

2019

# 56. Geschäftsbericht



---

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Vorwort
2	Bericht der 55. Generalversammlung vom 17. April 2019
3	Geschäftsjahr 2019 – die wichtigsten Zahlen im Vergleich
4	Die Generalversammlung in Bildern
6	Berichte zu den Liegenschaften
10	Christbaum Enikon und Mugerenstrasse
12	Weihnachtsfeiern mit den Senioren
13	Bauabrechnungen Eichstrasse 33 / Enikerweg 12a
13	Ein interessanter, statistischer Wert
14	Jahresrechnung 2019 – Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang
17	Bericht der Revisionsstelle
18	Finanzbericht
19	Strategie-Review 2019
20	Geschäftsstelle GBC

---

---

## Vorwort



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

Mit grosser Zufriedenheit dürfen wir auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken. Das sehr gute Geschäftsergebnis erlaubt uns alle erforderlichen Rückstellungen und Abschreibungen vornehmen zu können. Aufgrund der konstant guten Ertragslage ist unsere GBC finanziell kerngesund. Wir verfügen über die notwendige Finanzkraft um allfällige neue Projekte stemmen zu können.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist unverändert hoch. Bei sich bietender Gelegenheit würden wir unser Wohnungsangebot gerne vergrössern. In diesem Zusammenhang haben wir die laufenden Gespräche mit verschiedenen Immobilienpromotoren weitergeführt. Konkrete Resultate liegen allerdings jetzt noch nicht vor.

In den vergangenen Jahren haben wir einen grossen Teil unserer Wohnungen und Liegenschaften mit einem beachtlichen finanziellen Aufwand saniert. Im 2020 werden wir nun noch die Planung für die umfassende Sanierung unserer Wohnungen im Gebiet Langacker an die Hand nehmen. Es darf festgehalten werden, dass sich durch diese steten Investitionen unser Immobilienportefeuille in einem sehr guten Zustand befindet.

Nach der Pensionierung von Ruth Dössegger hat Miriam Kaufmann die Geschäftsführung bei der GBC übernommen. Dieser Wechsel gelang reibungslos. Frau Kaufmann hat sich sehr schnell in ihren neuen Aufgabenbereich eingearbeitet.

Unsere Erträge generieren wir mit den Mietzinsen für unsere Wohnungen. Da diese alle vermietet sind und wir die Kosten sehr gut im Griff haben, erwarte ich im 2020 wiederum ein sehr gutes Geschäftsergebnis. Dieses wird in etwa dem Ergebnis des Vorjahres entsprechen.

Herzlich bedanken will ich mich bei Miriam Kaufmann und Melanie Baumann von unserer Geschäftsstelle und unseren Hauswarten. Sie alle setzen sich unermüdlich und mit grossem Engagement für die Belange der GBC ein. Auch dies ist für uns ein sehr wichtiger Erfolgsfaktor.

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

Josef Huwyler, Präsident

---

## Bericht der ordentlichen 55. Generalversammlung vom 17. April 2019

125 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sowie 13 Gäste besuchen unsere Versammlung im Lorzensaal. Noch nie durfte der vollständig anwesende, sechsköpfige Vorstand so viele Besucher an einer Generalversammlung begrüßen.

Josef Huwyler eröffnet die Versammlung zum zweiten Mal als Präsident der GBC und heisst speziell seine Vorgänger Richard Nigg und Toni Luginbühl sowie Gründungsmitglied Angelo Reggiori willkommen. Zahlreiche Ehrengäste darunter der Gemeindepräsident von Cham, Georges Helfenstein, beehren uns mit ihrer Anwesenheit.

Besonders erfreulich im Jahr 2019 ist, dass der Eckbau am Enikerweg 12a fertiggestellt wurde. Im Zuge des verdichteten Wohnens im Enikon Quartier ist der Neubezug dieser Wohnungen als voller Erfolg zu werten.

