

**Bezahlbarer
Wohnraum
in Cham**
Jahresbericht
2023



Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Mit viel Freude schaue ich auf das GBC-Jahr 2023 zurück. Wir haben interessante, gute Projekte abgeschlossen und neue, spannende gestartet – immer mit dem Fokus, dass wir mehr sind als eine «normale» Liegenschaftsverwaltung. Das Zusammenleben in unseren Liegenschaften soll gefördert werden, und wir wollen Sorge tragen zu unseren Liegenschaften. Ich schätze es sehr, dass wir auf Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter zählen können, dass die Geschäftsstelle die Projekte mit der nötigen Sorgfalt umsetzt und meine Vorstandskolleginnen und -kollegen ihr Wissen aktiv einbringen.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Inhaltsverzeichnis

2023 S. 2
Das Geschäfts-
jahr in Kürze

Vorstand und Geschäftsstelle im Fokus S. 3

- Schlagkräftige Organisation
- Interview
- Steckbriefe Vorstand
- Steckbriefe Geschäftsstelle



GBC-Liegenschaften S. 15
Unsere
Liegenschaften
in Cham



Organisation S. 25

- Editorial Präsidentin
- Bericht der
Geschäftsstelle
- Hauswarttreff
- Verdankungen

Jahresbericht S. 33

- Bericht der GV 2023
- Finanzbericht
- Jahresrechnung
- Bericht der
Revisionsstelle

Das Geschäftsjahr 2023 in Kürze

366

Genossenschaftsmitglieder

6

Vorstandsmitglieder

253

Wohnungen

332%

Pensen Geschäftsstelle
und Liegenschaften

315%

Vorjahr

13

Mieterwechsel

3'934'366

Mietzinseinnahmen (in CHF)

382'773

Gewinn (in CHF)

Vorstand und Geschäftsstelle im Fokus

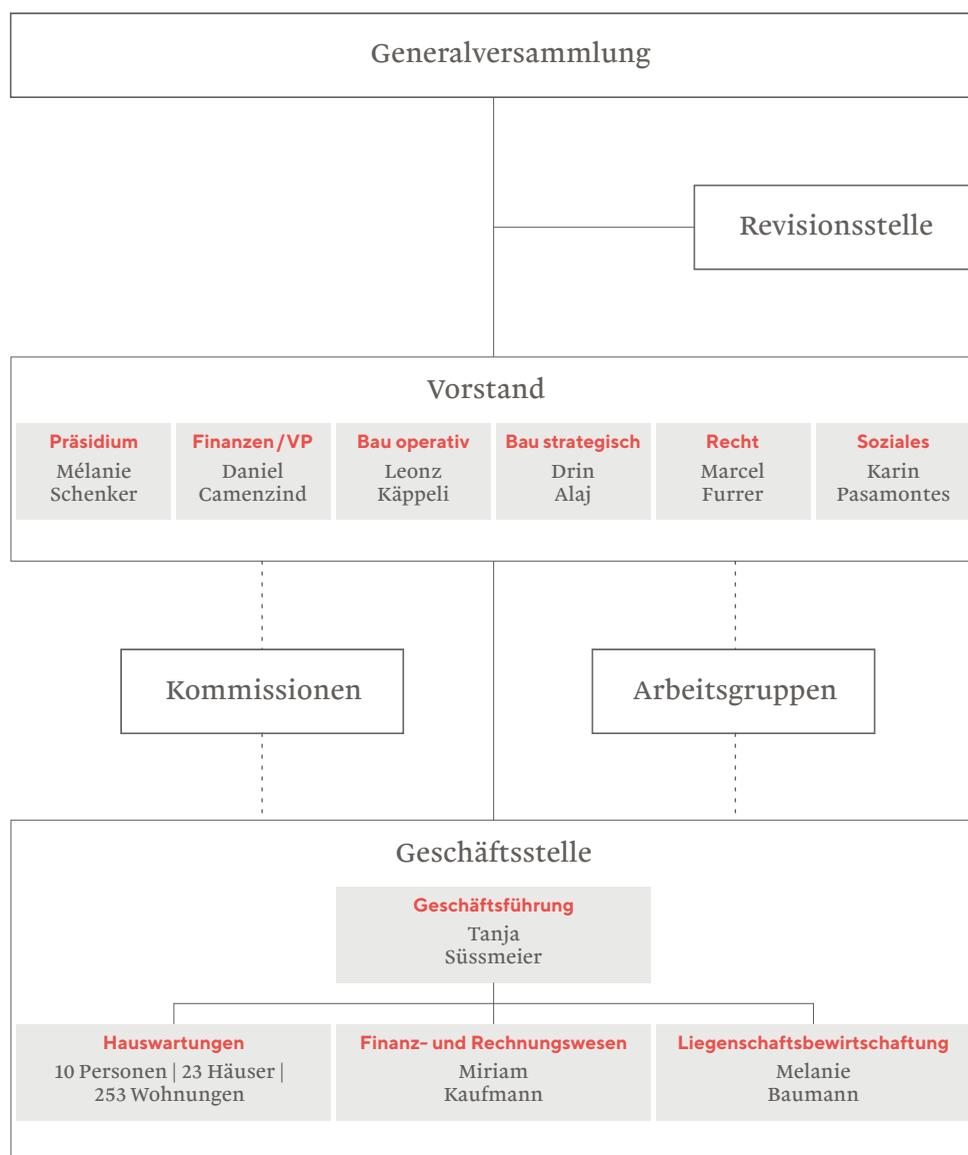
Text: Tanja Süßmeier

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham (GBC) wurde 1964 mit dem Ziel gegründet, in der Gemeinde Cham auf gemeinnütziger Basis die Wohnbautätigkeit zu fördern, die Wohnverhältnisse zu verbessern und preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Heute, also fast 60 Jahre später, bietet die GBC in Cham 253 Wohnungen zu attraktiven Konditionen an.

Der Erfolg einer Organisation wie der GBC ist immer jenen Personen zu verdanken, die sich engagiert für die Ideen und Ziele einsetzen. Deshalb widmen wir den Themenschwerpunkt dieses Jahresberichts den unermüdlichen Schaffern und ihren Instrumenten.

Schlagkräftige Organisation

Die Organe der GBC sind die Generalversammlung, das heisst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, der Vorstand sowie die Revisionsstelle. Der Vorstand ist das oberste geschäftsleitende Organ der GBC und trägt die Gesamtverantwortung. Er besteht aus dem Präsidium sowie vier bis maximal sechs weiteren Mitgliedern und wird von der Generalversammlung gewählt. Aktuell zählt der GBC-Vorstand sechs Mitglieder.



Präsidentin und Präsidenten der GBC:

1964–1970	Dr. Heinrich Baumgartner
1971–1986	Jakob Freimann
1987–1998	Dr. Heinrich Baumgartner
1999–2010	Richard Nigg
2011–2017	Toni Luginbühl
2018–2021	Josef Huwyler
seit 2021	Mélanie Schenker

Der Vorstand delegiert die operative Verwaltung an eine Geschäftsstelle und ist ermächtigt, einzelne Geschäfte an Ausschüsse oder Kommissionen zu übertragen.

Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer der GBC:

1968–1993	Hans Koch
1994–2009	Franz Bellmont
2009–2019	Ruth Dössegger
2019–2022	Miriam Kaufmann
seit 11. 2022	Tanja Süssmeier

Die Aufgaben des Vorstands, von Ausschüssen, Kommissionen und der Geschäftsstelle sind in einem Organisationsreglement geregelt. Dieses Reglement, die Kompetenzordnung sowie das Pflichtenheft für den Vorstand wurden 2023 komplett überarbeitet. Wer sich dafür interessiert, findet das Organisationsreglement auf der Website der GBC, ebenso das aktuelle Organigramm.

Die Geschäftsstelle besteht aktuell aus drei Personen: der Geschäftsführerin, der Leiterin Rechnungswesen sowie einer Liegenschaftsbewirtschafterin. Der Geschäftsstelle unterstellt sind die Hauswartinnen und Hauswarte sowie das Reinigungs- und Unterhaltspersonal.

Auf den Seiten 9–13 stellen sich die Vorstandsmitglieder und die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle vor.

Interview mit unserer Präsidentin



Mélanie Schenker

Seit April 2021 GBC-Präsidentin
(seit 2013 im Vorstand)

Sie haben 2021 das Präsidium der GBC übernommen. Davor waren Sie schon einige Jahre im Vorstand aktiv. Weshalb engagieren Sie sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Die GBC ist mit ihren Strukturen und ihrer Ausrichtung im Bereich bezahlbares Wohnen ein wertvolles Gefäss, insbesondere für die Gemeinde Cham. Da ich mit diesem Ort sehr verbunden bin, finde ich es eine grossartige Möglichkeit, mich für Cham und seine Bevölkerung zu engagieren. Zudem habe ich durch meine Vorstandsarbeit viele spannende und liebe Menschen kennengelernt, mit denen ich sonst möglicherweise nie in Kontakt gekommen wäre.

Was haben Sie bisher erreicht?

Der GBC-Vorstand hat im Jahr 2020 die Strategie 2021–2026 erarbeitet. Unter anderem haben wir definiert, dass wir mit den Bedürfnissen unserer Bewohnerinnen und Bewohner mitwachsen. Ein schönes Beispiel ist der Neubau des Gemeinschaftsraums in der Mugerén. Wir haben uns mit unseren Mieterinnen und Mietern der Quartiere Mugerén und Seeblick zusammengesetzt und deren Bedürfnisse und Wünsche abgeholt. So wurde beispielsweise festgestellt, dass der bestehende Gemeinschaftsraum aufgrund der baulichen Infrastruktur nur teilweise genutzt werden kann. Dank der Kreditfreigabe unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter können wir diesen Raum bedürfnisgerecht neu bauen, sodass er künftig für vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden kann. Solche Beispiele von Zusammenarbeit – von der Mieterschaft über die Geschäftsstelle

zu den Genossenschaf tern und wieder zurück zur Mieterschaft – bereiten mir grosse Freude.

Gab es auch Misserfolge oder Rückschläge?

Die grosse Enttäuschung ist natürlich, dass wir trotz ausserordentlich viel Aufwand auch die letzten zwei Jahre unser Liegenschaftsportfolio nicht erweitern konnten. Man kennt zwar die Werte der GBC und schätzt unser Engagement, aber zuletzt geht es bei fast allen Immobilienmarktteilnehmern hauptsächlich um die Gewinnmaximierung.

Worin unterscheidet sich die GBC von anderen Wohnbau-genossenschaften?

Sicher einmal durch die Art, wie unsere Genossenschaft organisiert ist. Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind nicht zwingend Mieterinnen und Mieter, und diese müssen nicht zwingend der Genossenschaft angehören. Ein Vorstandsmitglied muss auch nicht in einer Genossenschaftswohnung wohnen. Wir sind ein Netzwerk von verschiedenen Teamplayern, die für dieselben Ziele und Werte eintreten: bezahlbaren Wohnraum in einem gemeinschaftlichen Umfeld zur Verfügung zu stellen. Daneben legen wir Wert darauf, dass unsere Hauswärtinnen und Hauswarte möglichst in der Liegenschaft wohnen und dadurch einen direkten Draht zu unserer Mieterschaft haben.

Welche Ziele hat sich die GBC für die kommenden Jahre gesteckt?

Wir wollen bei potenziellen Liegenschaftsverkäufern noch bekannter werden, sodass es möglich wird, mehr bezahlbaren Wohnraum in einer guten Nachbarschaft anbieten zu können.

Welches sind aus Ihrer Sicht die grössten Herausforderungen, um dieses Ziel zu erreichen?

Von der Politik und per Gesetz wird gefordert, mit dem Einzonen von Bauland sparsam umzugehen. Stattdessen wird Verdichtung gefordert. Auch der Chamer Gemeinderat kann selber nur einzonen, wenn das Land für preisgünstigen Wohnungsbau genutzt wird. Dieser Ansatz ist sicher nicht schlecht, erschwert es uns aber, geeignete Grundstücke zu finden. Viele unserer bisherigen Projekte konnten wir mit privaten Landeigentümern realisieren, indem ein Quartier einerseits mit Eigentumswohnungen und andererseits mit bezahlbarem Wohnraum erstellt wurde. Ein Modell, das sich aufgrund unserer Erfahrungen bewährt hat. Und das dank der Durchmischung der Quartierbevölkerung einen wichtigen Beitrag zum sozialen Zusammenleben leistet.

Die GBC bietet in Cham 253 preisgünstige Mietwohnungen an. Das Portfolio erweiterte sich letztmals 2018, mit dem Bau der Alterswohnungen am Enikerweg 12a. Will die GBC weiterwachsen? Kann sie das überhaupt in Anbetracht dessen, dass es fast kein (bezahlbares) Land mehr gibt und die Immobilienpreise in den letzten Jahren weiter gestiegen sind?

Ja, die GBC möchte weiterwachsen, und nein, wir können nicht irgendwelche illusorischen Landpreise bezahlen. Trotzdem sind wir überzeugt, dass es uns gelingen wird, das Portfolio zu erweitern. Hierzu haben wir im Vorstand eine Stelle besetzt, um entsprechende Kontakte zu knüpfen und permanent bei potenziellen Landverkäuferinnen und -verkäufern nachzufragen.

Einige Wohnbaugenossenschaften experimentieren mit alternativen Wohnkonzepten wie Generationenwohnen, oder sie stellen Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Plant die GBC künftig auch solche Angebote?

Mit solchen Themen befassen wir uns intensiv. Bei unseren bestehenden Liegenschaften ist es jedoch schwierig, neue Wohnformen zu integrieren. Bei einem allfälligen Neubau werden alternative Konzepte und gemeinschaftliche Nutzung sicher ein grosses Thema sein. Aktuell versuchen wir, zumindest in unseren Gemeinschaftsräumen das Zusammenleben zu fördern – wie im eingangs erwähnten Neubau des Pavillons an der Mugerenstrasse. Zudem konnten wir bei der Sanierung im Langacker einen Gemeinschaftsraum einbauen, der nun durch die IG Gemeinschaftsraum Langacker organisiert und vermietet wird. Diese besteht aus der Mieterschaft Langacker und einer Vertreterin unseres Vorstands.

