

2018 55. Geschäftsbericht



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort
2	Bericht der 54. Generalversammlung, 11. April 2018
	Bericht der a.o. Generalversammlung, 27. Juni 2018
3	Geschäftsjahr 2018 – die wichtigsten Zahlen im Vergleich
4	Infos aus den Liegenschaften
7	Der Neubau Enikerweg 12a
9	Einweihungsfest, 14. September
11	Stephan Schmidlin, Gestalter der Kunstbank
12	Im Gespräch mit neuen Mietern
13	Sanierung Eichstrasse 33
14	Jahresrechnung 2018 – Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang
17	Bericht der Revisionsstelle
18	Finanzbericht
19	Wechsel der Geschäftsleitung
20	Geschäftsstelle GBC

Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Mit Stolz und grosser Genugtuung dürfen wir auf ein wiederum sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurückblicken. Unsere fürs Berichtsjahr gesetzten Ziele haben wir erreicht. Das wiederholt gute Geschäftsergebnis erlaubt uns, alle erforderlichen Rückstellungen und Abschreibungen vorzunehmen. Damit sind wir für zukünftige Herausforderungen bestens gewappnet.

Generell darf festgehalten werden, dass unsere GBC aufgrund ihrer konstanten Ertragslage und Substanz finanziell kerngesund ist. Dies ist eine wichtige Voraussetzung dafür, um auch in Zukunft sich bietende Möglichkeiten für den gezielten Ausbau unseres Immobilienportfolios nutzen zu können.

Zeitlich stark beansprucht hat uns im Berichtsjahr unser Neubauprojekt Enikerweg/Pilatusstrasse. Die 13 neuen Wohnungen sind fertiggestellt und kön-

nen im ersten Quartal 2019 von den Mietern nunmehr bezogen werden. Auch diese Neuwohnungen können wir zu moderaten, bezahlbaren Konditionen vermieten.

Entsprechend war die Nachfrage nach diesen modernen, schönen Wohnungen sehr gross. Speziell freut uns, dass durch interne Wechsel 11 Familienwohnungen frei geworden sind. Diese können wir nun jungen Familien mit Kindern zur Verfügung stellen.

Unsere oberste Priorität ist, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, zu erwerben und wenn möglich neu zu erstellen. In diesem Zusammenhang haben wir auch im Berichtsjahr einige Gespräche mit Immobilienpromotoren geführt. Konkrete Resultate liegen allerdings noch nicht vor.

Ein grosses Dankeschön gebührt unserer Geschäftsleiterin, Frau Ruth Dössegger, ihrem Team und all unseren Hauswarten für ihren unermüdlischen sowie sehr geschätzten Einsatz zu Gunsten unserer Baugenossenschaft.

Unsere Geschäftsleiterin, Frau Ruth Dössegger, wird per Ende April 2019 in den verdienten Ruhestand treten. Sie hat in den vergangenen acht Jahren die positive Entwicklung der GBC massgeblich mitgeprägt. Für ihre äusserst wertvollen und geschätzten Leistungen zu Gunsten unserer GBC bedanke ich mich herzlichst.

Ebenso danke ich meiner Vorstandkollegin und meinen Vorstandskollegen für die sehr konstruktive und gute Zusammenarbeit.

Josef Huwyler, Präsident

Bericht der ordentlichen 54. Generalversammlung, 11. April 2018 sowie der ausserordentlichen Generalversammlung, 27. Juni 2018

Ordentliche Generalversammlung

117 Genossenschafterinnen und Genossenschafter inkl. 6 Vorstandsmitglieder und 19 Gäste besuchen die Versammlung im Lorzensaal.

Josef Huwyler begrüsst zum ersten Mal als Präsident die Anwesenden und heisst das Gründungsmitglied Angelo Reggiori sowie die ehemaligen Präsidenten Richard Nigg und Toni Luginbühl speziell willkommen. Von der Gemeinde Cham beehren uns der Bauchef, Rolf Ineichen, und von der Bürgergemeinde Cham, Jörg Beck, mit ihrer Anwesenheit.

Die fristgerecht zugestellte Traktandenliste wird genehmigt. Als Stimmzähler amten Manuela Döngi und Stefan Hausheer. Das Protokoll der GV vom 12. April 2017 wird genehmigt.

Der 20-seitige Geschäftsbericht 2017 zeigt die vielfältigen Aktivitäten der GBC auf und gibt einen Überblick über die Liegenschaften und die Bauaktivitäten in Enikon. Drei Mieterfamilien werden porträtiert, und als Ergänzung zum schriftlichen Bericht erklärt die Geschäftsleiterin die neuen «Richtlinien für die Vermietung von GBC-Wohnungen».

Daniel Camenzind, Finanzchef, kommentiert die Jahresrechnung. Nach Abschreibungen und Rückstellungen von CHF 1,3 Mio beträgt der Jahresgewinn CHF 174'458.03 und wird auf die neue Rechnung vorgetragen. Auf Antrag der Revisionsstelle erteilen die Stimmberechtigten dem Vorstand Entlastung.