Ruth Bunschi, Markus Bitschnau und Hannes Gisler werden als Stimmzähler gewählt.

Die Traktandenliste zur 55. Generalversammlung ist fristgerecht mit der Einladung versandt worden. Diese wird von der Versammlung genehmigt, wie auch das Protokoll der 54. ordentlichen Generalversammlung. Mélanie Schenker wird für die Erstellung dieses Protokolls gedankt.

Der Finanzverantwortliche Daniel Camenzind erläutert die Jahresrechnung 2018, die sich erneut stabil und positiv präsentiert. Das gute Jahresergebnis 2018 entspricht annähernd dem Ergebnis des Vorjahres. Die notwendigen Investitionen können problemlos finanziert werden. Ebenso erfreulich sieht die Bilanz aus, welche vergleichbar mit den Vorjahreszahlen ist.

Die Jahresrechnung wird durch die Versammlung genehmigt. Ebenso wird beschlossen, den Jahresgewinn von CHF 163'266.60 auf die neue Rechnung vorzutragen. Auf Antrag der Revisionsstelle erteilen die Stimmberechtigten dem Vorstand daraufhin die Entlastung.

Trotz anhaltendem tiefen Zinsniveau beschliesst die Versammlung auf Antrag des Vorstandes die Genossenschaftsdarlehen unverändert wie folgt zu verzinsen:

1.5% p.a. für Darlehen bis zu CHF 50'000.00

0.5% p.a. für Darlehen ab CHF 50'000.00

Die Geschäftsstellenleiterin Ruth Dössegger geht in Pension. Im Namen des gesamten Vorstandes bedanken sich die Laudatoren Jörg Beck, Josef Huwiler sowie der Präsident Josef Huwyler bei Ruth Dössegger für ihre wertvolle und engagierte Tätigkeit für die GBC in den vergangenen elf Jahren. Nachfolgerin von Ruth Dössegger wird Miriam Kaufmann. Die Geschäftsstelle wird zusätzlich durch Melanie Baumann unterstützt, die wie Miriam Kaufmann seit mehreren Jahren in den Diensten der GBC steht.

Der Präsident bedankt sich bei allen Anwesenden für das entgegengebrachte Vertrauen und die geschätzte Aufmerksamkeit. Er lädt alle zum gemeinsamen Nachtessen ein und wünscht einen schönen und geselligen Abend.



*Die Originalfassung des Protokolls der 55. Generalversammlung vom 17. April 2019 kann auf der Homepage [www.gbc-cham.ch](http://www.gbc-cham.ch) unter Aktuelles / Generalversammlung nachgelesen werden.*

## Geschäftsjahr 2019 – Die wichtigsten Zahlen im Vergleich

	2019	2018
Genossenschaftsmitglieder	380	383
Vorstandsmitglieder	6	6
Personal Geschäftsstelle und Liegenschaften	282%	314%
Wohnungsbestand	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	29	11
davon Erstbezüge Neubau Enikerweg 12a	13	
Versicherungswert Liegenschaften	77'541'000	76'749'000
Bilanzsumme	43'133'960	44'648'110
Anteilscheinkapital	38'000	38'300
Hypotheken/Darlehen	30'334'320	31'963'520
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	500'000	770'000
Eigenkapital	2'678'251	2'371'496
Mietzinseinnahmen	3'868'222	3'617'440
davon grundverbilligt	2'569'443	2'364'908
Gewinn	307'056	163'267



---

## Die Generalversammlung 2019 in Bildern





---

## Berichte zu den Liegenschaften

### Enikerweg 2 bis 16

60 Wohnungen, erbaut 1966

Sanierungen 1992, 2002, 2016

Die Mieterinnen und Mieter haben sich sehr schnell mit dem neu errichteten Eckbau am Enikerweg vertraut gemacht. Die Umgebung konnte im Sommer bereits den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben werden. Genutzt wird die neu gestaltete Umgebung erfreulicherweise speziell auch von Kindern für ihre verschiedensten Spiele.