Können Sie sich vorstellen, die Küche mit anderen Personen zu teilen oder an einem gemeinschaftlichem Gemüsebeet zu partizipieren?

Was ich mir gut vorstellen kann, ist die Teilnahme an Gemeinschaftsprojekten im Quartier: zum Beispiel bei der Organisation eines Anlasses oder einem gemeinschaftlichen Gemüsebeet.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der GBC?

Dass sich weiterhin so viele Menschen für die GBC engagieren, sei es als Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, als Arbeitnehmende der GBC, als private Landeigentümer, die uns ermöglichen zu bauen, und nicht zuletzt als unsere Mieterinnen und Mieter.

Steckbriefe Vorstand



Mélanie Schenker, Präsidentin

Jahrgang 1972 – Sternzeichen Stier – 1 Kind – wohnhaft im Quartier Löberen – seit 2013 im GBC-Vorstand

Berufliche Funktion

Leiterin Einwohnerdienste Stadt Zug

So charakterisiere ich mich

Kommunikativ, willensstark, loyal, organisiert (wenn auch manchmal etwas kurzfristig)

Buchtipp

Ganz viele, aber am liebsten «grusigi» nordische Kriminalromane

Hobbys

Tauchen, Lesen

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Weil wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf. Ziel muss es sein, dass alle Menschen bezahlbar und angemessen wohnen können – im Speziellen auch im Kanton Zug. Bei uns geht es nicht nur um die Sicherheit für bezahlbaren Wohnraum, sondern es geht auch um ein nachbarschaftliches Miteinander. Ich bin überzeugt, dass all dies zusammen zu einer erhöhten Lebensqualität und somit zur Quartieraufwertung führt, und dafür lohnt es sich, mich zu engagieren.



Daniel Armando Camenzind, Vizepräsident, CFO

Jahrgang 1971 – Sternzeichen Zwilling – wohnhaft im Quartier Löberen – seit 2017 im GBC-Vorstand

Berufliche Funktion

CFO der KV Business School Zürich AG

Lieblingsessen

Pizza und Arroz con Coco (kolumbianisches Rezept meiner Frau)

Buchtipp

«Anders nicht falsch» von Maria Zimmermann (ein Buch über Autismus)

Hobbys

Triathlon, Power-Wandern, Garten

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Ich möchte einen Beitrag leisten, damit es in Zukunft noch mehr erschwinglichen Wohnraum gibt.



Marcel Furrer, Jurist

Jahrgang 1966 – Sternzeichen Fisch – 1 Kind – wohnhaft an der Nestléstrasse – seit 2014 im GBC-Vorstand

Berufliche Funktion

Rechtsanwalt und Notar (selbstständig seit 2000)

Lieblingessen

Surf & Turf (alles, was aus dem Wasser kommt und auf vier Füßen steht); Thai und Fusion

Lieblingkünstler/in

Elvis Presley (knapp vor George Benson und den Crusaders)

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Die GBC ermöglicht es, dass sich auch Personen mit schwächerem Einkommen im Kanton Zug eine Wohnung leisten können. Als Sohn einer Arbeiterfamilie ist mir dies wichtig, und dieses denkwürdige Ziel der GBC-Gründer möchte ich unterstützen!



Karin Pasamontes, Soziales

Jahrgang 1965 – Sternzeichen Stier – 2 erwachsene Kinder – wohnhaft im Städtliquartier – seit 2020 im GBC-Vorstand

Berufliche Funktion

Geschäftsleitung KISS Nachbarschaftshilfe Cham, Risch, Zug

So charakterisiere ich mich

Bodenständig, ausgeglichen, empathisch, kreativ, gemeinschaftlich orientiert

Hobbys

Velofahren, Wandern, Jassen, Skifahren, mit Freunden gemeinsam etwas unternehmen

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Wer gemeinsam etwas macht, sich gut kennt und sich vertraut, hat mehr Wohn- und Lebensqualität. Ich freue mich, wenn Bewohnerinnen und Bewohner ihr Wohnumfeld mitgestalten und eine gute Nachbarschaft sowie gemeinschaftliches Zusammenleben pflegen wollen, und unterstütze sie gerne dabei.



Drin Alaj, Bau strategisch

Jahrgang 1990 – Sternzeichen Fische – 2 Kinder – wohnhaft an der Schluechtstrasse – seit 2023 im GBC-Vorstand

Berufliche Funktion

Vorsteher Verkehr und Sicherheit in Cham

So charakterisiere ich mich

Meine Freunde meinen, ich sei offen, humorvoll und aufgeschlossen.

Das koche ich am liebsten

Vorspeisen – eine oft unterschätzte Menükomponente. Sie dämpfen den ersten Hunger und regen den Appetit an.

Hier verbrachte ich meine letzten Ferien

Italien – gutes Essen, guter Wein und immer wieder gute Stimmung

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Die hohen Mietpreise im Kanton Zug zwingen viele dazu, ihren Wohn- und Heimatort zu verlassen. Das darf nicht sein.



Leonz Käppeli, Bau operativ

Jahrgang 1967 – Sternzeichen Widder – 2 erwachsene Töchter – wohnhaft in Hünenberg See – seit 2016 im GBC-Vorstand

Berufliche Funktion

Selbstständiger Projekt- und Bauleiter im Hochbau

So charakterisiere ich mich

Geduldig, spontan

Das koche ich am liebsten

Risotto und vieles vom Grill

Hobbys

Wandern, Skifahren, Grillieren

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Gerade im Kanton Zug sind wir darauf angewiesen, dass weiterhin bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Es ist daher wichtig, dass sich Organisationen wie die GBC dafür einsetzen.

Steckbriefe Geschäftsstelle



Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin

Jahrgang 1969 – Sternzeichen Jungfrau – 2 Kinder – wohnhaft in Meierskappel LU – seit November 2022 Geschäftsführerin der GBC

So charakterisiere ich mich

Zuverlässig, strukturiert, kann sehr gut organisieren und ist selber gut organisiert, sportlich

Lieblingsessen

Ossobuco und alles lang Geschmorte

Hobbys

Sport in allen Formen, Konzerte besuchen, die Familie

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Ich suchte nach einer sinnerfüllenden Tätigkeit und fand diese bei der GBC. Die Mieten sind für viele Personen zu einer enormen finanziellen Belastung geworden, und kostengünstige Wohnungen sind im Kanton Zug Mangelware. Es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Dafür engagieren sich die Wohnbaugenossenschaften im Kanton Zug. Ich unterstütze dies voll und ganz.



Miriam Kaufmann, Leiterin Rechnungswesen, Stv. Geschäftsführerin

Jahrgang 1972 – Sternzeichen Löwe – 2 Kinder – wohnhaft in Root LU – seit 2013 auf der GBC-Geschäftsstelle

So charakterisiere ich mich

Kommunikativ, ausdauernd, warmherzig

Lieblingsessen

Thai Curry – der Duft des Currys und des Kokos verzaubern mich immer wieder

Buchtipp

Ticket ins Paradies

So erhole ich mich / So tanke ich Kraft

Beim Indoor- oder Outdoorsport, beim Camping am See

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Um auch der unteren sozialen Schicht ein schönes Daheim bieten zu können.



