

Bezahlbarer Wohnraum in Cham

Jahresbericht
2025



Vorwort



Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Das vergangene Jahr hat gezeigt, wie zentral der gemeinnützige Wohnungsbau für den gesellschaftlichen Zusammenhalt ist. Steigende Wohnkosten, politische Debatten zur Boden- und Wohnungspolitik sowie die Klimaziele fordern uns heraus und bestärken uns zugleich. Als Genossenschaft übernehmen wir Verantwortung: für bezahlbaren Wohnraum, nachhaltige Entwicklung und ein solidarisches Cham. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern gestalten wir Wohnen mit Zukunft.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Inhaltsverzeichnis

2025

S. 2

- Das Geschäftsjahr in Kürze
- Organigramm

Sanierung Mugerenstrasse 5

S. 4

- Fit für die Zukunft
- Sanierung in Bildern
- Stimmen aus unserer Mieterschaft
- Erfahrungen und Erkenntnisse



GBC-Liegenschaften S. 16

Unsere Liegenschaften in Cham



Organisation

S. 28

- Editorial Präsidentin
- Bericht der Geschäftsstelle
- Hauswarttreff
- Genossenschaftsleben

Jahresbericht

S. 36

- Bericht der GV 2025
- Finanzbericht
- Jahresrechnung
- Bericht der Revisionsstelle

Das Geschäftsjahr 2025 in Kürze

376

Genossenschaftsmitglieder

6

Vorstandsmitglieder

394%

Pensen Geschäftsstelle
und Liegenschaften

336%

Vorjahr

260

Wohnungen

16

Mieterwechsel

10

Vorjahr

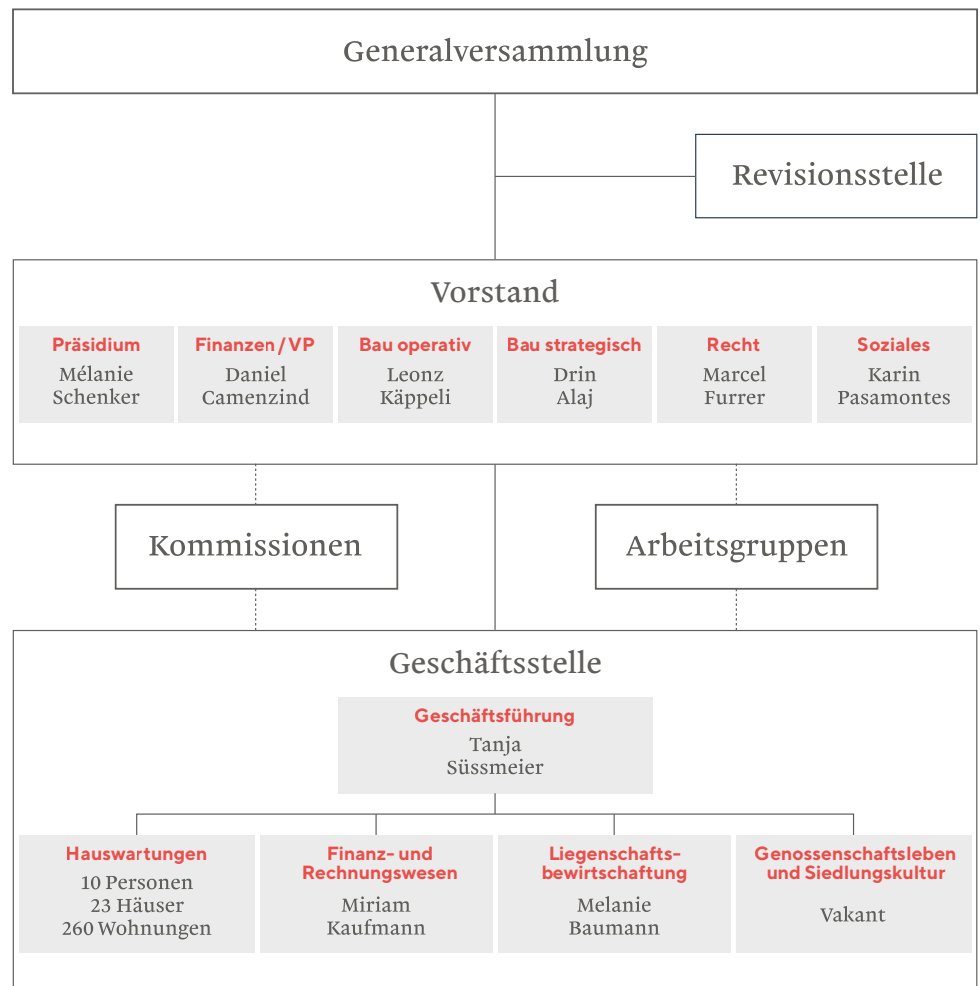
4'097'413

Mietzinseinnahmen (in CHF)

245'178

Gewinn (in CHF)

Organigramm



Die Organe der GBC sind die Generalversammlung, das heisst die Genosschafterinnen und Genosschafter, 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.

Sanierung Mugerenstrasse 5

Fit für die Zukunft

Text: Tanja Süssmeier

Mit der umfassenden energetischen Sanierung der Liegenschaft Mugerenstrasse 5 modernisierte die GBC ein über 40-jähriges Wohnhaus nachhaltig – dies im bewohnten Zustand, begleitet von viel Dialog und besonderer Rücksicht auf die Mieterschaft.

Keyfacts

Investitionskosten	CHF 4,1 Mio.
Bauzeit	Juni bis Dezember 2025 (6 Monate)
Wichtigste Massnahmen (nicht abschliessend)	<ul style="list-style-type: none">– Wechsel Heizsystem (von Öl auf Wärmepumpe)– Fassadendämmung– Ersatz Fenster, Türen, Geländer– Einbau Photovoltaikanlage– Umbau Geschäftsstelle
Energieeinsparungen	Die Energiekosten sinken um ca. 50% pro Jahr, der CO ₂ -Ausstoss sinkt auf null, da die Wärmepumpe mit CO ₂ -freiem Wasserstrom betrieben wird.
Anzahl beteiligter Unternehmen	29 23 aus dem Kanton Zug, davon 15 aus Ennetsee

Modernisierung mit Fokus auf Nachhaltigkeit

Das 1983 erbaute Mehrfamilienhaus mit 34 überwiegend altersgerechten Wohnungen wurde einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen. Die Gebäudehülle erhielt zusätzliche Dämmung, Fenster und Wohnungstüren wurden ersetzt und die Estrichböden nachgedämmt. Auch die Geländer an Laubengängen und Balkonen wurden auf den aktuellen Sicherheitsstandard gebracht. Gleichzeitig erfolgte der Wechsel von der Ölheizung auf eine Erdsonden-Wärmepumpe, ergänzt durch bestehende Sonnenkollektoren und neue Photovoltaikmodule. Die Geschäftsstelle im Erdgeschoss wurde modernisiert, erweitert und bietet nun zeitgemässe Arbeitsplätze. Zusätzlich wurde im Raum gegenüber der Briefkastenanlage ein Gästezimmer eingerichtet.

