



BAUGENOSSENSCHAFT GISA

59. Jahresbericht  
u n d  
Rechnung 2006



**Einladung zur 59.  
ordentlichen  
Generalversammlung**

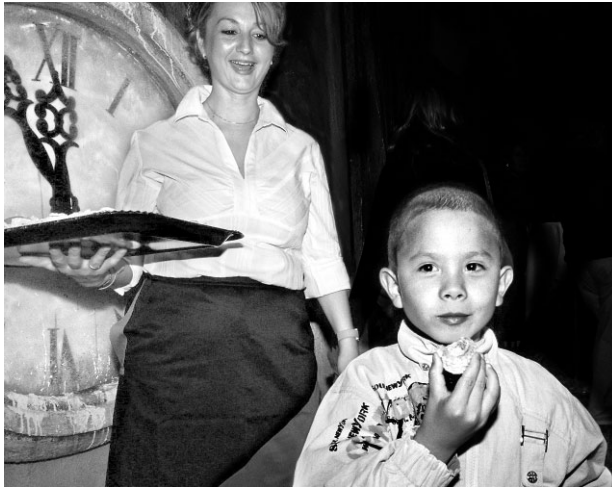
am Freitag, den 29. Juni 2007  
um 19.00 Uhr  
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon

**Traktanden**

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung
3. Jahresbericht 2006
4. Bericht der Revisionsstelle, 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



# Inhalt



## Impressum

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

- 3** Einladung zur 59. Generalversammlung und Traktanden
- 5** Inhaltsverzeichnis und Impressum
- 6** Organe der Genossenschaft
- 7** Editorial
- 10** Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung
- 12** Leitbild
- 14** Vorstandswahlen
- 15** Porträt/Vorstellung
- 16** Organigramm Baugenossenschaft GISA
- 17** Vorstandstätigkeit
- 20** Bericht der Kompostgruppe Oerlikon
- 22** Bericht Ressortleiter Betrieb und Unterhalt
- 23** «Nachbarschaftshilfe» in der Baugenossenschaft GISA
- 24** 60 Jahre Baugenossenschaft GISA
- 25** Verschiedenes
- 32** Seniorenausflug – Seniorenzorg
- 35** Erläuterungen zur Jahresrechnung 2006
- 40** Mittelflussrechnung
- 44** Wohnungsmarkt auf einen Blick
- 46** Bericht der Revisionsstelle
- 48** Bilanz und Betriebsrechnung
- 56** Liegenschaften und Mietobjekte
- 57** Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten
- 58** Fondsrechnung und Abschreibungen

# Organe der Genossenschaft

Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich

**Ehrenpräsident**

## **Vorstandsmitglieder**

Hans-Peter Stalder, Binzmühlestrasse 288, 8046 Zürich

Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich

Marianne Acosta, Badstrasse 21, 8953 Dietikon

Sandro Beccari, Mettlenstrasse 19c, 8193 Eglisau

Daniela Distefano, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Peter Roth, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

**Präsident · Administration · Vermietung · Finanzen**

**Vizepräsident · Mieteranlaufstelle Affoltern · Vermietung**

**Städtische Vertreterin (Bis Herbst 2006)**

**Aktuar · Veranstaltungen · Vermietung**

**Öffentlichkeitsarbeit · Soziales · Vermietung · Mieteranlaufst. Oerlikon**

**Betrieb · Unterhalt · Vermietung**

## **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

## **Revisionsstelle**

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)

## Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2006 stand im Zeichen des 60-jährigen Jubiläums unserer Baugenossenschaft. Aus diesem Anlass wurden in einer Festveranstaltung in der ehemaligen ABB-Fabrikationshalle (heute «World of Movie» Eventhalle) das Bestehen und die Entwicklung der Genossenschaft gefeiert und die Arbeit derer, die dazu beigetragen haben und noch heute beitragen, gewürdigt.

Vor 60 Jahren im Jahre 1946, in Zeiten grosser Wohnungsnot – eine Wohnung zu suchen und keine zu finden war das Los vieler – hatten damalige Mitglieder der Arbeiter- und Siedlungsgenossenschaft ASIG den Mut und die Weitsicht die Baugenossenschaft GISA ins Leben zu rufen (der Name GISA ist die Umkehrung des Namens ASIG). Der Zweck war, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung, ihren Mitgliedern gesunde und preisgünstige Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern anzubieten. Das Resultat dieser hohen Zielsetzung darf sich sehen lassen.

Heute bewirtschaftet die Baugenossenschaft GISA einen Wohnungsbestand von 308 Wohnungen in den Quartieren Affoltern und Oerlikon. Ebenfalls ganz erfreulich ist, die Baugenossenschaft GISA steht heute finanziell gut da.

Etwas, was viele andere Genossenschaften nicht von sich sagen können. Dies ist nicht zuletzt auch erfreulich für Sie und mich als Genossenschafter.

Trotz diesen grossenartigen Erfolgen dürfen wir uns aber nicht auf den Lorbeeren ausruhen. Die bestehenden Bauten unserer Genossenschaft müssen gepflegt und die gemeinnützigen und sozialen Ziele für neue Bauten auch künftig angestrebt werden. Das sind nach wie vor grosse Herausforderungen.

**«Der beste Weg,  
die Zukunft vorauszusagen, ist,  
sie zu gestalten»**

Alan Kay, USA Informatiker

2007 ist ein Wahljahr, nicht nur auf nationaler Ebene. Nein vor allem auch auf Genossenschaftsebene. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben ihren Vorstand für die nächsten zwei Jahren zu wählen. Unter «Wahlen» können sie sich die bisherigen Vorstandmitglieder in Erinnerung rufen und einiges über die neue Kandidatin erfahren.







Zusätzlich steht 2007 ein weiteres Jubiläum an. Dieses Jahr feiern die Baugenossenschaften der Stadt Zürich «100 Jahre mehr als wohnen». Zahlreiche Veranstaltungen und Publikationen widmen sich diesem wichtigen Ereignis.

Zum Schluss gilt mein Dank all jenen, die sich in der Vergangenheit eingesetzt haben und in Zukunft einsetzen werden. In den Dank möchte ich vor allem die Gründer einschliessen, die 1946 den Mut und die Initiative aufgebracht haben, die GISA zu gründen.

#### **Baugenossenschaft GISA**

Hans-Peter Stalder, Präsident

# Protokoll der 58. Generalversammlung

## **Freitag, 16. Juni 2006 im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

Dauer	19.00 – 19.20 Uhr
Anwesend	129 Personen
Stimmberechtigte	84 Personen
Vorsitz	Präsident Hans-Peter Stalder
Protokoll	Sandro Beccari
Traktanden	gemäss Einladungen

### **Begrüssung durch den Präsidenten**

Der Präsident Hans-Peter Stalder eröffnet pünktlich um 19.00 Uhr die 58. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA. Er begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst das Ehrenmitglied Herr Kurt Möckli sowie die Gäste Frau Sonja Di Marsico 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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt wurde.

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

### **1. Wahl der Stimmezählenden**

Herr Fredi Frei, Herr Emil Binzegger, Herr Salvatore Gabrieli, Frau Gabriela Aayare werden ohne Gegenstimme als Stimmezähler gewählt.

### **2. Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung**

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2005 zu genehmigen. Dieser wird einstimmig angenommen.

### **3. Jahresbericht 2005**

Herr Stalder fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob Fragen oder Unklarheiten zum Jahresbericht bestehen. Er dankt für die Verfassung, Zusammenstellung und Kommentierung des Jahresberichts. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter verabschieden den Jahresbericht 2005 ohne Gegenstimme.

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

##### **Bericht der Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle verweist auf den Revisionsstellenbericht im Jahresbericht 2005 und beantragt der Generalversammlung die Jahresrechnung 2005 zu genehmigen.

##### **Abnahme der Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme angenommen.

##### **Entlastung des Vorstandes**

Herr Stalder fragt die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler 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 118'437.15 und Zuweisung in die gesetzlichen Reserven von CHF 7'400.00) wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

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

Es sind keine Anträge eingegangen.

#### **7. Diverses**

Herr Stalder weist darauf hin, dass am 19. August 2006 in der Event Halle 550 das Fest zum 60 jährigen Bestehen stattfindet und der Vorstand auf zahlreiches Erscheinen hofft.

Es gehen diverse Fragen betreffend Baugrube beim Wohnstadion, private Nutzung mit Inseraten der Genossenschaftswebsite, Mängelbeseitigung in der 4. Etappe, sowie der Zukunft der 1. Etappe ein. Der Vorstand beantwortet diese soweit dies möglich ist. Herr Stalder dankt allen für Ihre Mithilfe im vergangen Jahr und schliesst die Generalversammlung um 19.20 Uhr.