Die Verzinsung der Genossenschaftsdarlehen für 2018 wird wie folgt bestätigt: 1,5% bis CHF 50'000, über diesem Betrag 0,5%.

Leonz Käppeli, Bauchef, orientiert über den aktuellen Stand der grossen Baustelle Enikon. Seit dem Spatenstich im Frühjahr 2017 ist viel passiert. So kann die Tiefgarage bereits von den Handwerkern genutzt werden und der Bezug der 13 Wohnungen im Eckneubau ist auf den 1. Februar 2019 bestätigt. Die Sanierung der Eichstrasse 33 ist auf Anfang 2019 geplant. An einer a.o. GV soll der Kredit gesprochen werden.

Josef Huwyler schliesst nach Dankesworten die Generalversammlung und lädt alle zu einem Nachtessen ein.

Ausserordentliche Generalversammlung

52 Genossenschafterinnen und Genossenschafter inkl. 5 Vorstandsmitglieder besuchen die Versammlung. Annemarie Gretener und Murat Yegin werden als Stimmzähler gewählt.

Bericht und Antrag des Vorstandes für die umfassende Sanierung der per 1. Januar 2015 gekauften und 1981 erbauten Liegenschaft Eichstrasse werden vom Bauchef Leonz Käppeli erläutert.

Das beantragte Kostendach von CHF 1,9 Mio wird bewilligt und der Vorstand mit dem Vollzug beauftragt. Die Bauleitung übernimmt die Firma Aula AG.

Josef Huwyler bedankt sich für das durch die Genehmigung ausgesprochene Vertrauen.

Geschäftsjahr 2018 – die wichtigsten Zahlen im Vergleich

	2018	2017
Genossenschaftsmitglieder	383	381
Vorstandsmitglieder	6	6
Mitarbeitende Geschäftsstelle	135 % 3 Stellen	135 % 3 Stellen
Hauswarte Liegenschaften	179 % 14 Stellen	182 % 14 Stellen
Anzahl Wohnungen	253	240
1½-Zimmer-Wohnungen	32	32
2½-Zimmer-Wohnungen	52	50
3½-Zimmer-Wohnungen	47	36
4½-Zimmer-Wohnungen	103	103
5½-Zimmer-Wohnungen	19	19
Mieterwechsel	11	12
Versicherungswert Liegenschaften	76'749'000	68'441'000
Bilanzsumme	44'648'110	43'006'540
Anteilscheinkapital	38'300	38'300
Hypotheken / Darlehen	31'963'520	31'046'620
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	770'000	890'000
Eigenkapital	2'371'496	2'208'200
Mietzinseinnahmen	3'617'440	3'596'800
davon grundverbilligt	2'364'908	2'364'760
Gewinn	163'267	174'500



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

Infos aus den Liegenschaften

Enikerweg 2 bis 16

60 Wohnungen erbaut 1966,
Sanierungen 1992, 2002, 2016

Durch den intensiven Baubetrieb waren die Mieterinnen und Mieter mit Lärm, Bauschmutz, prov. Zugängen zu den Eingängen 14/16, nur partiell zugänglichem Spielplatz, problematischen Parkmöglichkeiten, Notbeleuchtung etc. gefordert. Der Goodwill dem Bauprojekt gegenüber war grossmehrheitlich positiv, was die Zusammenarbeit vereinfachte.

Walter Eichelberger

40 Jahre als Spielplatzwart



Seit dem 1. Januar 1973 wohnt Walter mit seiner Frau Ruth und früher mit den beiden Töchtern am Enikerweg 16. Mehr als 40 Jahre betreut er den Kinderspielplatz der Siedlung. Unzählige Tonnen Abfall und Laub hat er in diesen Jahren zusammengetragen und entsorgt. Im Frühjahr wird der Sandkasten umgegraben, wenn nötig der Sand ausgewechselt, da und dort müssen die Geräte gewartet werden...

Danke, Walter, für deinen grossen Einsatz im Interesse der GBC-Kinderschar. Gesundheit wünschen wir dir weiterhin und viel Freude in der neuen Eckhauswohnung.

Hausintern wurden die nötigen Reparaturarbeiten laufend erledigt. Die alten Trocknungsgeräte in den Waschküchen wurden alle durch leistungsstarke, umweltfreundliche Geräte ersetzt.

Mit dem Wechsel von 11 Mietparteien in den Eckneubau stehen umfangreiche Wohnungssanierungen an. Die 11 neu einziehenden jungen Familien dürfen sich auf sanft sanierte Wohnungen mit einer grossen Wohnküche freuen.