Wichtige Schritte auf dem Weg zum Baustart

Die Projektentwicklung begann bereits 2023, gefolgt von detaillierten Abklärungen, der GEAK-Plus-Analyse und der Vergabe der Planungsaufträge im Jahr 2024. Nach der Baubewilligung im Februar und der Kreditgenehmigung an der GV vom April 2025 starteten im Juni die Bauarbeiten.

Zu den zentralen Etappen 2025 zählen: Erdsondenbohrungen und Baustelleneinrichtung, der Ersatz von Fenstern und Türen im Sommer sowie die Fassadenarbeiten ab September. Parallel dazu wurde die Geschäftsstelle bis Oktober vollständig erneuert und im November wieder bezogen.

Nähe schaffen trotz Baustelle

Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand ist transparente Kommunikation zentral. Die Mieterschaft wurde an zwei Informationsveranstaltungen sowie regelmässig schriftlich über Abläufe und Auswirkungen auf den Alltag orientiert.

Ergänzend organisierte die GBC gesellige Anlässe und bot praktische Unterstützung wie die Estrich- und Balkonräumung in Zusammenarbeit mit KISS. Diese Massnahmen stärkten den Zusammenhalt und entlasteten die Bewohnenden spürbar.

Deutlich effizienter

Die GEAK-Plus-Analyse zeigte Handlungsbedarf bei Gebäudehülle und Heizung. Dank neuer Dämmung, hochwertiger Fenster und der Wärmepumpe reduziert sich der Energieverbrauch deutlich. Zusätzlich sorgt LED-Beleuchtung für weitere Einsparungen. Für die Mieterschaft bedeutet dies tiefere Heiz- und Nebenkosten – trotz moderater Mietzinsanpassungen ab Mitte 2026.

Gut gerüstet für die nächsten Jahrzehnte

Mit der Sanierung Mugerenstrasse 5 setzt die GBC ein wichtiges Zeichen: sorgfältig geplant, sozialverträglich umgesetzt und energetisch auf dem neuesten Stand. Das Projekt stärkt die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner und macht die Liegenschaft fit für die kommenden Jahrzehnte.

Die Sanierung in Bildern



Die Liegenschaft Mugerenstrasse 5 – vor der Sanierung



Aufbau der Gerüste



Erdsondenbohrung



Anbringen von Silikonfugen bei den Fenstern



Baumeisterarbeiten

Die Sanierung in Bildern



Mugerenstrasse 5 eingerüstet



Fussbodenheizung bei der Geschäftsstelle



Platzierung der PV-Module



Umplatzierung Briefkastenanlage



Neue Hecke



Weitere Eindrücke unter:
<https://bit.ly/4qNO3xP>

Stimmen aus unserer Mieterschaft

Text: Corinne Küng

Die energetische Sanierung an der Mugerenstrasse 5 war auch für unsere Mieterinnen und Mieter ein besonderes Ereignis im letzten Jahr. Wir haben drei von ihnen zu einem Gespräch eingeladen und nachgefragt, was davon in Erinnerung bleibt.

Wie habt ihr die Sanierung erlebt?

Martha «Als am Anfang die Bohrungen für die neue Heizung gemacht wurden, war es sehr laut. Aber das war nach einer Woche vorbei. Mein erster Eindruck war, dass es laut war.»

Heinz «Die Lautstärke war in der Tat das Hauptthema, vor allem unerwarteter Lärm. Da bist du um 7.00 Uhr am Aufwachen, torkelst durch die Wohnung, und dann – bämm! – ging es los. Und die haben sich ja auch alle bei mir auf der Terrasse getroffen, wenn sie Pausen hatten.»

Martha «Hast du Kaffee gemacht?»

Heinz «Küss die Hand.»

Martha «Ich habe jeweils Kaffee angeboten, wenn es nette Bauarbeiter waren.»

«Insgesamt war es beeindruckend, wie die ganze Sanierung gut ineinander überging. Es war optimal geplant. Waren die einen fertig, kamen die anderen.»

Renate «Ich bin froh, gibt es nun bei der Treppe einen zusätzlichen Handlauf. So kann ich wieder gut die Treppe benutzen.»

Heinz «Insgesamt war es beeindruckend, wie die ganze Sanierung gut ineinander überging. Es war optimal geplant. Waren die einen fertig, kamen die anderen.»

Renate «Ich schätzte es, dass wir zu Hause bleiben konnten und nicht umziehen mussten wie vor ein paar Jahren, als die Küchen neu gemacht wurden.»

Martha «Wir sind alle froh, dass wir es überstanden haben.»
Heinz pflichtet ihr bei.

Martha «Es ging dann doch schnell.»

- Martha «Ich habe den Materiallift vermisst.»
- Renate «Ja, der kam ja gar nie.»
- Martha «Aber sie haben den Lift wirklich nur sehr selten benutzt. Nur, wenn sie Material transportieren mussten. Wir mussten deswegen nie warten.»
- Heinz «Als die Wände verputzt wurden, war es auch sehr laut. Das war eher gegen Schluss. Das war eine unangenehme Tonfrequenz.»



Renate erklärt



Heinz und Martha im Austausch

Was habt ihr gemacht, wenn es so laut war?

- Renate «Wenn es zu laut war, habe ich einfach mein Hörgerät herausgenommen.»
- Martha «Ich habe manchmal Ohropax reingemacht. Oder wir saßen zusammen und haben ein Gläschen Wein getrunken. Wenn man mit jemandem reden konnte, war der Lärm weniger hörbar, weil eine Ablenkung da war.»
- Heinz «Ich ging zu meiner Partnerin.»