**Der Vorsitzende:** Hans-Peter Stalder

**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**

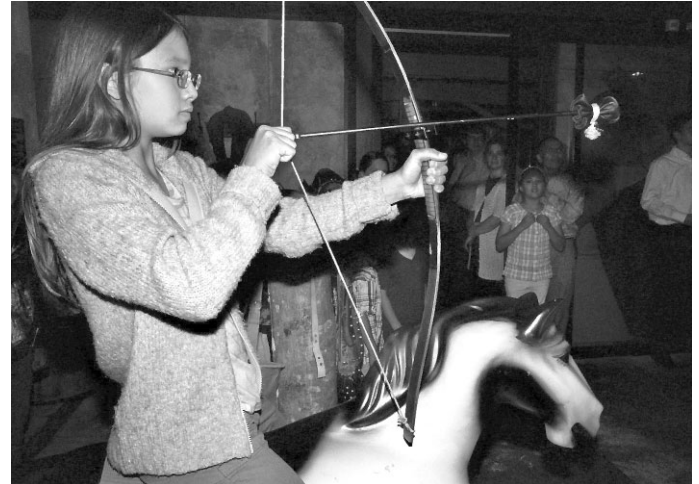
sollen durch ein vielseitiges Wohnungsangebot eine angemessenen Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen sowie den wandelnden Ansprüchen der Lebenszyklen gerecht werden. Wohnobjekte sollen ausreichend belegt sein, unabhängig davon, ob es sich um subventionierte oder freitragende Wohnobjekte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

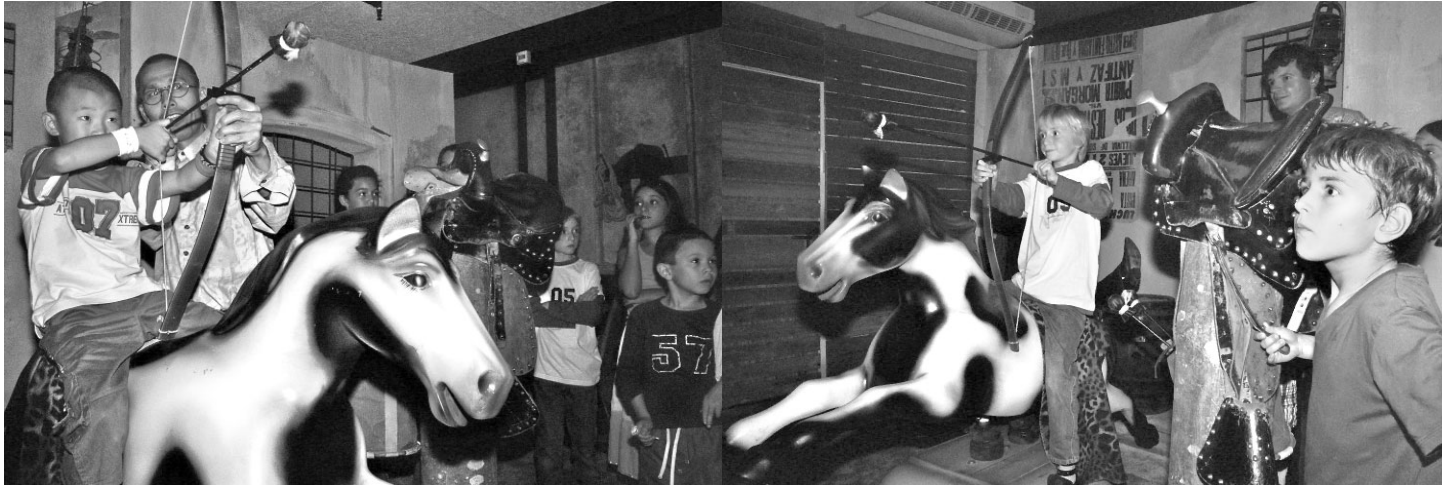


### **Unser Vorstand und die Verwaltung**

pflegen eine offene und transparente Informations- und Genossenschaftspolitik und handeln flexibel, zukunftsgerichtet und im Interesse der Genosschafterinnen und Genosschafter. Sie fördern Formen der Mitwirkung und Mitbestimmung sowie den Kontakt 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.



# Vorstandswahlen

Neben diversen anderen Traktanden finden an der 59. ordentlichen Generalversammlung am 29. Juni 2007 Neuwahlen in den Vorstand statt. Bis auf die städtische Vertreterin Frau Marianne Acosta, die im letzten Herbst nach über zwölfjähriger Tätigkeit, ihren Rücktritt aus dem Vorstand erklärt hat, treten alle bisherigen Vorstandstandsmitglieder für eine weitere Amtszeit an.

## **Stalder Hans-Peter**

Bisherige Funktionen: Präsident, Vizepräsident, Finanzen, Administration. Im Vorstand seit: 1998

## **Kölliker Alfred**

Bisherige Funktionen: Vizepräsident, Präsident, Aktuar.  
Im Vorstand seit: 1987

## **Roth Peter**

Bisherige Funktionen: Betrieb und Unterhalt, Vermietung, Mieteranlaufstelle. Im Vorstand seit: 1990

## **Beccari Sandro**

Bisherige Funktionen: Aktuar, Vermietung, Mieteranlaufstelle.  
Im Vorstand seit: 2004

## **Distefano Daniela**

Bisherige Funktionen: Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen, Soziales. Im Vorstand seit: 2005

Die Baugenossenschaft GISA steht auf einem gesunden finanziellen Fundament und die Ideen für die Entwicklung der Genossenschaft sind ebenfalls vorhanden. Dies sind nur zwei von diversen anderen «guten» Gründen, um den bisherigen Vorstandsmitgliedern erneut das Vertrauen zu schenken.

An dieser Stelle bedankt sich der Vorstand bei der städtischen Vertreterin Frau **Marianne Acosta** für die langjährige tatkräftig Unterstützung. Mit Herr **Alfred Kölliker** feiert ein akuelles Vorstandsmitglied sein zwanzigjähriges Dienstjubiläum im Vorstand. Herzliche Gratulation!

## **Wahl der Revisionsstelle**

Aufgrund der positiven Erfahrungen, die in den letzten Jahren gemacht werden konnten, beantragt der Vorstand die Wiederwahl der Aufid Treuhand & Revisions AG als externe Revisionsstelle.



## Porträt/Vorstellung

Zur Ergänzung des Teams schlägt der Vorstand eine weitere Kandidatin vor. Es handelt sich hierbei um Frau Maya Hefti aus der Siedlung in Neu-Affoltern.

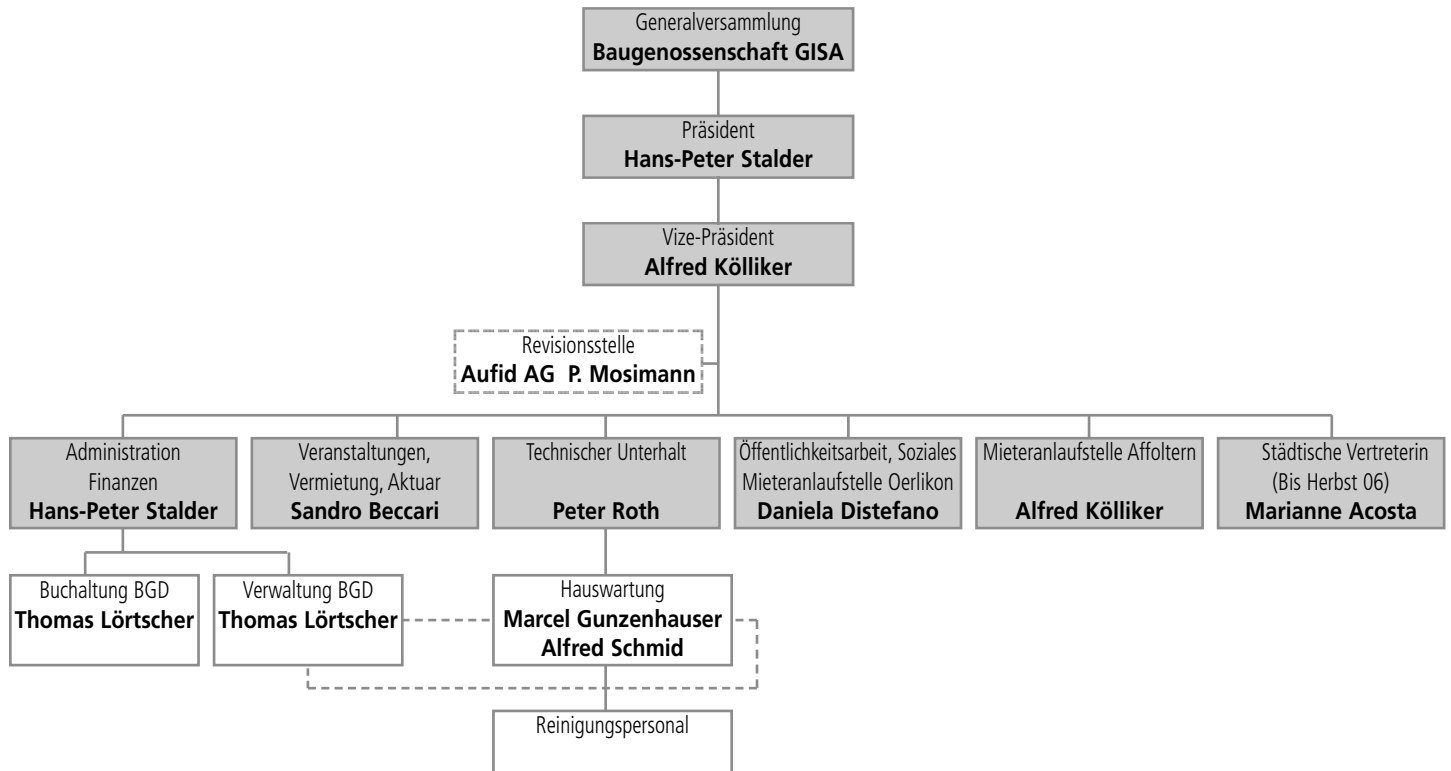
### **Maya Hefti**

Jahrgang 1954

Seit Dezember 2002 bin ich Genossenschafterin der GISA und wohne an der Zelghalde 42 in Neu-Affoltern. Ich liebe die Gemütlichkeit und der Charme der älteren Wohnung. Mir gefällt die Umgebung mit dem alten Baumbestand und den individuellen, liebevoll gestalteten Gärten. Ich fühle mich sehr wohl da. Beruflich komme ich aus dem sozialpädagogischen Bereich. Ich bin ausgebildete Kindergärtnerin und arbeite seit langem als Hortleiterin im Kreis 4. Berufsbegleitend durchlief ich eine psychologische Ausbildung. Während mehreren Jahren arbeitete ich in einem Team einer Beratungsstelle mit. Ich habe mich für Familien- und Erziehungsberatung spezialisiert. Ich bin an allen sozialen Fragen und dem Zusammenleben interessiert; an unserem Wohlergehen und unserer Lebensqualität. Meiner Meinung nach gehört zu einer

guten Lebensqualität auch eine gute Wohnsituation. Wohnqualität trägt sehr viel zu unserem Wohlergehen bei. Wir brauchen schöne, funktionelle Wohnungen, in welchen wir uns wohlfühlen und uns vom Alltag erholen können und einen Ort wo unsere Privatsphäre gesichert ist. Wir brauchen aber ebenso Möglichkeiten zu sozialen Begegnungen innerhalb des Wohnquartiers in welchem wir leben. In diesem Sinne würde ich gerne im Vorstand der GISA mitwirken und hoffe meine Ressourcen sinnvoll einsetzen zu dürfen.