Pilatusstrasse 10

32 Wohnungen erbaut 1972,
Sanierungen 2000 und 2016

Ein grösseres Wasserproblem infolge Rohrbruch im Keller sorgte für Aufruhr und zusätzliche Arbeit. Mitte Jahr verursachten Verstopfungen in einem Abflusstrang mehrmals überflutete WCs mit Auswirkungen weit in einen Wohnraum hinein. Ursache: Entsorgung von Materialien über die Toiletten. Mit Mieterinformationen sowie einer Spezialbeschichtung der alten Rohre von innen konnte das Problem gelöst werden. Auch auf dem Dach wurden Korrekturen an Geräten und zusätzliche Abdichtungen nötig, da ebenfalls leichte Wasserschäden festgestellt wurden.

Im erfreulich genutzten Gemeinschaftsraum wurden die Boden-Wandfugen ergänzt und schalldämmende Platten an der Decke montiert. Für den Aussensitzplatz wurden die 20 Stühle ersetzt.

Eichstrasse 33

8 Wohnungen erbaut 1981, erworben 2015

Die dringend notwendigen Reparaturarbeiten wurden ausgeführt. Für die reibungslose Umsetzung der geplanten Sanierungen waren Besichtigungen in den einzelnen Wohnungen nötig.

Das Team René Zwahlen (Hauswart) und Elmjie Turjan (Reinigung) beendet die Arbeit Ende Januar 2019. Es wird eine neue Lösung gesucht. Peter Ottiger betreut weiterhin die von ihm gestaltete Umgebung zur Freude der Mieter.

Mugerenstrasse 5

34 Wohnungen erbaut 1983, saniert 2014

Das erst zwei Jahre alte Expansionsgefäss für die Solaranlage musste ersetzt werden. Durch die Ge-

meinde wurde die Schutzraumkontrolle durchgeführt. Verlangte zusätzliche Abdichtungen wurden ergänzt.

Auf dem Dach der Tiefgarage sammelte sich Wasser und nässte die Wände der Geschäftsstelle und einer weiteren EG-Wohnung. Aufwändige Sanierungsarbeiten mit Bohrlöchern zum Wasser abziehen, austrocknen sowie Wände streichen beeinträchtigten das Arbeiten auf der Geschäftsstelle über Wochen. Durch das Abdichten des unteren Teils der Fassaden und durch einen Grosseinsatz von Fretz für das erneute Entfernen von Wurzeln und Kalkrückständen in den Sickerwasserleitungen hoffen wir, das Problem gelöst zu haben.

Die von Mieterinnen und Mietern eingepflanzten und gepflegten Geranien erfreuten auch dieses Jahr das ganze Quartier. Mit Glühwein und Grillwürsten wurde am 1. Advent die Beleuchtung des Christbaums im Innenhof gefeiert.



Herzliche Gratulation an unser Gründungsmitglied Angelo Reggiori zum 90. Geburtstag! Josef Huwyler, Rita und Angelo Reggiori, Mélanie Schenker (v.l.n.r.)

Langackerstrasse 10 bis 14

29 Wohnungen erbaut 1991

Bei sämtlichen Wohnungen wurden neue, schalldichtere Eingangstüren montiert. Im Anschluss wurden alle Zylinder ersetzt und neue Briefkastenanlagen eingebaut.

Die Gebäudeversicherung hat eine neue Schätzung vorgenommen.

Die bereits im Vorjahr bewilligte 1. Etappe der Erneuerung der Spielplätze der Miteigentümerschaft wurde Ende Jahr vorgenommen. Die Angebote werden erweitert und sollen sich bis im Frühjahr in motivierender Art präsentieren und die Kinder zum Bewegen einladen.

Mieterprobleme wurden an einer Besprechung mit dem Präsidenten diskutiert.

Seeblick 4 bis 12

40 Wohnungen erbaut 1998

Die vorgeschriebenen Elektrokontrollen in den Eingängen 8, 10 und 12 wurden durchgeführt. Anfang April besuchten wir im 5-Jahres-Turnus alle Wohnungen und lösten anschliessend verschiedene Reparatur- und Sanierungsarbeiten aus. Die Stoffe sämtlicher Sonnenmarkisen wurden ersetzt. Viele in den Wohnungen nicht genutzte Wasserzähler wurden ausgebaut oder neu verschlossen, um weitere kleine Wasserschäden zu vermeiden. Ein grosser Wasserschaden infolge einer nicht erkannten undichten Abwaschmaschine wurde zum Versicherungsfall.

Um eine bessere Ordnung auf den Spielplätzen zu erhalten, richteten wir ein Parkabteil für Kindervelos ein und stellten eine Box für die Spielsachen beim Sandkasten auf.

Die vom Vorstand kommunizierte Hausordnung betreffend Parkieren auf den Besucherparkplätzen wird unregelmässig kontrolliert. Verschiedene Mieter haben bereits eine Abmahnung wegen Nichteinhalten der Hausordnung erhalten.