Wie waren die Bauarbeiter?

- Alle «Nett und freundlich. Einige waren sogar sehr offen, und mit ihnen konnte man auch ein bisschen plaudern.»

Was war während der Sanierung nicht möglich?

- Martha «Wir haben unseren Platz unter den Platanen vermisst, das gemeinsame Essen und das Zusammensein.»

Irgendwann kam das grosse Ausatmen.

«Jetzt ist es viel ruhiger mit den neuen Fenstern», sagt Heinz.

«Und schön», ergänzt Renate.

Sanieren im bewohnten Zustand – Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Praxis



Sandro Meier (links) im Gespräch mit Christian Lichte

Text: Tanja Süßmeier

Die GBC im Gespräch mit Christian Lichte, Leiter Projektausführung, und Sandro Meier, Bauleiter der Aula AG.

Von Juni bis Dezember 2025 wurde an der Mugerenstrasse 5 gedämmt, gebohrt, erneuert – und das, ohne die Bewohnerinnen und Bewohner auszuquartieren. Die besondere Mischung aus technischer Komplexität, engem Terminplan und einem Umfeld mit vielen älteren und beeinträchtigten Menschen machte die Sanierung zu einem aussergewöhnlichen Projekt.

Wie würdet ihr die Sanierung im bewohnten Zustand in wenigen Worten zusammenfassen?

Sandro «Die Sanierung war ausgesprochen intensiv, lehrreich und technisch komplex. Viele Fassadendetails liessen sich erst beim Öffnen beurteilen, entsprechend waren schnelle und gleichzeitig nachhaltige Lösungen gefragt. Besonders positiv überrascht hat mich die konstruktive Haltung der Mieterschaft, die trotz Einschränkungen viel Verständnis zeigte.»

Christian «Die kurze Vorlaufzeit stellte uns organisatorisch vor hohe Anforderungen. Zudem traten bauliche Punkte zutage, die ohne vertiefte Sondierungen nicht erkennbar gewesen wären, etwa fehlende Fensterdichtungen. Das hat gezeigt, wie wichtig eine sorgfältige Analysephase im Vorfeld ist.»

Was macht eine Sanierung im Bestand so viel anspruchsvoller als einen Neubau?

Christian «Zentral ist der Faktor Kommunikation. Im bewohnten Zustand sind Abstimmung, Orientierung und Rücksichtnahme entscheidend, besonders bei älteren Menschen oder Personen mit körperlichen Einschränkungen.»

Sandro «Hinzu kommt die bauliche Komplexität im Bestand: Viele Gegebenheiten werden erst beim genauen Hinsehen sichtbar und müssen unmittelbar gelöst werden. Gleichzeitig ist eine hohe Präsenz auf der Baustelle notwendig, um Qualität und Abläufe sicherzustellen.»

«Sich in den Alltag der Menschen
hineinzuversetzen, ist ein zentraler
Erfolgsfaktor.»

Wie seid ihr mit der besonderen Mieterstruktur umgegangen?

Christian «Wir haben grossen Wert darauf gelegt, Zugänge klar zu führen, Parkplätze für Spitex und Angehörige freizuhalten und die Unternehmer für die Bedürfnisse der Mieterschaft zu sensibilisieren. Sich in den Alltag der Menschen hineinzuversetzen, ist ein zentraler Erfolgsfaktor.»

Sandro «Viele Bewohnerinnen und Bewohner suchten den persönlichen Austausch – teils mit konkreten Fragen, teils mit Sorgen. Diese Rückmeldungen haben uns geholfen, pragmatische Lösungen zu entwickeln und Sicherheit zu vermitteln.»

Gab es Begegnungen oder Reaktionen der Mieterschaft, die euch besonders bewegt haben?

Sandro «Es gab zahlreiche Begegnungen, die mir in Erinnerung bleiben: mit verunsicherten Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch mit solchen, die grosses Interesse zeigten und den Baufortschritt aufmerksam verfolgen wollten.»

Christian «Die regelmässigen Mieterinformationen haben wesentlich dazu beigetragen, Transparenz zu schaffen und Sicherheit zu geben. Sie waren ein wichtiges Instrument im Umgang mit der Mieterschaft.»



Die neuen Fenster stehen zum Einbau bereit.

Was war technisch am komplexesten?

Sandro «Die Fassadenarbeiten waren eindeutig der anspruchsvollste Teil – insbesondere die Vielzahl an Anschlüssen und Details.»

Christian «Auch die Koordination der verschiedenen Gewerke – von der neuen Wärmepumpe bis zu Fenstern, Türen und Geländern – war herausfordernd.»

Wie habt ihr die Zusammenarbeit mit uns als Bauherrin erlebt?

Sandro «Die Zusammenarbeit war sehr konstruktiv. Die Nähe zur Verwaltung hat schnelle Abklärungen und kurze Entscheidungswege ermöglicht. Das ist ein entscheidender Vorteil in einem derart dynamischen Projektumfeld.»

Christian «Für zukünftige Projekte lohnt sich eine vertiefte Analysephase. Sie schafft Planungssicherheit und vermeidet Überraschungen während der Ausführung. Insgesamt war die Zusammenarbeit offen, lösungsorientiert und von gegenseitigem Vertrauen getragen.»



Baustellenplatz von oben

Worauf seid ihr besonders stolz?

Christian «Auf die hohe Ausführungsqualität und den strukturierten Projektverlauf, trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen. Das Ergebnis überzeugt technisch wie gestalterisch.»

Sandro «Ich bin stolz darauf, wie gut die Abläufe funktioniert haben und wie die Mieterschaft die Sanierung mitgetragen hat. Unter diesen Voraussetzungen ist das keineswegs selbstverständlich.»

Welche Erfahrungen nehmt ihr persönlich mit?

Sandro «Für mich war das Projekt ein wichtiger Entwicklungsschritt: fachlich, organisatorisch und im Umgang mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Die gewonnenen Erfahrungen werde ich in zukünftige Sanierungen einbringen.»

Christian «Auch nach vielen Jahren im Bau lernt man stetig dazu. Solche Projekte zeigen, wie wichtig eine hohe Präsenz, offene Kommunikation und ein wacher Blick für Details sind.»