Seit Mitte September gilt das öffentliche Parkverbot am Enikerweg. Parkieren auf dem Trottoir beziehungsweise am Strassenrand ist jetzt behördlich untersagt. Möglich war dies, weil wir mit der Erstellung des neuen Eckbaus gleichzeitig eine Autoeinstellhalle mit 60 Parkplätzen realisierten. Diese 60 neuen unterirdischen Parkplätze sind ein wichtiger Faktor für die Aufwertung der gesamten Überbauung.





---

### **Eichstrasse 33**

8 Wohnungen, erbaut 1981

Sanierung 2019

Die Liegenschaft wurde im Frühling umfassend saniert. Fünf Mietparteien überbrückten die Sanierungszeit in einer Ausweichwohnung und zogen im April wieder ein. Die restlichen drei Wohnungen wurden an neu zugezogene Familien vermietet.

Auch hier mussten kleinere bauliche «Kinderkrankheiten» behoben werden. Die Mieterschaft zeigte viel Geduld und Verständnis während den Nachbesserungsarbeiten.

Bei der Gesamtsanierung wurde auch auf das Interesse der Natur, insbesondere der Tierwelt, Rücksicht genommen. In den Giebelspitzen sind geeignete Rückzugsplätze für die selten gewordenen Mauersegler eingebaut worden.



---

### **Schluechtstrasse 1/3/5/7**

37 Wohnungen, erbaut 2009

Auch an der Schluechtstrasse schlug die Macht des Wassers zu und führte teils zu massiven Schäden. Aufgrund einer gerissenen Kittfuge an einer Badewanne, musste in einem Fall die Mieterschaft während einiger Tage auf eine mobile Duschkabine im Heizraum ausweichen.

Die 2-Jahres-Garantieabnahme der sanierten Plattenverkleidungen in einigen Nasszellen konnte mit kleinen Nachbesserungen erfolgreich abgeschlossen werden. Ein zusätzliches Augenmerk wurde nach der gemachten Erfahrung auf die Kittfugen gerichtet.



---

### **Enikerweg 12a**

13 Wohnungen, erbaut 2019

Die neuen Mieter haben sich schnell eingelebt und sich auch bravourös den baulichen «Kinderkrankheiten» gestellt. Lediglich die elektrische, behindertengerecht ausgestattete Hauseingangstüre erfordert zeitweise etwas Geduld.

---

### **Pilatusstrasse 10**

32 Wohnungen, erbaut 1972

Sanierung 2012

Für die Mieterschaft verlief das Jahr ohne grössere Veränderungen oder Unannehmlichkeiten. Es standen keine umfassenden Reparaturen an und wir blieben von Unvorhergesehenem verschont.

Erwähnenswert ist die positive Veränderung der Aussicht auf den Enikerweg. Die Baustelle ist geräumt und die Grünfläche wird wieder von spielenden Kindern belebt.

---

### **Langackerstrasse 10/12/14**

29 Wohnungen, erbaut 1991

Nichts Aussergewöhnliches gibt es auch über diese Liegenschaft zu berichten, denn es läuft zur Zeit alles in geordneten Bahnen.

Zu Beginn der Heizsaison war die sogenannte Heizkurve etwas niedrig eingestellt. Nach nur wenigen kühlen Tagen hat sich die Temperatur aber wieder eingependelt.

### **Seeblick 4 bis 12**

40 Wohnungen, erbaut 1998

Zwei Wasserschäden wurden in dieser Liegenschaft behoben. Welch zerstörerische Auswirkungen bereits kleinste Lecke in Wasserleitungen nach sich ziehen können, wurde uns hier eindrücklich vergewärtigt.

Dank dem Einsatz der rasch aufgeborenen Handwerker, der Geduld und dem Verständnis der betroffenen Mieterschaften, konnte alles zeitnah in Ordnung gebracht werden.