Melanie Baumann, Liegenschaftsbewirtschafterin

Jahrgang 1980 – Sternzeichen Löwe – 2 Kinder – wohnhaft im Lorzenhofquartier – seit 2012 für die GBC tätig

So charakterisiere ich mich

Hilfsbereit, kommunikativ, loyal

Lieblingessen

Lasagne, Pizza, italienische Küche

Das koche ich am liebsten

Kochen gehört definitiv nicht zu meinen Hobbys.

Hobbys

Konzerte, Fasnacht, draussen sein

Hier verbrachte ich meine letzten Ferien

Kroatien

Wieso engagierst du dich für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Es bietet die Möglichkeit, einen positiven Beitrag zur Gemeinschaft zu leisten, indem bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.



Liegenschaften der GBC

- Enikerweg 2-16
- Pilatusstrasse 10
- Mugerenstrasse 5
- Langackerstrasse 10 / 12 / 14
- Seeblick 4-12
- Schluechtstrasse 1 / 3 / 5 / 7
- Eichstrasse 33
- Enikerweg 12a

Liegenschaft

Enikerweg 2-16



Total 60 Wohnungen

1966	Erstbezug
1974 – 1982	Aufbau Walmdächer und Aussensanierung
1992	Fenstersanierung
1994	Heizungssanierung
2000	Sanierung der Küchen und Bäder
2016	Fassadensanierung
2018	Umstellung Heizung von Öl auf Erdgas

Die 1966 erbaute Siedlung mit den drei Häusergruppen, seit 2018 erweitert mit dem Eckbau Enikerweg 12a, ist sehr familienfreundlich und verfügt über einen Spielplatz und eine Grillstelle. Sie liegt im westlichen Dorfteil von Cham, im Gebiet Enikon.

Rückblick 2023

Am Enikerweg wurde 2023 insbesondere in die Umgebung investiert. So wurden beim Spielplatz am Enikerweg 6 die Holzlaten bei den Sitzbänken erneuert und die Federwippe (Spielplatzgerät) ersetzt. Zusätzlich wurde der bestehende Sandkasten halbiert. Eine Hälfte des Sandkastens wurde im Sinne von «Re-Use» beim Spielplatz am Enikerweg 16 platziert. Des Weiteren wurde der Basketballplatz beim Kleinschulhaus Enikon mit Gummimatten ausgestattet.

Auch die Grillstelle beim Spielplatz am Enikerweg 16 erfuhr eine Neuerung: Sie wurde mit einer Beschattung und einem Stromanschluss versehen.

Im Juli wurde im Luftschutzraum am Enikerweg 2 ein Wasserschaden entdeckt, der beträchtliche Schäden an Mobiliar und Gebäude verursachte. Die Schadenbeseitigung beschäftigte die GBC als Vermieterin des Luftschutzraums und den Verein ZuKi als Mieter des Raums während einer geräumten Zeit.

Liegenschaft Pilatusstrasse 10

Total 32 Alterswohnungen

1972 **Erstbezug**

2012 **Totalsanierung**

Fassade energetisch gedämmt inkl. Fenster neu

Neue Küchen im mittleren Standard

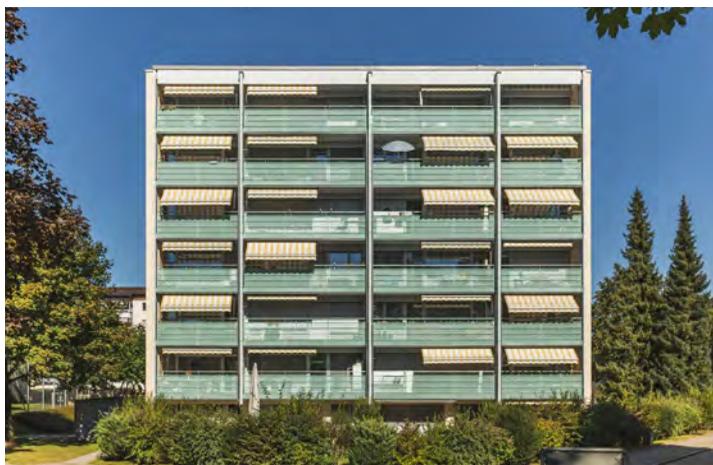
Nasszellen mit WC, Lavabo und begehbaren Duschen

PVC-Böden in Wohn-/Essbereich

Platten in den Nasszellen und Küche



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



Rückblick 2023

2023 wurden an der Pilatusstrasse 10 diverse Wartungs- und Servicearbeiten durchgeführt. Unter anderem wurde der Wasserboiler entkalkt, und die Solarpanel sind auf ihre Tauglichkeit überprüft worden. Ebenfalls wurden die Umlenkrollen beim Aufzug ersetzt.

Im Mai 2023 galt es, im UG einen Wasserschaden zu beheben, der aufgrund einer defekten Abwasserleitung entstanden ist. Ende Dezember wechselte an der Pilatusstrasse 10 die Hauswartung: Das Ehepaar Skocic übergab an die Familie Alic.

Liegenschaft

Mugerenstrasse 5



Total 34 Familien- und Alterswohnungen

1983	Erstbezug
2014/ 2015	Sanierung der Küchen und Bäder
	Einbau von zwei weiteren Wohnungen
2023	Neubau Gemeinschaftsraum

Die sehr zentral gelegene Liegenschaft wurde 1983 erbaut und verfügte damals über 32 Wohnungen, hauptsächlich altersgerechte Kleinwohnungen. Der zweiteilige Baukörper ist mittels Lift- und Treppentrakt miteinander verbunden. In den Sanierungsjahren 2014 und 2015 wurden zwei weitere Wohnungen eingebaut.

Rückblick 2023

Auch an der Mugerenstrasse 5 wurden diverse Wartungs- und Servicearbeiten durchgeführt. Dazu zählen die Entkalkung der Wasserboiler sowie die Kontrolle der Solarpanels und des Blitzschutzes. Zudem wurde die Liegenschaft mit Glasfaserkabeln erschlossen.

Im März erhielt die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eine Schallisolation. Die neuen Mieter dürfen sich nun über eine ruhigere Wohnung freuen.

Im Juni führte die GBC eine Kontrolle in allen Wohnungen, den allgemeinen Räumen und der Umgebung durch. In der Folge wurden diverse Unterhaltsarbeiten in Auftrag gegeben.

Weiter zu erwähnen ist der Neubau des Gemeinschaftsraums. Der Baustart erfolgte Anfang September 2023 und dauerte bis Ende Dezember 2023.

Liegenschaft

Langackerstrasse 10 / 12 / 14

Total 29 Klein- und Familien-
wohnungen

1991	Erstbezug
2021/ 2022	Totalsanierung
2023	Inbetriebnahme Gemeinschaftsraum



Die 1991 erstellte und 2021/2022 totalsanierte Häuserreihe ist Teil einer grossen, kinderfreundlichen Überbauung im nördlichen Teil von Cham, im Gebiet Langacker.

Rückblick 2023

An der Langackerstrasse 10 erfolgte der Abschluss der Renovationsarbeiten inkl. Schlussreinigung.