Schluechtstrasse 1 bis 7

37 Wohnungen erbaut 2009

Auch bei der Solaranlage Schluechtstrasse wurde durch eine Spezialfirma der Solarcheck durchgeführt. Das Ergebnis veranlasste uns, analog der übrigen Liegenschaften, ein lokales Unternehmen mit der regelmässigen Wartung zu beauftragen.

Bei der Abnahme einer 4-Zimmer-Attikawohnung wurde festgestellt, dass sich der Parkett von der Unterlage löst (Kleberfehler). In der ganzen Wohnung musste der Holzboden ausgewechselt werden.

Die Aussenbeleuchtung sowie diejenige zum Velo-raum mussten ersetzt werden.

Gemeinschaftsraum Schluechtstrasse 1

Die Wichtel-Spielgruppe benützt zwei bis drei Mal pro Woche den Raum. Zusammen mit weiteren Kursen und verschiedenen privaten Feiern war der Raum gut ausgelastet.

Der Neubau Enikerweg 12a – der einstige Wunsch ist Realität

Am 21. Februar 2017 erfolgte die Kreditgutsprache an der a.o. GV, am 6. Juni 2017 fand der Spatenstich statt, Mitte August 2018 konnte die Tiefgarage bezogen werden und Ende Dezember 2018 wurden uns von Michel Tscherry, Archetage Architekten, die 13 Wohnungen im Eckneubau übergeben. Dies war der sportliche Ablauf des Bauprojektes.

Petrus der Wettermacher war für ideales Bauwetter besorgt, so dass der Bauleiter auf dem Platz, Ahmet Sahin, Aula AG, und alle Unternehmer diszipliniert und termintreu Hand in Hand arbeiten konnten.

Dank guten Arbeitsvergaben und disziplinierter Kontrolle konnten innerhalb des genehmigten Budgets zusätzliche wertvermehrende Details, im Eck-

neubau und bei der Gestaltung der Umgebung, realisiert werden.

Der altersgerechte Ausbau der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen wie elektrische Türöffnung und Storenbedienung, Ausstattung der Küche mit zusätzlichem Tiefkühler, Dusche mit Sitz und speziellem Haltegriff, begeistert.

Die grosszügigen Balkone, welche an die Nachbarhäuser angebaut sind, wurden mit einer verschiebbaren Rückwand als Windschutz ausgerüstet und laden so zum Verweilen ein.

Das freundliche, helle Farbkonzept im Treppenhaus mit den durch einen Sichtstreifen ergänzten Treppenstufen macht Freude und sorgt für Sicherheit.



Mit Stolz nehmen wir die Komplimente für die gelungene Verdichtung entgegen. Der Eckneubau fügt sich architektonisch und farblich bestens in die Liegenschaft ein.

Anerkennung und Dank gehören dem Architekten-team archetage, Arthur Sigg, Michel Tscherry, der Bauleitung und allen Unternehmern zur gelungenen Umsetzung.

Umgebung

Man kann sich kaum mehr erinnern, wie es vorher ausgesehen hat. Die Neugestaltung hat viele Wünsche der Kinder und Erwachsenen umgesetzt: Wasseranschluss beim Spielplatz, eine Nestschaukel, ein Haus mit Rutschbahn, einen Kletterparcours, zwei Sandkästen, Haus zum Puppenspielen, Hügel zum Schlitteln, Rundweg zum Velofahren, Tisch und Grill für gemütliche Bräteltreffs.

Durch das Verschieben der Parkplätze in die neue Einstellhalle und das Auflösen der Aussenparkplätze konnte viel grüner Bewegungsraum zusätzlich generiert werden. Die Entsorgung findet neu in Unterfluranlagen statt, was weiteren Freiraum schafft. Grosse Blumenbeete vor den acht Hauseingängen sowie neu gepflanzte Bäume und Sträucher umrahmen die Erholungszone.

Sehr zur Freude der Jungmannschaft des ganzen Quartiers sanierte das Bauamt den gemeindeeigenen Fussballplatz hinter dem Kleinschulhaus, so können im Frühling bereits wieder multikulturelle Fussballspiele stattfinden.

Dr. Heinrich Baumgartner, Initiant und 1. Präsident der Genossenschaft, sitzt im Innenhof auf seiner Bank und geniesst das fröhliche rege Treiben der GBC-Mieterschaft.



**Einweihungsfest des Neubaus und der Einstellhalle Enikon
Samstag, 14. September 2018**





Im Gespräch mit Stephan Schmidlin, Ersteller der Kunstbank



Die Kunstbank im Innenhof, als Würdigung der Pionierarbeit des 1. Vorstandes, insbesondere des Initiators Dr. Heinrich Baumgartner, ist genial gestaltet und wurde bereits zu einem Besuchermagnet und einem liebgewordenen Spielobjekt.

Stephan, was war die spezielle Herausforderung dieses Auftrages?

