinn</b>	<b>174'458.03</b>	<b>166'100.29</b>



# Bericht der Revisionsstelle

## 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

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
<i>gegenüber Dritten</i>	28'706'000	26'706'000
<i>gegenüber Genossenschaftern</i>	2'340'620	2'349'920
<i>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	31'046'620	29'055'920

### 3. Anzahl Mitarbeiter

31.12.2017	31.12.2016
< 10	< 10

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

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
ausserordentlicher Aufwand Unterstützungsfonds	-3'000	-3'000
ausserordentlicher Aufwand (nicht gesprochener Förderbetrag Enikerweg)	-6'560	-3'757
<i>Total ausserordentlicher Aufwand</i>	-9'560	-6'757
ausserordentlicher Ertrag (Miete Plakatwand + DLVertrag Swisscom)	1'564	430
ausserordentlicher Ertrag (MZ-Förderung)		1'780
Verschiedene unwesentliche Posten	-186	164
<i>Total ausserordentlicher Ertrag</i>	1'378	2'374
<i>Total ausserordentlicher Aufwand</i>	-8'182	-4'383

### 5. Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren gegenüber Banken	10'600'000	16'630'000
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren gegenüber Genossenschafter	2'340'620	2'349'920
fällig nach 5 Jahren gegenüber Banken	18'106'000	10'076'000
<i>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>	31'046'620	29'055'920

**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 2017 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 2018

**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



---

## Finanzbericht

Unsere Baugenossenschaft kann auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Der Bruttogewinn nach Steuern, aber vor Abschreibungen und Rückstellungen betrug etwas unter CHF 1.5 Mio. Nach Vornahme der steuerlich zulässigen Abschreibungen und Rückstellungen, beträgt der Jahresgewinn CHF 174'458 und liegt damit in der Grössenordnung des Vorjahres.

Auf der Ertragsseite bewegen sich die Mieterträge aufgrund des unveränderten Liegenschaftsportfolios im Rahmen der Jahresrechnung 2016.

Auf der Aufwandseite bewegen sich die Gesamtkosten ebenfalls im Rahmen des Vorjahres. Die Personal- und Verwaltungskosten sind dabei auf beinahe unverändertem Niveau. Der Liegenschaftsaufwand ist um CHF 715'000 angestiegen aufgrund verschiedener einmalig anfallender Kosten. Die Rückstellun-

gen fallen um CHF 700'000 tiefer aus, dies insbesondere aufgrund der Auflösung einer Rückstellung in der Höhe von CHF 500'000. Ebenfalls tiefer (CHF 100'000) sind die Zinsaufwendungen, wo sich trotz erhöhtem Hypothekarbestand der positive Effekt des tiefen Zinsniveaus bemerkbar macht.

Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1,7 Mio. angestiegen, was auf die zusätzlichen Hypotheken zurückzuführen sind, welche im Rahmen des Neubaus Enikerweg abgeschlossen wurden. Die Hypotheken und Darlehen belaufen sich Ende 2017 auf CHF 28.7 Mio. Die Laufzeiten dieser Verbindlichkeiten sind so gestaffelt, dass wir ein aktives Cash Management betreiben können.

Daniel A. Camenzind, Finanzchef



*Wir behalten auch im Finanzbereich den Überblick.*



---

## Interview mit dem Präsidenten Josef Huwyler



Josef Huwyler beim Aktenstudium kurz vor der Vorstandssitzung.

**Das erste Jahr als Präsident der GBC liegt hinter dir. Obwohl du bereits vorher als Finanzchef im Vorstand tätig warst, hat sich dein Verantwortungs- und Aufgabenbereich, als Kopf unserer Genossenschaft, verändert. Folgende Fragen interessieren uns:**

### **Welche Überraschungssituation hast du erlebt?**

Die GBC ist sehr gut strukturiert und organisiert. Zudem war ich ja bereits einige Jahre als Finanzchef im Vorstand tätig. Für mich ging diese spannende Arbeit einfach in einer anderen Funktion mit anderen Aufgaben weiter. Somit hat es für mich in meinem ersten Präsidentschaftsjahr keine Überraschungen gegeben.