Im März und Mai fanden zwei Mitwirkungsanlässe zum Gemeinschaftsraum statt. Die Mieterschaft wünschte, den Raum selber verwalten zu können. Die GBC unterstützte dieses Anliegen. Entsprechend wurde eine Interessengemeinschaft Langacker gegründet, die für die Vermietung

des Raums und die Organisation von gemeinschaftlichen Anlässen verantwortlich ist. Seit Oktober kann der Raum offiziell gemietet werden.

Im Juni kam es zu einem Wechsel der Hauswartung: Arnela Okanovic übergab an Mile Bojicic.

Des Weiteren führte die GBC im Sommer erfolgreich eine Velo- und Kleinfahrzeugausräumung durch.

Liegenschaft Seeblick 4-12



Total 40 Familien- und Alters-
wohnungen

1998 Erstbezug

2014 Fassadenanstrich

Die Häuser in der Nähe zum Strandbad und Hirsgarten sind Teil einer grossen, familienfreundlichen Siedlung mit eigenen Spielplätzen.

Rückblick 2023

Die Miteigentümergeinschaft Seeblick unterzeichnete im Juni 2023 den Energieliefervertrag Fernwärme Ennetsee. Somit wird die Liegenschaft Seeblick ab ca. 2028 mit Fernwärme der WWZ versorgt.

Ende August 2023 fand eine Kontrolle der Wohnungen, der allgemeinen Räume und der Umgebung statt. Es wurden insbesondere Mängel bei den Wasser-/Heizverteilern festgestellt. Aufgrund der Kontrollen wurden in den Wohnungen und in den allgemeinen Räumen diverse Unterhaltsarbeiten durchgeführt.

Auch im Seeblick fand eine Veloräumung statt. Die reparaturbedürftigen und herrenlosen Velos wurden im August an das Langhuus übergeben. Die Brandschutzkontrolle in der Einstellhalle Seeblick 1-16 Ende Oktober verlief erfolgreich.



Liegenschaft

Schluechtstrasse 1 / 3 / 5 / 7

Total 37 Familien- und Alters-
wohnungen

2009 **Erstbezug**

2023 **Fassadensanierung**



Diese Liegenschaft ist unweit des Dorfzentrums gelegen, im Gebiet Löberenrain. Sie ist Teil einer grossen, kinderfreundlichen Siedlung mit Spielplatz und Fussballfeld. 2009 erfolgte der Erstbezug.

Rückblick 2023

An der Schluechtstrasse 1/3/5/7 wurden von Februar bis Juli 2023 die Hagel­schäden an der Fassade repariert und die Fensteranschlüsse an den Verputz erneuert. Die Häuser waren während der Sanierungsarbeiten komplett eingerüstet.

Ein unangenehmer Pfeifton sorgte für Ärger. Um die Ursache zu finden, musste die Geschäftsstelle verschiedene Handwerker aufbieten.

Auch an dieser Liegenschaft wurden diverse Wartungs- und Servicearbeiten durchgeführt, so die Entkalkung der Wasserboiler, die Kontrolle der Solarpanels und des Flachdachs sowie eine gründliche Kanalreinigung.



Liegenschaft Eichstrasse 33



Total 8 Familien- und Alters-
wohnungen

1981 Erstbezug

2015 Erwerb durch GBC

2019 Totalsanierung

Fassade energetisch
gedämmt, die Keller-
decken isoliert

Neue Küchen und
Bäder im mittleren
Standard

Neue Bodenbeläge
und Fenster mit
Storen

Die 1981 erbaute und im Jahr 2019 totalsanierte Liegenschaft ist Teil der grossen, kinderfreundlichen Überbauung Donauweid und liegt im östlichen Dorfteil von Cham, im Gebiet Duggeli/Alpenblick.



Rückblick 2023

Ausser diversen Wartungs- und Servicearbeiten waren bei dieser Liegenschaft 2023 keine nennenswerten Vorkommnisse zu verzeichnen.

Liegenschaft **Enikerweg 12a**

Total 13 Alterswohnungen

2019 Erstbezug



Das Wohnhaus wurde 2018 erstellt und Anfang 2019 erstmalig bezogen. Es ist ein exemplarisches Beispiel zum verdichteten Bauen. Das Gebäude fügt sich sehr gut in die bereits bestehende familienfreundliche Siedlung Enikerweg ein, die sich im westlichen Dorfteil von Cham befindet, im Gebiet Enikon.



Rückblick 2023

Ausser diversen Wartungs- und Servicearbeiten waren bei dieser Liegenschaft 2023 keine nennenswerten Vorkommnisse zu verzeichnen.



17:09

renergia

renergia

renergia

renergia

renergia

Organisation

- Editorial Präsidentin
- Bericht der Geschäftsstelle
- Hauswarttreff
- Verdankungen

Editorial Präsidentin



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschaffer

Vorstand

V. l. n. r.: Drin Alaj, Marcel Furrer,
Karin Pasamontes, Daniel
Camenzind, Mélanie Schenker
(Präsidentin), Leonz Käppeli

Mit dieser Ausgabe des Jahresberichts 2023 lernen Sie die aktuellen Vorstandsmitglieder der GBC und die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle noch besser kennen und erfahren, warum sie sich aktiv für die GBC einsetzen. Ich wünsche Ihnen jetzt schon viel Freude beim Lesen unseres Jahresberichts.

Es macht den Anschein, dass sich die Welt in den vergangenen Jahren von einer Krise in die nächste begibt – Corona, Krieg, Energiekrise und aktuell in aller Munde der Wohnungsmangel. Alle Themen haben direkt oder indirekt immer wieder Auswirkungen auf das Kerngeschäft der GBC – Wohnungen preisgünstig zur Verfügung zu stellen. Es gilt, kurzfristig vernünftige Lösungen für unsere Mieterinnen und Mieter zu suchen, damit das Wohnen für sie bezahlbar bleibt, und langfristig Lösungen zu finden, damit wir noch mehr preisgünstigen Wohnraum anbieten können. Gerade das Thema Wohnungsmangel spüren wir unmittelbar. Die Schlagzeile, dass in drei Jahren in der Schweiz bis zu 50'000 Wohnungen fehlen, verängstigt die Bevölkerung. Darum ist die Anzahl Bewerbungen auf unsere frei werdenden GBC-Wohnungen nochmals gestiegen. Es gibt unglaublich viele Meinungen, wie man das Problem des Wohnungsmangels angehen soll oder wieso es überhaupt so weit gekommen ist. Uns als Baugenossenschaft bestärkt es in unserer Mission, bezahl-

baren Wohnraum bereitzustellen – eine Mission, die die GBC seit über 50 Jahren verfolgt.

