



BAUGENOSSENSCHAFT GISA

58. Jahresbericht  
u n d  
Rechnung 2005



# Einladung zur 58. ordentlichen Generalversammlung

am Freitag, den 16. Juni 2006  
um 19.00 Uhr im Swissôtel in  
Zürich-Oerlikon.

## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung
3. Jahresbericht 2005
4. Bericht der Kontrollstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Anträge gemäss Artikel 21
7. Diverses





## Impressum

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

- 3** Einladung zur 58. Generalversammlung und Traktanden
- 5** Inhaltsverzeichnis und Impressum
- 6** Organe der Genossenschaft
- 7** Editorial
- 9** Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung
- 12** Leitbild
- 14** Organigramm Baugenossenschaft GISA
- 15** Vorstandstätigkeit
- 18** Bericht der Kompostgruppe Oerlikon
- 20** [www.bg-gisa.ch](http://www.bg-gisa.ch) ist online!
- 21** «Nachbarschaftshilfe» in der Baugenossenschaft GISA
- 22** 60-jähriges Jubiläum der Baugenossenschaft GISA
- 26** Eckdaten
- 28** Umgebung Wohnstadion im Wandel der Zeit
- 29** Namensgebung
- 32** 60 Jahre Baugenossenschaft GISA, Auszug aus dem Gründungs-Protokoll
- 33** Aus den Siedlungen
- 35** Erläuterungen zu Bilanz und Betriebsrechnung
- 46** Wohnungsmarkt auf einen Blick
- 48** Starke Stellung der Wohnbaugenossenschaften | Agenda 2006/2007
- 49** Seniorenausflug – Seniorenzorg
- 50** Bericht der Kontrollstelle
- 52** Bilanz und Betriebsrechnung
- 60** Liegenschaften und Mietobjekte
- 61** Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2005
- 62** Fondsrechnung und Abschreibungen 2005

# Organe der Genossenschaft

Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich

## Vorstandsmitglieder

Hans-Peter Stalder, Binzmühlestrasse 288, 8046 Zürich

Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich

Marianne Acosta, Badstrasse 21, 8953 Dietikon

Sandro Beccari, Wohnstadion Kirchenacker 4, 8050 Zürich

Daniela Distefano, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Peter Roth, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

## 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, Alfred Schmid 079 629 25 13, Marcel Bucher (Auf Abruf)

## Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern,

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

## Ehrenpräsident

**Präsident · Administration · Vermietung · Finanzen**

**Vizepräsident · Mieteranlaufstelle Affoltern · Vermietung**

**Städtische Vertreterin**

**Aktuar · Mieteranlaufstelle Oerlikon · Vermietung**

**Öffentlichkeitsarbeit · Soziales · Vermietung**

**Betrieb · Unterhalt · Vermietung**

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Mit dem Jahr 2005 ging ein ereignisreiches Jahr mit Hoch und Tiefs, Freud und Leid zu Ende.

Für die Baugenossenschaft GISA war das abgelaufene Jahr ein Jahr der vielen Wohnungswechsel. In der Siedlung in Affoltern gab die bereits im Jahresbericht 2004 erwähnte bzw. angekündigte Zustandsanalyse Anlass zu heftigen Diskussionen. Ein Tötungsdelikt und ein Wohnungsbrand brachte unsere Baugenossenschaft kurzzeitig in die lokalen Schlagzeilen. Als Folge der vermehrt auftretenden Vandalenakte in Oerlikon, sah sich der Vorstand gezwungen ein Sicherheitsdispositiv aufzuziehen. Trotz zahlreichen Versprechungen seitens der Stadt Zürich sowie der Verantwortlichen des geplanten Messehotels, blicken die Bewohner des Wohnstadion Kirchenacker nach wie vor (mehr als zwei Jahre nach Fertigstellung des Wohnstadions) auf eine hässlich anzuschauende Baugrube.

Wirtschaftlich gesehen haben sich in den letzten Monaten des Berichtsjahres trotz den anhaltend hohen Erdölpreisen, zahlreiche Konjunkturindikatoren international wie auch national verbessert. Die Nachfrage nach Wohnraum ist gut und dürfte sich auch weiterhin positiv auf unsere Baugesellschaft auswirken.

Die Leerwohnungsquote erreichte im laufenden Jahr 0.99 %. Damit wurde der untere Wendepunkt durchschritten, nachdem bis 2003 während fünf Jahren ein kontinuierlicher Rückgang beobachtet werden konnte.

Aus gesellschaftlicher Sicht freuten, ärgerten und wunderten sich die Zürcherinnen und Zürcher, über Teddybären, Elefantenbaby und die neue Weihnachtsbeleuchtung hoch über der Zürcher Bahnhofstrasse.

Auf den 1. Januar wurde in der Schweiz die 0,5-Promille-Grenze für den Blutalkoholspiegel eingeführt.

Zehntausende Pendlerinnen und Pendler steckten am 22. Juni bei der Jahrhundert-Panne bei den SBB auf Bahnhöfen oder in Zügen auf offener Strecke fest. Im Zuge der weltweiten Vogelgrippe-Gefahr ergriff auch die Schweiz Massnahmen. Ende Oktober musste sämtliches Geflügel – mit Ausnahme der Wildtiere – in eine siebenwöchige Quarantäne in geschlossenen oder überdachten Räumen. Praktisch die ganze Deutschschweiz wurde im August von verheerenden Unwettern heimgesucht. Erdbeben zerstörten

Teile von Dörfern und Überschwemmungen setzten ganze Ortschaften und Landstriche unter Wasser. Mehrere Todesopfer waren zu beklagen. Der Herbst brachte ebenfalls verheerende Stürme in Asien und den USA. Hurrikan Katrina flutete Teile von New Orleans und forderte mehr als 900 Todesopfer. Präsident George W. Bush geriet wegen verspäteter Hilfe in die Kritik. Im Gegensatz zu den USA funktionierte unsere Katastrophenhilfe gut. Werte (wie Solidarität, Nachbarschaftshilfe etc.), wie Sie bei der Katastrophenhilfe in der Schweiz sichtbar geworden sind, gilt es zu pflegen – auch in unserer Genossenschaft.

Die jährlich stattfindende Generalversammlung ist ein besonderes Erlebnis. Wird hier doch im wahrsten Sinne des Wortes über das Prinzip «ein Mitglied, eine Stimme». Solidarität gelebt. Wir leben sie aber nicht nur gegen innen sondern auch nach aussen. Während sich viele Unternehmen auf Gewinnmaximierung konzentrieren und der Staat seine Tätigkeiten immer mehr auf seine Kernaufgaben beschränkt, übernehmen wir als gemeinnützige Organisation aktiv eine soziale und gesellschaftliche Verantwortung. Sei dies als Arbeitgeber, Steuerzahler oder Vermieter (Kostenmiete). Die Baugenossenschaft GISA hat als Genossenschaft stets das

Wohl ihrer Mitglieder im Blick. «Der Mensch steht im Mittelpunkt» ist somit für die Baugenossenschaft GISA keine leere Worthülse. Wir freuen uns auch im 60. Jubiläumsjahr auf neue Herausforderungen.

Der Jahresrechnung 2005 können sie entnehmen, dass die Baugenossenschaft GISA auch im Berichtsjahr, trotz des wirtschaftlichen Umfeldes und des hart umkämpften Wohnungsmarktes, wiederum gut unterwegs war. Mit Kraft und Ausdauer bewältigten wir den oftmals steinigen Weg.

Mein aufrichtiger Dank gilt den zahlreichen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die sich auf verschiedenste Weise für unsere gemeinnützige Organisation engagiert haben. Ebenso gebührt mein Dank unserem Personal sowie all jenen die uns tatkräftig unterstützt und sich zum Wohle unserer Genossenschaft mit grossem Engagement eingesetzt haben.

### **Baugenossenschaft GISA**

Hans-Peter Stalder, Präsident

# Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung

## **Freitag, 27. Mai 2005 im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

Dauer	19.00 – 20.30 Uhr
Anwesend	165 Personen
Stimmberechtigte	104 Personen
Vorsitz	Präsident Alfred Kölliker
Protokoll	Sandro Beccari
Traktanden	gemäss Einladungen

### **Begrüssung durch den Präsidenten**

Der Präsident Alfred Kölliker eröffnet pünktlich um 19.00 Uhr die 57. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA. Er begrüsst die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler und heisst das Ehrenmitglied Herr Kurt Möckli sowie die Gäste Herr Peter Mosimann von der Aufid Treuhand & Revisions AG, Herr Hans-Felix Trachsler von der UBS AG und Herr Thomas Lörtscher herzlich willkommen. Der Vorsitzende hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung

an alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler versandt wurde.

Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler nehmen die im Jahresbericht aufgeführte Traktandenliste ohne Gegenstimme an.

### **1. Wahl der Stimmzählenden**

Frau Heidi Weidmann, Frau Sandra Amann, Frau Anita Gunzenhauser, Herr Karl Cerny, Frau Ursula Schmid werden ohne Gegenstimme als Stimmzähler gewählt.

### **2. Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung**

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2004 zu genehmigen. Dieser wird einstimmig angenommen.

### **3. Jahresbericht 2004**

Herr Kölliker fragt die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, ob Fragen oder Unklarheiten zum Jahresbericht bestehen. Er dankt Hans-Peter Stalder für die Verfassung,

Zusammenstellung und Kommentierung des Jahresberichts. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter verabschieden den Jahresbericht 2004 ohne Gegenstimme.

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

##### **Bericht der Kontrollstelle**

Die Kontrollstelle verweist auf den Bericht der Kontrollstelle im Jahresbericht 2004 und beantragt der Generalversammlung die Jahresrechnung 2004 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 4'480.89 per 1.1.2005 sowie Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3% im Umfang von CHF 114'910.40 und Zuweisung in die gesetzlichen Reserven von CHF 6'500.00) wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

#### **6. Wahlen**

##### **Vorstand**

Herr Alfred Kölliker erläutert, dass sich der Vorstand derzeit aus Sandro Beccari, Peter Roth, Hans-Peter Stalder, der städtischen Vertreterin Marianne Acosta (wird von der Stadt Zürich abgeordnet) sowie seiner Person zusammensetzt. Die vier oben erwähnten Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft GISA stellen sich für weitere zwei Jahre zur Verfügung.

Die vier bisherigen Vorstandsmitglieder werden von der Generalversammlung ohne Gegenstimme für weitere zwei Jahre wiedergewählt.

Der Vorsitzende gibt zu Protokoll, dass die Aufgaben und rechtlichen Verhältnisse für den Vorstand immer schwieriger und komplexer werden. Deshalb ist es umso erfreulicher, dass mit Frau Daniela Distefano zusätzlich eine motivierte und engagierte Frau für die Vorstandstätigkeit gewonnen werden konnte. Als ehemalige Notariatssekretärin verfügt sie zudem über das nötige Wissen bzw. über die nötige Qualifikation.

Der Vorstand schlägt der Frau Daniela Distefano zur Wahl in den Vorstand vor. Frau Daniela Distefano wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme in den Vorstand gewählt.

#### **Präsident**

Herr Alfred Kölliker gibt seinen Rücktritt als Präsident bekannt. Als neuen Präsidenten schlägt er Herr Hans-Peter Stalder vor. Herr Hans-Peter Stalder wird ohne Gegenstimme als neuer Präsident von der Generalversammlung gewählt.

#### **Kontrollstelle**

Der Vorstand empfiehlt die Firma Aufid Treuhand & Revisions

AG für weitere zwei Jahre als Kontrollstelle zu wählen. Die Aufid Treuhand & Revisions AG wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme für weitere zwei Jahre als Kontrollstelle gewählt.

#### **7. Antrag gemäss Artikel 21 der Statuten**

Es sind keine Anträge eingegangen.