Liegenschaften der GBC

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

Liegenschaft

Enikerweg 2-16



Total 60 Wohnungen

Hauswarte

Ruth und Walter Bunschli/
Annemarie Gretener

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 2025

Am Enikerweg 2 und 6 mussten im März 2025 die Zylinder der Hauseingänge und alle Mieterschlüssel ersetzt werden, da abgenutzte Schlüssel den Zutritt teilweise erschwerten. Im Juni trat nach einem Unwetter in mehreren Liegenschaften Wasser ins Untergeschoss ein. Die GBC leitete Schutzmassnahmen ein, um künftig Schäden zu vermeiden. Die Pollerleuchten am Enikerweg verursachten Probleme: Ein Stromausfall entstand durch defekte Kabel, Feuchtigkeit in den Leuchten und Ameisenbefall. Eine neue Isolierung war erforderlich. Im Oktober wurden sämtliche Wohnungen am Enikerweg an das Glasfasernetz angeschlossen.



Liegenschaft Pilatusstrasse 10

Total 32 Alterswohnungen

Hauswarte

Selma und Mirza Alic

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 Ein- bis Zwei-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 2025

Die Eingangsmatte der Liegenschaft Pilatusstrasse 10 war stark abgenutzt und wurde im Juni ersetzt. Ebenfalls ausgetauscht wurden die PFAS-haltigen Feuerlöscher. Die neuen Geräte sind fluorfrei und entsprechen den aktuellen Normen. Zudem wurden auch an der Pilatusstrasse sämtliche Wohnungen mit Glasfaserkabeln erschlossen. Ende September meldete der Hauswart einen erheblichen Wasserschaden in einer Wohnung. Die Sanierung dauerte rund vier Wochen, weshalb die Mieterschaft für diese Zeit extern untergebracht werden musste.

Liegenschaft Mugerenstrasse 5



Total 34 Familien- und Alters-
wohnungen

Hauswarte

Pinar und Murat Yegin

- 1983** Erstbezug
- 2014 / 2015** Sanierung der Küchen und Bäder
Einbau von zwei weiteren Wohnungen
- 2023** Neubau Gemeinschaftsraum
- 2025** Energetische Sanierung / Umbau Geschäftsstelle

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. 2025 erhielt die Liegenschaft eine umfassende Aussensanierung.

Rückblick 2025

Neben verschiedenen Unterhaltsarbeiten stand von Juni bis Dezember die umfassende Aussensanierung mit dem Umbau der Räumlichkeiten der Geschäftsstelle im Zentrum. Die Arbeiten verliefen planmässig. Weitere Informationen dazu finden Sie in diesem Jahresbericht.



Liegenschaft

Langackerstrasse 10-14

Total 29 Klein- und Familien-
wohnungen

Hauswarte

Anna und Milislav Bojicic

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 2025

Bei Starkregen drang wiederholt Wasser in den Veloraum von Haus 10 ein. Daher wurde im Januar ein manueller Hochwasserschutz aus Aluminium installiert, um das Eindringen zu verhindern. Im Mai ersetzte man die Holzgeländer bei den Häusern 10 und 14 durch Maschendrahtzäune, um die Absturzsicherung zu verbessern. Im Juni folgten Unterhaltsarbeiten in der Umgebung: Der Rasen wurde vertikutiert, aerifiziert, ausgeglichen, neu angesät und gedüngt. Der Sturm vom 1. September beschädigte Teile der Dächer, weshalb einzelne Ziegel ersetzt wurden. Im Herbst führte eine defekte Schmutzwasserleitung einer Dusche zu einem Wasserschaden in einer Wohnung.



Liegenschaft

Seeblick 4-12



Total 40 Familien- und Alterswohnungen

Hauswart
Artan Tunaj

1998 **Erstbezug**

2014 **Fassadenanstrich**

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

Rückblick 2025

Neben den üblichen Unterhaltsarbeiten wurden im Juni in der Unterstation Seeblick 10/12 ein defektes Druckreduzierventil und die Enthärtungsanlage ersetzt. Die neue Anlage enthärtet nun auch das Warmwasser. Zudem wurde der Wärmeplattentauscher des Boilers gewechselt. Die Brandschutzkontrolle der Autoeinstellhalle verlangte zusätzliche Fluchtwege, weshalb im Hauseingang Seeblick 10 ein Exitcontroller montiert wurde. Die Miteigentümergeinschaft stimmte der Verkleinerung

des Sandkastens zu, die im Sommer umgesetzt wurde. Im August erschloss die GBC 12 von 38 Parkplätzen mit Flachbandkabeln für E-Ladestationen. Die Gemeinde Cham ordnete an, dass der Kehricht ab September in der Unterflurcontaineranlage an der Adelheid-Page-Strasse zu entsorgen ist; Grünabfall weiterhin am Seeblick. Die Grüncontainer erhielten Zylinder.

Liegenschaft

Schluechtstrasse 1-7

Total 37 Familien- und Alters-
wohnungen

Hauswartin

Janine Zihlmann

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 2025

2025 wurden verschiedene Servicearbeiten und Kontrollen durchgeführt, unter anderem an den Liften, an der Solaranlage und am Dach. Im Juni markierte die GBC einen Besucherparkplatz neu als Parkplatz für den Transport von Personen mit Beeinträchtigung, um ein erleichtertes Ein- und Aussteigen zu ermöglichen. In zwei Wohnungen wurden unerwünschte Gerüche gemeldet; nach Abklärungen konnte die Hauptursache behoben werden. Weitere Massnahmen folgen 2026. Die Miteigentümergeinschaft Löberenrain beschloss, die Einstellhalle mit Flachbandkabeln auszurüsten. Die Umsetzung erfolgte im November 2025. Dabei wurden 17 von 40 GBC-Parkplätzen erschlossen.