Aber was machen wir konkret, um unseren Teil zur Problemlösung beizutragen? Bereits seit mehreren Jahren nutzen wir das Modell der Kostenmiete. Das heisst, die Wohnungen werden nicht gewinnstrebend vermietet, sondern die Miete deckt die Kosten, die bei der GBC auch tatsächlich anfallen. Zudem haben wir uns vor einigen Jahren entschieden, mit Belegungsvorschriften zu arbeiten. Das heisst, es gibt eine Mindestanzahl an Personen, die in einer Wohnung leben sollten. Aufgrund unserer Grösse ist es uns möglich, unserer Mieterschaft innert einer angemessenen Zeit eine kleinere Wohnung anzubieten, wenn sich der Haushalt verkleinert. Dadurch wird garantiert, dass der grössere Platz auch wieder für entsprechend viele Personen zur Verfügung gestellt wird. Dieses Vorgehen ist gerade im Kanton Zug sinnvoll, wo nicht unbegrenzt gebaut werden kann.

Neben all unseren «kleinen», aber wichtigen Massnahmen ist es zwingend notwendig, dass die Politik noch aktiver wird. Dabei geht es um höhere Ausnützungsziffern in bestehenden Quartieren und um die Möglichkeit der Innenverdichtung. Es geht auch darum, dass Bauen wieder einfacher wird in der Vorbereitung, Planung und Durchführung. Ich bin überzeugt, dass Wohnbaugenossenschaften noch viel mehr gefördert werden sollten. Denn sie stellen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung. Einem Grossunternehmen die Auflage zu erteilen, auch bezahlbaren Wohnraum bei einem Quartierneubau anzubieten, ist zwar lobenswert, aber das ist nicht deren Geschäftsmodell. Wir können gespannt sein, wie sich die Auflagen rund um günstigen Wohnraum langfristig entwickeln.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Bericht der Geschäftsstelle

2022 stand die Sanierung der Liegenschaft Langackerstrasse im Mittelpunkt der Tätigkeiten der Geschäftsstelle. 2023 wurden die letzten sanierten Wohnungen an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.

Auch in diesem Geschäftsjahr sanierten wir, und zwar an der Schluechtstrasse. Die Fassade wurde aufgrund des Hagelschadens von 2021 in der Zeit von Februar bis Juni 2023 nochmals geflickt und neu gestrichen. Im gleichen Arbeitsschritt wurden die Fensteranschlüsse erneuert.

Die GBC besichtigt im Turnus von rund fünf Jahren alle Liegenschaften. Nachdem 2021 und 2022 aufgrund des Wechsels in der Geschäftsleitung keine Liegenschaftskontrollen durchgeführt wurden, erfolgten diese 2023 entsprechend intensiver. Die Geschäftsführerin Tanja Süssmeier und der vom Vorstand delegierte Bauverantwortliche Leonz Käppeli kontrollierten im Juni die Liegenschaft Mugerenstrasse 5 und im August die Liegenschaften im Seeblick. Dank solcher Kontrollen können grössere Schäden verhindert und anstehende Sanierungen besser geplant werden.

Die GBC durfte am 1. Juli 2023 den Gemeinschaftsraum Langacker mit einem Sommerfest einweihen. Die IG Langacker, eine Interessengruppe aus Mieterinnen und Mietern der GBC-Liegenschaft Langacker sowie dem GBC-Vorstandsmitglied Karin Pasamontes, richtete den Raum äusserst geschmackvoll ein. Die IG Langacker hat neben der Vermietung und dem Unterhalt des Raums auch die Aufgabe, regelmässig Anlässe für die GBC-Mieterschaft im Langacker durchzuführen. So fand am 31. Oktober eine Halloween-Party und am 2. Dezember ein Fondue-Essen statt. Seit Oktober 2023 kann der Gemeinschaftsraum Langacker offiziell über die GBC-Website reserviert werden.

Schon bald kann ein weiterer Gemeinschaftsraum der Mieterschaft zur Nutzung übergeben werden. An der Mugerenstrasse 5 erfolgten Anfang September 2023 die Bauarbeiten zur Errichtung des neuen, beheizten Gemeinschaftsraums mit Küche und sanitären Anlagen. Die Einweihung des Raums erfolgte am 16. Januar 2024.

Die Geschäftsstelle hatte 2023 13 Mieterwechsel zu bewerkstelligen. Mieterwechsel nehmen einiges an Zeit in Anspruch: Besichtigung der Wohnung, Definition allfälliger kleiner Renovationsarbeiten, Koordination der Unterhaltsarbeiten, Auswahl möglicher Nachmieter, Gespräche mit den potenziellen





Neumieter, Ausstellen der Verträge, Wohnungsabnahme und -übergabe etc. Ebenfalls beschäftigten die Heiz- und Nebenkosten. Diese reichen aufgrund der gestiegenen Energiepreise nicht mehr aus, um die entstandenen Heiz- und Nebenkosten zu decken. Entsprechend mussten wir der Mieterschaft im Juni 2023 eine Erhöhung der Akonto-Beiträge mit Wirkung ab 1. Oktober 2023 mitteilen.

Auch im Bereich der Kommunikation lief einiges. Seit Ende April 2023 publiziert die GBC regelmässig Beiträge über ihre Aktivitäten auf LinkedIn. In der Zeit von Mai bis Dezember erschienen 14 Artikel, und per Ende Dezember 2023 konnten 234 Follower gewonnen werden. Zudem verschickte die Geschäftsstelle drei Newsletter mit spannenden Informationen, dies im April, im Juni und im Oktober.

Es gäbe noch viel zu erzählen – leider reicht der Platz dafür nicht aus ...–, so z.B. über unsere Bemühungen, das Liegenschaftsportfolio zu erweitern, oder die Veloräumungen im Langacker und Seeblick oder die Weihnachtsfeier mit der Mieterschaft der GBC-Alterswohnungen oder die Umsetzung des neuen Datenschutzgesetzes.

Kommen Sie an die GBC-Generalversammlung vom 10. April 2024 – hier erfahren Sie aus erster Hand allerlei Wissenswertes!

Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin

Hauswarttreff

Zu Besuch bei der Renergia



Die GBC-Hauswartinnen und -Hauswarte treffen sich einmal pro Jahr zu einer gemeinsamen Veranstaltung. Im vergangenen Jahr fand der traditionelle Ausflug am Freitag, 1. September 2023, statt. Auf dem Programm stand ein Besuch bei der Renergia mit anschliessendem Apéro und Nachtessen.

Wo Abfall Fernwärme produziert

Murat Yegin, GBC-Hauswart, fuhr die Teilnehmenden in einem Kleinbus nach Perlen, wo die Gruppe vom Guide der Renergia herzlich in Empfang genommen wurde. Nachdem alle Teilnehmenden mit Leuchtwesten ausgerüstet waren, erfuhren sie im Vortragsraum viel Wissenswertes über die Kehrichtverbrennung sowie die Energiegewinnung.

Anschliessend ging es auf den Rundgang durch die imposante Anlage. Die GBC-Mannschaft besichtigte unter anderem die Anlieferhalle, die Kommandozentrale und die Verbrennungsanlage. Die GBCler zeigten sich äusserst interessiert und stellten viele Fragen.

Gemütliches Beisammensein im «Schiess»

Im Anschluss fuhr Murat Yegin die Gruppe zurück nach Cham. Bei schönstem Sonnenschein genossen die GBC-Hauswartinnen und -Hauswarte im Garten des «Schiess» einen gluschtigen Apéro und anschliessend ein schmackhaftes Essen.