---

### **Mugerenstrasse 5**

34 Wohnungen, erbaut 1983

Sanierungen 2014/2015

Im Sommer starteten wir eine interne «Gartenaktion». Es wurde das Handwerk der Gartenpflege vermittelt. Fleissig wurde Unkraut gejätet und die Pflanzen gepflegt.

Bald schon präsentierten sich die im Innenhof befindenden quadratischen Pflanzenbehälter wieder in ihrer ursprünglichen Pracht. Unkraut wurde beseitigt und sämtliche Pflanzen wurden ordentlich zurückgeschnitten. Das Resultat kann sich sehen lassen.

Im Dezember stand der Ersatz der Liftsteuerung und ein Update an, was dazu führte, dass die Mieterschaft zwei Tage lang auf den Lift verzichten musste. Wer sich nicht in der Lage sah die Treppe zu benutzen, hat sich in dieser Zeit anderweitig organisiert. Dank der Mithilfe aller Mieter musste niemand starke Einschränkungen auf sich nehmen. Das durchgeführte «Lifting» ermöglicht eine Verlängerung der Betriebsdauer von bis zu zehn Jahren.



---

## Einweihung Christbaum Enikon

Am Freitag, 29. Dezember wurde die Weihnachtstanne durch die Gemeinde Cham geliefert. Zuvor wurde die Tanne im Wald der Kooperation Knonau durch die beiden Mieter Andreas Hunn und Armin Gretener gefällt. Walter Bunschli leistete grosse Mit-hilfe beim Aufstellen, unterstützt durch den Elektriker Herr Kummer. Für das leibliche Wohl sorgte Hauswartin Annemarie Gretener.

Am Montag, 2. Dezember trafen sich dann ca. 40 Mieter aus dem Quartier Enikon zum gemeinsamen Anstossen mit Glühwein und Punsch. Die Getränke wurden durch die GBC offeriert, wobei die Mieter-schaft für das leibliche Wohl reichlich selbstgeba-ckenen Kuchen beisteuerte. Kein Wunder also, dass trotz bitterer Kälte und steifer Bise alle Teilnehmer gesellig und fröhlich ausharrten.



---

## Einweihung Christbaum Mugerren

Am Dienstag, 26. November wurde die im Hinterhof der Mugerrenstrasse 5 stehende imposante Tanne als Christbaum geschmückt. Die von der Firma Cesi Canepa AG gesponsorte Lichterkette wurde wieder von Paul Wismer, Servicemonteur des Sponsors, montiert, diesjährig unterstützt durch einen Schnupperlehrling.

Die Einweihung des Christbaums erfolgte am Donnerstag, 28. November. Die GBC offerierte zu diesem Anlass Wurst und Brot sowie Glühwein und Punsch. Eine grosse Anzahl an Mietern/Innen war anwesend. Bei vorweihnachtlicher Kälte war es ein gemütliches Zusammensein in der Pergola.



---

## Weihnachtsfeier an der Pilatusstrasse / Schluechtstrasse

Am Dienstag, 10. Dezember und am Donnerstag, 12. Dezember feierte die GBC jeweils Weihnachten mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der altersgerechten Kleinwohnungen von der Pilatusstrasse 10 und der Mugerenstrasse 5 sowie der Schluechtstrasse 1.

Um 18.00 Uhr wurde die Mieterschaft durch die anwesenden Vorstandsmitglieder begrüsst. Der Nikolaus – Bruno Birrer – hat die Anwesenden mit seinen nicht alltäglichen Gedichten und spannenden Erzählungen unterhalten. Verköstigt wurden alle mit einem feinen Menu serviert durch die tatkräftige Unterstützung unserer jeweiligen Hauswarte/-innen.