### **Wo warst du speziell gefordert?**

Nebst der Verrichtung meiner vorwiegend strategischen Aufgaben ist es für mich wichtig, unsere Geschäftsleiterin dort zu unterstützen, wo sie mich benötigt. Spontan erwähnen kann ich in diesem Zusammenhang die Gesprächsrunde mit der Nach-

barschaft unseres Neubauprojekts an der Ecke Enikerweg/Pilatusstrasse und eine Aussprache mit den Mieterinnen und Mietern einer unserer Siedlungen. Diskussionen in einem grösseren Kreis zu moderieren ist immer anspruchsvoll. Bei diesen Gesprächen war ich sicher speziell gefordert.

### **Erlebstest du persönliche Kontakte mit Mietern oder Genossenschafterinnen, welche dich beeindruckten?**

Ich liebe den Kontakt und das Gespräch mit Menschen ganz allgemein. Jeder hat doch einzigartige und spannende Geschichten aus seinem persönlichen Leben zu erzählen.

Sehr gerne nehme ich jeweils an den Veranstaltungen der GBC teil. Speziell auch an den beliebten, von unserer Geschäftsleiterin organisierten, Weihnachtsfeiern. Bei all diesen Gelegenheiten gehe ich auf die Anwesenden zu und verwickle sie in Gespräche.

Die Lebensgeschichten, die ich dabei jeweils zu hören bekomme, beeindrucken mich immer wieder. Man könnte mit all diesen Geschichten einen rührenden und spannenden Roman schreiben.

**Danke Josef für das Gespräch.**

---

## Geschäftsstelle

### Personelles

Die Hauswarte der verschiedenen Liegenschaften meisterten auch ausserordentliche Herausforderungen bestens. Aktuell werden anhand eines Stundenrapports die Stellenprozente überprüft. Das Team auf der Geschäftsstelle kann die Arbeiten innerhalb der bewilligten 135 Stellenprozente erledigen. Die Personalführung und die zielorientierte Zusammenarbeit im grossen Verbund macht weiterhin viel Freude.

### Schwerpunkte 2017

Aus der Marketingperspektive freuen wir uns über die Medienpräsenz in den Lokalmedien (GV, Spatenstich) sowie in den Fachschriften der beiden Schweizerischen Genossenschaftsverbände.

Anfang Juni organisierten wir die GV Wohnbaugenossenschaften Schweiz/Zentralschweiz in Cham. Die Versammlung fand im Gemeinschaftsraum statt mit anschliessendem Aperó in der Pergola Mugerenstrasse 5. Der Präsident der Gewoba Zug, Urs Niederberger, wurde zum neuen Präsidenten gewählt.

Die Betreuung der Liegenschaften ist in diesem Geschäftsbericht separat notiert.

### Zusammenarbeit

Die Koordination jener Liegenschaften, welche in einer Miteigentümerschaft eingebunden sind, macht

die Zusammenarbeit mit anderen Verwaltungen nötig. Hier sind wir teilweise als Revisoren engagiert, in Entscheide und Kostenbeteiligung der Wartung von Tiefgarage, Kehrrichtentsorgung, Aussenanlagen und Spielplätzen eingebunden und mit einem, dem Wohnungsanteil entsprechenden, Stimmrecht an den Generalversammlungen vertreten.

Auf «unsere» Handwerker ist Verlass und dies ist für uns alle sehr beruhigend. Kompetent und kundenorientiert werden die in Auftrag gegebenen Arbeiten ausgeführt.

Ein spezielles Augenmerk legen wir auf die Kontakte mit den Mieterinnen und Mietern in den Altersliegenschaften. Rund 75 Personen besuchten die beiden GBC-Weihnachtsfeiern oder machten aktiv beim Glühweintrinken oder Würste braten oder bei den Spielnachmittagen mit.

### 2018

Turnusgemäss finden die Wohnungsbesichtigungen im Seeblick statt. Nebst dem Tagesgeschäft werden uns die Vermietung der neuen Wohnungen und der Parkplätze, die Detailplanung der Sanierung Eichstrasse sowie die Kontrolle der Mietzinszuschussberechtigung aktiv halten. Wir freuen uns darauf.

Ruth Dössegger, Geschäftsleiterin



Das erprobte und motivierte Dreierteam 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	Heller Druck AG, Cham
Druck	Heller Druck AG, Cham
Ausgabe	März 2018

Umschlag Baustelle Enikerweg aus der Drohnenperspektive

---



**Gemeinnützige  
Baugenossenschaft  
Cham**

Mugerenstrasse 5  
6330 Cham  
041 780 88 85  
info@gbc-cham.ch  
www.gbc-cham.ch