Wir freuen uns schon jetzt auf den GBC-Hauswarttreff 2024!

Verdankungen

Langacker: Bojicic folgt auf Okanovic

Arnela Okanovic hat sich entschieden, nach achtjähriger Tätigkeit die Hauswartung der Liegenschaften Langackerstrasse 10, 12 und 14 abzugeben.

Am 1. Juni 2023 übernahm Mile Bojicic, seit vielen Jahren im Langacker wohnhaft, die Hauswartung.



Arnela Okanovic und Mile Bojicic

Pilatusstrasse 10: Alic folgt auf Skocic

Maria und Dragan Skocic engagierten sich während zwölf Jahren als Hauswartpaar der Liegenschaft Pilatusstrasse 10. Ihre Tätigkeit übten sie mit viel Herzblut und immer mit einem offenen Ohr für die Anliegen der Mieterschaft der Alterswohnungen aus. Per Ende November 2023 gaben die Skocics die Hauswartung altershalber auf.

Seit dem 1. Dezember 2023 dürfen wir auf die Dienste der Familie Alic zählen.



Dragan und Maria Skocic



Edith Auf der Maur anlässlich der GV 2022

Enikerweg 10, 12 und 12a: Interne Nachfolge für Edith Auf der Maur

Edith Auf der Maur, seit über 20 Jahren geschätzte Hauswartin der GBC, hat sich aufgrund von Rückenproblemen dazu entschieden, per Ende 2023 kürzerzutreten und die Hauptverantwortung der Hauswartung der Liegenschaften Enikerweg 10, 12 und 12a abzugeben.

Wir sind dankbar, dass Edith Auf der Maur uns weiterhin als Stellvertreterin zur Verfügung steht. Ihre Nachfolge konnte intern gelöst werden. So übernehmen per 1. Januar 2024 zwei bestehende Enikon-Hauswarte die Hauptverantwortung: Die Liegenschaft Enikerweg 10 und 12 wird künftig von Ruth und Walter Bunschi betreut, der Enikerweg 12a von Annemarie Gretener.

Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Cham
GBC

59. Generalversammlung

Mittwoch, 12. April 2023, Lorzensaal Cham



Jahresbericht 2023

- Bericht der GV 2023**
- Finanzbericht**
- Jahresrechnung**
- Bericht der Revisionsstelle**

Bericht der ordentlichen 59. Generalversammlung vom 12. April 2023

Text: Tanja Süssmeier

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GBC hatten am 12. April 2023 anlässlich der 59. Generalversammlung die Gelegenheit, ihre Vorstandsmitglieder sowie die Revisionsstelle für drei Jahre wiederzuwählen. Das taten sie mit viel Applaus. Die Wiedergewählten – Mélanie Schenker, Präsidentin; Karin Pasamontes, Daniel Camenzind, Marcel Furrer und Leonz Käppeli, Vorstandsmitglieder – freuten sich über die erfolgreiche Wiederwahl und bekräftigten, dass sie sich weiterhin mit viel Nachdruck für mehr bezahlbaren Wohnraum in und um Cham einsetzen werden.



Nach acht Jahren engagierter
Vorstandstätigkeit wurde
Bruno Werder, ehemaliger
Chamer Gemeindepräsident,
verabschiedet.





Neu wurde Drin Alaj, Chamer Gemeinderat und Kantonsrat, einstimmig in den Vorstand gewählt. «Drin Alaj ist die ideale Besetzung als Nachfolger von Bruno Werder. Wie Bruno ist Drin in Cham aufgewachsen und hier sehr gut vernetzt. Dies ist für uns als lokale Wohnbaugenossenschaft wichtig», erklärte die Präsidentin Mélanie Schenker.

Neben den Wiederwahlen und der Ersatzwahl erfuhren die zahlreich erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie Gäste, was an der Mugerenstrasse 5 geplant ist. Hier soll nämlich der bestehende, nicht isolierte Gemeinschaftsraum durch einen ganzjährig nutzbaren, beheizten Raum ersetzt werden. Die Stimmberechtigten hiessen ein Kostendach über 290'000 Franken für den Bau des neuen Gemeinschaftsraums gut. Damit erfüllt die GBC einen grossen Wunsch der Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft Mugerenstrasse 5 nach einem ganzjährig nutzbaren Raum. Gleichzeitig setzt sie ihre Strategie fort, den genossenschaftlichen Gedanken zu stärken und die Attraktivität des Wohnraums für Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen.

Jährlich werden an der GV die Mitarbeitenden der GBC geehrt, die im abgeschlossenen Jahr ein Dienstjubiläum feierten. Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin der GBC, bedankte sich bei Elmije Turjan und Hannes Gisler für ihr zehnjähriges Engagement mit einem Geschenk.

Bevor die GBC zum Nachtessen lud, richtete der Chamer Gemeindepräsident Georges Helfenstein seine Grussworte ans Publikum und dankte dem Vorstand für den wichtigen Beitrag, den die GBC leistet, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Weiter hielt er fest: «Bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, geht uns alle an. Dem Gemeinderat ist dies ein wichtiges Anliegen. Er allein kann jedoch nichts bewegen. Die Verantwortung liegt bei uns allen.»

Weitere, detaillierte Informationen zur GV 2023 entnehmen Sie dem Protokoll unter:



www.gbc-cham.ch,
Rubrik «Baugenossenschaft»,
Kapitel «Organisation»,
Generalversammlung 2023.



Fotogalerie unter:
www.bit.ly/gbcgv2023

Finanzbericht 2023

Text: Daniel A. Camenzind

Im Jahr 2023 konnte die GBC aus finanzieller Sicht die Renovationsarbeiten Langacker und grösstenteils auch das Projekt des neuen Gemeinschaftsraums Mugeran abschliessen; nach kurzem Durchschnaufen sind wir nun bereit, um neue Projekte anzupacken.

Für die GBC war das Jahr 2023 ein Jahr zurück in die Normalität. Das Renovationsprojekt Langacker konnte nach der Übergabe an die Mieterinnen und Mieter auch finanziell abgeschlossen werden, gleichzeitig wurde der Gemeinschaftsraum Mugeran erneuert und konnte zwischenzeitlich eingeweiht werden. Beide Projekte sind aus finanzieller Sicht in Bilanz und Erfolgsrechnung eingeflossen.

In der Erfolgsrechnung zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr auf der Einnahmenseite eine grössere Veränderung. Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund der nun wieder vollen Vermietung im Langacker gegenüber dem Vorjahr um CHF 190'000 auf CHF 3,9 Mio. Gleichzeitig sank der Liegenschaftsaufwand infolge tieferer, nicht aktivierbarer Umbaukosten um CHF 195'000 auf CHF 604'000. Durch die Rückzahlung von Hypotheken sank auch der Zinsaufwand nochmals und liegt für das Jahr 2023 bei CHF 455'100. Ebenso sanken die Abschreibungen auf Liegenschaften leicht. Die Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen stiegen hingegen wegen tieferer Auflösungen von objektspezifischen Rückstellungen um CHF 112'000 an. Aufgrund dieser positiven Entwicklung resultiert ein Jahresgewinn nach Steuern von CHF 382'773.