Das Kuchenbuffet war am Dienstag zum grossen Teil der Mieterin Rösli Glanzmann und der Hauswartin Maria Skocic zu verdanken. Am Donnerstag backten die Damen Keller, Eggel, Arcuri und Fleischhacker die Kuchen. Beim gemeinsamen Singen der Weihnachtslieder «Stille Nacht» und «Oh du Fröhliche» kam, wie in den vergangenen Jahren, eine besinnliche Weihnachtsstimmung auf. Gegen 22.00 Uhr waren die Feiern jeweils zu Ende.



---

## Bauabrechnungen

### Sanierung MFH Eichstrasse 33 Cham

Die Totalsanierung vom MFH Eichstrasse 33 konnte im Jahr 2019 durch die Aula AG erfolgreich durchgeführt und abgeschlossen werden. Der bewilligte Baukredit wurde schlussendlich um CHF 419'095 unterschritten. Geringerer Entsorgungsaufwand, da kein Asbest vorgefunden wurde, sowie Vergabeerfolge führten zu den Minderkosten.

### Neubau Enikerweg 12a

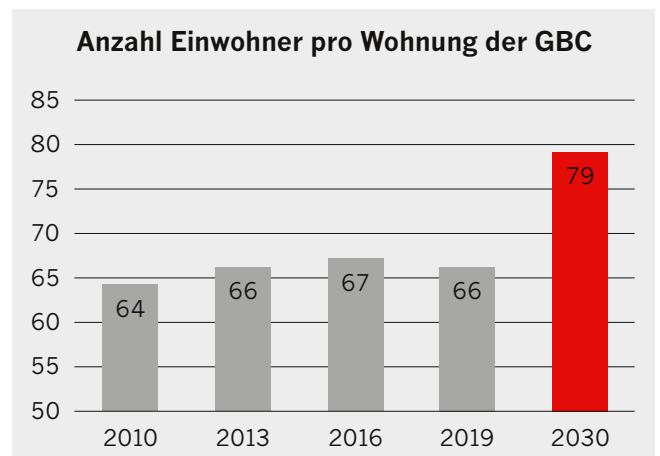
Die Bauabrechnung der Firma Archetage AG vom Neubau MFH Enikerweg 12a und der Einstellhalle schliesst mit einem Minderaufwand von CHF 777'014 gegenüber dem Baukredit ab. Die grosse Differenz erklärt sich dadurch, dass bei den Vorbereitungsarbeiten das Verlegen der Kanalisation durch den Verursacher (Gemeinde) übernommen wurde. Zudem musste das Reservebudget nicht beansprucht werden, da weniger Unvorhergesehenes beim Aushub zu Tage kam.

---

## Ein interessanter, statistischer Wert

Die nebenstehende Statistik zeigt die Anzahl Einwohner der Gemeinde Cham pro einer sich im Besitz der GBC befindenden Wohnung. Diese Werte waren in den vergangenen zehn Jahren recht konstant. Unser Wohnungsangebot wuchs somit in dieser Periode im Verhältnis zum Wachstum der Chamer Bevölkerung.

Die Gemeinde Cham wird in den nächsten zehn Jahren überdurchschnittlich wachsen. Bei gleichbleibendem Liegenschaftsbesitz der GBC kämen dann pro GBC-Wohnung 79 Einwohner. Dies ist auch einer der Gründe, warum wir unser Wohnungsangebot weiter erhöhen möchten. Dies jedoch nicht um jeden Preis. Wichtig ist uns, dass wir neue Wohnungen zu bezahlbaren Mietzinsen anbieten können.



## Jahresrechnung 2019 – Bilanz

<b>Aktiven</b>	<b>31.12.2019</b> CHF	<b>31.12.2018</b> CHF
Flüssige Mittel	1'333'735.55	2'441'903.37
Wertschriften	6'200.00	6'200.00
Forderungen aus Leistungen	5'176.81	1'713.96
Heizölvorrat	76'145.60	46'691.60
Debitoren HNK	1'704.10	2'039.10
Aktive Rechnungsabgrenzungen	59'223.35	65'438.85
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'482'185.41</b>	<b>2'563'986.88</b>
Liegenschaft Enikerweg 2–16	6'115'908.80	6'115'908.80
Liegenschaft Enikerweg 12a	5'814'886.30	5'814'886.30
Liegenschaft Pilatusstrasse	5'262'818.20	5'262'818.20
Liegenschaft Mugerenstrasse	7'225'201.40	7'225'201.40
Liegenschaft Langackerstrasse	8'757'973.70	8'757'973.70
Liegenschaft Seeblick (Baurecht)	10'437'705.25	10'437'705.25
Liegenschaft Schluechtstrasse	16'038'747.37	16'038'747.37
Liegenschaft Eichstrasse	3'945'452.85	3'200'000.00
Wertberichtigungen Liegenschaften	– 21'946'919.10	– 20'769'118.15
<b>Anlagevermögen</b>	<b>41'651'774.77</b>	<b>42'084'122.87</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>43'133'960.18</b>	<b>44'648'109.75</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
– gegenüber Dritten	7'559.90	7'765.50
– gegenüber Mietern	271'753.05	250'504.50
<b>Verbindlichkeiten aus Leistungen</b>	<b>279'312.95</b>	<b>258'270.00</b>
Kurzfristige Darlehen, Hypotheken	1'900'000.00	1'500'000.00
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'900'000.00</b>	<b>1'500'000.00</b>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18'592.80	11'864.80
Passive Rechnungsabgrenzung	42'566.10	90'770.90
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'240'471.85</b>	<b>1'860'905.70</b>
Langfristige Darlehen, Hypotheken	26'306'000.00	28'206'000.00
Langfristige Darlehen von Genossenschaftlern	2'128'320.00	2'257'520.00
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>28'434'320.00</b>	<b>30'463'520.00</b>
Rückstellungen für LG-Sanierungen	9'676'486.71	9'893'119.71
Steuerrückstellungen	52'000.00	9'000.00
Übrige Rückstellungen	52'430.15	50'068.65
<b>Rückstellungen</b>	<b>9'780'916.86</b>	<b>9'952'188.36</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>38'215'236.86</b>	<b>40'415'708.36</b>
Anteilscheinkapital	38'000.00	38'300.00
Gesetzliche Reserven	347'000.00	347'000.00
Gewinnvortrag	1'986'195.69	1'822'929.09
Jahresgewinn	307'055.78	163'266.60
<b>Eigenkapital</b>	<b>2'678'251.47</b>	<b>2'371'495.69</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>43'133'960.18</b>	<b>44'648'109.75</b>



## Jahresrechnung 2019 – Erfolgsrechnung

<b>Ertrag</b>	<b>2019</b> CHF	<b>2018</b> CHF
Mietzinserträge	3'868'221.30	3'617'438.75
davon grundverbilligte Mieten	2'569'442.50	2'364'908.00
Dienstleistungsertrag	20'813.55	20'524.85
<b>Betriebsertrag</b>	<b>3'889'034.85</b>	<b>3'637'963.60</b>
<b>Erlösminderung aus Leistungen</b>	<b>- 445.90</b>	<b>- 17'759.80</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>- 553'395.62</b>	<b>- 725'297.50</b>
<b>Bruttogewinn I</b>	<b>3'335'193.33</b>	<b>2'894'906.30</b>
Lohnaufwand	- 125'179.65	- 184'689.95
Sozialleistungen	- 20'788.85	- 41'776.95
<b>Personalaufwand</b>	<b>- 145'968.50</b>	<b>- 226'466.90</b>
<b>Bruttogewinn II</b>	<b>3'189'224.83</b>	<b>2'668'439.40</b>
Verwaltungs- und Bürokosten	- 121'991.70	- 115'924.75
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>- 121'991.70</b>	<b>- 115'924.75</b>
Abschreibungen auf Liegenschaften	- 1'177'800.95	- 1'190'039.50
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	- 967'828.20	- 587'490.00
<b>Abschreibungen und Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>- 2'145'629.15</b>	<b>- 1'777'529.50</b>
Zinsaufwand	- 566'518.00	- 580'657.40
Zinsertrag	12.00	12.25
<b>Finanzerfolg</b>	<b>- 566'506.00</b>	<b>- 580'645.15</b>
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	- 1'601.60	- 1'421.60
<b>Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag</b>	<b>- 1'601.60</b>	<b>- 1'421.60</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>353'496.38</b>	<b>192'918.40</b>
Steuern	- 46'440.60	- 29'651.80
<b>Jahresgewinn</b>	<b>307'055.78</b>	<b>163'266.60</b>

## Jahresrechnung 2019 – Anhang

### 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

*Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen:*

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vorräte werden nach dem Verbrauchsfolgeverfahren FIFO (first in, first out) ermittelt.

*Sachanlagen (Liegenschaften):*

Die Sachanlagen (Liegenschaften) werden indirekt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Allfällige Sofortabschreibungen im steuerlich zulässigen Rahmen werden nach Ermessen der Verwaltung vorgenommen.

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

	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	1'900'000	1'500'000
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1'900'000</b>	<b>1'500'000</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	26'306'000	28'206'000
gegenüber Genossenschaf tern	2'128'320	2'257'520
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>28'434'320</b>	<b>30'463'520</b>

### 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	- 254	- 274
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>- 3'254</b>	<b>- 3'274</b>
Ausserordentlicher Ertrag (Miete Plakatwand + DL-Vertrag Swisscom)	1'652	1'852
Ausserordentlicher Ertrag (MZ-Förderung)	0	0
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>1'652</b>	<b>1'852</b>
<b>Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag</b>	<b>-1'602</b>	<b>-1'422</b>

### 5. Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten

Fällig innerhalb von 1 Jahr gegenüber Banken	1'900'000	1'500'000
Fällig innerhalb von 2 bis 5 Jahren gegenüber Banken	8'300'000	9'200'000
Fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren gegenüber Genossenschaf tern	2'128'320	2'257'520
Fällig nach 5 Jahren gegenüber Banken	18'006'000	19'006'000
<b>Total verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>30'334'320</b>	<b>31'963'520</b>

## Bericht der Revisionsstelle ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

HUWILER & PARTNER

Treuhand  
Immobilien

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 2019 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, 30. Januar 2020

### 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 2019

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019 kann unsere Baugenossenschaft wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück blicken. Der Bruttogewinn nach Steuern aber vor Abschreibungen und Rückstellungen beträgt etwas über CHF 2.45 Mio. Nach Vornahme der steuerlich zulässigen Abschreibungen und Rückstellungen beträgt der Jahresgewinn CHF 307'055.78 und liegt damit deutlich über dem Wert des Vorjahres.

Auf der Ertragsseite bewegen sich die Mietzinseinnahmen mit CHF 3.9 Mio. aufgrund der Vermietung der Neubauwohnungen Enikerweg 12a um ca. CHF 0.25 Mio. über dem Wert des Vorjahres.

Auf der Aufwandseite sind die Gesamtkosten gegenüber dem Vorjahr leicht höher, mit teilweise grösseren Schwankungen. Der Liegenschaftsaufwand ist

aufgrund diverser im 2018 einmalig angefallener Kosten um CHF 171'900 gesunken. Die Abschreibungen haben sich in Folge der verminderten Abschreibungsbasis um CHF 12'300 verringert. Wegen des um CHF 1.5 Mio. tieferen Hypothekarbestandes und der rückläufigen Refinanzierungssätze sind die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um CHF 14'000 zurückgegangen.