#### **8. Diverses**

Herr Bolliger meldet sich zu Wort und begrüsst die Wahl von Hans-Peter Stalder und sichert seine Unterstützung zu. Er äussert den Wunsch über Vorgänge in der Genossenschaft genauer informiert zu werden. Im vorliegenden Fall handelte es sich um eine Tanne, die ohne vorhergehende Information an die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, durch den Hauswart gefällt wurde.

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

**Der Vorsitzende:** Alfred Kölliker

**Der Protokollführer:** Sandro Beccari

# 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 angemessenen 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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter. 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.

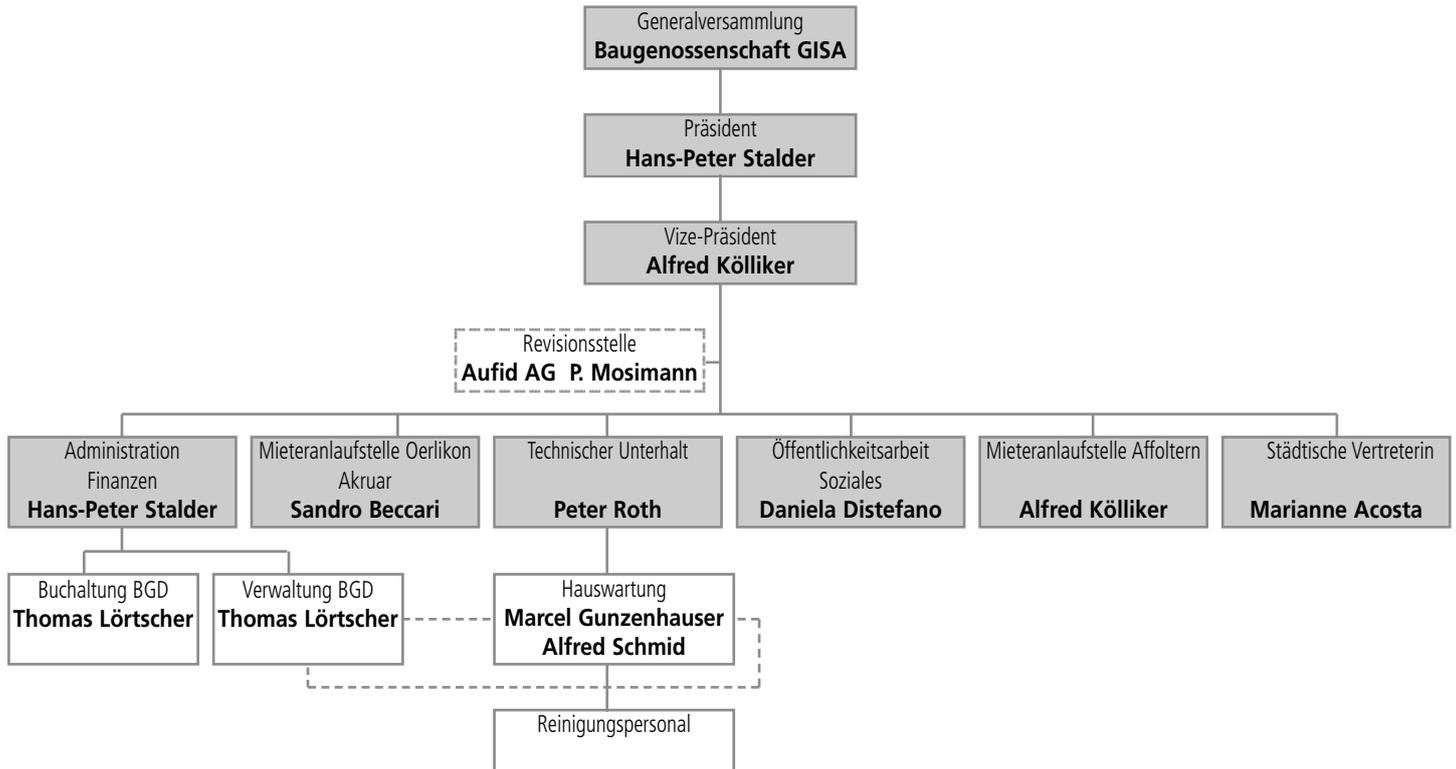


### **Unser Anliegen**

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 sein und auch entsprechend handeln. Besonderen Wert messen wir einer hohen Kinderfreundlichkeit zu.



# Organigramm Baugenossenschaft GISA



## **Wege entstehen dadurch, dass man sie geht.** Kafka

Hin und wieder mussten im Berichtsjahr grössere und kleinere Steine aus dem Weg geräumt werden. Steine, die z.B.: Garantiemängelbehebung, Baugrube, Wege, Sicherheit, Hotel, Vandalenakte, Bewilligungen, Auflagen, Mieterstreitigkeiten usw. hiessen. Zusätzlich behandelte der Vorstand der Baugenossenschaft GISA an elf ordentlichen und diversen ausserordentlichen Sitzungen, Themen wie Finanzen, Verwaltung, Mieterwesen, Aufnahme von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, Betrieb und Unterhalt, Sanierungen, Anlässe, Aktivitäten, Kontakte zu Behörden und Verbänden, Genossenschaftsorganisation (Statuten), Personal und Nachbarschaftshilfe.

Im ersten Jahr nach seiner Wahl zum Präsidenten leitete Herr Hans-Peter Stalder, in Zusammenarbeit mit dem Gesamtvorstand, mit viel Umsicht die Geschicke der Baugenossenschaft GISA. Der Elan und der Schwung unserer «Jüngsten» gepaart mit dem Wissen und der Erfahrung unserer «alten Hasen» ergänzten sich ausgezeichnet. So konnten

die meisten Geschäfte effizient und unkompliziert bewältigt bzw. erledigt werden.

An der konstituierenden Vorstandssitzung wurden die Bereiche gemäss, des im vorliegenden Bericht, aufgezeichneten Organigramms zugeteilt.

Neben dem Präsidium zeichnete Herr Hans-Peter Stalder für die Finanzen, die Administration, die Organisation und die Erstellung des Jahresberichts verantwortlich.

Unserer Vizepräsident, Herr Alfred Kölliker beschäftigte sich als Ansprechperson (Mieteranlaufstelle) in der Siedlung Affoltern, hauptsächlich um Fragen des Zusammenlebens. Die Wiedervermietung der Reiheneinfamilienhäuser und Wohnungen, gehörte in Zusammenarbeit mit Herr Lörtscher und Herr Stalder, ebenfalls zu seinen Aufgabengebiet.

Die Aufgaben im Bereich «Betrieb–Unterhalt» wurden von Herr Peter Roth wahrgenommen. Einmal wöchentlich traf er sich mit den Hauswarten und koordinierte die zu erledigenden Arbeiten. Zu Handen des Vorstandes bereitete er die,

zur Werterhaltung unserer Liegenschaften, notwendigen Erneuerungsanträge vor. Viel Zeit investierte Herr Roth auch in die Garantiemängelbehebung im «Wohnstadion Kirchenacker».

Nach dem Rücktritt von Remo Steinmetz oblag Herr Sandro Beccari als Aktuar, die Sitzungsprotokolle zu erstellen. Herr Beccari amtierte in Oerlikon zusammen mit Herr Roth und Frau Distefano als Mieteranlaufstelle. In Absprache mit dem Vorstand und der Verwaltung war er mitverantwortlich für die Wiedervermietung in Oerlikon.

Frau Daniela Distefano wurde das Ressort «Öffentlichkeitsarbeit – Soziales» zugeteilt. Nachbarschaftshilfe, 60jähriges Jubiläum (zusammen mit Herr Beccari) und unser Mitteilungsblatt «Hausschlüssel» waren drei ihrer Hauptthemen. Dank ihr ist die Baugenossenschaft GISA nun auch im «World Wide Web» präsent.

Unsere städtische Vertreterin Frau Marianne Acosta stand uns dank ihrem enormen Fachwissen, bei buchhaltsspezifischen Fragen, sowie bei Verhandlung mit der Stadt Zürich, mit Rat und Tat zur Seite.



**Auch aus Steinen,  
die in den Weg gelegt werden,  
kann man Schönes bauen.**

Johann Wolfgang von Goethe

### **Personal**

Nach der überraschenden Kündigung von Herr Michel Zimmer im Herbst 2005 konnte die Hauswartstelle ab 1. Januar 2006 mit Herr Alfred Schmid neu besetzt werden. Herr Schmid ist 52-jährig und wohnt mit seiner Familie in unserer Siedlung in Affoltern. Nach der Einführungsphase wird Herr Alfred Schmid die Siedlung in Affoltern sowie die Siedlung Greifenseestrasse / Kirchenackerweg in Oerlikon betreuen. Wir wünschen ihm viel Befriedung in seiner neuen Tätigkeit. Die zwischenzeitliche Vakanz wurde mit Herr Marcel Bucher überbrückt, der unseren Hauswart Herr Marcel Gunzenhauser tatkräftig unterstützte.

An dieser Stelle möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Sie unsere beiden Hauswarte in **wirklich dringend Notfällen** übers Handy erreichen können. Für normale Reparaturen und Unterhaltsarbeiten ist nach wie vor **zwingend der**

**Reparaturschein** auszufüllen und an die Verwaltung zu senden oder in einer unseren Briefkästen (Zelghalde, Wohnstadion Kirchenacker 8, Kirchenackerweg, Büro Baugenossenschaft GISA, Binzmühlestrasse 286) zu deponieren.

### **Rechnungswesen / Verwaltung**

Trotz der grossen Flut von Wohnungswechseln erledigte Herr Thomas Lörtscher (BGD), die ihm gestellten Aufgaben, stets zuverlässig und in gewohnter Weise. Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und Herr Lörtscher funktionierte schnell und unkompliziert.

### **Kontrollstelle**

Herr Peter Mosimann von der Aufid Treuhand & Revisions AG begleitete die Genossenschaft als Revisor und betreute uns zusätzlich in steuerrelevanten Fragen.

### **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.

### **Der Vorstand**

von links nach rechts:

Marianne Acosta, Hans-Peter Stalder, Sandro Beccari, Peter Roth, Daniela Distefano, Alfred Kölliker



# Bericht der Kompostgruppe Oerlikon

Im Jahre 2005 erfreuten sich die beiden Kompostplätze grosser Beliebtheit. Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns recht herzlich bei den fleissigen KompostsammlerInnen. Leider sind wir zurzeit in Oerlikon nur zwölf aktive KompostbetreuerInnen, davon wohnen drei ausserhalb der GISA. Unsere Tätigkeit besteht im Wesentlichen aus zweimal vierzehntägiger Betreuung des Platzes inklusive Leeren des Sammelgitters. Im Frühjahr und im Herbst trifft sich die Gruppe an zwei Samstagen um den reifen Kompost zu sieben und die Mieten umzuschaukeln. So wird wieder Raum für frische Kompostabfälle frei.

Durch unsere Arbeit entstehen jedes Jahr etwa drei bis vier Kubikmeter Komposterde von guter Qualität. Diese beachtliche Menge wird auch rege in den Gärten und Balkonkistchen verteilt. Leider ist unsere Kompostanlage baulich in einem schlechten Zustand. Die Pfähle und Bretter sind teilweise verfault und müssen ersetzt werden. Auch ist die Gruppengrösse eher zu klein um auch Wegzüge und Ferienabsenzen zu kompensieren. Wir sind daher immer an neuen Mitgliedern interessiert.

Ärgerlicherweise finden wir immer wieder Material, welches nicht in das Sammelgitter gehört, hauptsächlich nicht kompostierbare Plastiksäcke und Kleintiermist (letzterer kann in den Grüncontainern entsorgt werden). Zudem wird der Kompostplatz zur Entsorgung diverser anderer Abfälle missbraucht.