Liegenschaft Eichstrasse 33



Total 8 Familien- und Alters-
wohnungen

Hauswart

Dober Facility Services GmbH

- 1981** **Erstbezug**
- 2015** **Erwerb durch GBC**
- 2019** **Totalsanierung**
 - Fassade energetisch gedämmt, die Kellerdecken isoliert
 - Neue Küchen und Bäder im mittleren Standard
 - Neue Bodenbeläge und Fenster mit Storen
- 2025** **Heizungersatz**

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 2025

Im Februar, ganz unerwartet und mitten in der Heizperiode, leckte der Heizkessel. Abklärungen ergaben, dass dieser durchgerostet war. Er wurde provisorisch repariert. Da Ölheizungen gemäss Energiegesetz nicht mehr ersetzt werden dürfen, entschied die GBC, die Anlage durch eine Erdsonden-Wärmepumpe zu ersetzen. Die Bohrungen und die Inbetriebnahme erfolgten im Sommer. Im ehemaligen Tankraum wurden zwei Archivräume eingerichtet. Zudem informierte die Gemeinde Cham über die umfassende Sanierung und Umgestaltung der Eichstrasse. Gleichzeitig wird die Verteilung des Wärmeverbunds Ennetsee ins Quartier geführt. Die Mieter wurden entsprechend orientiert.



Liegenschaft Enikerweg 12a

Total 13 Alterswohnungen

Hauswartin

Annemarie Gretener

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 2025

Am Enikerweg 12a kam es im Februar zu einem Einbruchversuch. Die Eingangstüre der betroffenen Wohnung wurde beschädigt und musste repariert werden. Die Täter gelangten jedoch nicht ins Innere. In der Attikawohnung trat bei Regen Wasser ein. Es waren mehrere Einsätze des Fensterbauers notwendig, bis die Ursache gefunden und behoben war. Bei den Gartensitzplätzen der beiden EG-Wohnungen wurden im November die Zementplatten aufgrund starker Kalkausblühungen durch keramische Platten ersetzt, um das Erscheinungsbild zu verbessern. Zudem wurden auch am Enikerweg 12a die Wohnungen an das Glasfasernetz angeschlossen.



Liegenschaft Langackerstrasse 7



Total 7 Klein- und Familien-
wohnungen

1 Gewerbeanteil

Hauswarte

Milisav und Ana Bojicic

1986 **Erstbezug**

2025 **Erwerb durch GBC**

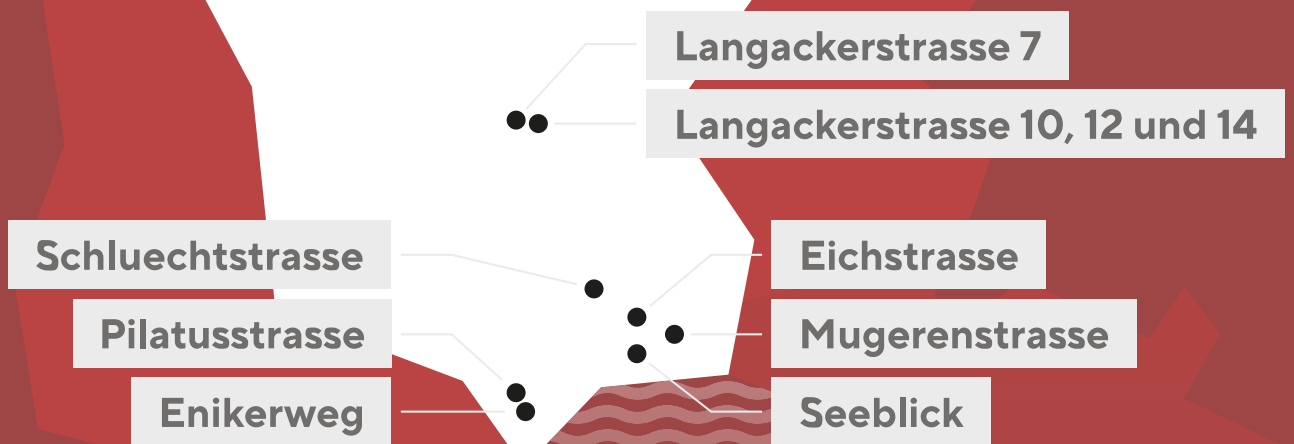
Das 1986 erstellte Mehrfamilienhaus befindet sich im nördlichen Teil von Cham, im Gebiet Langacker. Die GBC konnte die Liegenschaft mit sieben Wohnungen und einem Gewerberaum 2025 aus einem privaten Liegenschaftsportfolio erwerben. Die Wohnungen werden preisgünstig vermietet.

Rückblick 2025

Die GBC hat das Mehrfamilienhaus an der Langackerstrasse 7 mit sieben Wohnungen und einem Gewerbeanteil per Januar 2025 übernommen. Aufgrund einer Kündigung musste das Gewerbelokal neu vermietet werden. Neu eingezogen sind ein Coiffeur- und Nagelstudio sowie ein Facility-Management-Unternehmen. Neben verschiedenen Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurde in der Attikawohnung die Rauchklappe am Cheminée ersetzt. Ein Sturm im September führte zu Schäden an der Attikawohnung. Dachziegel, Glasgeländer und Bodenbelag mussten ersetzt werden.

GESUCHT

Bauland oder
Mehrfamilienhäuser
zu fairen Konditionen.



Besitzen Sie ein Grundstück oder eine Liegenschaft, welche Sie an die GBC verkaufen möchten, um damit bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Cham zu ermöglichen?

Melden Sie sich bei uns!



Organisation

- Editorial Präsidentin
- Bericht der Geschäftsstelle
- Hauswarttreff
- Genossenschaftsleben

Editorial Präsidentin



Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschaffer

Vorstand

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

Das Jahr 2025 führte uns eindrücklich vor Augen, wie zentral gemeinschaftliches Handeln und gegenseitige Unterstützung für eine zukunftsfähige Wohnbaugenossenschaft sind. Unser Auftrag wächst über die Schaffung von Wohnraum hinaus: Wir gestalten Lebensräume, in denen Menschen partnerschaftlich zusammenstehen, Verantwortung teilen und ein Umfeld schaffen, das von Vertrauen und Rücksicht getragen wird. Gemeinschaft bedeutet für uns, füreinander da zu sein – gerade in Zeiten des Wandels.

Ein besonderer Schwerpunkt unserer Arbeit lag im vergangenen Jahr auf der sorgfältigen Sanierung von Liegenschaften im bewohnten Zustand. Diese anspruchsvolle Aufgabe verlangt viel Rücksicht, Transparenz und Zusammenarbeit – sowohl zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern als auch zwischen Genossenschaft, Fachplanern und Handwerkern. Die Bereitschaft aller, in dieser Phase Geduld zu zeigen und konstruktiv mitzuwirken, ist ein starkes Zeichen gelebter Gemeinschaft. Sie erlaubt uns, Gebäude behutsam zu erneuern, ohne den sozialen Zusammenhalt zu beeinträchtigen.