Die flüssigen Mittel sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1.1 Mio. gesunken, was insbesondere auf die Neubau- und Sanierungstätigkeit zurück zu führen ist. Die Hypothekenbestände bei Banken belaufen sich Ende 2019 auf CHF 28.2 Mio. Die Laufzeiten dieser Verbindlichkeiten sind so gestaffelt, dass wir ein aktives Cash Management betreiben können.

Daniel A. Camenzind, Finanzchef



---

## Strategie-Review 2019

Im November 2019 besichtigte der Vorstand während einer eintägigen Retraite in Zürich-Leutschenbach die Baugenossenschaft «mehr als wohnen». Diese Genossenschaft entstand vor etwas mehr als fünf Jahren auf dem Hunziker Areal. Auf 41'000 Quadratmetern wurden 13 Mehrfamilienhäuser für 1'200 Bewohner und 150 Arbeitsplätze gebaut.

Unter anderem bietet diese Genossenschaft mit ihren Satellitenwohnungen eine spezielle neue Wohnform. Dies ist eine attraktive Möglichkeit für eine Gruppe von Menschen zusammenzuleben, dabei aber auch gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten zu haben. Interessant auch, wie die vielen Ateliers und die damit verbundenen Arbeitsplätze gekonnt ins Gesamtkonzept eingebaut wurden.

Für den Vorstand war diese Besichtigung sehr inspirierend und bereichernd. Dieses Projekt zeigt die Trends im Angebot der Wohnbaugenossenschaft sehr gut auf.

Im Frühling 2020 wird sich der Vorstand erneut zurückziehen. Dannzumal soll die bestehende GBC Strategie überprüft und wo nötig angepasst werden.



---

## Geschäftsstelle GBC

### Personelles

Ruth Dössegger, die Geschäftsstellenleiterin der GBC, begab sich nach mehr als zehn Jahren in den wohlverdienten Ruhestand. Die GBC stand daher Mitte April vor einer grossen personellen Veränderung. Ruth Dössegger prägte mit viel Engagement und Herzblut die Geschicke der GBC. Die Liegenschaften präsentieren sich in einem gut unterhaltenen und zeitgemässen Zustand, die Mieterstruktur der GBC ist multikulturell und sozial gut durchmischt. Die GBC wird in der Öffentlichkeit und im Besonderen von der Chamer Bevölkerung als eine Genossenschaft, die bezahlbaren Wohnraum in Cham ermöglicht, äusserst positiv wahrgenommen.

Miriam Kaufmann, seit Oktober 2013 als Leiterin Rechnungswesen bei der GBC tätig, übernimmt die Funktion der Geschäftsstellenleiterin mit den damit einhergehenden Aufgaben. Frau Kaufmann führt zudem weiterhin das Rechnungswesen und teilt sich die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios mit der seit März 2015 als Immobilienbewirtschafterin angestellten Melanie Baumann. Um diese Aufgaben zu bewältigen, haben sowohl Miriam Kaufmann wie auch Melanie Baumann ihre Arbeitspensen erhöht.

Ebenso kann Geschäftsstelle auf den Vorstand zählen und auf die ortsansässigen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zurückgreifen. Sie alle unterstützen bei Bedarf die Geschäftsstelle gerne mit ihrem breiten Fachwissen.

Unterstützt wird die Geschäftsstelle weiterhin von einem hervorragenden Team erfahrener, engagierter und selbstständiger Hauswartinnen und Hauswarten, welche ihre Liegenschaften und Bewohner bestens, zum Teil bereits seit Jahren, kennen.

Die Geschäftsstelle an der Mugerenstrasse 5 ist neu jeweils am Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 17.00 Uhr offen. Sofern Miriam Kaufmann und Melanie Baumann nicht anderweitig besetzt sind, empfangen sie während diesen Öffnungszeiten gerne Ihren Besuch. Bitte vereinbaren Sie vorab einen Termin mit uns.

Wir freuen uns auf die weitere und kommende Zeit mit Ihnen!



---

## 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 2020

Umschlag Liegenschaft Eichstrasse 33

---

**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)