Nichts desto trotz hoffen wir auch im neuen Jahr wieder auf viel kompostgerechte Küchen- und Gartenabfälle und



wünschen den GISA-BewohnerInnen und benachbarten KompostfreundInnen ein gutes Küchen-, Balkon- und Garten-Jahr.

Gerne nehme ich, Fragen und Anregungen entgegen und würde mich auch sehr freuen, neue MitarbeiterInnen begrüßen zu dürfen.

Fred Zani



Nach wie vor kämpfen die beiden Kompostgruppen mit Personalmangel. Geben Sie sich einen Ruck und melden Sie sich, um bei dieser sinnvollen Tätigkeit mitzuhelfen.

**Kompostgruppe «Affoltern»**

Frau S. Villanueva, Tel. 044 372 13 34,  
Binzmühlestrasse 258, 8046 Zürich

**Kompostgruppe «Oerlikon»**

Herr Fred Zani, Tel. 044 310 75 25,  
Kirchenackerweg 27, 8050 Zürich, [info@typothek.ch](mailto:info@typothek.ch)



# www.bg-gisa.ch ist online!

Nachdem Ende 2005 das Grundgerüst unserer Internetseite fertiggestellt werden konnte, ist die Webseite der Baugenossenschaft GISA seit Anfangs März 2006 aufgeschaltet und wird laufend aktualisiert.

Hier finden Sie nicht nur den aktuellen Stand der freien Wohnungen, Sie erfahren auch Wissenswertes über unsere Liegenschaften, Aktivitäten, Pläne und natürlich über uns selbst. Unter anderem bieten wir auf der Webseite unter Service-Center, unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit, im «GISA-Markt» Gegenstände und Dienstleistungen anzupreisen.

Ebenfalls im Service-Center haben wir unseren eigenen Wohnungsmarkt untergebracht. Hier finden Sie unsere freien Wohnungen. Wichtige Daten und Veranstaltungen der GISA finden Sie unter News. Das Anmeldeformular sowie den Reparaturschein können unter dem Menüpunkt Genossenschaft/Formulare herunter geladen und ausgedruckt werden.

Surfen Sie doch bei [www.bg-gisa.ch](http://www.bg-gisa.ch) vorbei und klicken Sie sich durch! Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen.



# «Nachbarschaftshilfe» in der Baugenossenschaft GISA

Das man sich unter Nachbarn hilft, ist eigentlich eine Selbstverständlichkeit, eine unabdingbare Voraussetzung für ein gefreutes Zusammenleben im Mehrfamilienhaus oder in der Reiheneinfamilienhaussiedlung. Manchmal getrauen sich Leute aber nicht, um Hilfe zu fragen. Auf der andern Seite wollen sich Hilfsbereite nicht aufdrängen – oder sie kennen niemanden, dem die eigenen Talente gerade sehr nützlich wären.

In unserer Siedlung leben einige Menschen, die aufgrund einer Behinderung, ihres Alters oder familiären Notsituationen (z.B. kranke Kinder etc.) hin und wieder auf Hilfe der Mitmenschen angewiesen sind. In vielen Fällen wird diese Hilfe von der Spitex oder ähnlichen Diensten geleistet bzw. abgedeckt. Diese sind allerdings nicht rund um die Uhr verfügbar. Aber zwischen zwei Spitex-Einsätzen kann es vorkommen, dass jemand dringend Hilfe benötigt. Aus diesem Grunde wurde im letzten Sommer das Projekt «Nachbarschaftshilfe» durch Frau Katherina Keifer und Herr Günther Latzel in Absprache mit dem Vorstand der Baugenossenschaft GISA initiiert.

In einer ersten Phase wurde ein Fragenkatalog, der den Bedarf sowie die Bereitschaft bei diesem Projekt mitzuarbeiten abklären sollte, an alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler ver-

sandt. Von 300 versandten Fragebögen, kamen gerade mal 67 Fragebögen zurück.

Am 20. April 2006 hat sich zum ersten Mal eine kleine Gruppe «Freiwilliger» zum Brainstorming getroffen. Daraus resultierte dass der Wunsch nach einer organisierten Nachbarschaftshilfe vorhanden wäre, doch fehlen die freiwilligen Mitarbeiter. Bei einem weiteren Treffen wird nun, die neu gebildete Arbeitsgruppe, ein mögliches Pflichtenheft zusammenstellen. Zusätzlich wird versucht weitere Organisationen (Genossenschaften, Soziale Dienste, Spitex, SVW usw.) einzuladen, welche bereits Erfahrungen im Bereich der «Nachbarschaftshilfe» gemacht haben.

Im Sommer 2006 wird dann die Arbeitsgruppe eine weitere Umfrage in der Siedlung starten und hofft auf eine grössere Resonanz aus unserer Genossenschaft.

Die Baugenossenschaft GISA bedankt sich jetzt schon bei den freiwilligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Ihre Zeit für das Projekt «Nachbarschaftshilfe» aufwenden.

# 60-jähriges Jubiläum der Baugenossenschaft GISA

Die Baugenossenschaft GISA feiert im Jahr 2006 ihren sechzigsten Geburtstag. **Zum 60-jährigen Jubiläum der Baugenossenschaft GISA** hat sich der Vorstand bemüht, der Veranstaltung einen würdigen Rahmen zu geben. Aus diesem Grunde und um die Verbundenheit zum Quartier zu zeigen, findet das Fest in der «World of Movie» Eventhalle in Oerlikon statt, welche mit einem ganz speziellen Ambiente aufwartet. «World of Movie» befindet sich in einer ehemaligen ABB-Fabrikationshalle; Grundsubstanz und Architektur des Gebäudes wurden beibehalten. Die sichtbare Stahlkonstruktion und die grosse Krananlage sind Zeugen der industriellen Vergangenheit und verhelfen der Lokalität zu ihrem einmaligen Charakter.

Der Vorstand freut sich sehr mit Ihnen zusammen diesen speziellen Abend am Samstag, 19. August 2006 geniessen zu dürfen.

## **Geschichte der Baugenossenschaft GISA**

Die Idee an einer neuen, besseren Welt zu bauen hat ein Jahrhundert lang immer neue Generationen von Genossenschaften motiviert. Man wollte in gemeinsamer Selbst-

hilfe konkrete Alternativen zur Gesellschaft und ihren Wohnformen schaffen. Mieter und Mieterinnen sollten ihren kleinen Eigenmittel zusammenlegen und daraus Grosses schaffen, anstatt sich gewinnorientierten Hausbesitzern auszuliefern. Arbeiterinnen und Arbeiter schlossen sich kurz vor dem ersten Weltkrieg zu Genossenschaften zusammen. Sie wollten Armut und Wohnungsnot und übersetzte Mietzinse bekämpfen. In dieser Zeit der grössten Not waren es nur die Gemeinden und einzelne Genossenschaften, die überhaupt noch Wohnungen erstellten. Der Ausbruch des Zweiten Weltkrieges und die Generalmobilmachungen 1939 und 1940 brachten grosse Not, zusätzliche Unsicherheiten und viele Entbehrungen mit sich. Zu Beginn der vierziger Jahre zeichnete sich eine akute Wohnungsverknappung ab, die 1947 ihren traurigen Höhepunkt erreichte: Der Leerwohnungsbestand der Stadt Zürich war in diesem Jahr gleich Null. 1946, Monate nach Kriegsende, nach Jahren der Rationierung und Einschränkung, bestand auf vielen Gebieten grosser Nachholbedarf; so auch im Wohnungsbau. Auf Stadtgebiet waren Wohnungen für's kleine Portemonnaie rar wie Perlen im Zürichsee. Es galt auch Wirtschaft und Wohnungsbau wieder anzukurbeln; Blütezeit für Bau-

genossenschaften. Vorwiegend aus Bauunternehmen und Handwerkern setzten sich deren Vorstände zusammen und mit staatlichen Zuschüssen (Subventionen) wurde vor allem der soziale Wohnungsbau gefördert. Gewisse Landreserven – zu «normalen Preisen» – waren noch in den Randregionen der Stadt, d.h. am Fusse des Uetliberges, im Limmattal und besonders Richtung Glattal vorhanden. So entstand anfangs 1946 (Handelsregistereintrag am 31.01.1946) auch die Baugenossenschaft GISA, die bei der Rennbahn Oerlikon und in Neuaffoltern zwei Parzellen zur Überbauung erstand.

**Auszug aus dem «Rückblick von Herr Kurt Möckli»  
anlässlich der 50 Jahre Baugenossenschaft GISA**

Anlässlich der 50-Jahr-Feier der Baugenossenschaft GISA hatte sich unser Ehrenpräsident Herr Kurt Möckli bereit erklärt, seine 50 Jahre «GISA» Revue passieren zu lassen. Nicht nur, dass Herr Kurt Möckli seit Anbeginn in der Siedlung Affoltern lebt, er war auch während 33 Jahren im Vorstand und davon 4 Jahre als Präsident tätig.

Im Vorsommer 1948 waren in Zeitungen «Reihen-Einfami-

lienhäuser an der Binzmühlestrasse per 1. Oktober 1948» ausgeschrieben. Also noch an einer recht abgelegenen Ecke Zürich's.

Es zeigte sich dann aber bald, dass dieser Termin allzu optimistisch kalkuliert worden war. Selbst anfangs November mussten die Möbel noch über glitschige Gerüstbretter von der Binzmühlestrasse bis in die hintersten Häuschen am Binderweg getragen werden; dieser glich noch eher einem steinigen Bachbett. Einzelne Mieter mussten eine Zeit lang gar noch die kleinen Holzhäuschen – mit dem ausgesägten Herz in der Tür – notfalls auch nachts benützen. Aber die Vorfreude auf ein «eigenes» Dach über dem Kopf samt einem – wenn auch kleinen – Gärtchen, liess die Unannehmlichkeiten in den Hintergrund treten. Jedenfalls war die erste Etappe bald besetzt. Und dies trotz recht bescheidenem Ausbau: Die Zimmerböden waren mit einem knapp 2 mm «dicken» Linoleum belegt, in der Stube stand ein einfacher Kachelofen, im oberen Stock sollte ein kleines «Holzöfeli» in einer Nische im Korridor die drei Zimmer mit der nötigsten Wärme versorgen. WC/Bad im Erdgeschoss musste halt «auf eigene Rechnung» mit einem «Elektroöfeli» auf eine

erträgliche Temperatur gebracht werden, da bei geöffneter Stuben- und Küchentüre die Wärme schnurstracks in höhere Regionen entwich. Trotz eifrigem Feuern konnten nur dicke Pantoffeln für warme Füße sorgen. Zur Waschküche gehörte ein Wasserkessel für Holz-/Brikettfeuerung und – immerhin – eine Schwingmaschine. Der Kühlschrank war ein Fenstersims auf der Schattenseite.

Der sicher berechtigte Wunsch der MieterInnen (wie es heute schön geschrieben wird) nach Küchenläden oder nach Kinderwagenrampen neben den Fusswegtreppen, wurde erst ein paar Jahre später erhört. Dies sind nur einige wenige Beispiele, wie haushälterisch die Subventionsbestimmungen von den staatlichen Stellen gehandhabt wurden. «Sozialer Wohnungsbau» und «Komfort» liessen sich nicht unter einen Hut bringen. Und doch: **Unzufriedenheit war nicht festzustellen.** Dies zeigte sich jeweils auch an den Generalversammlungen, deren geschäftlicher Teil meistens in kürzester Zeit abgewickelt werden konnte, selbst als noch kein warmer Beinschinken samt Salatbuffet und Dessert auf die Teilnehmer wartete – dies nur nebenbei.

In den Jahren 1949 – 1951 waren dann auch die Einfamilienhäuser an der Kugelilostrasse sowie die Mehrfamilienhäuser an der Zelghalde und am Kirchenackerweg bezugsbereit.

Die Binzmühelstrasse endete an der Hürststrasse; die «Fortsetzung» bestand aus einer grossen Wiese, auf der noch wenige Sommer hindurch Kühe weideten. Einzige Verkehrsverbindung mit der Stadt bildete eine Buslinie von Oerlikon via Regensbergbrücke Richtung Zehntenhaus. In den Stosszeiten waren die kleinen Zweiachserbusse oft hoffnungslos überfüllt. «Ich stehe im Regen und warte auf Dich bzw. auf den nächsten (vollen) Bus» hätte man oft singen können. In den genossenschaftseigenen Räumlichkeiten Ecke Binzmühle-/Hürstrasse befand sich ein «Läbis» des LVZ (mit 2 bis 3 Verkäuferinnen und – bei «Andrang» – mit Nummernzetteln am Eingang!). Aus Raumgründen wurde der Laden später an die Ecke Regensberg-/Kugelilostrasse verlegt. Allmählich wurden die Vorstandsmitglieder der «Gründerzeit» durch GISA-Mieter abgelöst; diesen war ja auch der Alltag innerhalb der Genossenschaft eher vertraut.

Für die Kinder wurden anfänglich mit bescheidenen Zustüpfen aus der GISA-Kasse Chlaussäckli-Aktionen oder eine gemeinsame Clausfeier (samt Samichlaus, Schmutzli und Pferd!) organisiert, einige Jahre stand gar der Besuch des Weihnachtsmärchens im Stadttheater oder im Sommer ein Ausflug in den Tierpark Langenberg auf dem Programm, gelegentlich auch ein Spieltag mit Sirup und Serelat samt Brot. Ein eigentlicher Kinderspielplatz kam damals nicht in Betracht, noch weniger ein Gemeinschaftsraum; diesbezügliche Kreditbegehren wären an zuständiger Stelle «überhört» worden – man brauchte Wohnungen! Auf der Strasse war ja genügend Spielraum; die auto-besitzenden GISA-Bewohner waren bald einmal gezählt. Recht augenfällig manifestiert sich der Strukturwandel – auch innerhalb der Genossenschaften – beim Betrachten der heute mit Autos verstellten Quartierstrassen. 1946/47 hatte kein Mensch diese rasante Entwicklung voraussehen können. Durch Schaffung von Spielnischen wurde in späteren Jahren versucht, diesen Mangel einigermaßen zu beheben.

Im «ziemlich eng gesteckten» Rahmen der Subventionsvorschriften, bemühte sich der Vorstand immer, Bauten und Umgebung der GISA zu erhalten bzw. zu verbessern. Seit der Gründung verfolgte die Baugenossenschaft GISA den Grundsatz, zeitgemässen Wohnraum zu angemessenen bzw. fairen Mietzinsen zu erstellen.

Heute in einer Zeit der Umstrukturierungen und Rationalisierungen, welche den Arbeitsstellen- und Lehrstellenmarkt sowie die Zahl der Fürsorge- und Sozialempfänger kontinuierlich anwachsen lassen, bieten Krisen und Unsicherheiten jedoch auch die Chance, sich auf gemeinsame Stärken zu besinnen und die notwendigen Änderungen im Interesse der Gemeinschaft zu vollziehen. Das Handeln nach diesem Grundsatz hat sich seit der Gründung, in der Baugenossenschaft GISA bewährt und wesentlich zum 60jährigen Bestehen beigetragen.

# Eckdaten

- 1946 Gründung der Baugenossenschaft GISA
- 1948 Bezug der Reihen-Einfamilienhäuser an der Binzmühlestrasse
- 1949–1951 Bezug der Reihen-Einfamilienhäuser an der Kugelilostrasse  
Bezug der Mehrfamilienhäuser an der Zelghalde  
Bezug der Mehrfamilienhäuser am Kirchenackerweg/Greifenseestrasse
- 1955 Einbau von Ölbrennern in den Kachelöfen der EFH zur Verbesserung der Wärmezirkulation
- 1959 Ölfeuerung für Zentralheizung in den Mehrfamilienhäusern (zwei grosse Öltanks unter den Grünflächen)
- 1964–1965 Isolation der Fussböden in den Wohnzimmern der EFH
- 1971 Einbau der TV- und Radio-Gemeinschaftsantennen
- 1978–1979 Totale Neugestaltung sämtlicher Küchen, Badezimmer, Einbau eines Kühlschranks mit Tiefkühlfach (endlich!), Renovation der Fassaden und Anbau von Balkonen in den 30 Wohnungen an der Zelghalde
- 1982 Vorarbeiten betreffend der Überbauung von ca. 13'000 m<sup>2</sup> am Kirchenackerweg, Architekten-Wettbewerb etc.  
Praktisch einstimmige Annahme der Genossenschafter/innen zu diesem Millionen-Abenteuer

- 1984 Sämtliche Neubauwohnungen in Oerlikon vermietet (ohne ein Inserat)
- 1990–1993 Projektierung und Einbau der Zentralheizungen in den EFH Binzmühlestrasse und Anschluss der ganzen Siedlung an das Fernwärmenetz  
Neugestaltung der Fusswege und Grünflächen innerhalb der Siedlung Affoltern
- 1996 50 Jahre Baugenossenschaft GISA
- 2000 Ersatz sämtlicher Storen in Affoltern sowie in der Siedlung Kirchenackerweg/Greifenseestrasse
- 1997–2003 Projektierung und Bau des «Wohnstadions Kirchenacker» mit einer Bausumme von rund 32 Millionen Franken
- 2003 Oktober bis Dezember; Bezug der 92 Wohnungen im «Wohnstadion»  
Vollvermietung des «Wohnstadions»
- 2004 Balkonerweiterungen in der Siedlung Kirchenackerweg/Greifenseestrasse mit Baukosten von rund 400'000 Franken
- 2005

# Umgebung Wohnstadion im Wandel der Zeit

Gestern



Heute



# Namensgebung

Die Baugenossenschaft GISA wurde im Jahre 1946 von damaligen Mitgliedern der Arbeiter- und Siedlungsgenossenschaft ASIG gegründet (der Name GISA ist die Umkehrung des Namens ASIG). In der Anfangszeit arbeiteten die

beiden Genossenschaften eng zusammen. Heute sind sie vollständig getrennt. Die Baugenossenschaft GISA bewirtschaftet heute einen Wohnungsbestand von 308 Wohnungen in den Quartieren Affoltern und Oerlikon.

## Gründungsversammlung 26. Januar 1946

<b>Jahr</b>	<b>Name</b>	<b>Titel</b>	<b>Tätigkeiten</b>
1946	Hausheer Werner	Dr.jur.	Gründungsmitglied, Präsident
1946	Sieber Franz		Gründungsmitglied, Vizepräsident
1946	Treiber Arthur		Gründungsmitglied, Aktuar
1946	Oesch Hans		Gründungsmitglied, Kassier
1946	Stiefel Ernst		Gründungsmitglied, Protokollführer
1946	Oldani Hermann		Gründungsmitglied, Beisitzer
1946	Zollinger Ernst		Gründungsmitglied, Beisitzer

## Vorstände

1947–1960	Hausheer Werner	Dr.jur.	Präsident, Gründungsmitglied
1947–1986	Huber Eduard		Vizepräsident, Präsident
1947–1958	Oesch Hans		Kassier
1947–1953	Treiber Arthur		Aktuar, Beisitzer, Gründungsmitglied
1947–1986	Stiefel Ernst		Protokollführer

1947–1967	Vernocchi Ernst	Beisitzer, Vizepräsident
1947–1950	Campagnoli Bruno	Beisitzer
1948–1981	Zimmerli Jakob	Vertreter der Stadt Zürich
1950–1958	Fritz Paul	Beisitzer, Aktuar
1950–1963	Erdin Arthur	Beisitzer
1954–1958	Hiltmann Gustav	Beisitzer
1959–1988	Schwegler Josef	Kassier
1959–1990	Signer Anton	Beisitzer, Vizepräsident, Ehrenmitglied
1959–1991	Möckli Kurt	Aktuar, Präsident, Mieteranlaufstelle, Ehrenmitglied
1982–1993	Gut Ruedi	Vertreter der Stadt Zürich
1987–...	Kölliker Alfred	Aktuar, Präsident
1987	Von Grünigen Verena	Beisitzerin
1988–1990	Speck Verena	Beisitzerin, Mieteranlaufstelle
1989	Huser Sandro	Kassier
1990–1994	Bleiker Bruno	Haustechnik, Vizepräsident
1990–1998	Gierer Robert	Mieteranlaufstelle, Aktuar
1990–...	Roth Peter	Betrieb/Unterhalt
1992–1998	Möckli Verena	Mieteranlaufstelle, Aktuarin, Vizepräsidentin/Administration
1994–...	Acosta Marianne	Vertreterin der Stadt Zürich
1995–2003	Steinmetz Remo	Aktuar, Mieteranlaufstelle, Vizepräsident
1998–...	Stalder Hans-Peter	Administration, Vermietung, Mieteranlaufstelle, Vizepräsident, Finanzen
2004–...	Beccari Sandro	Aktuar, Mieteranlaufstelle, Vermietung
2005–...	Distefano Daniela	Öffentlichkeitsarbeit, Soziales

## Angestellte

1949–1951	Kaiser Hans	Hauswart
1952–1975	Burger Werner	Hauswart
1976–1983	Grohmann Werner	Hauswart
1976	Stirnemann Erich	Hauswart Siedlung Oerlikon
1984	Familie Grohmann	Hauswart
1985–...	Gunzenhauser Marcel	Hauswart
1990–1994	Huser Sandro	Kassier/Verwalter
1995–1996	Jud Souty Beatrix	Verwalterin
1997	Stalder Hans-Peter	Mitarbeiter Verwaltung
1998–2004	Nortreu Beratung und Treuhand AG	Buchhaltung
2001–2004	Hauser Rita	Mitarbeiterin Verwaltung
2001–2002	Ashbrook Tom	Hauswart
2002–2005	Zimmermann Michel	Hauswart
2004–...	Lörtscher Thomas	Buchhaltung, Verwaltung
2006–...	Schmid Alfred	Hauswart

# 60 Jahre Baugenossenschaft GISA

## Auszug aus dem Gründungs-Protokoll

Der konstituierenden Generalversammlung der Baugenossenschaft «GISA»Zürich, Bahnhofstrasse 20.

### Stattgefunden am 15. Januar 1946

**1.** Auf Grund der persönlichen Einladung sind heute Dienstag, den 15. Januar 1946, 18.00 Uhr, im Bureau bei Herrn Dr. jur. Werner Hausheer laut Präsenzliste (Anlage 1 zu Protokoll) 5 Personen erschienen um über die Gründung einer Baugenossenschaft zu beraten.

**2.** Der Tagespräsident referiert über die Idee der zu gründenden Baugenossenschaft. An das aufmerksam aufgenommene Referat knüpft sich eine Diskussion, aus welcher sich ergibt, dass sämtliche Anwesenden mit der beabsichtigten Gründung einverstanden sind. Der Antrag auf die Beratung des vom Referenten vorgelegten Statutenentwurfes einzutreten, wird einmütig angenommen.

**3.** Auf der Grundlage dieses Entwurfes (Anlage 2 zu Protokoll) wird das Statut durchberaten. Nach redaktionellen Textbereinigungen wird das Statut gemäss dem in Anlage 3 zum Pro-

tokoll enthaltenen Wortlaut einstimmig angenommen und die Errichtung der Baugenossenschaft als vollzogen erklärt.

**4.** Auf Grund dieses Statutes erklären sämtliche Anwesenden ihren Beitritt zu der neu gegründeten Baugenossenschaft.

**5.** Die Wahlen der Vorstandsmitglieder werden in offener Abstimmung vorgenommen. Sämtliche Gewählten erklären, die auf sie gefallene Wahl anzunehmen.

**6.** Den Zeichnungsberechtigten wird Auftrag erteilt, die erforderlichen Schritte zu unternehmen, um die Eintragung der Baugenossenschaft ins Handelsregister zu bewirken.

**7.** Dem Vize-Präsident wird Auftrag und Vollmacht erteilt, bis zur nächsten Vorstandssitzung ein eventuell auszuführendes Projekt vorzulegen.

**8.** Vorgelesen, bestätigt und unterzeichnet:  
der Präsident: Dr. W. Hausheer  
der Aktuar: A. Treiber

## 1. Etappe / 2. Etappe

### Tötungsdelikt

Am 12. November 2005 (Samstagvormittag) orientierte die Stadtpolizei Zürich über ein Tötungsdelikt in unserer Siedlung in Affoltern. Das Opfer, ein 46-jähriger Schweizer, war mit Stich- und Schnittverletzungen in seiner Wohnung tot aufgefunden worden. Den Hinterbliebenen sprechen wir unserer Beileid aus.

### Wohnungsbrand

Am Donnerstag, den 8. Dezember 2005 kam es nach einem Wohnungsbrand in unserer Siedlung in Affoltern zu erheblichen Sachschaden.

### Zustandsanalyse

Viele «Häuschen» und «Wohnungen» in der 1. und 2. Etappe in Zürich-Affoltern sind gegen Ende und nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden und somit in die Jahre gekommen. Dies ruft heute, 50 bis 60 Jahre später, nach einer überlegten Strategie. Aus diesem Grund und um längerfristig planen zu können, hat sich der Vorstand ent-

schlossen, wie übrigens im Jahresbericht 2004 erwähnt, eine Zustandanalyse in Auftrag zu geben. So wird vermieden, dass ein grosser Bestand unserer Baugenossenschaft gleichzeitig zum Sanierungsfall (Küchen, Bäder, Stromleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Kanalisation etc.) wird. Sobald wir mehr wissen bzw. nähere Fakten haben, werden wir sie über das weitere Vorgehen rechtzeitig informieren.

### 3. Etappe

Mit der Balkonsanierung hat die Baugenossenschaft GISA die Auflage erhalten, ebenfalls die bestehenden Wohnungstüren durch die von Amtes wegen, vorgeschriebenen Brandschutztüren zu ersetzen.

### 4. Etappe

Nach wie vor bereiten Vandalenakte und unbefugtes Betreten der Garagen im Wohnstadion Kirchenacker sowie in der Siedlung Kirchenackerweg/Tramstrasse dem Vorstand und den Bewohnerinnen und Bewohnern grosse Sorgen. Aus diesem Grund hat der Vorstand einige Massnahmen zur Sicherheit unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter ergriffen.

Gleichzeitig bitten wir Sie, in Ihrem Sinne und für Ihre Sicherheit, auf alle verdächtigen Bewegungen in Ihren Quartieren zu achten und gegebenenfalls die Polizei zu avisieren sowie die Verwaltung zu informieren. Es ist hier nicht weiter zu erwähnen, dass eine gute nachbarschaftliche Beziehung eine ausserordentlich wichtige Prävention gegen jegliche Art der Kriminalität ist. Den miteinander leben heisst auch füreinander da sein.

Wo der gegenseitige Beistand in Wohnquartieren tatsächlich auch funktioniert, fühlen sich die Menschen nicht nur sicherer – sie sind es auch.

## **5. Etappe**

### **Baugrube Wallisellenstrasse**

Die zuständigen Stellen haben, auf drängen des Vorstandes der Baugenossenschaft GISA, dahingehend informiert, dass ein Baubeginn (Hotel) frühestens per Mitte Jahr 2006 erfolgt.

## **Statuten**

Nach eingehender Prüfung durch den Rechtsdienst der Stadt Zürich sowie des Schweizerischen Verband für Wohnungswesen werden wir Ihnen ca. Mitte 2006 (leichte Verspätung) die neu revidierten Statuten zukommen lassen. Im Anschluss wird Ihnen der Vorstand sowie der Rechtsdienst des SVW für allfällige Fragen gerne zur Verfügung stehen. Anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung können Sie liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, darüber befinden bzw. abstimmen.



# Erläuterungen zu Bilanz und Betriebsrechnung

Aus Sicht der Schweizer Wirtschaft liegt ein erfreuliches, solides Jahr hinter uns. Im zweiten Semester hatte die Konjunktur sukzessive an Fahrt gewonnen, sodass 2005, mit real 1,7 Prozent, insgesamt ein ansprechendes Wirtschaftswachstum erzielt wurde. Die Economiesuisse rechnet auch im kommenden Jahr mit einer guten Konjunktur in der Schweiz. Das Wachstum dürfte zwischen 1,5 bis 2% liegen.

Wie die vergangenen Jahre war auch das Jahr 2005, trotz des intensiven Wettbewerbs auf dem regionalen Wohnungsmarkt, ein erfolgreiches Jahr für die Baugenossenschaft GISA. Werfen wir aber einen eingehenderen Blick auf die Zahlen des diesjährigen Jahresabschlusses.

Mit dem Vortrag von CHF 4'480.89 aus dem Jahre 2004 und einem Betriebsvorschlag 2005 von CHF 143'094.83, stehen der Baugenossenschaft GISA insgesamt CHF 147'575.72 zur Verteilung des Betriebsüberschusses zur Verfügung. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapital von brutto 3% oder CHF 118'437.15. Der Betrag von CHF 7'400.00 dient der Äufnung der gesetzlichen Reserven, mit dem Ziel,

die gesetzlich erforderlichen Eigenmittel zu verstärken. Der Restbetrag von CHF 21'738.57 wird auf «neue Rechnung» vorgetragen.

## **Bilanz**

Die Bilanz ist eine Momentaufnahme der Vermögens- und Schuldverhältnisse einer Unternehmung. Sie ist zeitpunktbezogen und gibt Auskunft, woher eine Unternehmung ihr Kapital erhalten hat (Passiven) und wie diese finanziellen Mittel in Unternehmen investiert sind (Aktiven). Wenn das Total der Aktiven dem Total der Passiven entspricht, so wird diese Summe Bilanzsumme genannt. Vielfach wird die Bilanzsumme, bei der Bewertung einer Unternehmung, als Messgrösse herangezogen. Die Bilanzsumme sank seit Ende 2004 leicht um 0,15% auf CHF 74'933'807.07.

## **Aktiven – Liquide Mittel**

Nicht zuletzt dank unserer guten Bonität, wurden wir bei der Kreditvergabe (Rating) nochmals besser eingestuft. Gleichzeitig konnten wir den Bestimmungen entsprechen, die Fondsmittel so anzulegen, dass die Liquidität für Erneuerungen sichergestellt ist.

### **Aktiven – Forderungen**

Das noch nicht einbezahlte Genossenschaftskapital konnte von CHF 191'000.00 auf CHF 160'281.55 verringert werden. Weil bei ausstehenden Mietzinsen kein unmittelbarer Zufluss von flüssigen Mitteln erfolgt, können vor allem in schlechten Zeiten, die Mietzinsausstände die Liquidität unserer Baugenossenschaft stark belasten. Aus diesem Grund bitten wir Sie, die Mietzinse pünktlich zu bezahlen. Die Debitoren belaufen sich im Berichtsjahr auf CHF 49'428.10. Die Heizungsaufwendungen konnten am Bilanzstichtag, gegenüber dem Vorjahr um CHF 9'535.50 verringert werden.

### **Aktiven – Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen erfuhr nach der Umbuchung vom Konto «Projekt Neubau» bzw. nach Einreichung der Bauabrechnung eine Zuwachs von 43.60% und steht neu mit CHF 71'825'827.00 in den Büchern.

### **Passiven – Kurzfristiges Fremdkapital**

Nach wie vor scheint das Vertrauen in die Baugenossenschaft GISA ungebrochen. Dies beweist einmal mehr, der gegenüber dem Vorjahr CHF 2'196'486.50 erhöhte Kontostand der Darlehenskasse. Dieser beträgt am Ende des Berichtsjahres CHF 2'336'024.85. Sinn und Zweck der Darlehenskasse ist es eine möglichst hohe Eigenfinanzierung zu erreichen, sowie den Mitgliedern und der Genossenschaft nahestehenden Personen, die Gelegenheit zu einer sicheren und zinstragenden Anlage von Geldbeträgen zu bieten. Zudem soll für die Genossenschaft und die Kontoinhaberinnen und Kontoinhaber ein Zinsvorteil (aktuelle Verzinsung 3%) angestrebt werden. Für die Verbindlichkeiten der Darlehenskasse haftet des gesamte Genosschaftsvermögen.

### **Passiven – Darlehen/Hypotheken**

Dem Grundsatz «Jährlich 1% des Hypothekarbetrags zur Tilgung der Hypothekarkredite zu verwenden» konnte mit Rückzahlungen von CHF 614'863.00 vollumfänglich Rechnung getragen werden. Somit wird gewährleistet, dass uns auch in Zukunft genügend Mittel für Erneuerungsinvestitionen zur Verfügung stehen.

### **Passiven – Fremdkapital**

Insgesamt hat das Fremdkapital eine Reduktion von CHF 962'648.70 erfahren. In erster Linie ist dies auf die Rückzahlung von Hypotheken sowie auf die Auflösung der Rückstellungen aus dem Neubauprojekt zurückzuführen.

### **Passiven – Fonds**

Die Fonds wurden gemäss den Erläuterungen unter «**Betriebsrechnung – Fondseinlagen**» geäuft. Der Stand beläuft sich auf CHF 4'860'645.00 (Vorjahr CHF 4'030'735.00).

## **Betriebsrechnung**

### **Betriebsrechnung – Ertrag**

Als Folge von stark sanierungsbedürftigen Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser in der 1. und 4. Etappe und der schwer vermietbaren 6.5-Zimmer-Wohnung im Wohnstadion Kirchenacker, sind die Mietzinseinnahmen gegenüber dem Vorjahr um CHF 22'426.50 auf CHF 5'356'787.10 zurückgegangen.

### **Betriebsrechnung – Finanzaufwand**

Am 31. Dezember 2005 betrug, ohne Berücksichtigung der Laufzeit, der **durchschnittliche Zinssatz 2.275 %**. Dies ist vor allem dem nach wie vor günstigem Zinsumfeld, sowie der nochmals verbesserten Einstufung (Rating) durch UBS AG, zu verdanken. Im Berichtsjahr betrug der Finanzaufwand CHF 2'158'953.00 (Vorjahr CHF 2'188'916.95).

### **Betriebsrechnung – Betriebsaufwand**

Der Betriebsaufwand konnte gegenüber dem Vorjahr um CHF 320'282.21 reduziert werden. Den «Löwenanteil» dieser Reduktion, machten dabei die Unterhaltsarbeiten

und Reparaturen aus. Nachstehend sehen sie die grössten Aufwandspositionen «Unterhalt und Reparaturen» für das Jahr 2005.