Mit jeder Sanierung verfolgen wir ein klares Ziel: die langfristige Werterhaltung und ökologische Langlebigkeit unserer Liegenschaften. Nachhaltige Materialien, verbesserte Energieeffizienz

und robuste Bauweisen sorgen dafür, dass unsere Gebäude Generationen überdauern und gleichzeitig ihren ökologischen Fussabdruck reduzieren. Diese Investitionen sind nicht nur technisch sinnvoll, sondern stärken auch das gemeinschaftliche Leben – indem sie Wohnqualität sichern, Kosten langfristig stabil halten und ein Umfeld schaffen, das ökologisch wie sozial trägt.

2025 hat erneut gezeigt, wie eng unsere genossenschaftlichen Werte miteinander verwoben sind: Gemeinschaft, Partnerschaft und nachhaltiges Handeln bilden ein Ganzes. Dank des Engagements unserer Mitglieder, Mitarbeitenden und Partner gelingt es, anspruchsvolle Projekte umzusetzen und gleichzeitig Raum für Nähe, Austausch und gegenseitige Unterstützung zu bewahren.

Auch in Zukunft bleiben wir diesem Weg verpflichtet: Wir schaffen Wohn- und Lebensräume, die ökologisch sinnvoll, sozial verbindend und baulich langlebig sind – getragen von einer Gemeinschaft, die sich auch in herausfordernden Zeiten aufeinander verlassen kann.

Mélanie Schenker, Präsidentin

Abschied von Angelo Reggiori

Zwischen Weihnachten und Neujahr erreichte uns die traurige Nachricht, dass unser Gründungsmitglied Angelo am 24. Dezember 2025 verstorben ist.

Als Mitbegründer der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham (GBC) und während rund 30 Jahren als Vorstandsmitglied hat Angelo die Entwicklung unserer Genossenschaft mit grossem persönlichem Engagement entscheidend mitgeprägt. Sein nachhaltiger Einsatz für den genossenschaftlichen Wohnbau wirkt bis heute nach und hat bleibende Spuren hinterlassen.

Auch nach seinem Rücktritt blieb Angelo der GBC eng verbunden und zeigte bis zuletzt grosses Interesse an ihrer Weiterentwicklung. Diese Verbundenheit und sein Wirken werden wir in dankbarer Erinnerung behalten.

Bericht der Geschäftsstelle

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Geschäftsstelle besonders intensiv. Im Zentrum stand die energetische Aussensanierung der Liegenschaft Mugerenstrasse 5. Die Planung, Koordination und Begleitung der Arbeiten beanspruchten das Team stark, zumal die Eingriffe während des Betriebs und in enger Abstimmung mit der Mieterschaft erfolgten.

Parallel dazu waren weitere Projekte zu bewältigen, darunter der Ersatz der Ölheizung an der Eichstrasse 33 durch eine Erdsonden-Wärmepumpe und die Umsetzung der neuen Vermietungsrichtlinien in mehreren Liegenschaften. Zudem fielen im Berichtsjahr 16 Mieterwechsel an, davon drei Umplatzierungen.

Auch organisatorisch brachte das Jahr 2025 grosse Veränderungen. Mit der Integration von Corinne Küng als Fachperson Genossenschaftsleben und Siedlungskultur wurde das Team auf vier Mitarbeitende erweitert. Corinne Küng prägte insbesondere den Aufbau neuer Aktivitäten in den Liegenschaften Muger, Schluecht und Pilatusstrasse sowie die Begleitung und Beratung der IG Langacker in Bezug auf den Betrieb des Gemeinschaftsraums Langacker.

Die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle befanden sich von Juni bis November im Umbau. Während dieser Zeit arbeitete das Team im provisorischen Büro im Gemeinschaftsraum Muger in sehr engen Raumverhältnissen, bevor im November der Umzug in die erneuerten, grösseren und helleren Räumlichkeiten erfolgte. Parallel dazu wurden IT- und Telekommunikationssysteme vollständig modernisiert und erfolgreich in die Cloud migriert.



Neue Hauswartung der Überbauung Seeblick: Romy Schneider und René Müller übergeben an Artan Tunaj.



Auszug aus dem provisorischen Büro im Gemeinschaftsraum



Die GBC an der Choma 2025



Weihnachtsfeier 2025

Ein besonderes Highlight war der erstmalige Auftritt der GBC an der Choma 2025. Das gesamte GBC-Team war im Einsatz: Vorstand, Geschäftsstelle, Hauswartinnen und Hauswarte. Wir blicken zurück auf drei erfolgreiche Messetage mit vielen Besucherinnen und Besuchern. Die Teilnahme an der Gewerbeausstellung führte zu einer spürbaren Steigerung der Sichtbarkeit innerhalb der Gemeinde. Ergänzend dazu erschien der Newsletter dreimal, und die Aktivitäten in den sozialen Medien wurden weiter intensiviert.

Wiederum organisierte die Geschäftsstelle diverse Veranstaltungen. Zu erwähnen sind die Generalversammlung, ein Zmittag für die an der Sanierung Mugerens beteiligten Handwerker, ein Teamevent für die Hauswartungen, ein Weihnachtsessen für die Mieterinnen und Mieter der Alterswohnungen sowie ein Adventsanlass in der sanierten Liegenschaft Mugerens.

Im Bereich der Hauswartung kam es zu personellen Wechseln: In der Überbauung Seeblick übernahm per 1. Juli Artan Tunaj die Hauswartung von Romy Schneider und René Müller. Zudem wurden die Stellvertretungen an der Langackerstrasse 7 sowie 10–14 neu organisiert.

Die Geschäftsstelle vertrat die Interessen der GBC in verschiedenen Miteigentumsgesellschaften, nahm an mehreren Generalversammlungen befreundeter Wohnbaugenossenschaften teil und besuchte Netzwerkanlässe. Der Vorstand hingegen pflegte insbesondere den Austausch mit Behörden sowie Land- und Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern.