Menschen in Holz zu portraitieren ist generell anspruchsvoll. Ich kannte Herr Baumgartner nur von Fotos, ich nehme ihn als lieben Menschen wahr,

diesen Charakter wollte ich festhalten. Sein Beruf (Mappe), seine Menschenfreundlichkeit und sein Blick in die Zukunft (spielendes Kind) habe ich ebenfalls visualisiert. Um der Skulptur eine lange Lebensdauer zu geben, habe ich die Bank druckimprägniert und mit einer speziellen Lasur bemalt.

Was bedeutete es dir, ein Kunstobjekt in Cham – deinem Arbeitsort – zu schaffen?

Bis heute steht auf öffentlichem Grund erst vor dem Gemeindehaus eine Arbeit von mir und nun auf GBC-Boden. Bei einem Mittagessen im Rest. Rössli wurde ich auf die Bank angesprochen, dieser direkte Bezug und die Rückmeldung der Chamer Bevölkerung freuen mich sehr.

Wie ist für dich der Standort deiner Bank inmitten eines Spielplatzes?

Wie die vielen Kinder anlässlich der Einweihung die beiden Figuren begrüsst haben, hat mich sehr berührt. Kunst, welche von Kindern als selbstverständlich angenommen wird, ist echt und steht am richtigen Ort. Ich freue mich sehr, dass mein Werk Freude macht, so ist der Kreis der Wertschätzung geschlossen.

Danke, Stephan, für dein Einfühlungsvermögen beim Gestalten dieses Kunstwerkes und für deine Fachkompetenz: einzigartig und bewundernswert!



Im Gespräch mit neuen Mietern

Schlüsselübergabe Enikerweg 12a an das Ehepaar Jörg und Laura Suter

Die Schlüsselübergabe einer neuen Wohnung gleicht immer einem festlichen Akt, welcher beidseitig emotional ist. Als Vermieter fragt man sich: Habe ich die richtigen Mieter ausgewählt; gefällt ihnen die Wohnung? Als neue Mieter kommen Gedanken auf: Was müssen wir zurücklassen; werden wir glücklich in dieser Wohnung?

Das Gespräch bei der Übergabe an die jungen Rentner Laura und Jörg Suter machte Spass. Die beiden freuen sich offensichtlich, «ihre» Wohnung gefunden zu haben, besichtigen die verschiedenen Räume, erfreuen sich an der Helligkeit und Grösse der Zimmer und am Sitzplatz.

Frau Suter ist begeistert, dass bei Besuchen der 6 Kinder und der 9 Enkel im Innenhof viel Raum zum tummeln und spielen zur Verfügung stehen wird. Herr Suter freut sich, einen bezahlbaren Alterssitz an bester Lage gefunden zu haben.

Das Ehepaar wohnte seit einigen Jahren in der Nachbarliegenschaft und suchte, nach dem Auszug des Sohnes, eine kleinere Wohnung. Früher wohnte die grosse Familie Suter in Knonau im stattlichen Haus der Pestalozzi-Stiftung, wo auch viele hilfsbedürftige Personen und Flüchtlinge immer eine offene Tür fanden.



Sanierung Eichstrasse 33

Noch früher war Cham bereits ihr Wohnsitz. Herr Suter war Pastor der Freien christlichen Gemeinde, welche vor dem Abbruch im alten Hotel Bären ihr Zentrum hatte. Wir beide konnten uns noch gut an den Aufruhr im katholischen Cham erinnern, ich an die Diskussionen und er an die eingeschlagenen Fensterscheiben.

Sich helfend einsetzen für Menschen liegt den beiden im Blut und so profitieren auch heute Chamer und Chamerinnen von ihrem Engagement. Gemeinnützig denkende Mieter wie sie passen bestens zum GBC-Gedankengut.

Wir wünschen Laura und Jörg Suter viel Freude in der neuen Wohnung!



Totalsanierung des 8-Familien-Hauses an der Eichstrasse

Am 1. Januar 2015 wurde das 1981 gebaute Haus von der Pensionskasse der Zuger Kantonalbank erworben. Die wichtigsten Reparaturarbeiten haben wir im ersten Halbjahr 2015 ausgeführt, im Wissen, dass eine Totalsanierung geplant werden muss.

An einer Mieterinformation am 29. Mai 2018 haben wir den Mieterinnen und Mietern ausführliche Informationen in Wort und Schrift abgegeben. Unsere Angebote werden ab dem 1. Februar (Start der Sanierung) wie folgt genutzt: drei Mietparteien ziehen weiter, eine wechselt in eine kleinere Wohnung im Haus und vier kehren in die gleiche Wohnung zurück.

Vier Mieter nutzen für die drei Monate eine andere GBC-Wohnung am Enikerweg/Schluechtstrasse. Wir übernehmen für die total fünf Wiedervermietungen die Umzugs- und/oder Einlagerungskosten, um die finanziellen Umtriebe mitzutragen.

Nun steht die Totalsanierung vor der Türe. Folgende Umbauarbeiten werden von der Aula AG, Jo Halter und Cécile Leu koordiniert und begleitet: Gebäude-Aussenwärmedämmung, Bedachung, Fenster/Beschattung, Haustechnik, Bodenbeläge, Innenausbau Nasszellen und Anpassungen in den Keller- und Waschräumen.

Schon bald erstrahlt eine weitere Liegenschaft im neuen Glanz und ist für die nächsten 20 Jahre gerüstet.

Jahresrechnung 2018 – Bilanz

Aktiven	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Flüssige Mittel	2'441'903.37	3'231'936.82
Wertschriften	6'200.00	6'200.00
Forderungen aus Leistungen	1'713.96	5'568.21
Heizölvorrat	46'691.60	85'875.40
Debitoren HNK	2'039.10	-15'254.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	65'438.85	75'686.55
Umlaufvermögen	2'563'986.88	3'390'012.63
Liegenschaft Enikerweg	6'115'908.80	8'273'160.40
Liegenschaft Enikerweg 12a	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	3'200'000.00	3'200'000.00
Wertberichtigungen Liegenschaften	-20'769'118.15	-19'579'078.65
Anlagevermögen	42'084'122.87	39'616'527.67
Total Aktiven	44'648'109.75	43'006'540.30
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
– gegenüber Dritten	7'765.50	8'083.15
– gegenüber Mietern	250'504.50	259'661.95
Verbindlichkeiten aus Leistungen	258'270.00	267'745.10
Kurzfristige Darlehen, Hypotheken	1'500'000.00	3'300'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'500'000.00	3'300'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11'864.80	14'871.40
Passive Rechnungsabgrenzung	90'770.90	83'436.35
Kurzfristiges Fremdkapital	1'860'905.70	3'666'052.85
Langfristige Darlehen, Hypotheken	28'206'000.00	25'406'000.00
Langfristige Darlehen von Genossenschaffern	2'257'520.00	2'340'620.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	30'463'520.00	27'746'620.00
Rückstellungen für LG-Sanierungen	9'893'119.71	9'305'629.71
Steuerrückstellungen	9'000.00	33'000.00
Übrige Rückstellungen	50'068.65	47'008.65
Rückstellungen	9'952'188.36	9'385'638.36
Langfristiges Fremdkapital	40'415'708.36	37'132'258.36
Anteilscheinkapital	38'300.00	38'300.00
Gesetzliche Reserven	347'000.00	347'000.00
Gewinnvortrag	1'822'929.09	1'648'471.06
Jahresgewinn	163'266.60	174'458.03
Eigenkapital	2'371'495.69	2'208'229.09
Total Passiven	44'648'109.75	43'006'540.30

Jahresrechnung 2018 – Erfolgsrechnung

Ertrag	2018 CHF	2017 CHF
Mietzinserträge	3'617'438.75	3'596'796.50
davon grundverbilligte Mieten	2'364'908.00	2'364'758.00
Dienstleistungsertrag	20'524.85	19'720.10
Betriebsertrag	3'637'963.60	3'616'516.60
Erlösminderung aus Leistungen	-17'759.80	-1'824.60
Liegenschaftsaufwand	-725'297.50	-1'133'000.24
Bruttogewinn I	2'894'906.30	2'481'691.76
Lohnaufwand	-184'689.95	-180'359.75
Sozialleistungen	-41'776.95	-40'408.00
Personalaufwand	-226'466.90	-220'767.75
Bruttogewinn II	2'668'439.40	2'260'924.01
Verwaltungs- und Bürokosten	-115'924.75	-115'765.55
Übriger betrieblicher Aufwand	-115'924.75	-115'765.55
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'190'039.50	-1'120'261.70
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-587'490.00	-184'410.00
Abschreibungen und Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens	-1'777'529.50	-1'304'671.70
Zinsaufwand	-580'657.40	-630'145.35
Zinsertrag	12.25	12.30
Finanzerfolg	-580'645.15	-630'133.05
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-1'421.60	-8'182.03
Ausserordentlicher Aufwand	-1'421.60	-8'182.03
Jahresgewinn vor Steuern	192'918.40	202'171.68
Steuern	-29'651.80	-27'713.65
Jahresgewinn	163'266.60	174'458.03

Jahresrechnung 2018 – Anhang

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Vorräte:

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

	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	1'500'000	3'300'000
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'500'000	3'300'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	28'206'000	25'406'000
gegenüber Genossenschaftern	2'257'520	2'340'620
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	30'463'520	27'746'620

3. Anzahl Mitarbeiter

	<10	<10
--	-----	-----

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

Ausserordentlicher Aufwand Unterstützungsfonds	-3'000	-3'000
Verschiedene unwesentliche Posten	-274	-6'746
Total ausserordentlicher Aufwand	-3'274	-9'746
Ausserordentlicher Ertrag (Miete Plakatwand + DL-Vertrag Swisscom)	1'852	1'564
Total ausserordentlicher Ertrag	1'852	1'564
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-1'422	-8'182

5. Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten

Fällig innerhalb von 1 Jahr gegenüber Banken	1'500'000	3'300'000
Fällig innerhalb von 2 bis 5 Jahren gegenüber Banken	9'200'000	7'300'000
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren gegenüber Genossenschaftern	2'257'520	2'340'620
Fällig nach 5 Jahren gegenüber Banken	19'006'000	18'106'000
Total verzinsliche Verbindlichkeiten	31'963'520	31'046'620

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 2018 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, 29. Januar 2019

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

Angewandte TREUHAND | SUISSE



Finanzbericht 2018

Unsere Baugenossenschaft kann auch im 2018 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück blicken. Der Bruttogewinn nach Steuern aber vor Abschreibungen und Rückstellungen beträgt etwas über CHF 1,94 Mio. Nach Vornahme der steuerlich zulässigen Abschreibungen und Rückstellungen beträgt der Jahresgewinn CHF 163'266,60 und liegt damit leicht unter dem Wert des Vorjahres.

Die Mietzinserträge bewegen sich mit CHF 3,6 Mio. aufgrund des kaum veränderten Liegenschaftsportfolios im Rahmen der Jahresrechnung 2017.

Auf der Aufwandseite bewegen sich die Gesamtkosten ebenfalls im Rahmen des Vorjahres, wenn auch einzelne Positionen stark schwanken. Die Verwaltungs- und Bürokosten sind auf unverändertem Niveau. Der Liegenschaftsaufwand ist aufgrund verschiedener einmalig anfallender Kosten im Vorjahr

um CHF 407'700 gesunken. Die Rückstellungen fallen um CHF 403'000 höher aus, da im Vorjahr die Auflösung einer Rückstellung eingeflossen ist. Die Abschreibungen sind aufgrund des Neubaus ebenfalls höher (CHF 69'800). Trotz leicht erhöhtem Hypothekarbestand sind die Zinsaufwendungen um CHF 49'500 tiefer, da sich der positive Effekt des weiterhin tiefen Zinsniveaus bei der Refinanzierung bemerkbar macht.

Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0,79 Mio. gesunken, was insbesondere auf die Neubautätigkeit zurückzuführen ist. Die Hypotheken und Darlehen belaufen sich Ende 2018 auf CHF 29,7 Mio. Die Laufzeiten dieser Verbindlichkeiten sind so gestaffelt, dass wir ein aktives Cash Management betreiben können.

Daniel A. Camenzind, Finanzchef



Interessierte Mieterinnen und Mieter verfolgen die Ansprachen anlässlich des Einweihungsfestes Enikon.

Wechsel der Geschäftsleitung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

Im April 2008 haben Sie mich an der Generalversammlung in den Vorstand gewählt. Ungeplant und unerwartet habe ich am 1. September 2009 vom erkrankten Franz Bellmont die Verwaltung der GBC-Liegenschaften übernommen. Mit dem Präsidentenwechsel von Richard Nigg zu Toni Luginbühl haben Sie im Frühjahr 2011 die neue Geschäftsstruktur – strategische Führung durch den Vorstand und operative Führung durch die Geschäftsleitung – gutgeheissen. Meine Vorstandstätigkeit war beendet und mit Begeisterung übernahm ich die Geschäftsleitung per 1. Mai 2011.



Eine spannende Zeit begann, zuerst die Planung und Einrichtung der Geschäftsstelle mit Archiv und der nötigen Arbeitsinfrastruktur; das Erstellen der Führungs- und Kompetenzreglemente, die Genehmigung durch den Vorstand und dann die Umsetzung auf der Geschäftsstelle. Zu Beginn durfte ich mit Irene Suter zusammenarbeiten und seit nun 7 Jahren mit Melanie Baumann und seit 5 Jahren mit Miriam Kaufmann.

Die Anzahl Liegenschaften und somit die zu vermietenden Wohnungen sind stetig gewachsen. Die Herausforderungen mit den unterschiedlichen Mietansprüchen, mit der Umgangskultur und der Akzeptanz von Hausordnungen verändern sich stark.

Dank der Unterstützung der Bauverantwortlichen im Vorstand und dank der Weitsicht von Ihnen, liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter, mit der Genehmigung der a.o. Budgets, konnten die notwendigen umfangreichen Sanierungsarbeiten an der Pilatus- und Mugerenstrasse, die Fassadensanierungen Seeblick und Enikerweg vorgenommen werden. Dass die über 10-jährige Planungsgeschichte mit dem Eckneubau und der Erstellung der Tiefgarage in Enikon nun auch abgeschlossen ist und eine wunderbare Sache entstanden ist, freut mich sehr.