### **1. Etappe**

**Unterhalt allgemein:** div. Reparaturen durch die Firma

Holder/div. Spenglerarbeiten CHF 22'762.85

**Häuser:** Geräteersatz CHF 52'109.05

Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 31'123.60

**Waschküchen:** Gerätetausch/Reparaturen CHF 12'093.50

**Kosten Umgebung:** Gartenunterhalt CHF 15'722.65

**Bauanalyse:** Analyse CHF 18'134.70

### **2. Etappe**

**Wohnungen:** Geräteersatz CHF 10'163.85

Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 8'704.95

### **3. Etappe**

**Seitenschutz Balkone:** Über Aufwand gebucht CHF

72'812.95; **Instandstellung Läden:** dito CHF 49'295.75

**Wohnungen:** Geräteersatz CHF 78'090.20

Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 1'250.25

### **4. Etappe**

**Allgemeiner Unterhalt:**

Terrassenabdichtung Tramstrasse 53 CHF 18'920.85

Dilationsfuge Garage CHF 7'455.05

Ersatz Pumpen HZ/Abwasser CHF 6'822.25

**Wohnungen:** Gerätetausch/Ersatz CHF 88'891.20

Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 81'031.95

**Waschküchen:** Reparaturen/Geräteersatz CHF 18'059.65

**Kosten Umgebung:** Gartenunterhalt CHF 8'447.60

### **5. Etappe**

**Allgemeiner Unterhalt:** Security CHF 33'133.27

**Div. Aufwand:** Honorare Notariatsgebühren CHF 7'253.75

**Umgebung:** Unterhalt Garten/Spielplatz CHF 27'834.45

### **Betriebsrechnung – Verwaltungsaufwand**

Die Rückstellung für das 60jährige Jubiläumsfest unserer

Baugenossenschaft liess den Verwaltungsaufwand auf

CHF 346'805.13 ansteigen.

### **Betriebsrechnung – Steuern/Abschreibungen**

Über das gute Geschäftsergebnis freut sich auch der Fiskus. Die Steuerabgaben an Bund, Kanton und Gemeinde betragen CHF 46'100.00 (Vorjahr CHF 31'000.00).

### **Betriebsrechnung – Fondseinlagen**

Gemäss der Weisung vom 20. Juni 2005 des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds), darf neu jährlich eine Rückstellung von maximal 1% der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme der jeweiligen Liegenschaft gebildet werden. Der Rückstellungsbestand darf 15% der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. Somit konnten dem Erneuerungsfonds CHF 829'910.00 zugewiesen werden (Vorjahr CHF 610'850.00).

Die Heimfallfondskonten, die als Amortisationskonten (Abschreibungskonten) für die im Baurecht erstellten Bauten dienen, wurden mit CHF 243'660.00 nach Massgabe der Baurechtsverträge geüfnet. Den ordentlichen Amortisationskonten wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung CHF 128'143.00 zugewiesen.

## Mittelflussrechnung

Mittelfluss	2005	2004	2003	2002
<b>Mittelherkunft</b>				
<b>1. Selbsterarbeitete Mittel</b>				
Betriebsvorschlag	143'095	124'043	57'659	8'781
Einlage Amortisationskonto	128'143	128'143	111'482	126'482
Einlage Heimfallkonto	243'660	243'660	228'660	219'660
Einlage Erneuerungsfonds	829'910	610'850	424'717	421'781
Abschreibungen	19'396	12'017	8'399	7'700
<b>Cash-flow</b>	<b>1'364'204</b>	<b>1'118'713</b>	<b>830'917</b>	<b>784'404</b>
<b>2. Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>				
Forderungen, Aktive Abgrenzungsposten	40'393	227'256	-249'747	-90'528
Kreditoren	7'898	-39'383	95'225	61'846
Passive Abgrenzungsposten	-339'026	112'709	108'803	35'544
<b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1'073'469</b>	<b>1'419'296</b>	<b>785'197</b>	<b>791'266</b>
<b>3. Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>				
Investitionen in diverse Liegenschaften	-31'300'000	-303'000	0	0
Investitionen zulasten Erneuerungsfonds	0	0	-160'000	-275'000
Investitionen Bauprojekte	31'489'694	-2'170'906	-12'647'195	-14'691'788
Investitionen Mobilien	-34'496	-17'917	-18'798	-19'401
<b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>155'198</b>	<b>-2'491'822</b>	<b>-12'825'994</b>	<b>-14'986'189</b>
<b>4. Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>				
Darlehenskasse	139'538	275'881	282'334	154'224
Baukredit	-528'000	-7'514'169	-808'580	7'677'788
Hypothek Neubau	0	8'593'000	12'840'000	7'000'000
Amortisation Hypotheken/Darlehen	-614'863	-407'500	-495'971	-326'500
Eigenkapital/Betriebsvorschlag	-119'910	-96'252	1'337'433	46'000
<b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1'123'235</b>	<b>850'960</b>	<b>13'155'216</b>	<b>14'551'512</b>

Mittelfluss	2005	2004	2003	2002
-------------	------	------	------	------

### Mittelherkunft

<b>Total Geldabfluss/-zufluss</b>	<b>105'432</b>	<b>-221'567</b>	<b>1'114'419</b>	<b>356'589</b>
Liquide Mittel am 01. 01	2'576'144	2'797'711	1'683'292	1'326'703
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	105'432	-221'567	1'114'419	356'589
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>2'681'576</b>	<b>2'576'144</b>	<b>2'797'711</b>	<b>1'683'292</b>

### **Cash-Flow**

Die selbsterarbeitenden Mittel (Cash-Flow) betragen im Berichtsjahr CHF 1'364'203.83 (Vorjahr CHF 1'118'712.79; nach den Abschreibungen auf dem Mobilien und der Fahrzeuge von CHF 19'396.00 sowie den Fondseinlagen von total CHF 1'201'713.00 resultiert ein Betriebsvorschlag von CHF 143'094.83 (Vorjahr CHF 124'043.29). Der Cash-Flow beträgt in % des Umsatzes ausgedrückt 25.47% (Vorjahr 20.79%).

### **Budgetpositionen 2006/ Bauprojekte**

Für das Jahr 2006 sind folgende Sanierungs- bzw. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, Anschaffungen und Anlässe vorgesehen.

- 60 Jahre Baugenossenschaft GISA
- Ersatz Wärmezähler 1. Etappe
- Ausserordentlicher Gartenunterhalt als Folge von Borkenkäferbefall verschiedener Bäume 1. u. 2. Etappe
- Brandschutztüren 3. Etappe
- Projekt Unterflurcontainer 4. Etappe
- Projekt zusätzlicher Aussenparkplatz 4. Etappe
- Gartenunterhalt Wohnstadion Kirchenacker
- Instandstellung Kühriedweg (Nur Teilkosten)

- Neuanschaffung von Maschinen und Werkzeug
- Unterhaltskosten bei internen und externen Mieterwechseln
- Diverse Sanierungsarbeiten
- Allgemeine Unterhaltsarbeiten

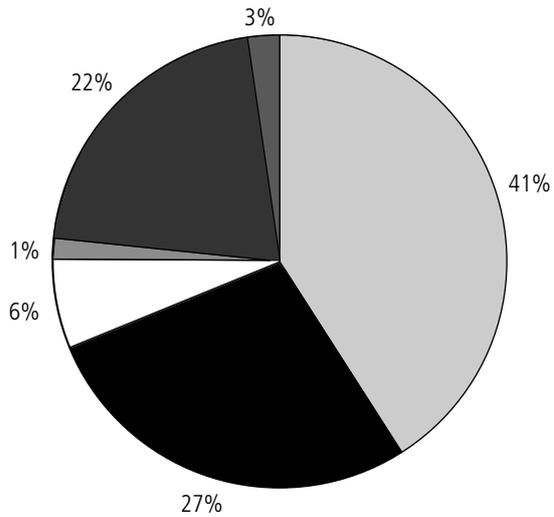
### **Rating**

Aufgrund der Auswertung der Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2004 erteilte der Schweizerischer Verband für Wohnungswesen der Baugenossenschaft GISA wiederum das Rating Nr. 1 (Bonität sehr gut).

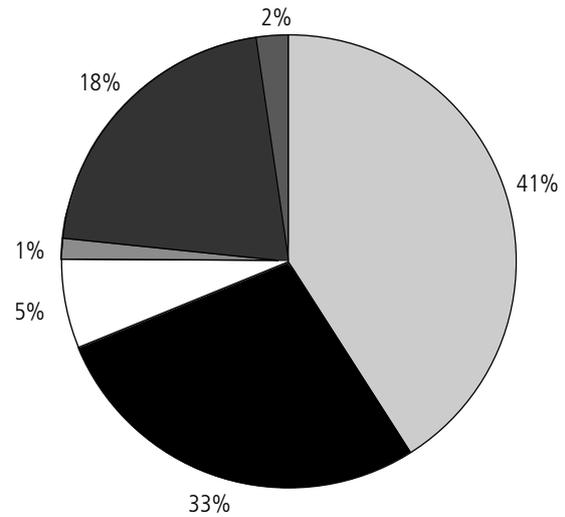
### **Definition Rating**

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.

Mieterfranken 2005



Mieterfranken 2004



Finanzaufwand  
Betriebsaufwand

Verwaltungsaufwand  
Steuern / Abschreibungen

Fondseinlagen  
Betriebsvorschlag

# Rückgang des ZKB-Richtsatzes für Wohnbau-Hypotheken

## Neue Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürichs

Aufgrund der weiterhin tiefen Zinsen auf dem Geld- und Kapitalmarkt und aufgrund der schwachen Konjunktur, hatte die Zürcher Kantonalbank mit der Mitteilung vom 2. Juli 2005, den Richtsatz für variable verzinsliche Hypothekendarlehen um 0.25% auf 3% gesenkt. Für bereits bestehende Darlehen galt diese Zinssatz-Reduktion ab dem 1. September 2005. Beinahe gleichzeitig mit der Senkung des ZKB-Richtsatzes für Hypotheken gab die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich bekannt, dass das neue kantonale Wohnbauförderungsrecht per 1. Juli 2005 in Kraft gesetzt wird (Gesetz & Verordnung). Die wichtigste Änderung betraf die Betriebsquote, die einen wichtigen Bestandteil bei der Mietzinsberechnung (Kostenmiete) bildet. Diese wurde um 0.25% auf neu 3.25% angehoben. Diese Veränderungen haben bei der Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme gegenläufige Auswirkungen. Dafür gilt allgemein die Summe aus **Kapitalkosten** (Anlagekosten x Richtsatz für Hypotheken) und **Betriebskosten** (Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote).

Bei den einzelnen Etappen der Baugenossenschaft GISA hat dies unterschiedliche Auswirkungen:

Für den **Neubau Wohnstadion Kirchenacker** hat immer noch, bis zum Vorliegen der definitiven Bauabrechnung und der Mietzinsverfügung des Amtes für Wohnbauförderung, die seinerzeitige, provisorische Mietzinsberechnung des Kantons Zürich, Gültigkeit. Leider konnte die Bauabrechnung bis heute nicht definitiv abgeschlossen werden, da mit der Stadt Zürich noch verschiedene, wichtige Fragen, wie zum Beispiel Fusswege, Hotel (Baugrube), Unterniveaugarage etc., offen sind. Bei der **1. und 2. Etappe in Zürich-Affoltern** sowie der **3. und 4. Etappe in Zürich-Oerlikon**, sind die **Gebäudeversicherungswerte gegenüber den Anlagekosten zwischen 15 bis 141% höher**. Zum Teil hätte dies bei beiden Etappen, zu massiven Erhöhungen der Nettomietzinse geführt. Für alle **subventionierten Wohnungen** gilt grundsätzlich die gleiche Berechnungsmethode wie für die Wohnungen im freitragenden Wohnungsbau. Wir erwarten diesbezüglich noch die neuen Mietzinsverfügungen des Amtes für Wohnbauförderung des Kantons Zürich.

Dank den zum Teil langfristig günstig abgeschlossenen Hypotheken einerseits, sowie auf Empfehlung des Büros für Wohnbauförderung der Stadt Zürich andererseits, hatte sich der Vorstand im September entschlossen, «vorläufig» auf eine Erhöhung der Nettomietzinse zu verzichten.

<b>Siedlung</b>	<b>Neu mieter</b>	<b>Interne Wechsel</b>	<b>Total Wechsel</b>
<b>1. Etappe</b> Binderweg / Binzmühlestrasse / Zelghalde / Kugelilostrasse	3	1	4
<b>2. Etappe</b> Zelghalde	1	0	1
<b>3. Etappe</b> Kirchenackerweg / Greifenseestrasse	0	0	0
<b>4. Etappe</b> Kirchenackerweg / Tramstrasse	8	3	11
<b>5. Etappe</b> Wohnstadion Kirchenacker	9	6	15
<b>Total Wohnungswechsel</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>31</b>
<b>Kontrolltotal Wohnungswechsel</b>			<b>31</b>
<b>Diverse Wechsel in allen Etappen</b> Nebenräume, Garagen, Parkplätze Motorradplätze, Gartenparzellen	30		30

# Wohnungsmarkt auf einen Blick

## Leerwohnungszählung

**Gesamtschweizerisch** gesehen ist die Leerwohnungsquote von 1998 (1.85%) bis 2003 (0.91%) stetig gesunken. Nachdem 2004 der gleiche Wert wie im Vorjahr ausgewiesen wurde, ist die Quote im Jahre 2005 leicht auf 0.99% angestiegen. Die stagnierende konjunkturelle Situation sowie die steigende Zahl der Wohnungsproduktion dürften dafür verantwortlich sein. Ein Anstieg der Leerstände war vor allem bei grossen Wohnungen, bei Einfamilienhäusern sowie bei Neubauwohnungen zu verzeichnen. Weiterhin bestehen grosse regionale Unterschiede. In der **Stadt Zürich** standen am 1. Juni 2005 151 Wohnungen leer. Dies entspricht 0.07% des Wohnungsbestandes. Gegenüber dem Jahre 2004, als 196 Wohnungen leer standen, bedeutet dies einen Rückgang um knapp ein Viertel. Der diesjährige Befund entspricht ziemlich genau dem Mittel der beiden Vorjahre. Den ein Jahr früher (am 1. Juni 2003) standen 98 Wohnungen leer. Per 31. Dezember 2005 waren bei der **Baugenossenschaft GISA** zwei der insgesamt 308 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerwohnungsquote von **0.65%**.

Nachdem sich die Konjunktur in der Schweiz im abgelaufenen Jahr unerwartet rasch wieder von der gegen Ende 2004 eingetretenen Abkühlung erholt hat, präsentieren sich die Aussichten positiv. Die Expertengruppe des Bundes erwartet, dass sich die konjunkturelle Expansion zwar nicht mehr weiter beschleunigt, jedoch verbreitert und zunehmend auch den Arbeitsmarkt erfasst. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gut und dürfte sich weiter positiv entwickeln, auch dank der verbesserten Konsumentenstimmung.

Die Wohnungsproduktion hat seit 2002 stark zugelegt. Auch 2006 dürfte nochmals eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert resultieren. Im Sommer 2005 erreichte die Leerwohnungsquote 0.99%. Wie eingangs erwähnt wurde damit der untere Wendepunkt durchschritten, nachdem bis 2003 während fünf Jahren ein kontinuierlicher Rückgang beobachtet werden konnte. Die Angebotspreise sind weiter angestiegen, in abgeschwächter Form gilt dies auch für die Bestandesmieten.

Quelle: BWO und Statistik Stadt Zürich

## Überblick

	vorgängige Daten		letzter verfügbare Daten		Ausblick
<b>Nachfrageindikatoren</b>					
Einkommensentwicklung (Reallohn)	+ 0,8%	2003	+ 0,1%	2004	↑
Demographische Entwicklung	+ 0,7%	2003	+ 0,7%	2004	↗
Konsumentenstimmung	-15	Okt 05	2	Jan 06	↗
<b>Angebotsindikatoren</b>					
Wohnungsproduktion	32'096	2003	36'935	2004	↑
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	+ 3,0%	Apr 05	+ 1,7%	Okt 05	↑
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	+ 2,4%	Apr 05	+ 2,1%	Okt 05	↗
Hypothekarzinsen (neu)	3,03%	Dez 05	3,03%	Jan 06	→
<b>Mengen- und Preisindikatoren</b>					
Leerwohnungsquote	0,91%	2004	0,99%	2005	↑
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	+ 1,0%	Aug 05	+ 1,0%	Nov 05	↗
Angebotspreisentwicklung					
- Mietwohnungen	+ 3,6%	3. Q. 05	+ 3,4%	4. Q. 05	↗
- Eigentumswohnungen	+ 2,4%	3. Q. 05	+ 1,2%	4. Q. 05	↗
- Einfamilienhäuser	+ 0,5%	3. Q. 05	+ 1,6%	4. Q. 05	↑

# Starke Stellung der Wohnbaugenossenschaften

In der Stadt Zürich lebt jede fünfte Person in einer Genossenschaftswohnung.

In einer Medienmitteilung schrieb das Statistische Amt der Stadt Zürich, dass neben den Privatpersonen und den institutionellen Anlegern bzw. Immobiliengesellschaften, die Wohnbaugenossenschaften die drittgrösste Eigentümerkategorie auf dem städtischen Wohnungsmarkt sind. Die 37'112 Genossenschaftswohnungen entsprechen einem Anteil von 18,4 Prozent am Gesamtwohnungsbestand. In diesen Wohnungen lebten Ende 2004 insgesamt 76'000 Personen bzw. 20,8 Prozent der städtischen Wohnbevölkerung. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter unterscheiden sich deutlich von den zur Miete wohnenden Personen, sowohl hinsichtlich Familienstellung als auch hinsichtlich dem Alter.

Mehr als 70 Prozent aller in Genossenschaften wohnenden Personen leben im Familienverband, sei es als Ehepaar oder als Familie mit Kindern.

## Agenda 2006

4. Januar	Seniorentreff
1. Februar	Seniorentreff
1. März	Seniorentreff
5. April	Seniorentreff
3. Mai	Seniorentreff
7. Juni	Seniorentreff
16. Juni	58. ordentliche Generalversammlung
5. Juli	Seniorentreff
2. August	Seniorentreff
19. August	60 Jahr-Feier
06. September	Seniorentreff noch offen
4. Oktober	Seniorentreff noch offen
1. November	Ausserordentliche Generalversammlung (Statuten) Seniorentreff

## Agenda 2007

noch offen	100 Jahre «Gemeinnütziger Wohnungsbau» in der Stadt Zürich
------------	---

# Senioren Ausflug – Seniorenzmenge

Beinahe 1 Jahr ist vergangen seit unserer letzten **Fahrt ins Blaue**. Höchste Zeit also kurz darauf zurückzublicken.

Am 14. Juli 2005, punkt 10.00 Uhr sind wir mit dem Hürzeler- Car und 30 Personen losgefahren. Das Ziel war natürlich, wie gewohnt, streng geheim. Auf bekannten Strassen via Otelfingen – Baregg - Bözberg erreichten wir rasch das Fricktal. Nach Frick haben wir aber die Hauptstrasse verlassen und erreichten über Wegenstetten das landschaftlich wunderbare **Oberbaselbiet**, meine frühere Heimat. Die Gemeinden Ormalingen, Gelterkinden, Tecknau, Wenslingen und Zeglingen kenne ich aus meiner Jugendzeit bestens.

Die Berg- und Talfahrten und engen Strassen haben dem Chauffeur einige Mühe bereitet. Richtung Wisen, Hauenstein und Läu felingen erreichten wir unser Ziel, **Bad Ramsach**, auf halber Höhe zum Wisenberg. Bei einem vorzüglichen Mittagessen mit Dessert haben wir uns von der abwechslungsreichen Fahrt erholt und konnten gestärkt die Rückreise antreten. Auf einem Bauernhof haben wir den frisch gepflückten Kirschen nicht widerstehen können.

Über Sissach, Waldegg, Rheinfelden, Stein gings zum Kaffeehalt in Mettau, weiter über Mandach, Döttingen und übers Wehntal wieder heimwärts.

Auch dieses Mal hat uns die GISA wieder mit einem grosszügigen Beitrag unterstützt. Herzlichen Dank.

Zur Erinnerung: Wir treffen uns jeden **1. Mittwoch im Monat um 9.00 Uhr** zu Kaffee und Gipfeli im **Gemeinschaftsraum Kirchenackerweg 29**.

Neue Interessenten/innen sind herzlich willkommen.  
Heinz Buess

## Todesfälle

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben:

Bächli Bruno, 8046 Zürich  
Burger Rosa, 8046 Zürich  
Fleischmann Rolf, 8050 Zürich  
Horica Eduard, 8046 Zürich  
Salzmann Paul, 8046 Zürich

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

# Bericht der Kontrollstelle

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



Uitikon, 12. April 2006

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Gisa für das am 31. Dezember 2005 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 den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

**Aufid Treuhand & Revisions AG**

Peter Mosimann

Beilagen:

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

# Bilanz

		31.12.2005		31.12.2004	
		Soll	Haben	Soll	Haben
<b>Aktiven</b>	Kasse	7'364.40		3'341.40	
	Postcheck	339'041.89		316'747.31	
	UBS 804068.01G	1'235'170.18		1'156'055.16	
	Festgeld UBS 804068.S1	1'100'000.00		1'100'000.00	
	<b>Total Liquide Mittel</b>	<b>2'681'576.47</b>		<b>2'576'143.87</b>	
	Debitoren	49'428.10		55'659.25	
	Nicht einbez. Gen. Kapital	160'281.55		191'000.00	
	Verrechnungssteuer	2'510.50		1'165.85	
	Transitorische Aktiven	4'747.50		0.00	
	Heizungs-Aufwendungen	209'435.95		218'971.45	
<b>Total Forderungen</b>	<b>426'403.60</b>		<b>466'796.55</b>		
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'107'980.07</b>		<b>3'042'940.42</b>		

**Aktiven**

Liegenschaft 1. und 2. Etappe  
Liegenschaft 2. Etappe  
Liegenschaft 3. Etappe  
Liegenschaft 4. Etappe A Baurecht  
Liegenschaft 4. Etappe B Baurecht  
Liegenschaft 5. Etappe Baurecht  
Mobilien  
Fahrzeuge  
**Total Anlagevermögen**

Projekt Neubau  
**Total Projekt Neubau**

**TOTAL AKTIVEN**

31.12.2005		31.12.2004	
Soll	Haben	Soll	Haben
13'593'727.00		13'593'727.00	
0.00		0.00	
2'523'000.00		2'523'000.00	
19'619'000.00		19'619'000.00	
4'747'000.00		4'747'000.00	
31'300'000.00		0.00	
8'900.00		12'800.00	
34'200.00		15'200.00	
<b>71'825'827.00</b>		<b>40'510'727.00</b>	
0.00		31'489'693.92	
<b>0.00</b>		<b>31'489'693.92</b>	
<b>74'933'807.07</b>		<b>75'043'361.34</b>	

# Bilanz

## Passiven

Kreditoren	
Verrechnungssteuer DL-Kasse	
Vorausbezahlte Mieten	
Vorausbezahlte Heiz-Akonto	
Transitorische Passiven	
Darlehenskasse	
Rückstellung Neubauprojekt	
Rückstellung Jubiläum GISA	
Rückstellung Steuern	
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	
UBS Vorschuss 804068.90U	
<b>Total Baukredit</b>	

31.12.2005		31.12.2004	
Soll	Haben	Soll	Haben
	232'844.35		224'946.10
	23'964.80		21'404.30
	219'933.00		253'461.00
	163'170.90		240'504.10
	0.00		16'336.10
	2'336'024.85		2'196'486.50
	0.00		373'000.00
	150'000.00		0.00
	12'184.45		3'572.95
	<b>3'138'122.35</b>		<b>3'329'711.05</b>
	0.00		528'000.00
	<b>0.00</b>		<b>528'000.00</b>