Das Jahr 2025 war geprägt von umfassenden Sanierungsprojekten, einer in sehr guter Erinnerung bleibenden Messteilnahme und bedeutenden organisatorischen Veränderungen. Umso erfreulicher ist es, dass alle Prozesse und Vorhaben erfolgreich bewältigt werden konnten.

Tanja Süssmeier, Geschäftsführerin

Hauswarttreff

Überraschendes am Wegrand



Erklärungen zu Pflanzen am Wegrand



Wildkräuterapéro

Text: Corinne Küng

Der Hauswartausflug vom 19. September 2025 bot die Gelegenheit, unseren Hauswartinnen und Hauswarten für ihre wertvolle Arbeit zu danken und gleichzeitig den Austausch untereinander zu fördern. Denn gute Zusammenarbeit entsteht vor allem dort, wo man sich kennt.

Wilde Rüebli mitten in Cham

Bei strahlendem Herbstwetter führte uns Regula Stillhart, Heilpflanzenfachfrau TEN, durch Cham. Der Spaziergang öffnete den Blick für Pflanzen, die man sonst kaum beachtet – vom wilden Rüebli über den Schlehdorn bis zu den Hagebutten, zu denen eifrig Tipps ausgetauscht wurden. Doch im Mittelpunkt stand nicht das Wissen, sondern das gemeinsame Erlebnis, das viele Gespräche anstiess.

Beim anschliessenden Wildkräuterapéro im Gemeinschaftsraum Schluecht wurden die Eindrücke weiter diskutiert – begleitet von überraschenden Häppchen und einem Drink mit Vogelbeerensirup.

Genossenschaftsleben

2025 haben wir uns ein Bild darüber gemacht, was in unseren Siedlungen hinsichtlich Genossenschaftsleben passiert und was für die Zukunft gebraucht wird. Schnell wurde klar: Viele Mieterinnen und Mieter würden sich ein besseres Kennenlernen in der Nachbarschaft wünschen, haben aber oft nicht die Mittel, selbst aktiv zu werden. Die Fachperson Genossenschaftsleben und Siedlungskultur kann dabei Unterstützung bieten und Ideen begleiten.

Auch die Gemeinschaftsräume wurden überprüft: Was braucht es, damit diese häufiger genutzt werden? Bereits konnten kleine Anpassungen umgesetzt und grössere Veränderungen vorbereitet werden.

Zudem achten wir darauf, wie Mietende und Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler aktiv in bestehende Formate einbezogen werden können, etwa dann, wenn es um neue Wohnprojekte geht. Das Potenzial für gemeinschaftliches Engagement, Ideen und neue Begegnungen ist enorm – und wir freuen uns darauf, es gemeinsam zu entfalten!

Corinne Küng,
Fachperson Genossenschaftsleben und Siedlungskultur



Fondue-Abend



Mitwirkungsworkshop

Beauftragte 2025 – Sonntag 7. September 2025
Koblenz



Stimmkarte GV
für GenossenschaftlerInnen
DAC
Genossenschaft
Dachverband

Jahresbericht 2025

- Bericht der GV 2025**
- Finanzbericht**
- Jahresrechnung**
- Bericht der Revisionsstelle**

Bericht der ordentlichen 61. Generalversammlung vom 9. April 2025

Text: Tanja Süssmeier

Am 9. April 2025 fand die 61. Generalversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham (GBC) im Lorzensaal statt. Rund 120 Gäste und Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler nahmen teil, um sich insbesondere über die geplante Sanierung der Liegenschaft Mugerenstrasse 5 zu informieren und den entsprechenden Kredit über CHF 4,1 Mio. zu bewilligen.

Präsidentin Mélanie Schenker begrüusste die Anwesenden, darunter Nationalrätin Manuela Weichelt, Ständerat Matthias Michel, Gemeinderat Arno Grüter sowie weitere Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Verbänden. Sie bezeichnete den Erwerb des Mehrfamilienhauses an der Langackerstrasse 7 als wichtigen Meilenstein im vergangenen Jahr. Mit dieser Portfolioerweiterung setze die GBC ein starkes Zeichen für langfristig bezahlbaren Wohnraum.





Weitere, detaillierte Informationen zur GV 2025 entnehmen Sie dem Protokoll, einsehbar auf der GBC-Website :

www.gbc-cham.ch,
Rubrik «Baugenossenschaft»,
Kapitel «Organisation»,
Generalversammlung 2025.



Fotogalerie unter:
<https://bit.ly/3YRVxDs>

Die im Jahr 2024 festgelegten Werte – partnerschaftlich, beständig, weitsichtig, zuverlässig – bildeten den thematischen Rahmen der Versammlung. Die Vorstandsmitglieder und die Geschäftsführerin zeigten auf, wie diese Werte das tägliche Handeln der GBC prägen.

Finanzchef Daniel Camenzind präsentierte ein sehr erfreuliches Jahresergebnis 2024. Anschliessend erläuterte Leonz Käppeli das Sanierungsprojekt Mugerenstrasse 5. Nach über 40 Jahren Betriebszeit sind umfassende Arbeiten notwendig.

Die Versammlung genehmigte den Baukredit einstimmig und beauftragte den Vorstand mit der Umsetzung. Grussworte aus Politik und Verbänden rundeten den offiziellen Teil ab. Beim anschliessenden Nachtessen bot sich Gelegenheit zum Austausch in angenehmer Atmosphäre.

Text: Daniel A. Camenzind

Die GBC blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. So konnte das Gebäudeportfolio seit längerem wieder durch einen Zukauf erweitert werden.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Langackerstrasse 7 startete das Jahr erfreulich. Dieser Zukauf wirkte sich sowohl auf die Bilanz als auch auf die Erfolgsrechnung aus. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 134'000 auf rund CHF 4,1 Mio. Gleichzeitig stieg der Liegenschaftsaufwand infolge verschiedener kleinerer und grösserer Unterhaltsarbeiten um CHF 70'000 auf CHF 623'000. Der Personalaufwand nahm auf rund CHF 341'000 zu, was insbesondere auf die neu geschaffene Stelle «Genossenschaftsleben und Siedlungskultur» und auf den zusätzlichen Aufwand der Geschäftsstelle für laufende Projekte zurückzuführen war. Ebenfalls erhöhten sich die Abschreibungen auf Liegenschaften um rund CHF 140'000 auf CHF 1'249'000. Bedingt war dies durch die Integration der neuen Liegenschaft und durch die aktivierten Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Mugerenstrasse. Trotz dieser Mehrkosten schloss das Jahr im Rahmen der Erwartungen ab, und es resultierte ein Jahreshesgewinn nach Steuern von CHF 245'178.