# Organigramm Baugenossenschaft GISA





## «Leben ist Bewegung und ohne Bewegung findet Leben nicht statt».

Moshe Feldenkrais

Das Jahr 2006 war ein ereignisreiches Jahr in dem sich viel bewegt hat. Die Schweizer Delegation war sehr erfolgreich an den olympischen Winterspielen in Turin und die Fussball-Nationalmannschaft qualifizierte sich an der Fussballweltmeisterschaft in Deutschland als Gruppensieger für die Achtelfinals. Im Bundesrat sorgte Joseph Deiss für Bewegung, als er seinen Rücktritt bekannt gab und somit Doris Leuthard den Weg ebnete. Eiszapfen-Winter, Gummistiefel-Frühling, Hochofen-Sommer und T-Shirt-Herbst: Das Wetter jagte 2006 von Rekord zu Rekord. Mit besorgten Blicken zu den Tanksäulen haben im vergangenen Jahr die Autofahrer regelmässig die neuen Rekordstände an den Ölmärkten registriert. Im August wurde für ein Barrel Öl 80 Dollar bezahlt, so viel wie noch nie.

Auch der Vorstand der Baugenossenschaft GISA war in Bewegung. Mit dem Jahr 2006 ging für den Vorstand ein arbeitsreiches, turbulentes und spannendes Jahr zu Ende.

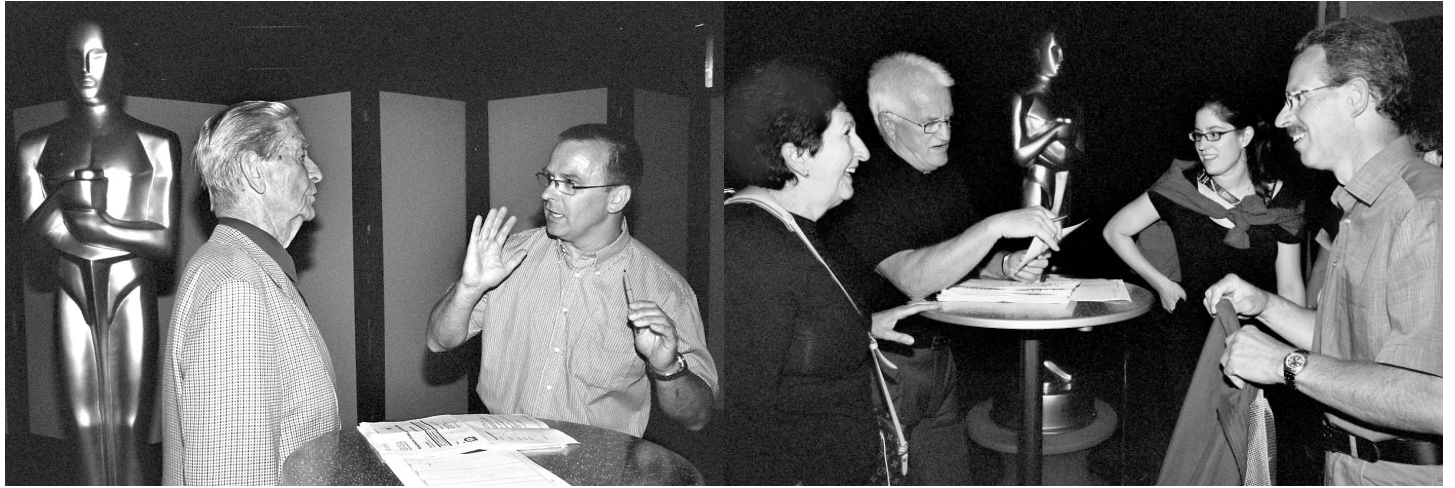
Neben den üblichen Tagesgeschäften befassten sich die Vorstandmitglieder in zwölf ordentlichen und diversen ausserordentlichen Sitzungen mit der Werterhaltung unserer Liegenschaften, Personalfragen, der Weiterentwicklung der Baugenossenschaft, den Wahlen, der Totalrevision der Statuten, dem Hotelneubau, der 60-Jahr Feier, der Generalversammlung, den Finanzen und mit rechtlichen und baulichen Fragen in Zusammenhang mit dem Wohnstadion. Vermehrt musste sich der Vorstand mit Sachbeschädigungen und der Nichteinhaltung von Reglementen, die einen integrierenden Bestandteil zum Mietvertrag bilden, beschäftigen bzw. auseinandersetzen.

### **Personal**

Trotz des lang anhaltenden, krankheitsbedingten Arbeitsausfalles von Herr Marcel Gunzenhauser, konnte der Betrieb, dank des unermüdlichen Einsatzes von Herrn Marcel Bucher und Herrn Alfred Schmid, aufrecht erhalten werden.

### **Büro**

Zeitweise wurde das Büro der Baugenossenschaft GISA regelrecht «gestürmt». Zusätzlich hat die Unsitte eingerissen,





dass praktisch zu jeder Tages- und Nachtzeit angerufen wird. Damit Herr Thomas Lörtscher weiterhin seine Arbeiten effizient erledigen kann, bitten wir Sie zu beachten, dass die Schalterstunden jeweils Donnerstag von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr sind. Andere Termine erst nach telefonischer Vereinbarung. Bei dringenden Notfällen, die den Unterhalt und Betrieb betreffen, wenden Sie sich zuerst an unsere Hauswarte. Bei normalen Reparaturen und Unterhaltsarbeiten, bitten wir Sie, die Reparaturscheine zu verwenden. Diese können Sie entweder auf dem Büro beziehen oder aber über unsere Internetseite [www.bg-gisa.ch](http://www.bg-gisa.ch) herunterladen. Reklamationen und Wünsche bitte immer schriftlich einreichen.

**«Denke nicht so oft an das, was dir fehlt,  
sondern an das, was du hast.»**

Marc Aurel

# Bericht der Kompostgruppe Oerlikon

Seit einigen Jahren unterhält die Baugenossenschaft GISA in der Siedlung in Neu-Affoltern und Oerlikon eine Kompostanlage. Betreut werden die beiden Anlagen von freiwilligen HelferInnen, welche die Arbeit beim Kompostplatz übernehmen (z.B. regelmässige Häckselzugabe, Lockerung und Umschichtung des Kompostgutes). **Dafür ein herzliches Dankeschön!**

Wir freuen uns, wenn auch Sie die Anlage benutzen, und von der Möglichkeit Gebrauch machen, ihre Küchenabfälle (ohne Fleisch, Knochen etc.) sowie ihre Grünzeugabfälle (z.B. Balkonpflanzen) über die Kompostierungsanlage wieder in den natürlichen Kreislauf zurückführen.

Wenn auch Sie einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz leisten, und die Kompostgruppen aktiv unterstützen möchten, so melden Sie sich bei den nachstehend aufgeführten Personen.

## **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)





# Bericht Ressortleiter Betrieb und Unterhalt

Das vergangene Jahr bescherte unseren beiden Hauswarten Herr Marcel Gunzenhauser und Herr Alfred Schmid sowie dem Aushilfsabwart Herr Marcel Bucher verschiedene kleinere und grössere Reparaturen. Zudem mussten verschiedene zeitintensive Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Ärgerlich und kostspielig sind die durch Vandalen verursachten Sachbeschädigungen an den Liegenschaften.

Insbesondere zu erwähnen gilt es hier, die einmal mehr stark in Mitleidenschaft gezogene Eternitfassade am Kirchenackerweg in der 4. Etappe sowie die mutwilligen Zerstörungen der Beleuchtungskörper in den Garagen der 4. Etappe und 5. Etappe in Oerlikon.

Wir bitten deshalb alle MieterInnen in diesen Siedlungen, eventuelle Wahrnehmungen solcher Beschädigungen dem Vorstand, der Verwaltung oder den Hauswarten so schnell als möglich zu melden. Wenn man in Betracht zieht, dass sich der Hypozins in naher Zukunft eher nach oben bewegt und die Reparaturkosten durch die Beschädigungen auch nicht kleiner werden, ist in unserem eigensten Interesse, dass unsere Mietobjekte mit dem nötigen Respekt behandelt werden. Auch sollte die Umgebung

und Spielplätze nach den verschiedenen Aktivitäten wieder sauber verlassen werden.

Verschmutzung und Unordnung geben vermehrt Anlass zu Reklamationen. Das Deponieren von Kehrichtsäcken vor den Wohnungstüren, alter Möbel, Leergut und sonstiger Unrat auf den Autoabstellplätzen in den Tiefgaragen und in den Treppenhäusern, sowie das Verrichten des «täglichen Geschäftes» durch freilaufende «Hauskatzen» in den Sandkästen und auf den Kinderspielplätzen, verärgern viele MieterInnen und führen zu Unstimmigkeiten.

Wir bitten nochmals alle MieterInnen sich an die Hausordnung und an das Reglement über die Haustierhaltung bzw. an die im Mietvertrag aufgeführten Bestimmungen zu halten und somit auch Ihren Anteil an einem angenehmen und respektablen Zusammenleben beitragen.

Sie entlasten somit unsere Verwaltung und Hauswarte, wobei wir den beiden Abteilungen für die geleistete Arbeit einmal mehr unseren aufrichtigen Dank aussprechen.

Peter Roth, Ressortleiter Betrieb und Unterhalt

# «Nachbarschaftshilfe» in der Baugenossenschaft GISA

Nachdem im letzten Jahr nach einer ersten Umfrage gerade mal 67 Fragebögen retourniert wurden, hat die Arbeitsgruppe «Nachbarschaftshilfe GISA» im Dezember 2006 eine zweite Umfrage gestartet. Sinn und Zweck dieser Umfrage war lediglich herauszufinden, welche Zeiten mit dem Nachbarschaftspikett abgedeckt werden könnten.

Auf die zweite Umfrage, welche ebenfalls an alle Genossenschafter und Genossenschafterinnen verschickt wurde, kamen gerade mal 14 Antworten zurück und von diesen 14 Antworten waren 8 Genossenschafter und Genossenschafterinnen gewillt einen Einsatz zu leisten. Auf einen Umfang von 308 Wohnungen wäre das für diese 8 Helfer ein unzumutbarer Arbeitsaufwand geworden.

Aufgrund dieses Ergebnisses, wurde das Projekt «Nachbarschaftshilfe GISA» einstweilen zurück gestellt.

Um dennoch unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern etwas bieten zu können, entschied der Vorstand, sich bei der Nachbarschaftshilfe Oerlikon als Mitglied anzumelden.

Die Nachbarschaftshilfe Oerlikon erbringt Leistungen auf Anfrage und nur mit Anmeldung im Voraus. Hier einige Beispiele: Einkaufen gehen, spazieren gehen, zum Arzt bringen, Briefe schreiben, Katze füttern, etc.

Interessierte freiwillige Helfer sowie jene, die gerne einen Dienst beanspruchen möchten, können sich bei der **Nachbarschaftshilfe Oerlikon, Baumackerstr. 19, 8050 Zürich, Telefon 044 313 16 60 melden.**

Weitere Informationen über die Nachbarschaftshilfe Oerlikon finden Sie auch unter **[www.nachbarschaftshilfe.ch](http://www.nachbarschaftshilfe.ch)**.

Die Baugenossenschaft GISA bedankt sich herzlich bei den freiwilligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Ihre Zeit für das Projekt «Nachbarschaftshilfe» aufgewendet haben.

**«Wer einen guten Nachbarn hat,  
hat auch einen guten Tag.»**

Französisches Sprichwort

Daniela Distefano, Ressortleiterin Öffentlichkeitsarbeit-Soziales

# 60 Jahre Baugenossenschaft GISA

Am Samstag, den 19. August 2006 folgten zahlreiche Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, sowie geladene Gäste der Einladung des Vorstandes zum **60-jährigen Jubiläumsfest der Baugenossenschaft GISA**. Das Fest fand in der ehemaligen ABB-Fabrikationshalle (heute «World of Movie» Eventhalle) statt.

Den zahlreichen Besucher und Besucherinnen wurde ein tolles Angebot von Attraktionen und kulinarischen Köstlichkeiten geboten.

In seiner Ansprache dankte der Präsident, Hans-Peter Stalder, den früheren Mitgliedern und Vorständen für deren Arbeit bei der Entstehung und Betreuung des Wohnungsbestandes.

Durch den Abend begleitete uns das «Swiss Military Chaos Schockestra» mit ihrer unglaublichen Musik und Comedy Show. Zusammen reihten sie nicht nur Note an Note, sondern auch Gag an Gag. Zudem konnten sich die grossen und kleinen Kinder bei diversen Spielen sichtlich vergnügt und mit viel Spass die Zeit vertreiben.

Für das leibliche Wohl war der «Gastro-Circus» besorgt. Die beim Lachen und Spielen aufgebrauchten Reserven wurden bei einem ausgezeichneten Essen wieder aufgefüllt. Beim gemeinsamen Essen gab es auch viel Gelegenheit, sich über die «alten» und die «neuen» Zeiten angeregt zu unterhalten.

Abgerundet wurde das Angebot mit Kaffee und Patisserie sowie mit diversen Getränken.

Für das gelungene Fest bedanken wir uns ganz besonders beim OK-Team insbesondere bei Sandro Beccari und Daniela Distefano, allen Helfern sowie bei allen Beteiligten, die zum Gelingen des unvergesslichen Abends beigetragen haben.



# Verschiedenes

## Messehotel

Im März 2007 mussten wir aus der Presse erfahren, dass nun offenbar, mit dem seit Jahren geplanten Bau des Messehotels begonnen werden soll. In einem Schreiben an Stadtrat Martin Vollenwyder, welches von unserem Rechtsanwalt verfasst wurde, äusserten wir unseren Unmut darüber, dass keine direkte und detaillierte Orientierung durch die Stadt Zürich stattgefunden habe. Der Stadt sei es nach wie vor zu

wenig bewusst, welche erheblichen Probleme sich der Baugenossenschaft GISA wegen des ausstehenden Hotelprojektes stellen würden.

Im Weiteren machten wir Herrn Stadtrat Martin Vollenwyder darauf aufmerksam, dass es die Aufgabe der Stadt als Baurechtsgeberin zweier benachbarten Baugrundstücken sei, verschiedene nachbarliche Aspekte zu koordinieren.



Dies gelte nicht nur für untergeordnete Punkte wie vorgängige Bestandaufnahmen, den Abschluss von Versicherungen etc., sondern auch für bedeutende Aspekte wie die Parkierung, insbesondere die Regelung der Besucherparkplätze und die sachenrechtliche Vereinbarung betreffend der Nutzung des unteren Tiefgaragengeschosses durch das Hotel. Zudem stehe die Anpassung des Baurechtszinses nach wie vor aus.

### **Vorprüfung der Statuten**

Der Statutenentwurf, der in grossen Teilen den Musterstatuten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen entspricht, wurde durch den Rechtsdienst des SVW, den Rechtsdienst der Stadt Zürich sowie durch das Handelsregisteramt geprüft und gab bis auf ein paar Ergänzungen keinen Anlass zu Beanstandungen. Im Laufe des Sommers werden wir Ihnen nun einen Vorabzug der neuen Statuten



zustellen um Ihnen die Gelegenheit zu geben, die neuen Statuten zu studieren und allfällige Fragen anlässlich einer Info-Veranstaltung zu stellen.

### **Digitales Fernsehen**

Seit die Cablecom damit begonnen hat Sender aus dem analogen Netz zu kippen, brauchen viele Schweizerinnen und Schweizer noch etwas weniger lang um durchs Fernseh-

programm zu «zappen». Die Firma begründet ihr Vorgehen damit, dass sie für den Aufbau des digitalen Fernsehangebots mehr Kapazität benötige. Die Öffentlichkeit protestiert und die Leute sind verunsichert. Dies führte vermehrt auch zu Fragen aus der Baugenossenschaft GISA.



### **Situation GISA**

Unsere Baugenossenschaft ist an das analoge Fernsehnetz der Cablecom angeschlossen und die Grundgebühr pro Wohneinheit wird über die Nebenkosten bezahlt. Zurzeit ist die GISA an laufende Sammelverträge mit der Cablecom gebunden, die erst auf Ende der Vertragslaufzeit und unter Einhaltung der Kündigungsfristen aufgelöst werden können. Die einzelnen Mieterinnen und Mieter haben jedoch die

Möglichkeit ihren Kabelanschluss individuell zu kündigen bzw. plombieren zu lassen. Das Kündigungsschreiben ist an die Verwaltung zu richten (Streichung der Nebenkostenpauschale). Wir werden das Kündigungsschreiben dann an die Cablecom weiterleiten. Der Vorstand sowie die Verwaltung wird die Entwicklung auf dem «digitalen Markt» aufmerksam weiter beobachten.



### **Zukunft**

Ab 2010 wird die Cablecom ganz auf das digitale Angebot setzen und nur noch, die vom Bundesrat vorgeschriebenen Sender auf dem analogen Netz belassen. Die Zukunft wird es weisen, ob die Cablecom auch weiterhin das beste Angebot für die GISA bereithält oder ob neue Alternativen wie Bluewin TV, Antesa, EWZ (Glasfasernetz) oder CATV (Satellit) attraktiver für uns sind.

### **Digitales Fernsehen wird billiger, analoges teurer**

Mitte November 2006 kündigte die Cablecom an, die Preise für digitales Fernsehen massiv zu senken. Ab 1. April 2007 soll das Einstiegsangebot mit 100 Sendern für 6 Franken pro Monat (zusätzlich zum Basispreis von CHF 21.00), anstatt wie bisher CHF 25.00, zu haben sein. Mit dem Preisnachlass reagierte die Kabelnetzbetreiberin einerseits auf den Einstieg des Schweizer Telekomunternehmens Swisscom



ins TV-Geschäft, andererseits auf die Kritik des Preisüberwachers Rudolf Strahm. Dieser hatte Cablecom vorgeworfen, ihre Monopolstellung auszunutzen. Gleichzeitig teilte das grösste Kabelnetzunternehmen der Schweiz mit, dass die Grundgebühr für analoges Fernsehen, per 1. Januar 2008, von CHF 21.00 auf CHF 22.50 erhöht wird, obwohl immer weniger Sender analog empfangen werden können. Im zweiten Halbjahr 2007 soll es auch HDTV übers Digitalkabel

geben. Das erweiterte Digital-TV-Abo mit Aufzeichnungsmöglichkeit wird ebenfalls billiger. Ab 1. April 2007 kostet es noch CHF 20.00. Und künftig können Cablecom-Kunden den Digital-TV-Receiver für CHF 150.00 kaufen

### **Das Treppenhaus ist die Visitenkarte eines Hauses!**

Die Versuchung ist gross: In der Wohnung fehlt der Platz – warum das Schuhgestell oder die Schuhe nicht einfach im



Treppenhaus platzieren? Der Abfallsack ist voll, die Abfuhr kommt allerdings erst übermorgen. Bis dahin kann der Sack doch eigentlich im Treppenhaus stehen. Oder vielleicht doch nicht? Im Prinzip darf das Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses nur für seinen eigentlichen Zweck benutzt werden. Dieser besteht darin, dass die Hausbewohner/Innen sowie die Besucher zur jeweiligen Wohnung gelangen können.

Das gesamte Treppenhaus gehört demzufolge nicht zum persönlichen Mietobjekt. Dies gilt auch für die Fläche direkt vor der Wohnung, sowie für andere allgemeine Hausbereiche, wie z.B. Kellergänge, Waschküche, Trockenraum, Veloraum etc. Deshalb dürfen sie grundsätzlich auch nicht mit Mobiliar oder Gegenständen irgendwelcher Art belegt werden. Eine Unordnung macht einen schlechten Eindruck, erschwert die Reinigungsarbeiten und behindert im Notfall den Einsatz von Feuerwehr und Sanität.

Das Treppenhaus ist kein erweiterter Wohnraum, sondern dient lediglich als Mittel zum Zweck. Wenn alle Bewohner und Bewohnerinnen dies beherzigen, steht einem gut nach-

barschaftlichen Verhältnis ganz bestimmt nichts im Weg – zumindest nicht das Chaos im Treppenhaus.

### **Hunde in der Baugenossenschaft GISA**

Gemäss GV-Beschluss ist die Haltung von Hunden in der Baugenossenschaft GISA nicht erlaubt. Trotzdem kommt es in letzter Zeit immer wieder vor, dass Hunde in unserer Genossenschaft gesichtet werden, die dann zu heftigen Reklamationen führen.

Wenn Sie vorübergehend einen vierbeinigen Feriengast bei sich aufnehmen wollen, nehmen Sie rechtzeitig Kontakt mit unserer Verwaltung auf. Leider geschieht dies nicht in allen Fällen. In diesem Zusammenhang bitten wir diejenigen, die momentan einen Ferienhund betreuen, dies nachzuholen.

# Seniorenflug – Seniorenzmenge

Der zur Tradition gewordene Jahresausflug führte unsere Seniorinnen und Senioren am Donnerstag, den 13. Juli 2006 ins Appenzellerland, welches zu allen Jahreszeiten eine der schönsten Landschaften überhaupt ist. Mitten im Herzen der Natur, thronend auf dem Sonnenhügel oberhalb Teufen mit Blick auf Bodensee und Säntis befindet sich auf einer grünen Aussichtsplattform seine «Erlebnis-Egge», die Waldegg. In gemütlicher Atmosphäre, verbunden mit einer hervorragenden Küche und einem netten, aufmerksamen Service, nahmen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, des bereits zum zwölften Mal durchgeführten Seniorenausfluges, ein ausgiebiges Mittagessen ein.

Neben dem an jedem **1. Mittwoch des Monats** stattfindenden **Seniorenzmenge**, bildete dies den Höhepunkt im Jahre 2006.

## Daten für das Jahr 2007

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

## Im GISA-Gemeinschaftsraum, Kirchenackerweg 29, 09.00 Uhr

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

### Todesfälle

Es sind folgende Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler verstorben:

Karner Michel, 8046 Zürich  
Myson Philip, 8050 Zürich  
Gujer Adolf junior, 8050 Zürich  
Hermann Ernst, 8050 Zürich

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







# Erläuterungen zur Jahresrechnung 2006

Die Schweizer Wirtschaft präsentierte sich 2006 in erfreulicher Verfassung. Die Wirtschaft wächst, die Unternehmen schreiben enorme Gewinne und die Arbeitslosenzahlen sinken. Im 4. Quartal 2006 setzte sich das Wirtschaftswachstum fort. Das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) der Schweiz nahm gegenüber dem Vorquartal um 0,5 % zu. Verwendungsseitig ist die BIP-Zunahme vor allem auf die positive Entwicklung des privaten Konsums und der Ausrüstungsinvestitionen zurückzuführen. Produktionsseitig gingen von der Wertschöpfung des Finanzsektors sehr positive Impulse aus. Verglichen mit dem entsprechenden Vorjahresquartal stieg das reale BIP (Das BIP ist der Wert aller Güter und Dienstleistungen, die während eines bestimmten Zeitraums, normalerweise über ein Jahr gerechnet, in der Schweiz oder einem anderen Land produziert werden) um 2,2 %.

Auch für das Jahr 2007 zeigt sich das Bild einer soliden Schweizer Wirtschaft mit recht viel Zuversicht. Die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF) prognostiziert neu ein Wirtschaftswachstum von 2,4 %, nachdem sie in ihrer Herbstprognose vom letzten Oktober, noch von einem Wirtschaftswachstum von 2,1 % ausgegangen war.

Das gute wirtschaftliche Umfeld wirkt sich ebenfalls positiv auf die Baugenossenschaft GISA aus. Mit einem erwirtschafteten Gewinn von CHF 131'047.82 (nach Abschreibungen und Rückstellungen) stehen der Generalversammlung mit dem Vortrag von CHF 21'738.57 aus dem Jahre 2005 insgesamt CHF 152'786.39 zur Verteilung des Betriebsüberschusses zur Verfügung. Der Vorstand beantragt zuhanden der Generalversammlung die Verzinsung des Anteilscheinkapitals von brutto 3% oder CHF 118'260.35. CHF 6'700.00 dienen der Äufnung der gesetzlichen Reserven. Der Betrag von CHF 27'826.04 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

## **Bilanz**

Die Bilanzsumme, d.h. das Total der Aktiven und Passiven sank per 31.12.2006 auf CHF 74'517'035.99 (Vorjahr CHF 74'933'807.07).

## **Aktiven – Liquide Mittel**

Vergleicht man die frei verfügbaren Zahlungsmittel (CHF 2'352'392.84) mit den offenen Kreditoren (CHF 168'901.20), stellen wir fest, dass die vorhanden Geldmittel die offenen Verpflichtungen mehr als nur decken.

### **Aktiven – Forderungen**

Am Bilanzstichtag betragen die gesamten Forderungen CHF 351'916.15 (Vorjahr CHF 426'403.60).

### **Aktiven – Anlagevermögen**

Nach den Abschreibungen auf den Fahrzeugen, CHF 10'200 und den Mobilien CHF 2'900 ist das Anlagevermögen auf CHF 71'812'727 (Vorjahr CHF 71'825'827) gesunken.

### **Passiven – Kurzfristiges Fremdkapital**

Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft GISA hat mit CHF 220'104.55 wie im Vorjahr einen Zuwachs zu verzeichnen.

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

Dank ordentlichen und ausserordentlichen Amortisation (Rückzahlungen) konnten die Darlehen/Hypotheken von CHF 55'067'506.00 auf CHF 53'144'886.00 reduziert werden.

### **Passiven – Fremdkapital**

Das gesamte Fremdkapital hat sich trotz den Einlagen in die Darlehenskasse sowie den Einlagen in die Amortisations- und Heimfallkonten von CHF 65'623'186.35 auf CHF 64'373'464.60 verringert. Dies ist vor allem auf die erwähnten Rückzahlungen zurückzuführen.

### **Passiven – Fonds**

Die Erneuerungsfondskonten wurden im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben geäufnet. Die Fonds wiesen am 31. Dezember 2006 ein Total von CHF 5'690'985.00 aus.

## Betriebsrechnung

### Betriebsrechnung – Ertrag

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2006 inklusive den Mietzinszuschüssen auf CHF 5'310'135.75. Die geringeren Nettomietzinsaufnahmen sind auf folgende Leerstände zurückzuführen:

#### 1. Etappe:

Leerstand und Ausfall Miete Reiheneinfamilienhaus Horica CHF 5'000.00

#### 2. Etappe:

Leerstand Instandstellung Whg. ex Maier, Whg. ex Burger und Whg. ex Winteler CHF 2'600.00

#### 5. Etappe:

Leerstände infolge Vermietungsproblemen: 6,5-Zimmer-Whg. ex Riesenmann, 5,5-Zimmer-Whg. ex von Weber und 5,5-Zimmer-Whg. ex Holliger CHF 10'900.00

### Betriebsrechnung – Finanzaufwand

Von den ordentlichen und ausserordentlichen Amortisationen hat auch der Finanzaufwand profitiert. Gegenüber dem Vorjahr hat er nochmals um CHF 135'759.55 abgenommen. Der durchschnittliche Zinssatz (ohne Berücksichtigung der Laufzeit) blieb mit 2.275% unverändert.

### Betriebsrechnung – Betriebsaufwand

Wie der nachstehend aufgeführten Aufstellung zu entnehmen ist, ist der Anstieg des Betriebsaufwandes zu einem grossen Teil auf die hohe Anzahl von Mieterwechseln sowie auf die ordentlichen Unterhalts- und Reparaturarbeiten zurückzuführen. 2006 belief sich der Betriebsaufwand auf CHF 1'558'817.53 (Vorjahr CHF 1'440'725.14)

#### 1. Etappe

Unterhalt allg.: Ersatz Wärmezähler CHF 32'306.90  
div. Spengler/Dachdecker/Kanalspülungen CHF 13'701.75  
Kellerboden CHF 4'337.40  
Häuser: Gerätersatz/Reparaturen CHF 18'738.80  
Maler/Bodenbeläge inkl. Haus Horica CHF 87'522.35  
Sanitärarbeiten inkl. Rohrbrüche CHF 15'213.40

Waschküchen: Gerätetausch/Reparaturen CHF 4'631.10  
Kosten Umgebung: Gartenunterhalt CHF 35'473.20

## **2. Etappe**

Häuser: Rep. Heizung CHF 10'601.55  
Wohnungen: Geräteersatz CHF 10'163.85  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 36'244.35

## **3. Etappe**

Häuser: Brandschutztüren CHF 24'163.75  
Wohnungen: Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 10'447.75

## **4. Etappe**

Häuser: Alle Erker neu Fugen CHF 37'371.15  
Elektroarbeiten Auflage EWZ CHF 12'363.20  
Spengler-/Sanitärarbeiten CHF 8'768.95  
Wicki Ueberwachungsanlage CHF 8'467.40  
Wohnungen: Gerätetausch/Reparaturen 21'891.10  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 46'647.45  
Waschküchen: Reparaturen/Geräteersatz CHF 10'496.30  
Kosten Umgebung: Gartenunterhalt CHF 33'681.70

## **5. Etappe**

Häuser: Wicki Überwachungsanlage CHF 8'467.40  
Ausbesserung Fassade CHF 9'003.10  
Div. Aufwand: Kosten Garantearbeiten CHF 15'197.20  
Vermessung Geomatik CHF 9'768.20  
Waschküchen: Reparaturen CHF 3'159.20  
Umgebung: Unterhalt Garten/Spielplatz CHF 26'465.85

### **Betriebsrechnung – Verwaltungsaufwand**

Nachdem die Rückstellung für das 60-jährige Jubiläumsfest der Baugenossenschaft GISA im letzten Jahr den Verwaltungsaufwand noch ansteigen liess, reduzierte sich dieser im Jahre 2006 um CHF 139'633.68.

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

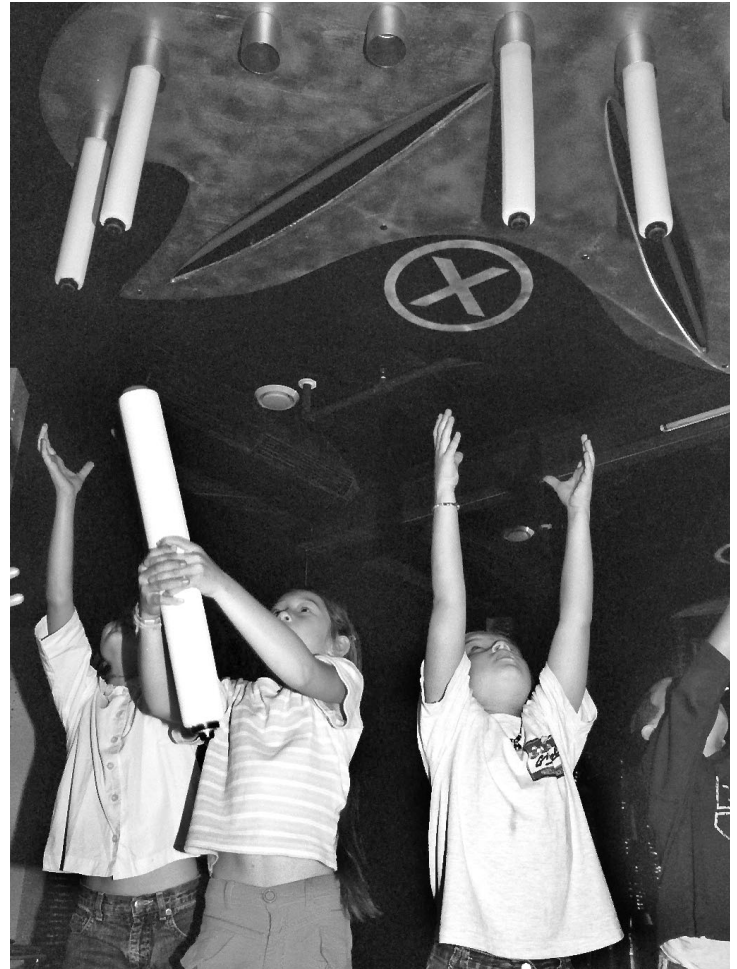
Im Berichtsjahr 2006 betragen die Steuerabgaben an Bund, Kanton und Gemeinde CHF 43'000.00 (Vorjahr CHF 46'100.00).

### **Betriebsrechnung – Fondseinlagen**

Gemäss der Weisung vom 20. Juni 2005 des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstel-

lungen 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 830'340.00 zugewiesen werden (Vorjahr CHF 829'910.00).

Die Heimfallfondskonten, die als Amortisationskonten (Abschreibungskonten) für die im Baurecht erstellten Bauten dienen, wurden neu, mit CHF 400'160.00 (inkl. Wohnstadion) nach Massgabe der Baurechtsverträge geäufnet. Den ordentlichen Amortisationskonten wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung wiederum CHF 128'143.00 zugewiesen.



## Mittelflussrechnung

Mittelfluss	2006	2005	2004	2003
<b>Mittelherkunft</b>				
<b>1. Selbsterarbeitete Mittel</b>				
Betriebsvorschlag	131'048	143'095	124'043	57'659
Einlage Amortisationskonto	128'143	128'143	128'143	111'482
Einlage Heimfallkonto	400'160	243'660	243'660	228'660
Einlage Erneuerungsfonds	830'340	829'910	610'850	424'717
Abschreibungen	13'100	19'396	12'017	8'399
<b>Cash-flow</b>	<b>1'502'791</b>	<b>1'364'204</b>	<b>1'118'713</b>	<b>830'917</b>
<b>2. Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>				
Forderungen, Aktive Abgrenzungsposten	74'487	40'393	227'256	-249'747
Kreditoren	-63'943	7'898	-39'383	95'225
Passive Abgrenzungsposten	-11'566	-339'026	112'709	108'803
<b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1'501'769</b>	<b>1'073'469</b>	<b>1'419'296</b>	<b>785'197</b>
<b>3. Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>				
Investitionen in diverse Liegenschaften	0	-31'300'000	-303'000	0
Investitionen zulasten Erneuerungsfonds	0	0	0	-160'000
Investitionen Bauprojekte	0	31'489'694	-2'170'906	-12'647'195
Investitionen Mobilien	0	-34'496	-17'917	-18'798
<b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>155'198</b>	<b>-2'491'822</b>	<b>-12'825'994</b>
<b>4. Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>				
Darlehenskasse	220'105	139'538	275'881	282'334
Baukredit	0	-528'000	-7'514'169	-808'580
Darlehen Stadt und Kanton	667'000	0	8'593'000	12'840'000
Amortisation Hypotheken/Darlehen	-2'589'620	-614'863	-407'500	-495'971
Eigenkapital/Betriebsvorschlag	-128'437	-119'910	-96'252	1'337'433
<b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1'830'953</b>	<b>-1'123'235</b>	<b>850'960</b>	<b>13'155'216</b>



Mittelfluss	2006	2005	2004	2003
<b>Mittelherkunft</b>				
<b>Total Geldabfluss/-zufluss</b>	<b>-329'183</b>	<b>105'432</b>	<b>-221'567</b>	<b>1'114'419</b>
Liquide Mittel am 1.1.	2'681'576	2'576'144	2'797'711	1'683'292
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-329'183	105'432	-221'567	1'114'419
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>2'352'392</b>	<b>2'681'576</b>	<b>2'576'144</b>	<b>2'797'711</b>

### Cash-Flow

Der Cash-Flow von CHF 1'502'790.80 hat sich gegenüber dem Vorjahr CHF 1'364'203.83 um CHF 138'586.99 verbessert. Nach den Abschreibungen auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen von CHF 13'100.00 sowie den Fondseinlagen von CHF 1'358'643.00 resultiert ein Betriebsvorschlag von CHF 131'047.82. In Prozenten des Umsatzes ausgedrückt, betragen die selbsterarbeiteten Mittel 28,17% (Vorjahr 25,47%).

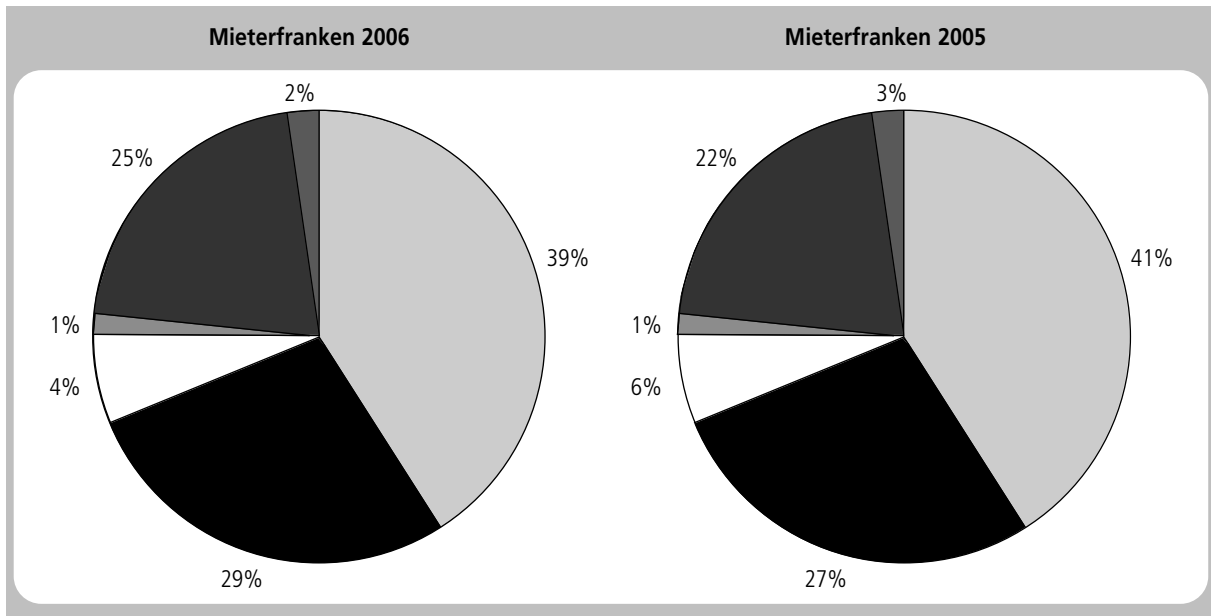
### Rating

Aufgrund der Vorjahreszahlungen wurde unserer Baugenossenschaft wiederum die beste Ratingkategorie (Rating 1) durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zugewiesen.

### 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.

Siedlung	Neu mieter	Interne Wechsel	Total Wechsel
<b>1. Etappe</b> Binderweg / Binzmühlestrasse / Zelghalde / Kugelillostrasse	3	1	4
<b>2. Etappe</b> Zelghalde	2	3	5
<b>3. Etappe</b> Kirchenackerweg / Greifenseestrasse	1	0	1
<b>4. Etappe</b> Kirchenackerweg / Tramstrasse	1	0	1
<b>5. Etappe</b> Wohnstadion Kirchenacker	9	3	12
<b>Total Wohnungswechsel</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>23</b>
<b>Kontrolltotal Wohnungswechsel</b>			<b>23</b>
<b>Diverse Wechsel in allen Etappen</b> Nebenräume, Garagen, Parkplätze Motorradplätze, Gartenparzellen	30		30



Finanzaufwand  
 Betriebsaufwand

Verwaltungsaufwand  
 Steuern / Abschreibungen

Fondseinlagen  
 Betriebsvorschlag

# Wohnungsmarkt auf einen Blick

## Leerwohnungszählung

Weiterhin ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz gut und dürfte sich in Zukunft weiter positiv entwickeln. Die Konsumentenstimmung hat im ersten Quartal 2007 bereits zum fünften Mal hintereinander einen höheren Wert erreicht. Der momentane Stand wurde seit der Berechnung dieses Indikators vor 35 Jahren nur gerade 1986, 1989 und 2000/01 übertroffen. Die Wohnungsproduktion ist seit 2002 stark angestiegen. Auch im laufenden Jahr deuten die vorlaufenden Indikatoren auf eine nochmalige leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr hin.

Die Leerwohnungsquote erreichte **in der Schweiz im Sommer 2006 1,06%**. Damit weist die Tendenz wieder leicht nach oben, nachdem bis 2003 während fünf Jahren ein kontinuierlicher Rückgang bis auf 0,91% beobachtet werden konnte. Die Angebotspreise sind in allen Kategorien weiter leicht angestiegen. Das Gleiche gilt auch für die Bestandesmieten.

Am 1. Juni 2006 standen in der **Stadt Zürich 259 Wohnungen leer**. Das sind 0,13% des Wohnungsbestandes. Nach

dem letztjährigen Rückgang auf 0,07% schliesst die neueste Entwicklung an die steigende Tendenz der Vorjahre an (2002: 0,02% | 2003: 0,05% | 2004: 0,10%). Nach der extremen Austrocknung im Jahr 2002 hat sich der Markt damit wieder normalisiert. Die diesjährige Leerwohnungs-ziffer von 0,13 wurde seit 1988 etwa ebenso oft unter- wie überschritten. Die leeren Wohnungen sind innerhalb des Stadtgebietes sehr ungleichmässig verteilt. Von den 254 Wohnungen leer stehenden Mietwohnungen befinden sich 131 – also mehr als die Hälfte – nördlich des Milchbuck in den Kreisen 11 und 12. Dies ist indessen kaum als Ausdruck eines Strukturproblems zu lesen, sondern ergibt sich aus der überragenden Bedeutung des Kreises 11 (Oerlikon, Seebach und Affoltern) für die Bautätigkeit. Im Jahr 2005 entfielen 46% des städtischen Wohnungszuwachses (464 von 1010 Wohnungen) auf diesen einen Kreis.

Am 31. Dezember 2006 standen in der **Baugenossenschaft GISA** gegenüber dem Vorjahr (2) keine Wohnungen leer.

Quelle: BWO und Statistik der Stadt Zürich

## Überblick

	vorgängige Daten		letzter verfügbare Daten		Ausblick
<b>Nachfrageindikatoren</b>					
Einkommensentwicklung (Reallohn)	+ 0,1%	2004	- 0,2%	2005	↑
Demographische Entwicklung	+ 0,7%	2004	+ 0,6%	2005	↑
Konsumentenstimmung	13	Okt 06	17	Jan 07	→
<b>Angebotsindikatoren</b>					
Wohnungsproduktion	36'935	2004	37'958	2005	↑
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	+ 2,1%	Apr 06	+ 3,7%	Okt 06	↑
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	+ 2,4%	Apr 06	+ 3,3%	Okt 06	↑
Hypothekarzinsen (neu)	3,03%	Dez 06	3,03%	Jan 07	↑
<b>Mengen- und Preisindikatoren</b>					
Leerwohnungsquote	0,99%	2005	1,06%	2006	↑
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	+ 2,3%	Aug 06	+ 2,2%	Nov 06	↗
Angebotspreisentwicklung					
– Mietwohnungen	+ 2,9%	3. Q. 06	+ 3,3%	4. Q. 06	↑
– Eigentumswohnungen	+ 0,9%	3. Q. 06	+ 1,9%	4. Q. 06	↗
– Einfamilienhäuser	+ 2,0%	3. Q. 06	+ 1,8%	4. Q. 06	↗

# Bericht der Kontrollstelle

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



Uitikon, 16. Mai 2007

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Gisa für das am 31. Dezember 2006 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

## Aktiven

Kasse  
 Postcheck  
 UBS 804068.01G  
 Festgeld UBS 804068.S1  
**Total Liquide Mittel**

Debitoren  
 Nicht einbez. Gen. Kapital  
 Verrechnungssteuer  
 Transitorische Aktiven  
 Heizungs-Aufwendungen  
**Total Forderungen**

**Total Umlaufvermögen**

31.12.2006		31.12.2005	
Soll	Haben	Soll	Haben
1'655.75		7'364.40	
404'687.60		339'041.89	
446'049.49		1'235'170.18	
1'500'000.00		1'100'000.00	
<b>2'352'392.84</b>		<b>2'681'576.47</b>	
53'814.20		49'428.10	
109'250.00		160'281.55	
7'242.75		2'510.50	
11'710.50		4'747.50	
169'898.70		209'435.95	
<b>351'916.15</b>		<b>426'403.60</b>	
<b>2'704'308.99</b>		<b>3'107'980.07</b>	



**Aktiven**

Liegenschaft 1. + 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**

**TOTAL AKTIVEN**

31.12.2006		31.12.2005	
Soll	Haben	Soll	Haben
13'593'727.00		13'593'727.00	
-		-	
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		31'300'000.00	
6'000.00		8'900.00	
24'000.00		34'200.00	
<b>71.812.727.00</b>		<b>71.825.827.00</b>	
<b>74'517'035.99</b>		<b>74'933'807.07</b>	

# Bilanz

## Passiven

Kreditoren	
Verrechnungssteuer DL-Kasse	
Vorausbezahlte Mieten	
Vorausbezahlte Heiz-Akonto	
Transitorische Passiven	
Darlehenskasse	
Rückstellung Jubiläum GISA	
Rückstellung Steuern	
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	

31.12.2006		31.12.2005	
Soll	Haben	Soll	Haben
	168'901.20		232'844.35
	25'775.55		23'964.80
	170'819.05		219'933.00
	162'967.15		163'170.90
	170'504.85		-
	2'556'129.40		2'336'024.85
	-		150'000.00
	27'620.40		12'184.45
	<b>3'282'717.60</b>		<b>3'138'122.35</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
DL Kanton ZH 5. Etappe
<b>Total Darlehen / Hypotheken</b>
Amortisationskonto 1. Etappe
Amortisationskonto 2. Etappe
Amortisationskonto 3. Etappe
Heimfallkonto 4. Etappe A
Heimfallkonto 4. Etappe B
Heimfallkonto 5. Etappe
<b>Total Wertberichtigungen</b>
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>
<b>Total Fremdkapital</b>

31.12.2006		31.12.2005	
Soll	Haben	Soll	Haben
	4'418'500.00		4'467'000.00
	1'879'386.00		1'898'506.00
	5'710'000.00		5'830'000.00
	2'370'000.00		2'390'000.00
	6'650'000.00		6'700'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	5'500'000.00		7'000'000.00
	3'650'000.00		3'850'000.00
	880'000.00		1'472'000.00
	3'040'000.00		3'080'000.00
	4'820'000.00		4'820'000.00
	699'000.00		560'000.00
	6'000'000.00		6'000'000.00
	528'000.00		-
	<b>53'144'886.00</b>		<b>55'067'506.00</b>
	1'852'653.00		1'770'738.00
	631'835.00		604'530.00
	628'593.00		609'670.00
	3'862'760.00		3'666'570.00
	813'520.00		766'050.00
	156'500.00		-
	<b>7'945'861.00</b>		<b>7'417'558.00</b>
	<b>61'090'747.00</b>		<b>62'485'064.00</b>
	<b>64'373'464.60</b>		<b>65'623'186.35</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 1.1.  
 Betriebsvorschlag

**Total Eigenkapital**

**TOTAL PASSIVEN**

31.12.2006		31.12.2005	
Soll	Haben	Soll	Haben
	1'532'458.00		1'363'178.00
	521'034.00		462'884.00
	554'530.00		492'720.00
	1'997'762.00		1'767'762.00
	349'201.00		299'801.00
	708'400.00		446'700.00
	27'600.00		27'600.00
	<b>5'690'985.00</b>		<b>4'860'645.00</b>
	4'113'000.00		4'123'000.00
	186'800.00		179'400.00
	21'738.57		4'480.89
	131'047.82		143'094.83
	<b>4'452'586.39</b>		<b>4'449'975.72</b>
	<b>74'517'035.99</b>		<b>74'933'807.07</b>

# Betriebsrechnung

		01.01.06 – 31.12.06		01.01.05 – 31.12.05	
		Soll	Haben	Soll	Haben
<b>Ertrag</b>	Nettomieten		5'256'531.75		5'275'122.70
	Mietzinszuschüsse		53'604.00		74'154.00
	<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>5'310'135.75</b>		<b>5'349'276.70</b>
	Bankzinsen		20'693.35		3'841.70
	Aufnahmegebühren		3'400.00		3'400.00
	Diverse Erträge		744.15		268.70
	<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>5'334'973.25</b>		<b>5'356'787.10</b>
<b>Aufwand</b>	Hypothekarzinsen	1'447'179.90		1'609'459.35	
	Baurechtszinsen	502'368.00		481'022.00	
	Zinsen Darlehenskasse	73'645.55		68'471.65	
	<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>2'023'193.45</b>		<b>2'158'953.00</b>	
	Unterhalt und Reparaturen	787'644.58		671'845.69	
	Hauswartung/Hauswartmaterial	314'041.05		278'070.95	
	Strom allgemein	45'393.65		61'360.15	
	Wasser, Abwasser, Meteorwasser	203'521.25		226'438.80	
	Kehrichtabfuhr	44'411.30		47'772.10	
	TV- und Radiogebühren	101'035.85		92'513.95	
	Gebäudeversicherung	26'615.60		26'569.25	
	Sachversicherung	36'154.25		36'154.25	
	<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'558'817.53</b>		<b>1'440'725.14</b>	

# Betriebsrechnung

		01.01.06 – 31.12.06		01.01.05 – 31.12.05	
		Soll	Haben	Soll	Haben
<b>Aufwand</b>	Verwaltung	22'500.00		22'500.00	
	Entschädigung Vorstand	70'000.00		70'000.00	
	Entschädigung Kontrollstelle	8'963.10		9'070.65	
	Unterhalt/Reparatur Büroeinrichtung	1'442.25		2'589.05	
	Telefon, Fax, Porti	7'066.55		9'365.60	
	Bankzinsen und -spesen	1'090.49		1'008.23	
	Büromaterial, Drucksachen	12'080.10		8'221.05	
	Weiterbildung, Kurse	385.00		-	
	Generalversammlung	11'584.50		14'309.50	
	Verpflegungskosten	-		-	
	Beiträge, Spenden	6'034.00		6'234.00	
	GISA Fest/Veranstaltungen	-		600.00	
	Diverser Verwaltungsaufwand	66'025.46		52'907.05	
	GISA Jubiläum 2006	-		150'000.00	
	<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>207'171.45</b>		<b>346'805.13</b>	
	Steuern	43'000.00		46'100.00	
	Abschreibung Mobiliar/Maschinen	2'900.00		3'900.00	
Abschreibung Fahrzeuge	10'200.00		15'496.00		
<b>Total Steuern / Abschreibungen</b>	<b>56'100.00</b>		<b>65'496.00</b>		

**Aufwand**

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

**TOTAL AUFWAND**

Betriebsvorschlag

**TOTAL BETRIEBSRECHNUNG**

01.01.06 – 31.12.06		01.01.05 – 31.12.05	
Soll	Haben	Soll	Haben
128'143.00		128'143.00	
400'160.00		243'660.00	
830'340.00		829'910.00	
<b>1'358'643.00</b>		<b>1'201'713.00</b>	
<b>5'203'925.43</b>		<b>5'213'692.27</b>	
131'047.82		143'094.83	
<b>5'334'973.25</b>	<b>5'334'973.25</b>	<b>5'356'787.10</b>	<b>5'356'787.10</b>

**Antrag des Vorstandes auf Verteilung des Betriebsüberschusses**

Vortrag 01.01.2006  
Betriebsvorschlag 2006

21.738.57  
131.047.82  
**152.786.39**

./. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3.00%  
./. Zuweisung in die gesetzliche Reserve  
**Vortrag per 01.01.2007**

118.260.35  
6.700.00  
**27.826.04**

# Liegenschaften und Mietobjekte 2006

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				
<b>1. + 2. Etappe*</b> 1948 / 1949 Binderweg Binzmühlestrasse Kügelilostrasse Zelghalde	22'743'400.00	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 / 1987 Kirchenackerweg A Tramstrasse B	22'951'200.00 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>82'990'500.00</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 31.12.2006

Gläubiger	Etappe	Zins % 31.12.2006	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2006	Amortisation 2006	Bestand am 31.12.2006
UBS AG Fest bis 02.10.2008	1 + 2	3,28	5'600'000.00	3'420'000.00	80'000.00	3'340'000.00
UBS AG Fest bis 06.02.2008	1 + 2	2,54	3'130'000.00	3'080'000.00	40'000.00	3'040'000.00
UBS AG Fest bis 03.05.2010	3 + 4	3,17	7'900'000.00	3'000'000.00	50'000.00	2'950'000.00
UBS AG Fest bis 30.04.2009	4	3,00	0	3'700'000.00	0	3'700'000.00
UBS AG Fest bis 02'10.2008	4	3,28	6'500'000.00	2'410'000.00	40'000.00	2'370'000.00
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	2,56	0	2'390'000.00	20'000.00	2'370'000.00
UBS AG (*) Fest bis 04.10.2010	5	2,68	7'000'000.00	7'000'000.00	0	7'000'000.00
UBS AG (*) Fester Vorschuss	5	2,30	7'000'000.00	7'000'000.00	1'500'000.00	5'500'000.00
UBS AG (*) Fest bis 29.05.2007	5	2,63	4'000'000.00	3'850'000.00	200'000.00	3'650'000.00
SVW (*) Laufzeit 10 Jahre ab 12.2003	5	2,00	1'840'000.00	1'472'000.00	592'000.00	880'000.00
UBS AG Fest bis 08.06.2009	4 + 5	3,02	4'820'000.00	4'820'000.00	0	4'820'000.00
<b>1. Rang</b>				<b>42'142'000.00</b>	<b>2'522'000.00</b>	<b>39'620'000.00</b>
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	2,75	4'100'000.00	3'772'000.00	41'000.00	3'731'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	2,75	755'000.00	695'000.00	7'500.00	687'500.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	2,75	6'000'000.00	6'000'000.00	0.00	6'000'000.00
<b>2. Rang</b>				<b>10'467'000.00</b>	<b>48'500.00</b>	<b>10'418'500.00</b>
Stadt Zürich	1 + 2	0	412'940,00	248'816.00	0.00	248'816.00
Stadt Zürich	4	0	1'440'000.00	1'440'000.00	0.00	1'440'000.00
Kanton Zürich	1 + 2	2,00	382'400.00	209'690.00	19'120.00	190'570.00
Stadt Zürich	5	0	699'000.00	560'000.00	0	699'000.00
Kanton Zürich	5	0	528'000.00	0	0	528'000.00
<b>Darlehen</b>				<b>2'458'506.00</b>	<b>19'120.00</b>	<b>3'106'386.00</b>
<b>Total Hypotheken / Darlehen</b>				<b>55'067'506.00</b>	<b>2'589'620.00</b>	<b>53'144'886.00</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 2006

<b>Amortisationskonto Etappen 1-3</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2006	1'770'738.00
	Einlage 2006	81'915.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	1'852'653.00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	604'530.00
	Einlage 2006	27'305.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	631'835.00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	609'670.00
	Einlage 2006	18'923.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	628'593.00
<b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	1'363'178.00
	Einlage 2006	169'280.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	1'532'458.00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	462'884.00
	Einlage 2006	58'150.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	521'034.00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	492'720.00
	Einlage 2006	61'810.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	554'530.00
	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	1'767'762.00
	Einlage 2006	230'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	1'997'762.00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	299'801.00
	Einlage 2006	49'400.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	349'201.00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	446'700.00	
Einlage 2006	261'700.00	
Bestand am 31. Dezember 2006	708'400.00	

<b>Mobilien / Maschinen EDV</b>	Bestand am 1. Januar 2006	8'900.00
	Abschreibung 2006	./. 2'900.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	6'000.00
<b>Fahrzeuge</b>	Bestand am 1. Januar 2006	34'200.00
	Abschreibung 2006	./. 10'200.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	24'000.00
<b>Heimfallkonto (Etappe 4)</b>	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2006	3'666'570.00
	Einlage 2006	196'190.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	3'862'760.00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2006	766'050.00
	Einlage 2006	47'470.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	813'520.00
<b>Heimfallkonto (Etappe 5)</b>	5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2006	0.00
	Einlage 2006	156'500.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	156'500.00
<b>Hilfsfonds</b>	Bestand am 1. Januar 2006	27'600.00
	Einlage 2006	0
	Bestand am 31. Dezember 2006	27'600.00
<b>Rückstellung Steuern</b>	Bestand am 1. Januar 2006	12'184.45
	Auflösung per 2006	./. 27'564.05
	Rückstellung 2006	43'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	27'620.40
<b>Gesetzliche Reserven</b>	Bestand am 1. Januar 2006	179'400.00
	Zuweisung 2006	7'400.00
	Bestand am 31. Dezember 2006	186'800.00