In der Bilanz ergeben sich keine grossen Veränderungen. Die flüssigen Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um CHF 0,3 Mio. erhöht und sind eine Momentaufnahme per 31.12.; der leicht erhöhte Stand ermöglicht es uns, die Zinsaufwendungen rund um anstehende Hypothekenrückzahlungen zu optimieren. Die Hypothekarbestände konnten im laufenden Jahr um CHF 1,3 Mio. reduziert werden und betragen neu CHF 24,1 Mio. Die Laufzeiten dieser Verbindlichkeiten sind so gestaffelt, dass wir ein aktives Cash-Management betreiben können.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Gewinns erneut positiv entwickelt: Es steht per Jahresende bei CHF 4,47 Mio. und beträgt neu 10,6 Prozent der Bilanzsumme. Damit sind wir gut aufgestellt für zukünftige Projekte und Investitionen und können bei Bedarf proaktiv handeln.

Jahresrechnung 2023 – Bilanz

Aktiven	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	1'583'706	1'277'771
Wertschriften	6'200	6'200
Forderungen aus Leistungen	12'985	14'357
Heizölvorrat	49'565	61'783
Debitoren HNK	41'312	67'637
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'755	175'988
Umlaufvermögen	1'704'523	1'603'735
Liegenschaft Enikerweg 2-16	6'115'909	6'115'909
Liegenschaft Enikerweg 12a	5'814'886	5'814'886
Liegenschaft Pilatusstrasse	5'262'818	5'262'818
Liegenschaft Mugerenstrasse	7'392'933	7'225'201
Liegenschaft Langackerstrasse	11'802'771	11'551'722
Liegenschaft Seeblick (Baurecht)	10'437'705	10'437'705
Liegenschaft Schluechtstrasse	16'038'747	16'038'747
Liegenschaft Eichstrasse	3'945'453	3'945'453
Wertberichtigungen Liegenschaften	-26'529'611	-25'390'542
Anlagevermögen	40'281'612	41'001'900
Total Aktiven	41'986'134	42'605'635
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
– gegenüber Dritten	4'529	4'429
– gegenüber Mietern	290'543	274'031
Verbindlichkeiten aus Leistungen	295'072	278'460
Kurzfristige Darlehen, Hypotheken	2'000'000	4'300'000
Kurzfristige Darlehen von Genossenschaftern	2'001'420	2'022'120
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'001'420	6'322'120
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11'093	10'042
Passive Rechnungsabgrenzungen	61'875	286'640
Kurzfristiges Fremdkapital	4'369'460	6'897'263
Langfristige Darlehen, Hypotheken	22'106'000	21'106'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	22'106'000	21'106'000
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	10'923'124	10'433'195
Steuerrückstellungen	56'000	24'000
Übrige Rückstellungen	65'030	62'030
Rückstellungen	11'044'154	10'519'225
Langfristiges Fremdkapital	33'150'154	31'625'225
Anteilscheinkapital	36'600	36'000
Gesetzliche Reserven	347'000	347'000
Gewinnvortrag	3'700'148	3'572'669
Jahresgewinn	382'773	127'479
Eigenkapital	4'466'521	4'083'148
Total Passiven	41'986'134	42'605'635

Jahresrechnung 2023 – Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
	CHF	CHF
Mietzinserträge	3'934'366	3'744'588
davon grundverbilligte Mieten	2'747'126	2'575'271
Dienstleistungsertrag	20'760	21'389
Betriebsertrag	3'955'126	3'765'977
Erlösminderung aus Leistungen	-864	-478
Liegenschaftsaufwand	-603'732	-799'049
Bruttogewinn I	3'350'530	2'966'451
Lohnaufwand	-202'351	-144'635
Sozialleistungen	-39'664	-27'990
Personalaufwand	-242'015	-172'625
Bruttogewinn II	3'108'515	2'793'826
Verwaltungs- und Bürokosten	-142'329	-189'512
Übriger betrieblicher Aufwand	-142'329	-189'512
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'139'069	-1'159'424
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-934'778	-822'638
Abschreibungen und Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens	-2'073'847	-1'982'062
Zinsaufwand	-455'086	-469'399
Zinsertrag	29	-58
Finanzerfolg	-455'057	-469'457
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'427	-962
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'427	-962
Jahresgewinn vor Steuern	434'856	151'832
Steuern	-52'083	-24'354
Jahresgewinn	382'773	127'479

Jahresrechnung 2023 – 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

	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	CHF	CHF
gegenüber Dritten	2'000'000	4'300'000
gegenüber Genossenschaf tern	2'001'420	2'022'120
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	4'001'420	6'322'120
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	22'106'000	21'106'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	22'106'000	21'106'000

3. Anzahl Mitarbeiter

< 10

< 10

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

	CHF	CHF
Ausserordentlicher Aufwand Unterstützungsfonds	-3'000	-3'000
Verschiedene unwesentliche Posten	-1'079	386
Total ausserordentlicher Aufwand	-4'079	-2'614
Ausserordentlicher Ertrag (DL-Vertrag Swisscom)	1'652	1'652
Total ausserordentlicher Ertrag	1'652	1'652
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-2'427	-962

5. Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten

	CHF	CHF
Fällig innerhalb von 3 Monaten bis 5 Jahren gegenüber Genossenschaf tern	2'001'420	2'022'120
Fällig innerhalb von 1 Jahr gegenüber Kreditgebern	2'000'000	4'300'000
Fällig innerhalb von 2 bis 5 Jahren gegenüber Kreditgebern	11'806'000	8'806'000
Fällig nach 5 Jahren gegenüber Kreditgebern	10'300'000	12'300'000
Total verzinsliche Verbindlichkeiten	26'107'420	27'428'120

Bericht der Revisionsstelle

HUWILER & PARTNER

Treuhand
Immobilien

Bericht der Revisionsstelle ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

An die Generalversammlung der
Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham für das am 31. Dezember 2023 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, 25. Januar 2024

Huwiler & Partner Treuhand AG



Sibylle Huwiler

N.A. HSG

Zugelassene Revisionsexpertin

(Leitende Revisorin)



Brigitte Georg-von Flüe

Dipl. Treuhandexpertin

(gewählte Revisorin)

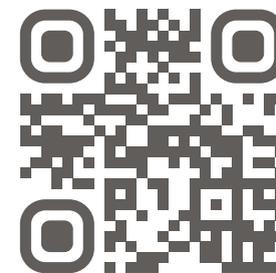
Beilage

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Huwiler & Partner Treuhand AG
Huwiler & Partner, Treuhand, Immobilien, Vermögenswerte (AG) & Co. SA
Telefon +41 41 784 21 22, info@huwilerpartner.ch
www.huwilerpartner.ch

STERNEN





www.gbc-cham.ch

Herausgeberin
Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham

Auflage 500 Stk.

—

Leitung und Redaktion
Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin

Konzept, Gestaltung und Satz
Norr Design AG, Zug: Stefan Fraefel, Sina Stähli

Fotografie
Lukas Schnurrenberger, AVP Media-Design, Cham
Tanja Süssmeier

Text und Lektorat
Claudia Locatelli, Menzingen
Therese Marty, Zug

Druck
Heller Druck AG, Cham



klimaneutral gedruckt

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham