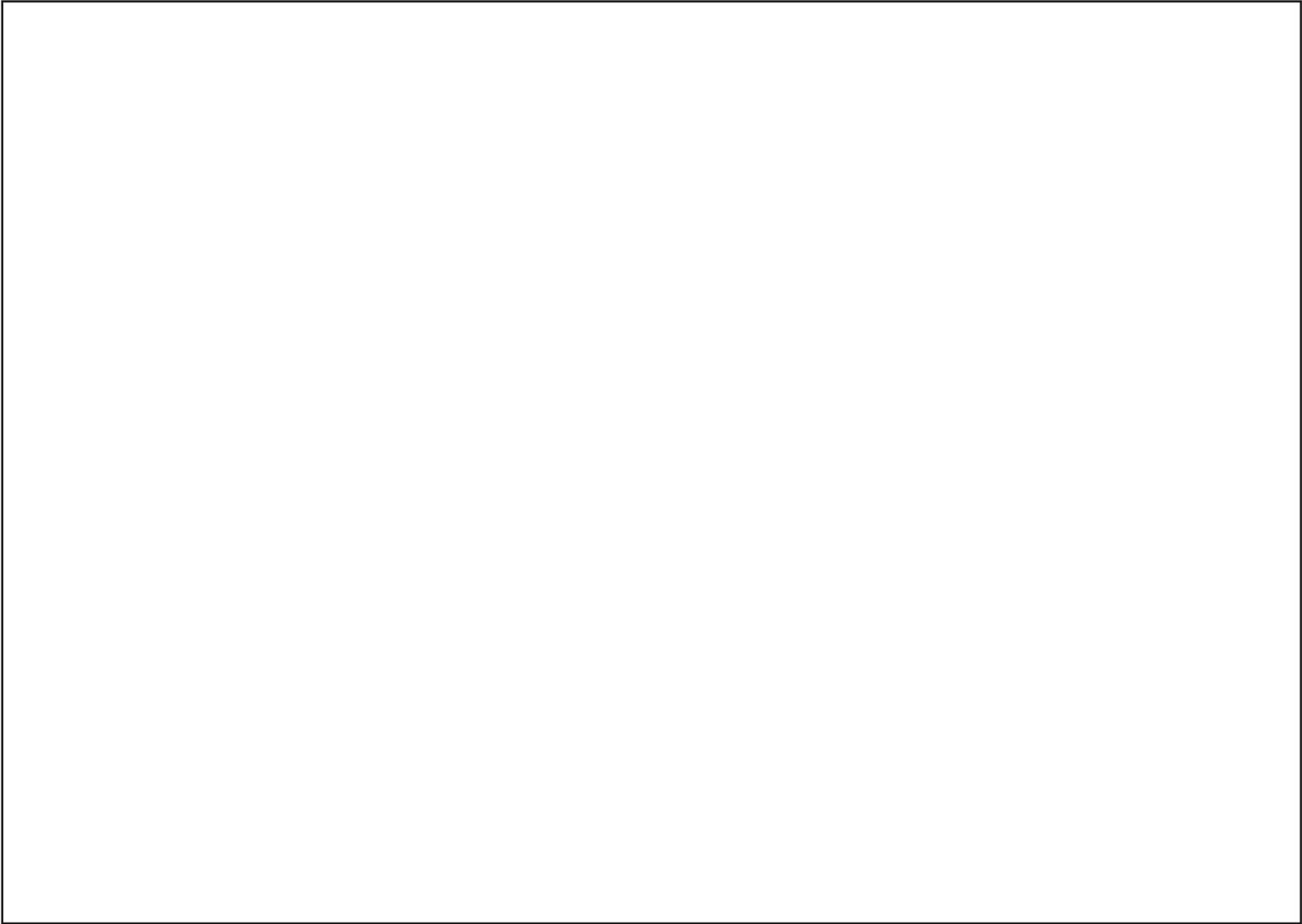


BAUGENOSSENSCHAFT GISA

57. Jahresbericht
u n d
Rechnung 2004



Einladung zur 57. ordentlichen Generalversammlung

am Freitag, den 27. Mai 2005
um 19.00 Uhr im Swissôtel in
Zürich-Oerlikon.

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung
3. Jahresbericht 2004
4. Bericht der Kontrollstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Wahlen (Vorstand und Kontrollstelle)
7. Anträge gemäss Artikel 21
8. Diverses







Impressum

Redaktion und Fotos: Hans-Peter Stalder
Gestaltung: Patricia Boscarin
Druck: Blättler GmbH

Inhalt

- 3** Einladung zur 57. Generalversammlung und Traktanden
- 5** Inhaltsverzeichnis und Impressum
- 6** Organe der Genossenschaft
- 7** Editorial
- 8** Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung
- 12** Leitbild
- 15** Organigramm Baugenossenschaft GISA
- 16** Jahresbericht 2004
- 23** Aus den Siedlungen
- 25** Erläuterungen zu Bilanz und Betriebsrechnung
- 36** Wohnungsmarkt auf einen Blick
- 38** Genossenschaftliches Wohnen
- 39** In eigener Sache
- 40** Wahlen
- 42** Bericht der Kontrollstelle
- 44** Bilanz und Betriebsrechnung
- 52** Liegenschaften und Mietobjekte
- 53** Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2004
- 54** Fondsrechnung und Abschreibungen 2004

Organe der Genossenschaft



Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich

Ehrenmitglied

Vorstandsmitglieder

Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich

Hans-Peter Stalder, Binzmühlestrasse 288, 8046 Zürich

Peter Roth, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Sandro Beccari, Wohnstadion Kirchenacker 4, 8050 Zürich

Marianne Acosta, Badstrasse 21, 8953 Dietikon

Präsident · Mieteranlaufstelle Affoltern

Vizepräsident · Administration · Finanzen · Vermietung

Betrieb · Unterhalt · Mieteranlaufstelle Oerlikon · Vermietung

Aktuar · Mieteranlaufstelle Oerlikon · Vermietung

Städtische Vertreterin

Verwaltung

BGD, Thomas Lörtscher, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich, Tel.: 044 312 71 70, Fax: 044 312 07 64, bg-gisa@bluewin.ch

Bürozeiten: Montag – Freitag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr, Donnerstag bis 19.00 Uhr, sonstige Termine nach Vereinbarung

Buchhaltung

BGD, Thomas Lörtscher, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Kontrollstelle

Aufid Treuhand & Revisions AG, Peter Mosimann, Zürcherstrasse 42, 8142 Uitikon

Hauswartung

Marcel Gunzenhauser 079 639 37 55, Michel Zimmermann 079 629 25 13

Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern,

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW), Hauseigentümerverband (HEV)

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Das Geschäftsjahr 2004 ist von tragischen Ereignissen überschattet worden. So mussten zum Beispiel am Tessinplatz drei ZKB-Mitarbeiter ihr Leben lassen. Durch eines der stärksten Seebeben seit Beginn der Messungen (Stärke 9 auf der Richterskala) wurden Sri Lanka, Indien, Indonesien, Malaysia und weitere Länder und Inseln von Flutwellen bis zu 30 Metern Höhe heimgesucht. Viele tausende Personen starben und Millionen von Menschen wurden obdachlos. Die Zerstörung an Häusern und Infrastruktur war enorm.

Wir dürfen uns glücklich schätzen, in einem Land zu leben, das von solch tragischen Naturkatastrophen, wie dem Seebeben in Asien, weitgehend verschont bleibt. In unserem ganz speziellen Fall haben wir zudem das Glück, in einer Genossenschaft zu leben, die uns eine Vielfalt von Vorteilen bietet?

Indem Sie sich finanziell an unserer Genossenschaft beteiligen, geniessen Sie als Genossenschaftsmitglied besondere Rechte und Möglichkeiten, welche MieterInnen sonst nicht haben. So haben Sie zum Beispiel das Recht, die Zukunft der Genossenschaft mitzubestimmen. Doch gleichzeitig bedeutet es, Verantwortung zu übernehmen und Solidarität zu leben. Verantwortung zu tragen heisst einerseits, den Pflichten wie Zahlung der Miete und des Anteil-scheinkapitals, Respektierung der Hausordnung und Reglemente etc. sowie einem achtsamen, respektvollen Umgang miteinander

nachzukommen. Andererseits heisst es, die für die Zukunft der Baugenossenschaft GISA notwendigen Entwicklungen zu unterstützen, selbst wenn Sie einmal im Widerspruch zu den eigenen Interessen stehen.

Der wiederum gute Jahresabschluss der Baugenossenschaft GISA hätte sich – Erläuterungen im Anhang – nicht ohne die ausserordentliche Leistung unserer Mitarbeitenden erzielen lassen. An dieser Stelle danken wir allen Mitwirkenden, wie den Hauswarten, der Reinigungsequipe, den Kompostgruppen, dem Seniorentreff, den Organisatoren von Anlässen, allen HelferInnen, allen Handwerkern, der Kontrollstelle, den Finanzpartnern, sowie dem Buchhalter und Verwalter für ihr beherztes Engagement und ihre engagierte, professionelle Arbeit.

Der Vorstand der Baugenossenschaft lädt Sie zur 57. ordentlichen Generalversammlung im Swissôtel in Zürich Oerlikon ein, und hofft, dass Sie sich diesen Abend für die Anliegen der Genossenschaft Zeit nehmen können. Der Anlass findet am Freitag, den 27. Mai 2005 um 19.00 Uhr statt. Wir freuen uns jetzt schon auf Ihren Besuch an der diesjährigen Generalversammlung.

Für den Vorstand: Hans-Peter Stalder, Vizepräsident
Baugenossenschaft GISA

Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 18. Juni 2004 im Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Anwesend: 157 Personen
Stimmberechtigt: 109 Personen
Vorsitz: Präsident Alfred Kölliker
Protokoll: Hans-Peter Stalder
Traktanden: gemäss Einladung

Begrüssung durch den Präsidenten

Um 19.05 Uhr eröffnet der Präsident Herr Alfred Kölliker die 56. ordentliche Generalversammlung. Er begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich. Er hält fest, dass die Einladungen zur 56. ordentlichen Generalversammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter fristgerecht versandt wurden. Ebenfalls heisst Herr Kölliker das Ehrenmitglied Herr Kurt Möckli sowie die Gäste Herr Peter Mosimann von der Aufid Treuhand & Revisions AG, Herr Thomas Lörtscher von der NORTREU Beratung Revision und Treuhand AG sowie Herr Hans-Felix Trachsler von der UBS AG herzlich willkommen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nehmen die im Jahresbericht aufgeführte Traktandenliste ohne Gegenstimme an.

1. Wahl der Stimmezählenden

Herr M. Zimmermann, Herr R. Baumann, Herr G. Bolliger, Frau S. Wegmüller und Herr R. Wagner werden ohne Gegenstimme als Stimmezähler gewählt.

2. Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung

Das Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2003 (Protokollführer Herr Remo Steinmetz) wird ohne Gegenstimme genehmigt.

3. Jahresbericht 2003

Herr Kölliker fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob Fragen oder Unklarheiten zum Jahresbericht bestehen. Er dankt Herrn Hans-Peter Stalder für die Verfassung, Zusammenstellung und Kommentierung des Jahresberichts. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter verabschieden den Jahresbericht 2003 ohne Gegenstimme.

4. Bericht der Kontrollstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes

Bericht der Kontrollstelle

Herr Mosimann verweist auf den Bericht der Kontrollstelle im Jahresbericht 2003 und beantragt der Generalversammlung, die Jahresrechnung 2003 zu genehmigen.

Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme angenommen.

Entlastung des Vorstandes

Herr Kölliker fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um Entlastung des Vorstandes an. Diese erteilen dem Vorstand einstimmig Décharge.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses

Dem Antrag des Vorstands auf die Verteilung des Betriebsüberschusses (Vortrag von CHF 1'848.03 per 01.01.2004 sowie Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3% im Umfang von CHF 86'251.75 und Zuweisung in die gesetzlichen Reserven von CHF 2'900) wird ohne Gegenstimme zugestimmt.



6. Wahlen

Ersatzwahl eines Vorstandsmitgliedes

Herr Kölliker erläutert, dass uns Herr Remo Steinmetz anlässlich der Generalversammlung Richtung Boston (USA) verlassen hat, um sich einer neuen Herausforderung zu stellen. An dieser Stelle dankt er Herrn Steinmetz für seinen jahrelangen aktiven Einsatz zum Wohle der Genossenschaft und wünscht ihm und seiner Familie alles Gute für die Zukunft.

Als Nachfolger bzw. als neues Vorstandsmitglied stellt sich Herr Sandro Beccari aus dem Wohnstadion Kirchenacker (abwesend) zur Verfügung. In einem Steckbrief, der am Anfang der Generalversammlung an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter verteilt wurde, stellt sich Herr Beccari kurz vor. Herr Kölliker fragt die GenossenschafterInnen an, Herrn Sandro Beccari als Vorstandsmitglied zu wählen. Herr Beccari wird mit drei Gegenstimmen von einer grossen Mehrheit als neues Vorstandsmitglied gewählt. Herr Kölliker dankt im Namen von Herr Sandro Beccari für die Wahl und das Herrn Beccari entgegengebrachte Vertrauen.

7. Antrag gemäss Artikel 21 der Statuten

Es sind keine Anträge eingegangen.

8. Diverses

Herr Kölliker fragt an, ob die zukünftigen Generalversammlungen weiterhin im Swissôtel in Zürich-Oerlikon stattfinden bzw. abgehalten werden sollen.

Die GenossenschafterInnen sprechen sich einstimmig für das Swissôtel aus, da es für alle sehr gut erreichbar ist.

Ab 1. Juli 2004 wird, wie bereits im Jahresbericht erwähnt, Herr Thomas Lörtscher die Verwaltung sowie die Buchhaltung der Baugenossenschaft auf Mandatsbasis übernehmen. Aus diesem Grund stellt sich Herr Thomas Lörtscher kurz vor.

Sanierungen/Reparaturen in Zürich-Affoltern

Herr Kölliker gibt zu Protokoll: «Solange er Präsident ist, werden die Häuser in Zürich-Affoltern nicht abgerissen».

Fragen:

Frau Santarossa fragt betreffend Information Balkon-
erweiterung Greifenseestrasse / Kirchenackerweg an.
Herr Stalder und Herr Kölliker geben bekannt, dass am
Mittwoch, den 4. Februar 2004 eine Mieterinformation
stattgefunden hat.

Frau Handschin und Frau Nobili beschwerten sich über den
Zustand des Kinderspielplatzes in der 4. Etappe (Über-
bauung Kirchenackerweg / Tramstrasse). Herr Kölliker gibt
zur Antwort, dass der Vorstand diesen sofort begutachten
und falls nötig instandstellen wird.

Herr Glisoni beschwert sich über die Verschmutzung beim
Aussenspielplatz beim Wohnstadion Kirchenacker.
Herr Kölliker erläutert, dass die Verunreinigungen durch
Dritte (Veranstaltungsbesucher) verursacht würden.
Man werde versuchen, mit den entsprechenden Veran-
staltern Kontakt aufzunehmen und die Hauswarte
anweisen, vermehrt zu reinigen.

Beanstandet wird auch der Brunnen im Innenhof des

Wohnstadions. Die Kinder würden nass und weil der
Sandhaufen in der Nähe ist, schmutzig.

Ebenfalls viel zu Reden gibt die Parkplatzsituation in
Zürich-Oerlikon, insbesondere die Besucherparkplätze
(wird auch häufig von Mietern benützt) im Wohnstadion.
Herr Stalder erläutert, dass eventuell noch weitere
Parkplätze im Zusammenhang mit dem Hotelneubau der
GISA zur Verfügung gestellt würden.

Die Baugrube vor dem Wohnstadion sowie das Gelände
vor der Rennbahn Oerlikon werfen ebenfalls einige Fragen
auf. Herr Stalder erläutert, dass der erste Bauherr sich
zurückgezogen hat und einen neuen Investor sucht. Doch
konnte bis zum heutigen Zeitpunkt noch kein neuer
Investor gefunden werden.

Herr Kölliker dankt allen für Ihre Mithilfe im vergangen
Jahr und schliesst die Generalversammlung um 20.00 Uhr.

Der Vorsitzende: Alfred Kölliker

Der Protokollführer: Hans-Peter Stalder

Leitbild

Unsere Genossenschaft

ist eine gemeinnützige, politisch, konfessionell und bezüglich Zivilstand und Nationalität neutrale Bau- und Siedlungsgenossenschaft. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum anzubieten und das Eigentum jeder Spekulation dauernd zu entziehen.

Unsere Siedlungen

sollen durch ein vielseitiges Wohnungsangebot eine angemessene Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen sowie den wandelnden Ansprüchen der Lebenszyklen gerecht werden. Wohnobjekte sollen ausreichend belegt sein, unabhängig davon, ob es sich um subventionierte oder freitragende Wohnobjekte handelt. Die Vermietungspraxis ist transparent.

Unsere bestehenden und künftigen Bauten

erhalten, erneuern und optimieren wir nach wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Kriterien sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Mietpreise für alle Objekte werden unter Berücksichtigung der Vorschriften (zwingend) entsprechender Subventionsgeber nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.

Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter

sollen aktiv an der Gestaltung und Ausrichtung der genossenschaftlichen Tätigkeit mitwirken. Im Sinne einer allgemeinen Gleichberechtigung stehen mietvertraglich gebundenen Mieterinnen und Mietern der Beitritt zur Genossenschaft sowie die Ausübung eines damit verbundenen Stimmrechts zu, wobei höchstens zwei Stimmen (gemäss heutigen Statuten 1 Stimme) pro Mieteinheit möglich sind.



Unser Vorstand und die Verwaltung

pflegen eine offene und transparente Informations- und Genossenschaftspolitik und handeln flexibel, zukunftsgerichtet und im Interesse der Genosschafterinnen und Genosschafter. Sie fördern Formen der Mitwirkung und Mitbestimmung sowie den Kontakt zu und unter den Bewohnern und Mietergruppen. Gemeinschaftliche Aktivitäten zu Gunsten des genossenschaftlichen Zusammenlebens werden unterstützt.

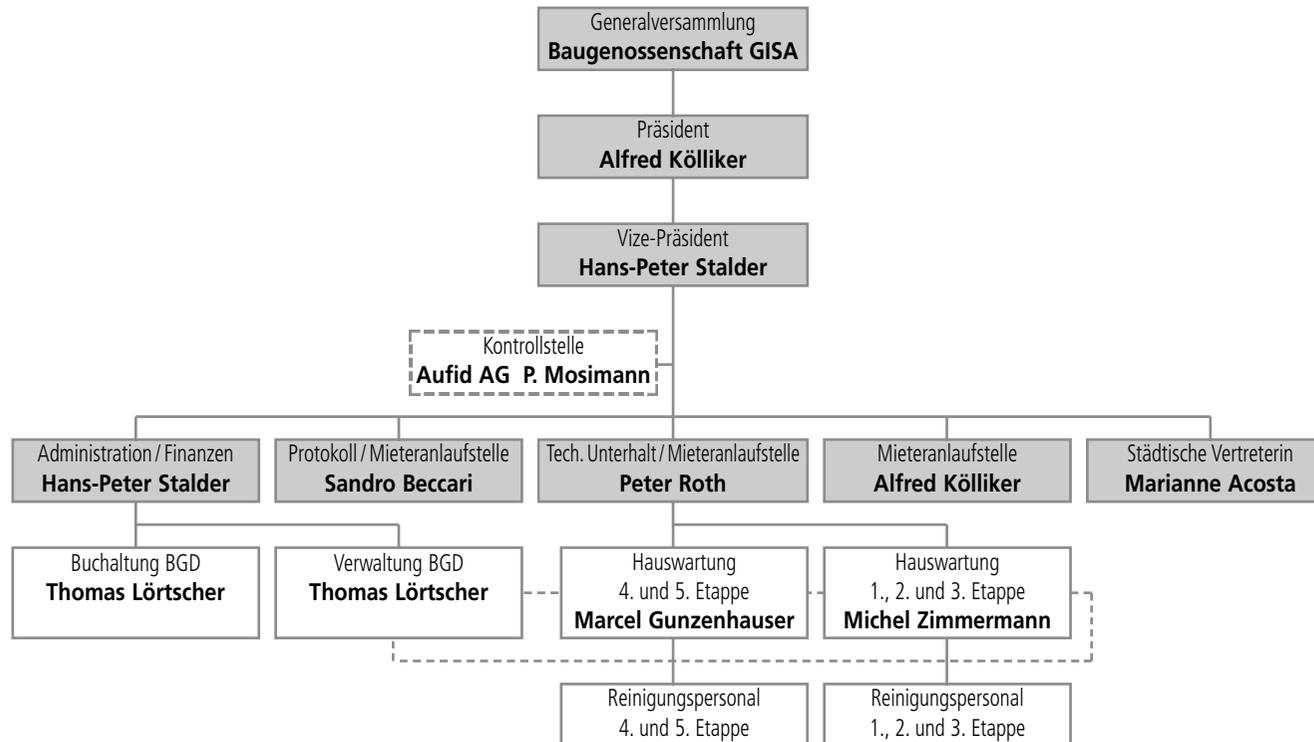
Unser Anliegen

ist die Pflege und Förderung des genossenschaftlichen Gedankenguts durch Solidarität, gegenseitige Achtung und Toleranz gegenüber allen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Wir wollen dem steten Wandel und den allgemeinen Veränderungen der Wert- und Lebensvorstellungen gegenüber offen sind und auch entsprechend handeln. Besonderen Wert messen wir einer hohen Kinderfreundlichkeit zu.





Organigramm Baugenossenschaft GISA



Jahresbericht 2004

Vorstandstätigkeit

Im Berichtsjahr 2004 verbrachte der Vorstand neben neun ordentlichen Sitzungen und zahlreichen ausserordentlichen Sitzungen viel Zeit mit der Beantwortung von Briefen, deren Inhalte zu einem grossen Teil im zwischenmenschlichen Bereich (von NachbarIn zu NachbarIn) anzusiedeln waren.

Gehen Sie auf Ihren / Ihre Nachbarn /in zu und besprechen Sie die Probleme zuerst mit der direkt betroffenen bzw. beteiligten Person. So können schon viele Missverständnisse im vornherein ausgeräumt werden. Vielleicht findet man sich nach einem klärenden Gespräch sogar sympathisch!

Schenken Sie Ihrem Nachbarn ein Lächeln. Frei nach dem Motto: Es kostet nichts und bringt viel ein. Es bereichert den Empfänger, ohne den Geber ärmer zu machen. Es ist kurz wie ein Blitz, aber die Erinnerung daran ist oft unvergänglich. Keiner ist so reich, dass er darauf verzichten könnte, und keiner so arm, dass er es sich nicht leisten könnte. Es bringt Glück ins Heim, schafft guten Willen und ist das Kennzeichen der Freundschaft. Es bedeutet für den

Müden Erholung, für den Mutlosen Ermunterung, für den Traurigen Aufheiterung und ist das beste Mittel gegen Ärger. Man kann es weder kaufen noch erbitten, noch leihen oder stehlen, denn es hat erst dann einen Wert, wenn es verschenkt wird.

Denn niemand braucht so bitter nötig ein Lächeln wie derjenige, der für andere keines mehr übrig hat!



An den Sitzungen

behandelte der Vorstand Themen wie Genossenschaftsorganisation, Vorstandswesen, Generalversammlung, Wahlen, Verwaltung, Finanzen, Finanzierungen, Personalwesen, Vermietungswesen, Aufnahme von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, Mieterwesen, Mietzinsgestaltung, Hauswartung, Betrieb und Unterhalt, Bauprojekte, Kontakte zu Behörden und Verbänden. Der Vorstand hat zudem viele Stunden in die Generalrevision der Statuten investiert.

Rechnungswesen / Verwaltung

Die Zusammenarbeit mit Herr Thomas Lörtscher, BGD Baugenossenschafts-Dienstleistungen hat sich bereits im ersten Jahr nach der strukturell bedingten Veränderung, «ausbezahlt».

Mit seiner stets netten und zuvorkommenden Art gegenüber den MieterInnen bzw. den GenossenschafterInnen einerseits, und seiner kompetenten und professionellen Arbeitsweise andererseits, hat er die ihm gestellten Aufgaben schnell und unbürokratisch zum Wohle der

Genossenschaft und deren BewohnerInnen gelöst. Dadurch wurde der Vorstand in vielerlei Hinsicht entlastet.

Kontrollstelle

Tatkräftig unterstützt wurden wir auch im Geschäftsjahr 2004 von unserer Kontrollstelle. Herr Peter Mosimann stand uns, zusätzlich zu seiner Revisionstätigkeit, in steuerrechtlichen sowie in Fragen zum neuen Geldwäschereigesetz, mit Rat und Tat zur Seite.

Personalwesen

Mitte Jahr hat unser Hauswart, Herr Marcel Zimmermann, die eidgenössische Berufsprüfung für Hauswarte erfolgreich bestanden. Zu seiner guten Leistung gratulieren wir ganz herzlich.

Unsere beiden Hauswarte haben per 1. 1. 2005, neben dem Teuerungsausgleich von 1,3%, eine leichte Lohnerhöhung erhalten (z.B. für bestandene Prüfung und gute Leistungen).



Kompostgruppen

Seit geraumer Zeit haben unsere beiden Kompostgruppen in Affoltern und Oerlikon, wie viele Vereine und Selbsthilfegruppen, mit «Nachwuchsproblemen» zu kämpfen. Auch auf vielfachen Wunsch seitens der GenosschafterInnen wurden vor ein paar Jahren die Kompostgruppen ins Leben gerufen. Doch bringt es der heutige Zeitgeist leider mit sich, dass immer weniger GenosschafterInnen bereit sind mitzuhelfen.

Ein **dickes Dankeschön** gilt denen, die in verdankenswerter Weise das ganze Jahr hindurch die Anlagen betreut und in Schuss gehalten haben. Dies trotz den schwarzen Schafen, die

Abfälle aller Art, welche nicht in den Kompost gehören, in denselben entsorgen. Aus eben genannten Gründen sind unsere Kompostgruppen nach wie vor auf der Suche nach neuen BetreuerInnen und Aushilfen!

Hätten Sie nicht Lust und ein wenig Zeit, bei dieser sinnvollen Tätigkeit mitzuwirken? Geben Sie sich einen Ruck und melden sich bitte bei:

Kompostgruppe «Affoltern» Tel. 01 372 13 34
Frau S. Villanueva, Binzmühlestrasse 258, 8046 Zürich

Kompostgruppe «Oerlikon» Tel. 01 313 04 61
Herr R. Schmid, Tramstrasse 51, 8050 Zürich

GISA Seniorentreff

Bereits zum 10. Mal haben unsere Seniorinnen und Senioren ihren traditionellen Jahresausflug durchgeführt. Das auf einem Bergrücken in der Nähe von Stettfurt gelegene Ziel war das Schloss Sonnenberg (Bericht im Mitteilungsblatt).

Neben dem an jedem 1. Mittwoch des Monats um 9 Uhr im GISA-Gemeinschaftsraum, Kirchenackerweg 29, regelmässig stattfindenden «Seniorenzmenge», bildete dies den Höhepunkt im Jahr 2004.

Daten für das Jahr 2005:

5. Januar – 2. Februar – 2. März – 6. April –
4. Mai – 1. Juni – 6. Juli – 3. August – 7. September –
5. Oktober – 2. November – 7. Dezember

Wir danken Paula und Heinz Buess sowie allen Helferinnen und Helfern für ihren Einsatz zum Wohle unserer Seniorinnen und Senioren.

Sommerfest 2004

Zum ersten Mal fand bei herrlichem Sommerwetter am 15. August 2004 das gemeinsame Sommerfest der Baugenossenschaft GISA statt. Gleichzeitig wurde die Einweihung unserer neuen Siedlung in Oerlikon gefeiert. Es wurden zahlreiche Attraktionen und kulinarische Köstlichkeiten geboten (Bericht im Mitteilungsblatt).

Für das gelungene Fest bedanken wir uns ganz besonders beim OK-Team, allen HelferInnen sowie bei allen Beteiligten, die zum Gelingen des GISA-Sommerfestes beigetragen haben.









Aus den Siedlungen

1. Etappe / 2. Etappe

Im Spätsommer 2004 konnte in unserer Siedlung in Affoltern der neue Kinderspielplatz von zahlreichen Kindern in Empfang genommen werden.

3. Etappe

Weil die alten Loggia's/Balkone nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Bedürfnissen (Grösse) entsprachen, wurde ein Balkonprojekt realisiert. Die neuen Balkone und Gartensitzplätze konnten im Spätsommer den Mietern übergeben werden. Die gesamten Baukosten beliefen sich auf rund CHF 430'000, wovon ein Teil wertvermehrend verbucht und in Form einer leichten Mierzinserhöhung an die Mieter weitergegeben wurde.

4. Etappe

Da viele Haushaltsgeräte in der 4. Etappe ihre Lebensdauer überschritten haben, hat sich der Vorstand entschlossen, die in die Jahre gekommenen Geräte gesamthaft und in zwei Phasen (Herbst 2004 und Frühjahr 2005) zu ersetzen. Dank dem guten Beziehungsnetz von Herr Peter Roth konnten sehr grosszügige Rabatte zu unseren Gunsten ausgehandelt werden.

5. Etappe

«Wir dürfen nicht wegschauen»

Mutwillige Beschädigungen, Verunreinigungen und Unordnung von BewohnernInnen und Drittpersonen machen uns in unserer Wohnsiedlung «Wohnstadion Kirchenacker» schwer zu schaffen und verursachen zusätzlich unnötige Kosten. Zudem wirken sie sich negativ auf die Wohn- und Lebensqualität aus.



Fleisches Freude in der Vorstadt Zürich

Ab dem 8. November 2004 wurde im Schweizer Fernsehen sowie im Schweizer Werbefenster der TV-Spot «Sonntags-Tafel» ausgestrahlt. Dieser TV-Spot wurde vom Basler Fleischverarbeiter Bell im Wohnstadion Kirchenacker gedreht. Aus über 20 gesichteten Liegenschaften machte unsere Siedlung das Rennen.

Hotel ja oder nein?

Wie uns von Herr Emch (Verantwortlicher Hotel) schriftlich mitgeteilt wurde, ist die Hotel Turicum Gruppe immer noch auf der Suche nach einem neuen Investor. Zurzeit ist immer noch unklar, ob und wann das Hotel gebaut wird.



Sperrgutabfuhr

Die Sperrgutabfuhr vom 14./15. September 2004 förderte eine Unmenge von brauchbaren und unbrauchbaren Gegenständen zu Tage. Die Arbeiter des ERZ benötigten zum Beispiel in der Siedlung in Affoltern mehr als sieben Stunden zum Sortieren des Materials.

Erläuterungen zu Bilanz und Betriebsrechnung

Jahresrückblick 2004 / Betriebsrechnung 2004

Global gesehen hinterliess die Wirtschaft zwiespältige Gefühle. Am Anfang des Jahres war sie ganz optimistisch gestimmt. Doch schon bald wurden die überschwänglichen Hoffnungen durch den markanten Anstieg des Ölpreises jäh gedämpft. Die Aktienmärkte verloren an Dynamik und die von vielen erwartete wirtschaftliche Erholung geriet ins Stocken.

Auch in Europa und in der Schweiz mussten die Prognosen nach unten korrigiert werden. Zudem setzte gegen Ende Jahr ein eigentlicher Zerfall der amerikanischen Währung ein, der ganz besonders die Exportindustrie empfindlich traf.

Doch scheint es so, als würde die heutige globale Wirtschaft mit ungünstigen Faktoren besser fertig werden als in vergangenen Jahren. Das Anziehen der Konjunktur wird kaum durch einen hohen Ölpreis und einen tiefen Dollarkurs verhindert. Positive Impulse sind von den sich erholenden USA und von China zu erwarten. In Europa

dürfte ein eigentlicher Aufschwund länger auf sich warten lassen.

In finanzieller Hinsicht kann die Baugenossenschaft GISA einmal mehr mit dem Geschäftsergebnis zufrieden sein. Unsere Baugenossenschaft steht auch im Berichtsjahr 2004 auf einem gesunden finanziellen Fundament, das es uns einerseits ermöglicht, qualitativ guten Wohnraum zu erschwinglichen Preisen anzubieten, sowie den immer höheren Ansprüchen unserer GenossenschaftlerInnen gerecht zu werden. Andererseits erlaubt es uns im Jahr 2004 eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 3% auszuschütten.

Bilanz

Am Bilanzstichtag wies die Baugenossenschaft GISA eine Bilanzsumme von CHF 75'043'361.34 aus. Damit stieg die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um CHF 2'030'983.09 oder in Prozenten ausgedrückt um 2,78%.

Aktiven – Liquide Mittel

Die Liquidität, die einen wichtigen Faktor bei der Kreditvergabe durch die Finanzinstitute bildet, ist um 7.91% auf CHF 2'576'143.87 zurückgegangen.

Aktiven – Forderungen

Die heutzutage immer schlechter werdende Zahlungsmoral bekommt leider auch die Baugenossenschaft GISA zu spüren. Aus diesem Grund haben die Debitoren am Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr (CHF 32'860.20) einen um CHF 22'799.05 höheren Saldo ausgewiesen.

Dem grossen Einsatz von Herr Thomas Lörtscher ist es zu verdanken, dass sich das nicht einbezahlte Genossenschaftskapital von CHF 390'600 auf CHF 191'000 verringert hat. Zum Teil wurde das noch ausstehende Genossenschaftskapital mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt oder mit den säumigen MieterInnen, Ratenzahlung vereinbart.

Aktiven – Anlagevermögen

Der wertvermehrende Anteil, aus der Mitte Jahr realisierten Balkonerweiterung in der 3. Etappe, hat das Anlagevermögen unter Berücksichtigung der Abschreibungen und unter Berücksichtigung der Anschaffung eines Fahrzeuges für die Hauswarte, um CHF 308'900 ansteigen lassen. Das Neubauprojektkonto steht nach Abschluss aller Arbeiten mit einem Saldo von CHF 31'489'693.92 zu Buche.

Passiven – Kurzfristiges Fremdkapital

Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft GISA hat mit CHF 275'880.75 wie im Vorjahr einen Zuwachs zu verzeichnen. Das Vertrauen der GenossenschafterInnen in die GISA sowie in die dafür zuständigen bzw. verantwortlichen Personen, scheint auch im Berichtsjahr immer noch vorhanden zu sein. Die Baugenossenschaft GISA verfügt mit den Mitteln aus der Darlehenskasse über einen hohen Grad an Eigenfinanzierung, was bei der Beurteilung unserer Genossenschaft eine ebenfalls nicht unerhebliche Rolle spielen kann. Zudem kann für die KontoinhaberInnen auch in Zukunft ein möglichst hoher Zinsvorteil angestrebt werden.

Passiven – Darlehen / Hypotheken

Die Baukredite bei der UBS AG wurden im Jahr 2004 laufend konsolidiert und zu einem grossen Teil, dank den günstigen Zinskonditionen und unter Berücksichtigung einer breit gestreuten Fälligkeitsstaffelung, in Festhypotheken umgewandelt.

Passiven – Fremdkapital

Das gesamte Fremdkapital hat sich vor allem aufgrund der Einlagen in die Darlehenskasse sowie den Einlagen in die Amortisations- und Heimfallkonten auf CHF 66'585'835.05 (Vorjahr 65'193'493.47) erhöht.

Passiven – Fonds

Dank dem guten Geschäftsgang der Baugenossenschaft GISA, konnten den Erneuerungsfondskonten im Rahmen der gesetzlich erlaubten Einlagen, sprich den *«Richtlinien über den Erneuerungsfonds von gemeinnützigen Wohnbauträgern»*, CHF 610'850 zugewiesen werden.

Betriebsrechnung

Betriebsrechnung – Ertrag

Dank den Mietzinseinnahmen aus dem Wohnstadion Kirchenacker für das ganze Berichtsjahr 2004, hat sich das **Total der Mietzinseinnahmen** auf CHF 5'371'703.20 (Vorjahr 3'644'113.30) und der gesamte Ertrag auf CHF 5'380'880.35 erhöht.

Betriebsrechnung – Finanzaufwand

Das uns nach wie vor wohl gesonnene Zinsumfeld hilft der Baugenossenschaft GISA auch weiterhin, den Zinsaufwand (inklusive Wohnstadion Kirchenacker) auf tiefem Niveau zu halten. Das durchschnittliche Zinsniveau bewegte sich am Stichtag, ohne Berücksichtigung der Laufzeit, auf tiefen 2.49%. Der gesamte Finanzaufwand steht im Berichtsjahr 2004 bei CHF 2'188'916.95.

Betriebsrechnung – Betriebsaufwand

Bedingt durch den notwendig gewordenen Geräteaus-tausch in der 4. Etappe, der Balkonerweiterung in der 3. Etappe, dem neuen Spielplatz in der 1. und 2. Etappe,

sowie die durch den Neubau verursachten zusätzliche Kosten wie TV- und Radiogebühren, Wasser und Abwasser, Sachversicherung, etc., ist der Betriebsaufwand von CHF 1'098'425.35 auf CHF 1'761'007.35 angestiegen.

Die nachstehend aufgeführten Beispiele geben Ihnen einige Anhaltspunkte über die wichtigsten Posten im Berichtsjahr 2004.

1. Etappe

Allgemeiner Unterhalt: Diverse Reparaturen durch die Firma Holder; **Häuser:** Geräteersatz, Malerarbeiten / Bodenbeläge, Austausch von Armaturen; **Waschküchen:** Geräteaus-tausch; **Spielplatz:** Neu

2. Etappe

Wohnungen: Geräteersatz, Malerarbeiten/Bodenbeläge

3. Etappe

Fassade: Balkonerweiterung; **Allgemeiner Unterhalt:** Dachrinnen / Wasserleitung / Heizungspumpe
Wohnungen: Geräteersatz, Malerarbeiten / Bodenbeläge, Austausch von Armaturen

4. Etappe

Allgemeiner Unterhalt: Heizung spülen und reparieren, Velounterstand, Schmutzschleusen; **Wohnungen:** Geräteaustausch / Ersatz, Malerarbeiten / Bodenbeläge, Reparaturen Dachterrassen, Austausch von Armaturen
Waschküchen: Geräteersatz

5. Etappe

Allgemeiner Unterhalt: Gartenpflege, nachträglich notwendig gewordener Velounterstand, Einrichtungsgegenstände für Schutzräume, Einrichtungsgegenstände für Gemeinschaftsraum; **Diverser Aufwand:** Honorare für Rechtsanwalt, sonstige Gebühren; **Kosten Umgebung:** Wegbeleuchtung

Betriebsrechnung – Verwaltungsaufwand

Klammert man das GISA-Fest 2004 mit CHF 17'819.55 aus, so bewegt sich der Verwaltungsaufwand mit CHF 263'423.71 im gleichen Rahmen wie im Vorjahr (CHF 263'381.35).

Betriebsrechnung – Steuern / Abschreibungen

Die Steuern wurden aufgrund des Ergebnisses des Berichtsjahres 2004 berechnet und verbucht.

Betriebsrechnung – Fondseinlagen

Die Einlagen auf die Amortisations-/ Heimfall- und Erneuerungsfondskonten wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen.

Der ausgewiesene Betriebsvorschlag von CHF 124'043.26 entspricht 2.31% der Mietzinseinnahmen.

Mittelflussrechnung

Mittelfluss		2004	2003	2002	2001
Mittelherkunft					
1. Selbsterarbeitete Mittel	Betriebsvorschlag	124'043	57'659	8'781	108'685
	Einlage Amortisationskonto	128'143	111'482	126'482	126'482
	Einlage Heimfallkonto	243'660	228'660	219'660	219'660
	Einlage Erneuerungsfonds	610'850	424'717	421'781	421'781
	Abschreibungen	12'017	8'399	7'700	5'500
	Cash-flow	1'118'713	830'917	784'404	882'108
2. Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	Forderungen, Aktive Abgrenzungsposten	227'256	-249'747	-90'528	-93'527
	Kreditoren	-39'383	95'225	61'846	-290'181
	Passive Abgrenzungsposten	112'709	108'803	35'544	-254'835
	Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1'419'296	785'197	791'266	243'565
3. Geldfluss aus Investitionstätigkeit	Investitionen in diverse Liegenschaften	-303'000	0	0	0
	Investitionen zulasten Erneuerungsfonds	0	-160'000	-275'000	0
	Investitionen Bauprojekte	-2'170'906	-12'647'195	-14'691'788	-1'224'846
	Investitionen Mobilien	-17'917	-18'798	-19'401	0
	Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'491'822	-12'825'994	-14'986'189	-1'224'846
4. Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	Darlehenskasse	275'881	282'334	154'224	261'592
	Baukredit	-7'514'169	-808'580	7'677'788	1'172'961
	Hypothek Neubau	8'593'000	12'840'000	7'000'000	0
	Amortisation Hypotheken/Darlehen	-407'500	-495'971	-326'500	-701'500
	Eigenkapital/Betriebsvorschlag	-96'252	1'337'433	46'000	-19'000
	Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	850'960	13'155'216	14'551'512	714'053

Mittelfluss	2004	2003	2002	2001
Mittelherkunft				
Total Geldabfluss/-zufluss	-221'567	1'114'419	356'589	-267'227
Liquide Mittel am 01. 01	2'797'711	1'683'292	1'326'703	1'593'930
Geldzufluss (+)/ Geldabfluss (-)	-221'567	1'114'419	356'589	-267'227
Liquide Mittel am 31.12.	2'576'144	2'797'711	1'683'292	1'326'703

Cash-Flow

Das Ergebnis der Baugenossenschaft GISA weist bei einem Ertrag von CHF 5'380'880.35 (im Vorjahr CHF 3'652'699.65) und einem Aufwand, vor Abschreibungen (CHF 12'016.50) und Fondseinlagen (CHF 982'653), von CHF 4'262'167.56 (im Vorjahr CHF 2'821'782.95), einen Cash flow von CHF 1'118'712.79 aus. Mit einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um CHF 287'796.02 wurde erstmals ein Cash flow von über CHF 1 Mio. erwirtschaftet. In Prozenten des Umsatzes ausgedrückt, betragen die selbst erarbeiteten Mittel 20.79% (Vorjahr 22.75%).

Budgetpositionen 2005 / Bauprojekte

Für das Jahr 2005 sind folgende Sanierungs- bzw. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, Anschaffungen und Anlässe vorgesehen.

- Geräteersatz 1. und 2. Etappe
- Projekt Velounterstände 1. Etappe (immer noch in der Abklärungsphase)
- Sanierung der Fensterläden in der 3. Etappe
- Zustandanalyse 1. und 2. Etappe (Studie)
- Unterflur-Container 4. Etappe
- Zusätzlicher Besucherparkplatz 4. Etappe

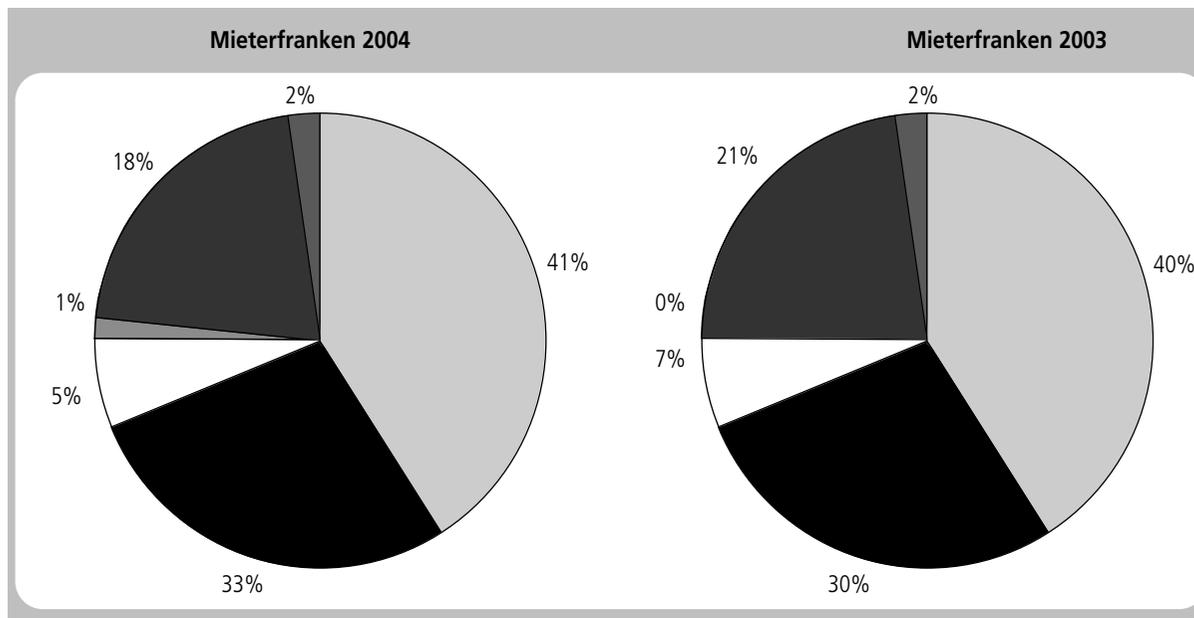
- Sommerfest Baugenossenschaft GISA
- Vorbereitungsarbeiten 60 Jahre GISA für das Jahr 2006
- Internetauftritt
- Neuanschaffung von Maschinen und Werkzeug
- Unterhaltskosten bei internen und externen Mieterwechseln
- Sanierungsarbeiten gemäss Studie der Architechnic Bau AG
- Allgemeine Unterhaltsarbeiten

Rating

Aufgrund der Auswertung der Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2003 erteilte der Schweizerische Verband für Wohnungswesen der Baugenossenschaft GISA wiederum das Rating Nr.1 (Bonität sehr gut).

Definition Rating

Das Rating ist die Bewertung der Genossenschaft in finanzieller Hinsicht, insbesondere der Bonität. Dabei werden die Eigenkapitalrendite, der Eigenfinanzierungsgrad, der Cashflow, die Abschreibungsquote in Prozenten des Buchwertes, die Belehnungshöhe und das Quick Ratio (flüssige Mittel und kurzfristige Forderungen im Verhältnis zum kurzfristigen Fremdkapital) herangezogen.



- Finanzaufwand
 - Betriebsaufwand
- Verwaltungsaufwand
 - Steuern / Abschreibungen
- Fondseinlagen
 - Betriebsvorschlag

Mietzinse

Da einige Genossenschafter/Innen immer noch Verständnisprobleme haben, wie der Mietzins in Baugenossenschaften berechnet wird, sei dies an dieser Stelle noch einmal kurz erklärt.

Die Mietzinse werden nach dem Grundsatz der reinen Kostermiete festgesetzt, da sich die GISA als gemeinnützige Institution und als Selbsthilfeorganisation konstituiert. In den Mieten sind die Kosten für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals, für den Zinsaufwand, für den Betrieb, für Reparaturen, Unterhalt, Verwaltung, Steuern, Abgaben und Rückstellungen enthalten.

Einfach ausgedrückt nimmt die Genossenschaft nur so viel ein, wie sie für Ausgaben und Rückstellungen benötigt.

Ziel ist es, wenn immer möglich, weder Gewinn noch Verlust auszuweisen.

Unsere Berechnungen des kostendeckenden Mietzinses basieren zurzeit auf nachfolgend aufgeführten Werten:

Mietzinsbasis

Berechnung kostendeckender Mietzins per 1. Oktober 2003: Verzinsung des aktuellen Nettoanlagewertes mit 3.25 %, Betriebsquote 3 % des amtlichen Gebäudeversicherungswertes Stand 1. Oktober 2002.

Beim Wohnstadion Kirchenacker handelt es sich momentan noch um einen provisorischen Mietzins, der erst nach der Fertigstellung der Bauabrechnung definitiv festgelegt werden kann.

Da die Schätzung der GVZ zurzeit noch provisorisch ist, konnte die Bauabrechnung noch nicht definitiv fertiggestellt und den zuständigen Behörden zur Überprüfung eingereicht werden.

Wohnungswechsel / Mieterwechsel 2004

Da die Erstvermietung im Wohnstadion Kirchenacker 2003 abgeschlossen werden konnte, hat sich die Zahl der Neuvermietungen (16) gegenüber dem Vorjahr (98) stark reduziert. Die meisten Wechsel hatte die 4. Etappe (5) zu verzeichnen, dicht gefolgt von der 3. und 5. Etappe mit je 4 Wechseln.

Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich am 1. Juni 2004

Laut Angaben «Statistik der Stadt Zürich» standen am 1. Juni 2004 in der Stadt Zürich 307 Wohnungen oder 0,15% aller Wohnungen leer. Obwohl sich die Leerwohnungsziffer nahezu verdoppelt hat, ist sie immer noch als sehr tief einzustufen. Am höchsten gestiegen bzw. am stärksten betroffen war der nordöstliche Rand der Stadt Zürich, also die Stadtkreise 11 und 12.

Die teureren Wohnungen standen häufiger leer. Bei den seit längerer Zeit leer stehenden Wohnungen waren aber die Mietpreise nicht zwingend höher. Dies lässt die Vermutung aufkommen, dass nicht immer der Preis, sondern andere Faktoren, wie die Lage oder die Qualität der Wohnung, für das längere Leerstehen verantwortlich waren.

Beim Zeitpunkt der durch die «Statistik der Stadt Zürich» erstellten Leerwohnungszählung stand in der Baugenossenschaft GISA lediglich eine Wohnung leer.

Siedlung	Neu mieter	Interne Wechsel	Total Wechsel
1. Etappe Binderweg / Binzmühlestrasse / Zelghalde / Kugelilostrasse	1	0	1
2. Etappe Zelghalde	2	0	2
3. Etappe Kirchenackerweg / Greifenseestrasse	4	0	4
4. Etappe Kirchenackerweg / Tramstrasse	5	0	5
5. Etappe Wohnstadion Kirchenacker	4	0	4
Total Wohnungswechsel	16	0	16
Kontrolltotal Wohnungswechsel			16

Wohnungsmarkt auf einen Blick

Wie das **Bundesamt für Wohnungswesen** in ihrer Ausgabe Nr. 4/2004 «Wohnungsmarkt auf einen Blick» schreibt, mussten die Schätzungen der Wachstumsraten der Volkswirtschaft im vierten Quartal 2004 von verschiedenen Prognoseinstituten sowie von der Expertengruppe des Bundes nach unten revidiert werden. Dabei wurde auf die hohen Erdölpreise und auf Zeichen einer Wachstumsabschwächung im Ausland verwiesen. Für das laufende Jahr wurden die Werte teilweise, aber ausnahmslos für das Jahr 2005, reduziert. In der Schweiz wird dennoch weiterhin mit einer soliden konjunkturellen Lage gerechnet, wobei das Wachstum breit abgestützt bleiben dürfte.

Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass die Nachfrage nach Wohnraum gut ist und sich weiterhin positiv entwickeln dürfte. Die Wohnungsproduktion hat im letzten Jahr im Vergleich zu den Vorjahren stark angezogen. Im laufenden sowie auch im nächsten Jahr ist eine weitere Steigerung zu erwarten.

Gesamtschweizerisch erreichte die Leerstandsquote 2004 genau den gleichen Wert wie im Vorjahr. Die Preise im Angebotsmarkt sind weiter angestiegen, ebenfalls die Bestandesmieten, bei welchen aber auch ein methodisch-statistischer Effekt mitspielt.

Überblick

	vorgängige Daten		letztverfügbare Daten		Ausblick
Nachfrageindikatoren					
Einkommensentwicklung (Reallohn)	+ 1.1%	2002	+ 0.8%	2003	↗
Demographische Entwicklung	+ 0.8%	2002	+ 0.7%	2003	↗
Konsumentenstimmung	-12	Jul 04	-13	Okt 04	→
Angebotsindikatoren					
Wohnungsproduktion	28'644	2002	32'096	2003	↑
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	- 1.5%	Okt 03	+ 0.0%	Apr 04	↗
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	- 0.8%	Okt 03	+ 0.2%	Apr 04	↗
Hypothekarzinsen (neu)	3.19%	Sep 04	3.21%	Okt 04	→
Mengen- und Preisindikatoren					
Leerwohnungsquote	0.91%	2003	0.91%	2004	↗
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	+ 1.0%	Mai 04	+ 1.6%	Aug 04	↑
Angebotspreisentwicklung					
- Mietwohnungen	+ 2.3%	2. Q. 04	+ 2.2%	3. Q. 04	↗
- Eigentumswohnungen	+ 4.5%	2. Q. 04	+ 1.4%	3. Q. 04	↑
- Einfamilienhäuser	+ 2.2%	2. Q. 04	+ 2.2%	3. Q. 04	↗

Genossenschaftliches Wohnen

Im November 2004 ist vom **Statistischen Amt des Kantons Zürich** (unterstützt vom SVW, BWO und dem Wohnbund) der Bericht

Genossenschaftliches Wohnen Die Wohnungen und die Bewohnerschaft von Bau- genossenschaften im Kanton Zürich und der Schweiz im Spiegel der Volkszählungen 1970–2000

veröffentlicht worden. Demzufolge bilden der gemeinnützige und insbesondere der genossenschaftliche Wohnungsbau einen bedeutenden Faktor auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt. Der Marktanteil der Genossenschaftswohnungen beträgt 5,1%, in Städten wie Biel und Zürich sogar 19%. Während der genossenschaftliche Wohnungsbau vor allem nach den beiden Weltkriegen boomte, liess die Neubautätigkeit später nach. Insgesamt hat der Marktanteil sinkende Tendenz. Die Anzeichen für eine Trendwende werden jedoch sichtbar. In der **Stadt Zürich** machten in den Jahren 2001–2003 Genossenschaftswohnungen wieder gegen **23 %** aller neu erstellten Wohnungen aus.

Der Mietzins einer Genossenschaftswohnung lag rund **20% tiefer** als der Durchschnitt aller Mietwohnungen.

Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftswohnungen nutzen eine durchschnittliche Fläche von **31 m² pro Person** und damit markant weniger als der Durchschnitt aller Mietwohnungen (36 m²) bzw. aller Wohnungen inklusive Eigentum (44 m²).

Bei der Bewohnerschaft von Genossenschaftswohnungen zeigt sich, wie im Durchschnitt aller Wohnungen, ein starker Anstieg der Einpersonenhaushalte (2000 knapp 37%) und ältere Personen. Familien und neu auch Alleinerziehende wohnen jedoch häufiger in Genossenschaftswohnungen als im Durchschnitt aller Wohnungen. Der Anteil ausländischer Haushalte in Genossenschaftswohnungen ist von tiefen 4% (1970) auf 15% (2000) sehr stark angestiegen.

In eigener Sache

Statuten

Die Statuten der Baugenossenschaft GISA sind in die Jahre gekommen und genügen in vielen Belangen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Vorstand der Baugenossenschaft hat deshalb und unter zu Hilfenahme der SVW-Musterstatuten sowie unter fachmännischer und kompetenter Anleitung des SVW-Rechtsdienstes einen vollständigen Statutenentwurf erarbeitet, der sowohl den gesetzlichen Anforderungen als auch den individuellen Bedürfnissen der Baugenossenschaft GISA entspricht.

Der Vorstand wird Ihnen, zusammen mit dem Rechtsdienst des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung die revidierten Statuten vorstellen bzw. unterbreiten. Im Anschluss daran können Sie, liebe GenossenschafterInnen, darüber befinden bzw. abstimmen. Voraussichtlicher Termin Herbst 2005.

Gleichzeitig wurden neue Reglemente geschaffen, die wir Ihnen ebenfalls gerne vorstellen möchten.

Unterhalt und Reparaturen / Hauswartung

Für die 4. und 5. Etappe in Oerlikon ist unser Hauswart, Herr Marcel Gunzenhauser und für die 1. / 2. / 3. Etappe

Herr Michel Zimmermann verantwortlich. Bitte benützen Sie bei Reparatur- und Unterhaltsarbeiten **ausschliesslich den Reparaturschein**. Dieser kann wie bis anhin in die dafür vorgesehenen GISA-Briefkästen eingeworfen oder direkt in unserem Verwaltungsbüro abgegeben werden. Für **wirkliche Notfälle** können Sie nach wie vor direkt mit dem zuständigen Hauswart Kontakt aufnehmen. Ihre Hauswarte danken es Ihnen.

Zivilstandsrechtliche Veränderungen

Damit unsere Dossiers à jour gehalten werden können, bitten wir Sie, allfällige zivilstandsrechtliche Veränderungen (Geburt, Heirat, Scheidung, etc.) so schnell als möglich bekannt zu geben.

Todesfälle

Im Jahre 2004 sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben:

Brunschwiler Josef, 8046 Zürich
Friedlos Theresia, 8046 Zürich
Müller Paul, 8050 Zürich
Stefanovic Vukosava, 8050 Zürich
Strebel Robert, 8050 Zürich

Wir sprechen den Hinterbliebenen unser herzliches Beileid aus und bitten Sie, den Verstorbenen zu gedenken.

Wahlen

Dieses Jahr finden, wie in allen ungeraden Jahren, Wahlen statt. Die Mitglieder des Vorstandes sowie die Kontrollstelle müssen gewählt werden.

Wahl des Vorstandes

Die Aufgaben und rechtlichen Verhältnisse sind für die Vorstandsmitglieder immer schwieriger und komplexer geworden. Was viele nicht wissen: Als Vorstandsmitglied haftet man auch mit seinem privaten Vermögen, falls etwas schief geht. Darum ist es umso wichtiger, dass man sich auf seine Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen verlassen kann.

Auch sollten die zeitliche Belastung sowie die nötigen Fachkenntnisse nicht unterschätzt werden. Pro Monat kann die zeitliche Belastung ohne weiteres 20 bis 60 Stunden ausmachen. Häufig steht man zwischen verschiedenen Ansprüchen, die kaum zur Übereinstimmung gebracht werden können. Man muss sich bewusst sein, dass man sich als Vorstandsmitglied exponiert. Negative Äusserungen gegenüber dem Vorstand gehören zur Tagesordnung und müssen in einem gewissen Mass wohl oder übel akzeptiert werden.

Auf Grund von Rückmeldungen von zufriedenen MieterInnen, Finanzinstituten, Verbandsstellen, Amtsstellen oder Baufachleuten kann die Vorstandstätigkeit aber auch sehr interessant sein.

Der Vorstand besteht gemäss den zurzeit gültigen Statuten Art. 27 aus wenigstens vier Mitgliedern. Die Amtsdauer der von der Generalversammlung gewählten Vorstandsmitglieder beträgt zwei Jahre, sie sind wieder wählbar. Derzeit setzt sich der Vorstand aus Alfred Kölliker, Sandro Beccari, Peter Roth, Hans-Peter Stalder und der städtischen Vertreterin Marianne Acosta (wird von der Stadt Zürich abgeordnet) zusammen.

Die vier oben erwähnten Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft stellen sich für weitere zwei Jahre zur Verfügung.

Neu stellt sich Frau Daniela Distefano zur Verfügung, wohnhaft im Wohnstadion Kirchenacker, die als ehemalige Notariatsekretärin über das nötige Wissen bzw. über die nötige Qualifikation verfügt.

Portrait

Frau **Daniela Distefano** wurde am 19. Juli 1975 in Zürich geboren. Sie besuchte die Primarschule in Zürich-Altstetten und die Sekundarschule in Zürich-Oerlikon. Von 1992 bis 1995 absolvierte sie eine Lehre als kaufmännische Angestellte auf dem Notariat Oerlikon. Danach arbeitete sie für weitere drei Jahre als Notariatssekretärin auf dem Notariat Oerlikon. Durch das Interesse am neuen Medium «Internet» geweckt, wechselte Frau Daniela Di Stefano im Herbst 1998 zur World Online SA. Dort arbeitete sie unter anderem als Internet-Supporterin, Dozentin und Office-Managerin, etc.

Berufsbegleitend bildete sie sich zur Web Publisherin SIZ aus. Im November 2001 kehrte Frau Distefano wieder zurück zum Kanton Zürich, wo sie bis heute in der Informatikabteilung des Notariatsinspektorates des Kantons Zürich arbeitet. Von Oktober 2002 bis Mai 2004 besuchte sie berufsbegleitend den Kurs zur Informatikerin mit Eidg. FA.

Die Hobbies von Frau Distefano sind: Reiten, Musik, Lesen, Reisen und Computer.

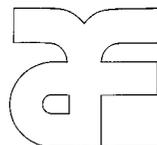
Der Vorstand empfiehlt Ihnen Frau Daniela Distefano als neues Vorstandsmitglied zu wählen.

Wahl der Kontrollstelle

Die Aufgaben und Verantwortung der Kontrollstelle richten sich immer mehr nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die nur positiven Erfahrungen in den letzten Jahren haben uns gezeigt, dass wir mit der Aufid Treuhand&Revisions AG, Herr Peter Mosimann über einen verlässlichen Partner verfügen, der das nötige Rüstzeug mitbringt, um diesen hohen Anforderungen des Berufstandes zu genügen bzw. diese Aufgaben zu erfüllen. **Uns fällt es deshalb nicht schwer, Ihnen die Aufid Treuhand & Revisions AG für weitere zwei Jahre als Kontrollstelle zur Wahl zu empfehlen.**

Bericht der Kontrollstelle

Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung
der **Baugenossenschaft Gisa**
8050 Zürich



aufid

TREUHAND & REVISIONS AG
FIDUCIARY & AUDITING COMPANY

8142 Uitikon
Zürcherstrasse 42

Telefon 01 406 13 23
Fax 01 406 13 20
E-mail info@aufid.ch

Uitikon, 31. März 2005

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz und Betriebsrechnung) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Gisa für das am 31. Dezember 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden.

Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes.

Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie der Antrag über die Verwendung des Betriebsüberschusses dem schweizerischen Gesetz und Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Aufid Treuhand & Revisions AG

Peter Mosimann

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung)
- Antrag über die Verwendung des Betriebsüberschusses

Bilanz

		31.12.2004		31.12.2003	
		Soll	Haben	Soll	Haben
Aktiven	Kasse	3'341.40		1'057.95	
	Postcheck	316'747.31		512'119.37	
	UBS 804068.40X	0.00		597'294.20	
	UBS 804068.01G	1'156'055.16		587'239.16	
	Festgeld UBS 804068.S1	1'100'000.00		1'100'000.00	
	Total Liquide Mittel	2'576'143.87		2'797'710.68	
	Debitoren	55'659.25		32'860.20	
	Nicht einbez. Gen. Kapital	191'000.00		390'600.00	
	Verrechnungssteuer	1'165.85		4'254.05	
	Baudepositum Neubau	0.00		139'980.00	
Transitorische Aktiven	0.00		0.00		
Heizungs-Aufwendungen	218'971.45		126'358.15		
Total Forderungen	466'796.55		694'052.40		
Total Umlaufvermögen	3'042'940.42		3'491'763.08		

Aktiven

Liegenschaft 1. und 2. Etappe
Liegenschaft 2. Etappe
Liegenschaft 3. Etappe
Liegenschaft 4. Etappe A
Liegenschaft 4. Etappe B
Mobilien
Fahrzeuge
Total Anlagevermögen

Projekt Neubau
Total Projekt Neubau

TOTAL AKTIVEN

31.12.2004		31.12.2003	
Soll	Haben	Soll	Haben
13'593'727.00		13'593'727.00	
0.00		0.00	
2'523'000.00		2'220'000.00	
19'619'000.00		19'619'000.00	
4'747'000.00		4'747'000.00	
12'800.00		15'100.00	
15'200.00		7'000.00	
40'510'727.00		40'201'827.00	
31'489'693.92		29'318'788.17	
31'489'693.92		29'318'788.17	
75'043'361.34		73'012'378.25	

Bilanz

Passiven

Kreditoren
 Verrechnungssteuer DL-Kasse
 Vorausbezahlte Mieten
 Vorausbezahlte Heiz-Akonto
 Transitorische Passiven
 Darlehenskasse
 Rückstellung Neubauprojekt
 Rückstellung Steuern
Total Kurzfristiges Fremdkapital

UBS Baukredit 804068.02P
 UBS Vorschuss 804068.90F
 UBS Vorschuss 804068.90B
 UBS Vorschuss 804068.90U
Total Baukredit

31.12.2004		31.12.2003	
Soll	Haben	Soll	Haben
	224'946.10		264'328.60
	21'404.30		19'064.65
	253'461.00		256'994.00
	240'504.10		121'631.50
	16'336.10		16'750.50
	2'196'486.50		1'920'605.75
	373'000.00		373'000.00
	3'572.95		8'128.40
	3'329'711.05		2'980'503.40
	0.00		-287'830.93
	0.00		3'400'000.00
	0.00		3'500'000.00
	528'000.00		1'430'000.00
	528'000.00		8'042'169.07

Passiven

Darlehen Stadt Zürich
 Darlehen Stadt und Kanton Zürich
 Pensionskasse Hypothek 1. und 2. Etappe
 Pensionskasse Hypothek 1. und 2. Etappe
 Pensionskasse Hypothek 4. Etappe
 Pensionskasse Hypothek 4. Etappe
 UBS AG 1., 2. und 4. Etappe
 UBS AG 4. Etappe
 UBS AG 3. und 4. Etappe
 UBS AG Wohnstadion
 UBS AG Wohnstadion
 UBS AG Wohnstadion
 SVW Wohnstadion
 UBS AG 1. und 2. Etappe
 UBS AG 4. und 5. Etappe
 DL Stadt ZH 5. Etappe
 Hypo PK Stadt Zürich 5. Etappe
Total Darlehen / Hypotheken

 Amortisationskonto 1. Etappe
 Amortisationskonto 2. Etappe
 Amortisationskonto 3. Etappe
 Heimfallkonto 4. Etappe A
 Heimfallkonto 4. Etappe B
Total Wertberichtigungen
Total Langfristiges Fremdkapital
Total Fremdkapital

31.12.2004		31.12.2003	
Soll	Haben	Soll	Haben
	4'515'500.00		4'564'000.00
	1'925'869.00		1'925'869.00
	0.00		1'786'000.00
	0.00		1'311'000.00
	0.00		1'410'000.00
	0.00		1'410'000.00
	5'950'000.00		6'070'000.00
	2'410'000.00		2'430'000.00
	6'725'000.00		6'750'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	4'000'000.00		4'000'000.00
	1'656'000.00		1'840'000.00
	3'120'000.00		0.00
	4'820'000.00		0.00
	560'000.00		0.00
	6'000'000.00		0.00
	55'682'369.00		47'496'869.00
	1'688'823.00		1'606'908.00
	577'225.00		549'920.00
	590'747.00		571'824.00
	3'470'380.00		3'274'190.00
	718'580.00		671'110.00
	7'045'755.00		6'673'952.00
	62'728'124.00		54'170'821.00
	66'585'835.05		65'193'493.47

Bilanz

Passiven

Erneuerungsfonds 1. Etappe
 Erneuerungsfonds 2. Etappe
 Erneuerungsfonds 3. Etappe
 Erneuerungsfonds 4. Etappe A
 Erneuerungsfonds 4. Etappe B
 Erneuerungsfonds 5. Etappe
 Hilfsfonds

Total Fonds

Genossenschaftskapital
 Gesetzliche Reserven
 Betriebsüberschuss:
 Vortrag 01.01.
 Betriebsvorschlag

Total Eigenkapital

TOTAL PASSIVEN

31.12.2004		31.12.2003	
Soll	Haben	Soll	Haben
	1'193'898.00		1'066'998.00
	405'464.00		362'399.00
	430'910.00		384'552.00
	1'537'462.00		1'365'022.00
	250'401.00		213'314.00
	185'000.00		0.00
	27'600.00		27'600.00
	4'030'735.00		3'419'885.00
	4'128'000.00		4'138'000.00
	172'900.00		170'000.00
	1'848.03		33'341.39
	124'043.26		57'658.39
	4'426'791.29		4'398'999.78
	75'043'361.34		73'012'378.25

Betriebsrechnung

		01.01.04 – 31.12.04		01.01.03 – 31.12.03		
		Soll	Haben	Soll	Haben	
Ertrag	Nettomieten		5'293'408.20		3'546'660.30	
	Mietzinszuschüsse		78'295.00		97'453.00	
	Mietzinsausfälle		0.00		0.00	
	Total Mietzinseinnahmen		5'371'703.20		3'644'113.30	
	Bankzinsen		3'331.05		3'643.30	
	Aufnahmegebühren		3'200.00		3'400.00	
	Diverse Erträge		2'646.10		1'543.05	
	TOTAL ERTRAG		5'380'880.35		3'652'699.65	
	Aufwand	Hypothekarzinsen	1'576'727.40		1'096'642.80	
		Baurechtszinsen	551'034.00		303'862.50	
Zinsen Darlehenskasse		61'155.55		54'470.95		
Total Finanzaufwand		2'188'916.95		1'454'976.25		
Unterhalt und Reparaturen		1'012'337.50		468'895.00		
Hauswartung/Hauswartmaterial		271'568.35		269'158.05		
Strom allgemein		35'944.05		31'871.40		
Wasser, Abwasser, Meteorwasser		256'129.50		190'029.95		
Kehrichtabfuhr		46'484.95		31'485.25		
TV- und Radiogebühren		92'513.95		70'339.95		
Gebäudeversicherung		18'218.05		18'121.75		
Sachversicherung		27'811.00		18'524.00		
Total Betriebsaufwand		1'761'007.35		1'098'425.35		

Betriebsrechnung

Aufwand

Verwaltung
 Entschädigung Vorstand
 Entschädigung Kontrollstelle
 Unterhalt / Reparatur Büroeinrichtung
 Telefon, Fax, Porti
 Bankzinsen und -spesen
 Büromaterial, Drucksachen
 Weiterbildung, Kurse
 Generalversammlung
 Verpflegungskosten
 Beiträge, Spenden
 GISA Fest / Veranstaltungen
 Diverser Verwaltungsaufwand
Total Verwaltungsaufwand

Steuern
 Abschreibung Mobiliar / Maschinen
 Abschreibung Fahrzeuge
Total Steuern / Abschreibungen

01.01.04 – 31.12.04		01.01.03 – 31.12.03	
Soll	Haben	Soll	Haben
38'901.20		45'919.00	
76'667.85		86'499.05	
9'845.40		4'447.99	
2'120.35		0.00	
8'370.75		9'264.00	
855.46		516.45	
11'954.80		10'515.65	
306.50		588.25	
16'160.30		15'080.80	
2'579.30		2'536.25	
6'214.00		3'862.00	
17'819.55		0.00	
89'447.80		84'151.91	
281'243.26		263'381.35	
31'000.00		5'000.00	
5'506.50		3'699.35	
6'510.00		4'700.00	
43'016.50		13'399.35	

		01.01.04 – 31.12.04		01.01.03 – 31.12.03	
		Soll	Haben	Soll	Haben
Aufwand	Einlage Amortisationskonto	128'143.00		111'482.00	
	Einlage Heimfallkonto	243'660.00		228'660.00	
	Einlage Erneuerungsfonds	610'850.00		424'717.00	
	Total Fondseinlagen	982'653.00		764'859.00	
	TOTAL AUFWAND	5'256'837.06		3'595'041.30	
	Betriebsvorschlag	124'043.26		57'658.35	
	TOTAL BETRIEBSRECHNUNG	5'380'880.32	5'380'880.35	3'652'699.65	3'652'699.65

Antrag des Vorstandes auf Verteilung des Betriebsüberschusses

Vortrag 01.01.2004	1'848.03
Betriebsvorschlag 2004	124'043.26
	125'891.29
./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3.00%	114'910.40
./. Zuweisung in die gesetzliche Reserve	6'500.00
Vortrag per 01.01.2005	4'480.89

Liegenschaften und Mietobjekte 2004

Liegenschaft und Bezugsjahr	Gebäudevers.- Wert (Index 900%)	Nettoanlage- wert	Wohnungskategorien				Zimmerzahl					Total Whg.	Garagen Parkplätze	Bastel- räume	Ateliers Gewerbe
			AWI	FW BWI	FW II AWII	FT	2/2.5	3/3.5	4/4.5	5/5.5	6/6.5				
1. + 2. Etappe* 1948 / 1949 Binderweg Binzmühlestrasse Kügeliloostrasse Zelghalde	22'662'000.00	13'593'727.00	0	0	18	74	0	31	49	12	0	92	16	6	1
3. Etappe** 1950 Greifenseestrasse Kirchenackerweg	6'093'000.00	2'523'000	0	0	11	19	9	21	0	0	0	30	0	1	0
4. Etappe A+B 1985 / 87 Kirchenackerweg A Tramstrasse B	23'781'600.00 4'092'300.00	19'619'000.00 4'747'000.00	10	0	31	53	22	33	27	11	1	94	88	23	6
Wohnstadion 2003 Kirchenacker 1-9	26'170'000.00	Bauabrechung offen	3	7	5	77	17	13	37	23	2	92	62	1	2
Total	82'798'900.00	40'482'727.00	13	7	65	223	48	98	113	46	3	308	166	31	9

* Massgebender Anlagewert der Subventionsbehörde (Kanton Zürich) für Mietzinsberechnung 1. und 2. Etappe CHF 14'562'600.00

** Der Anlagewert der 3. Etappe wurde im Jahre 2004 um CHF 303'000.00 erhöht, infolge wertvermehrender Aufwendungen für die Balkonerweiterung und Anpassung an den Anlagewert der Subventionsbehörde (Kanton Zürich) für die Kostenmieteberechnung.

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2004

Gläubiger	Etappe	Zins % 31. 12. 2004	Bestand ursprünglich	Bestand am 01. 01. 2004	Amortisation 2004	Bestand am 31. 12. 2004
UBS AG Fest bis 02. 10. 2008	1 + 2	3.28	5'600'000	3'580'000	80'000	3'500'000
Pensionskasse der Stadt Zürich	1 + 2	3.00	1'900'000	1'786'000	Abl. durch UBS	0
Pensionskasse der Stadt Zürich	1 + 2	3.00	1'400'000	1'311'000	Abl. durch UBS	0
UBS AG Fest bis 06. 02. 2008	1 + 2	2.54	3'130'000	0	10'000	3'120'000
UBS AG Fest bis 02. 05. 2006	3 + 4	3.86	7'900'000	6'750'000	25'000	6'725'000
UBS AG Fest bis 02. 10. 2008	4	3.28	6'500'000	2'490'000	40'000	2'450'000
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	2.63		2'430'000	20'000	2'410'000
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.00	1'500'000	1'410'000	Abl. durch UBS	0
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.00	1'500'000	1'410'000	Abl. durch UBS	0
UBS AG (*) Fest bis 03. 10. 2005	5	3.61	7'000'000	7'000'000	0	7'000'000
UBS AG (*) Fest bis 03. 02. 2006	5	2.51	7'000'000	7'000'000	0	7'000'000
UBS AG (*) Fest bis 29. 05. 2007	5	2.63	4'000'000	4'000'000	0	4'000'000
SVW (*) Laufzeit 10 Jahre ab 12. 2003	5	2.00	1'840'000	1'840'000	184'000	1'656'000
UBS AG Fest bis 08. 06. 2009	4 + 5	3.02	4'820'000	0	0	4'820'000
1. Rang				41'007'000	359'000	42'681'000
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.00	4'100'000	3'854'000	41'000	3'813'000
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.00	755'000	710'000	7'500	702'500
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	3.00	6'000'000	0	0	6'000'000
2. Rang				4'564'000	48'500	10'515'500
Stadt Zürich	1 + 2	0	412'940	257'059	0	257'059
Stadt Zürich	4	0	1'440'000	1'440'000	0	1'440'000
Kanton Zürich	1 + 2	2.00	382'400	228'810	0	228'810
Stadt Zürich	5	0	560'000	0	0	560'000
Darlehen				1'925'869	0	2'485'869
Total Hypotheken / Darlehen				47'496'869	407'500	55'682'369

(*) Neubau Wohnstadion

Hinterlegt bei der UBS AG als zusätzliche Sicherheit:

1. und 2. Etappe: 500'000 | 1. und 2. Etappe: 500'000 | 1. und 2. Etappe: 1'000'000

Fondsrechnung und Abschreibungen 2004

Amortisationskonto Etappen 1-3	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2004	1'606'908.00
	Einlage 2004	81'915.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	1.688'823.00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	549'920.00
	Einlage 2004	27'305.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	577'225.00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	571'824.00
	Einlage 2004	18'923.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	590'747.00
Erneuerungsfonds alle Etappen	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	1'066'998.00
	Einlage 2004	126'900.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	1'193'898.00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	362'399.00
	Einlage 2004	43'065.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	405'464.00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	384'552.00
	Einlage 2004	46'358.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	430'910.00
	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	1'365'022.00
	Einlage 2004	172'440.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	1'537'462.00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	213'314.00
	Einlage 2004	37'087.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	250'401.00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	0.00	
Einlage 2004	185'000.00	
Bestand am 31. Dezember 2004	185'000.00	

Heimfallkonto (Etappe 4)	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2004	3'274'190.00
	Einlage 2004	196'190.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	3'470'380.00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2004	671'110.00
	Einlage 2004	47'470.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	718'580.00
Hilfsfonds	Bestand am 1. Januar 2004	27'600.00
	Einlage 2004	0.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	27'600.00
Rückstellung Neubauprojekt	Bestand am 1. Januar 2004	373'000.00
	Einlage 2004	0.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	373'000.00
Rückstellung Steuern	Bestand am 1. Januar 2004	8'128.40
	Auflösung per 2004	/./ 35'555.45
	Rückstellung 2004	31'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	3'572.95
Mobilien / Maschinen EDV	Bestand am 1. Januar 2004	15'100.00
	Anschaffung 2004	3'206.50
	Abschreibung 2004	/./ 5'506.50
	Bestand am 31. Dezember 2004	12'800.00
Fahrzeuge	Bestand am 1. Januar 2004	7'000.00
	Anschaffung 2004	21'710.00
	Abschreibung 2004	/./ 13'510.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	15'200.00
Gesetzliche Reserven	Bestand am 1. Januar 200	170'000.00
	Zuweisung 2004	2'900.00
	Bestand am 31. Dezember 2004	172'900.00