## Passiven

Darlehen Stadt Zürich  
 Darlehen Stadt und Kanton Zürich  
 UBS AG 1., 2. und 4. Etappe  
 UBS AG 4. Etappe  
 UBS AG 3. und 4. Etappe  
 UBS AG 5. Etappe  
 UBS AG 5. Etappe  
 UBS AG 5. Etappe  
 SVW Wohnstadion  
 UBS AG 1. und 2. Etappe  
 UBS AG 4. und 5. Etappe  
 DL Stadt ZH 5. Etappe  
 Hypo PK Stadt ZH 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**

31.12.2005		31.12.2004	
Soll	Haben	Soll	Haben
	4'467'000.00		4'515'500.00
	1'898'506.00		1'925'869.00
	5'830'000.00		5'950'000.00
	2'390'000.00		2'410'000.00
	6'700'000.00		6'725'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	3'850'000.00		4'000'000.00
	1'472'000.00		1'656'000.00
	3'080'000.00		3'120'000.00
	4'820'000.00		4'820'000.00
	560'000.00		560'000.00
	6'000'000.00		6'000'000.00
	<b>55'067'506.00</b>		<b>55'682'369.00</b>
	1'770'738.00		1'688'823.00
	604'530.00		577'225.00
	609'670.00		590'747.00
	3'666'570.00		3'470'380.00
	766'050.00		718'580.00
	<b>7'417'558.00</b>		<b>7'045'755.00</b>
	<b>62'485'064.00</b>		<b>62'728'124.00</b>
	<b>65'623'186.35</b>		<b>66'585'835.05</b>

# 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**

31.12.2005		31.12.2004	
Soll	Haben	Soll	Haben
	1.363.178.00		1.193.898.00
	462.884.00		405.464.00
	492.720.00		430.910.00
	1.767.762.00		1.537.462.00
	299.801.00		250.401.00
	446.700.00		185.000.00
	27.600.00		27.600.00
	<b>4.860.645.00</b>		<b>4.030.735.00</b>
	4.123.000.00		4.128.000.00
	179.400.00		172.900.00
	4.480.89		1.848.03
	143.094.83		124.043.26
	<b>4.449.975.72</b>		<b>4.426.791.29</b>
	<b>74.933.807.07</b>		<b>75.043.361.34</b>

# Betriebsrechnung

		01.01.05 – 31.12.05		01.01.04 – 31.12.04	
		Soll	Haben	Soll	Haben
<b>Ertrag</b>	Nettomieten		5'275'122.70		5'293'408.20
	Mietzinszuschüsse		74'154.00		78'295.00
	<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>5'349'276.70</b>		<b>5'371'703.20</b>
	Bankzinsen		3'841.70		3'331.05
	Aufnahmegebühren		3'400.00		3'200.00
	Diverse Erträge		268.70		2'646.10
	<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>5'356'787.10</b>		<b>5'380'880.35</b>
<b>Aufwand</b>	Hypothekarzinsen	1'609'459.35		1'576'727.40	
	Baurechtszinsen	481'022.00		551'034.00	
	Zinsen Darlehenskasse	68'471.65		61'155.55	
	<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>2'158'953.00</b>		<b>2'188'916.95</b>	
	Unterhalt und Reparaturen	671'845.69		1'012'337.50	
	Hauswartung/Hauswartmaterial	278'070.95		271'568.35	
	Strom allgemein	61'360.15		35'944.05	
	Wasser, Abwasser, Meteorwasser	226'438.80		256'129.50	
	Kehrichtabfuhr	47'772.10		46'484.95	
	TV- und Radiogebühren	92'513.95		92'513.95	
	Gebäudeversicherung	26'569.25		18'218.05	
	Sachversicherung	36'154.25		27'811.00	
	<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'440'725.14</b>		<b>1'761'007.35</b>	

# Betriebsrechnung

		01.01.05 – 31.12.05		01.01.04 – 31.12.04	
		Soll	Haben	Soll	Haben
<b>Aufwand</b>	Verwaltung	22.500,00		38'901,20	
	Entschädigung Vorstand	70'000.00		76'667.85	
	Entschädigung Kontrollstelle	9'070.65		9'845.40	
	Unterhalt/Reparatur Büroeinrichtung	2'589.05		2'120.35	
	Telefon, Fax, Porti	9'365.60		8'370.75	
	Bankzinsen und -spesen	1'008.23		855.46	
	Büromaterial, Drucksachen	8'221.05		11'954.80	
	Weiterbildung, Kurse	0.00		306.50	
	Generalversammlung	14'309.50		16'160.30	
	Verpflegungskosten	0.00		2'579.30	
	Beiträge, Spenden	6'234.00		6'214.00	
	GISA Fest/Veranstaltungen	600.00		17'819.55	
	Diverser Verwaltungsaufwand	52'907.05		89'447.80	
	GISA Jubiläum 2006	150'000.00		0.00	
		<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>346'805.13</b>		<b>281'243.26</b>
	Steuern	46'100.00		31'000.00	
	Abschreibung Mobiliar/Maschinen	3'900.00		5'506.50	
	Abschreibung Fahrzeuge	15'496.00		6'510.00	
	<b>Total Steuern / Abschreibungen</b>	<b>65'496.00</b>		<b>43'016.50</b>	

**Aufwand**

Einlage Amortisationskonto  
Einlage Heimfallkonto  
Einlage Erneuerungsfonds  
**Total Fondseinlagen**

**TOTAL AUFWAND**

Betriebsvorschlag

**TOTAL BETRIEBSRECHNUNG**

01.01.05 – 31.12.05		01.01.04 – 31.12.04	
Soll	Haben	Soll	Haben
128'143.00		128'143.00	
243'660.00		243'660.00	
829'910.00		610'850.00	
<b>1'201'713.00</b>		<b>982'653.00</b>	
<b>5'213'692.27</b>		<b>5'256'837.06</b>	
143'094.83		124'043.29	
<b>5'356'787.10</b>	<b>5'356'787.10</b>	<b>5'380'880.35</b>	<b>5'380'880.35</b>

**Antrag des Vorstandes auf Verteilung des Betriebsüberschusses**

Vortrag 01.01.2005  
Betriebsvorschlag 2005

4'480.89  
143'094.83  
**147'575.72**

./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3.00%  
./. Zuweisung in die gesetzliche Reserve

118'437.15  
7'400.00

**Vortrag per 01.01.2006**

**21'738.57**

# Liegenschaften und Mietobjekte 2005

Liegenschaft und Bezugsjahr	Gebäudevers.- Wert (Index 900%)	Nettoanlage- wert	Wohnungskategorien				Zimmerzahl					Total Whg.	Garagen Parkplätze	Bastel- räume	Ateliers Gewerbe
			AWI	FW I BWI	FW II AWII	FT	2/2.5	3/3.5	4/4.5	5/5.5	6/6.5				
<b>1. + 2. Etappe*</b> 1948 / 1949 Binderweg Binzmühlestrasse Kügelilostrasse Zelghalde	22'669'900.00	13'593'727.00	0	0	18	74	0	31	49	12	0	92	16	6	1
<b>3. Etappe</b> 1950 Greifenseestrasse Kirchenackerweg	6'181'000.00	2'523'000.00	0	0	10	20	9	21	0	0	0	30	0	1	0
<b>4. Etappe A+B</b> 1985 / 87 Kirchenackerweg A Tramstrasse B	23'033'300.00 4'944'900.00	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	31'300'000.00	3	7	5	77	17	13	37	23	2	92	62	1	2
<b>Total</b>	<b>82'999'100.00</b>	<b>71'782'727.00</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>64</b>	<b>224</b>	<b>48</b>	<b>98</b>	<b>113</b>	<b>46</b>	<b>3</b>	<b>308</b>	<b>166</b>	<b>31</b>	<b>9</b>

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

# Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2005

Gläubiger	Etappe	Zins % 31. 12. 2005	Bestand ursprünglich	Bestand am 01. 01. 2005	Amortisation 2005	Bestand am 31. 12. 2005
UBS AG Fest bis 02.10.2008	1 + 2	3,28	5'600'000	3'500'000	80'000	3'420'000
UBS AG Fest bis 06.02.2008	1 + 2	2,54	3'130'000	3'120'000	40'000	3'080'000
UBS AG Fest bis 02.05.2006	3 + 4	3,86	7'900'000	6'725'000	25'000	6'700'000
UBS AG Fest bis 02.10.2008	4	3,28	6'500'000	2'450'000	40'000	2'410'000
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	2,63	0	2'410'000	20'000	2'390'000
UBS AG (*) Fest bis 04.10.2010	5	2,68	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	150'000	3'850'000
SVW (*) Laufzeit 10 Jahre ab 12.2003	5	2,00	1'840'000	1'656'000	184'000	1'472'000
UBS AG Fest bis 08.06.2009	4 + 5	3,02	4'820'000	4'820'000	0	4'820'000
<b>1. Rang</b>				<b>42'681'000</b>	<b>539'000</b>	<b>42'142'000</b>
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	2,75	4'100'000	3'813'000	41'000	3'772'000
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	2,75	755'000	702'500	7'500	695'000
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	2,75	6'000'000	6'000'000	0	6'000'000
<b>2. Rang</b>				<b>10'515'500</b>	<b>48'500</b>	<b>10'467'000</b>
Stadt Zürich	1 + 2	0	412'940	257'059	8'243	248'816
Stadt Zürich	4	0	1'440'000	1'440'000	0	1'440'000
Kanton Zürich	1 + 2	2,00	382'400	228'810	19'120	209'690
Stadt Zürich	5	0	560'000	560'000	0	560'000
<b>Darlehen</b>				<b>2'485'869</b>	<b>27'363</b>	<b>2'458'506</b>
<b>Total Hypotheken/ Darlehen</b>				<b>55'682'369</b>	<b>614'863</b>	<b>55'067'506</b>

(\*) 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 2005

<b>Amortisationskonto Etappen 1-3</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2005	1.688.823,00
	Einlage 2005	81.915,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	1.770.738,00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	577.225,00
	Einlage 2005	27.305,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	604.530,00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	590.747,00
	Einlage 2005	18.923,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	609.670,00
<b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	1.193.898,00
	Einlage 2005	169.280,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	1.363.178,00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	405.464,00
	Einlage 2005	57.420,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	462.884,00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	430.910,00
	Einlage 2005	61.810,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	492.720,00
	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	1.537.462,00
	Einlage 2005	230.300,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	1.767.762,00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	250.401,00
	Einlage 2005	49.400,00
	Bestand am 31. Dezember 2005	299.801,00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	185.000,00	
Einlage 2005	261.700,00	
Bestand am 31. Dezember 2005	446.700,00	

<b>Heimfallkonto (Etappe 4)</b>	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2005	3.470.380.00
	Einlage 2005	196.190.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	3.666.570.00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2005	718.580.00
	Einlage 2005	47.470.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	766.050.00
<b>Hilfsfonds</b>	Bestand am 1. Januar 2005	27.600.00
	Einlage 2005	0.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	27'600.00
<b>Rückstellung Neubauprojekt</b>	Bestand am 1. Januar 2005	373'000.00
	Auflösung 2005	/./ 373'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	0.00
<b>Rückstellung Steuern</b>	Bestand am 1. Januar 2005	3.572.95
	Auflösung 2005	/./ 37.488.50
	Rückstellung 2005	46.100.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	12.184.45
<b>Mobilien / Maschinen EDV</b>	Bestand am 1. Januar 2005	12.800.00
	Abschreibung 2005	/./ 3.900.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	8.900.00
<b>Fahrzeuge</b>	Bestand am 1. Januar 2005	15.200.00
	Anschaffung 2005 (John Deere Kompakttraktor)	34.496.00
	Abschreibung 2005	/./ 15.496.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	34.200.00
<b>Gesetzliche Reserven</b>	Bestand am 1. Januar 2005	172.900.00
	Zuweisung 2005	6.500.00
	Bestand am 31. Dezember 2005	179.400.00