Die Bilanz der GBC verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um rund CHF 2,8 Mio., hauptsächlich aufgrund des Erwerbs der Liegenschaft Langackerstrasse 7, der nur teilweise mit eigenen Mitteln finanziert werden konnte. Entsprechend nahmen auf der Aktivseite beim Anlagevermögen die Liegenschaften und auf der Passivseite die Hypotheken zu.

Das Eigenkapital entwickelte sich dank des erzielten Gewinns erneut positiv und betrug per Jahresende CHF 5,19 Mio. beziehungsweise 11,6 Prozent der Bilanzsumme.

Jahresrechnung 2025 – Bilanz

Aktiven	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	422'807	2'591'482
Wertschriften	6'200	6'200
Forderungen aus Leistungen	5'156	6'084
Heizölvorrat	43'334	45'094
Debitoren HNK	50'589	3'599
Aktive Rechnungsabgrenzungen	30'628	61'054
Umlaufvermögen	558'713	2'713'512
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	9'126'112	7'430'721
Liegenschaft Langackerstrasse 10-14	11'802'771	11'802'771
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
Liegenschaft Langackerstrasse 7	4'500'000	-
Wertberichtigungen Liegenschaften	-28'887'059	-27'638'394
Anlagevermögen	44'157'342	39'210'616
Total Aktiven	44'716'054	41'924'128
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Leistungen		
- gegenüber Dritten	435'763	17'511
- gegenüber Mietern	330'669	307'488
Verbindlichkeiten aus Leistungen	766'432	324'999
Kurzfristige Darlehen, Hypotheken	-	2'276'000
Kurzfristige Darlehen von Genossenschaftern	2'488'720	2'118'420
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'488'720	4'394'420
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8'970	11'683
Passive Rechnungsabgrenzungen	39'760	87'569
Kurzfristiges Fremdkapital	3'303'882	4'818'671
Langfristige Darlehen, Hypotheken	24'730'000	20'330'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	24'730'000	20'330'000
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	11'387'955	11'696'618
Steuerrückstellungen	35'000	69'000
Übrige Rückstellungen	71'230	68'330
Rückstellungen	11'494'185	11'833'948
Langfristiges Fremdkapital	36'224'185	32'163'948

Jahresrechnung 2025 – Bilanz

Anteilscheinkapital	37'600	36'300
Gesetzliche Reserven	347'000	347'000
Gewinnvortrag	4'558'209	4'082'921
Jahresgewinn	245'178	475'288
Eigenkapital	5'187'987	4'941'509
Total Passiven	44'716'054	41'924'128

Jahresrechnung 2025 – Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1. – 31.12.2025	1.1. – 31.12.2024
	CHF	CHF
Mietzinserträge	4'097'413	3'963'318
davon grundverbilligte Mieten	2'724'527	2'758'513
Dienstleistungsertrag	24'212	23'976
Betriebsertrag	4'121'625	3'987'294
Erlösminderung aus Leistungen	-	-
Liegenschaftsaufwand	-623'098	-552'815
Bruttogewinn I	3'498'527	3'434'479
Lohnaufwand	-291'437	-209'493
Sozialleistungen	-49'178	-40'017
Personalaufwand	-340'615	-249'509
Bruttogewinn II	3'157'912	3'184'969
Verwaltungs- und Bürokosten	-214'263	-164'530
Übriger betrieblicher Aufwand	-214'263	-164'530
Abschreibungen auf Liegenschaften	-1'248'665	-1'108'784
Rückstellungen für Liegenschaftssanierungen	-980'202	-937'778
Abschreibungen und Rückstellungen auf Positionen des Anlagevermögens	-2'228'867	-2'046'562
Zinsaufwand	-446'768	-429'177
Zinsertrag	14	372
Finanzerfolg	-446'754	-428'806
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-1'268	-978
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-1'268	-978
Jahresgewinn vor Steuern	266'761	544'094
Steuern	-21'583	-68'806
Jahresgewinn	245'178	475'288

Jahresrechnung 2025 – 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

	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	CHF	CHF
gegenüber Dritten	-	2'276'000
gegenüber Genossenschaf tern	2'488'720	2'118'400
Total kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	2'488'720	4'394'400
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	24'730'000	20'330'000
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	24'730'000	20'330'000

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	85	-100
Total ausserordentlicher Aufwand	-2'915	-3'100
Ausserordentlicher Ertrag (DL-Vertrag Swisscom)	1'652	2'122
Total ausserordentlicher Ertrag	1'652	2'122
Total ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	-1'263	-978

5. Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten

	CHF	CHF
Fällig innerhalb von 3 Monaten gegenüber Genossenschaf tern	2'488'720	2'118'420
Fällig innerhalb von 1 Jahr gegenüber Kreditgebern	-	2'276'000
Fällig innerhalb von 2 bis 5 Jahren gegenüber Kreditgebern	11'300'000	12'530'000
Fällig nach 5 Jahren gegenüber Kreditgebern	13'430'000	7'800'000
Total verzinsliche Verbindlichkeiten	27'218'720	24'724'420

Bericht der Revisionsstelle

**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 2025 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 2026

Huwiler & Partner Treuhand AG



Sibylle Huwiler

M.A. HSG

Zugelassene Revisionsexpertin

(Leitende Revisorin)



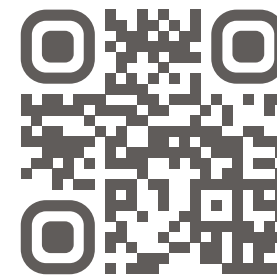
Brigitte Georg-von Flüe

Dipl. Treuhandexpertin

(gewählte Revisorin)

Beilage

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



www.gbc-cham.ch

Herausgeberin
Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham

Auflage 600 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
Aula AG, Cham

Text und Lektorat
Claudia Locatelli, Menzingen

Druck
Heller Druck AG, Cham



klimaneutral gedruckt

Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham
Mugerenstrasse 5
6330 Cham