Der gute Zustand der Bauten und die Stimmung unter den Mietern verdanken wir den umsichtigen Hauswarten. Sie leben den gemeinnützigen Gedanken auf vorbildliche Weise, eine Qualität, welche Hauswartinstitute nie übernehmen könnten.

Als Laie im Immobilienbereich habe ich die GBC-Herausforderung angenommen. Im Organisieren hatte ich Erfahrung, dies hätte nie gereicht, wenn ich nicht ein erstklassiges Netz mit kompetenten und flexiblen Unternehmern und Handwerkern hätte pflegen können. Ihnen gehört mein grosser Dank und meine Anerkennung.

«Servir et disparaître», diese Weisheit nehme ich mir vom früheren Präsidenten zu Herzen und schaue dankbar auf die tolle Zusammenarbeit mit all den verschiedenen Interessensgruppen und deren Menschen zurück.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke für das Vertrauen. Ich wünsche Ihnen und dem Vorstand weiterhin eine glückliche Hand, damit die GBC die dringend nötige Tätigkeit, «Schaffen und pflegen von bezahlbarem Wohnraum», auch in Zukunft gemeinnützig und sozial denkend ausführen kann.

Freundliche Grüsse


Ruth Dössegger

Geschäftsstelle

Personelles

Die Anfang 2018 durchgeführte Stundenkontrolle der Hauswartarbeiten wurde ausgewertet. Dies führte zu leichten Anpassungen der Stellenprozente und/oder zur Zuteilung weiterer Tätigkeitsfelder. Die Hauswartung an der Eichstrasse muss 2019 neu geregelt werden, René Zwahlen konzentriert sich mit Vroni auf den Unterhalt im Seeblick. Walter Bunschi übernimmt die Wartung der neuen Einstellhalle, seine Frau Ruth die erweiterte Umgebung Enikon und Edith Auf der Maur zusätzlich den Eckneubau. Sämtliche Stellenbeschriebe wurden überarbeitet.

Das Team auf der Geschäftsstelle erledigte die vielfältigen Herausforderungen innerhalb der 135 bewilligten Stellenprozente. Die rund 179 Stellenprozente für die Hauswartarbeiten sind auf 14 Teilanstellungen aufgeteilt.



Schwerpunkte 2018

Die Bautätigkeit in Enikon setzte verschiedene a.o. Schwerpunkte. So organisierten wir im September ein Handwerkermittagessen sowie ein Einweihungsfest für Mieter und Nachbarn im speziell aufgebauten Festzelt.

Durch den Wechsel von 11 Mietparteien in den Eckneubau, galt es aus den rund 200 Bewerbungen die «richtigen» Nachmieter zu rekrutieren, um den verlangten Mietermix sicher zu stellen. Die Erstvermietung der Tiefgarage und der Wohnungen sowie die Weitervermietung verlangten die Erstellung von 100 neuen Mietverträgen.

Öffentlichkeitsarbeit

Grosse Ehre wurde der GBC zuteil, als wir auf Einladung des nationalen Verbandes «Wohnen Schweiz» an der Generalversammlung vom 7. Juni im Lorzensaal Cham ein Referat halten durften. Als Geschäftsleiterin erarbeitete ich eine Präsentation zum verlangten Thema. Viele bilaterale Rückfragen zeigen auf, dass die Herausforderung – grosse Wohnungen für junge Familien frei zu bekommen – auch für andere Genossenschaften belastend ist.

Dank verschiedener Artikel in der lokalen Presse konnten wir unsere Anliegen und unser Engagement nach aussen kommunizieren.

Zusammenarbeit

Besonders wichtig war die Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen, galt es doch Verfügungen für den Eckneubau und die Eichstrasse abzuschliessen. Weiter ergaben sich Anpassungen im Seeblick und die 2-Jahres-Überprüfung der Berechtigung der Mietzinszuschüsse musste durchgeführt werden. Infolge Ämterwechsel ist die sehr konstruktive Zusammenarbeit mit Kurt Landis, Philipp Kälin und Nicole Ulrich beendet.

Ausblick 2019

Im 1. Quartal setzt die Übergabe der neuen Wohnungen, die Auffrischung der leeren Wohnungen sowie der Neubezug einen Schwerpunkt. Die Sanierung der Eichstrasse, die 5-Jahres-Kontrolle Pilatusstrasse und die Neuorientierung auf der Geschäftsstelle werden weitere Fixpunkte neben dem Alltagsgeschäft sein.

Impressum

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham

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

Auflage	800 Exemplare
Redaktion	Geschäftsstelle GBC
Fotos	Lukas Schnurrenberger, diverse
Gestaltung	Heller Druck AG, Cham
Druck	Heller Druck AG, Cham
Ausgabe	März 2019

Umschlag Liegenschaft Enikerweg mit Eckneubau aus der Drohnenperspektive

**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Cham**

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

