



BAUGENOSSENSCHAFT GISA

60. Jahresbericht
u n d
Rechnung 2007

Einladung zur 60. ordentlichen Generalversammlung

am Freitag, den 30. Mai 2008
um 19.00 Uhr
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung
3. Jahresbericht 2007
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge gemäss Artikel 21
8. Diverses





Impressum

Redaktion: Hans-Peter Stalder
Gestaltung: Patricia Boscarin

Inhalt

- 3** Einladung zur 60. Generalversammlung und Traktanden
- 5** Inhaltsverzeichnis und Impressum
- 6** Organe der Genossenschaft
- 7** Editorial
- 9** Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung
- 12** Leitbild
- 14** Organigramm Baugenossenschaft GISA
- 15** Vorstandstätigkeit
- 17** Kompostgruppe
- 18** Statutenrevision
- 19** Mietzinsgestaltung
- 20** Samichlaus
- 21** Seniorenausflug – Seniorenzmenge
- 22** Erläuterungen zur Jahresrechnung 2006
- 28** Mittelflussrechnung
- 32** Wohnungsmarkt auf einen Blick
- 36** Bericht der Revisionsstelle
- 38** Bilanz und Betriebsrechnung
- 44** Betriebsrechnung
- 46** Liegenschaften und Mietobjekte
- 47** Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten
- 48** 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

Sandro Beccari, Mettlenstrasse 19c, 8193 Eglisau

Daniela Distefano, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Maya Hefti, Zelghalde 42, 8046 Zürich

Peter Roth, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Präsident · Administration · Vermietung · Finanzen

Vizepräsident · Mieteranlaufstelle Affoltern · Vermietung

Aktuar · Veranstaltungen · Vermietung

Öffentlichkeitsarbeit · Soziales · Vermietung · Mieteranlaufst. Oerlikon

Soziales · Vermietung · Veranstaltungen · Mieteranlaufstelle Affoltern

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

Alfred Gollner, 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), Hauseigentümergeverband (HEV)

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaftler

Der Vorstand, die Mitarbeitenden sowie wir als Genossenschafterinnen und Genossenschaftler können ebenso auf ein ereignis- sowie erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Konjunktur in der Schweiz zeigt ein anhaltendes Wachstum, auch im Immobiliensektor. Der Schatten der Hypothekenkrise in den USA drückt auch hierzulande auf die Stimmung. Das Thema wird sicher auch im Jahre 2008 noch aktuell bleiben. Das Jahr 2007 war auch das Jahr von Blochers Abwahl, Federers Dominanz und Renzos Hochzeit. Von Swissair-Prozessen, Schwingerkönigen und den Spice Girls. Von Schweizer Meisterfeiern und Miss-Wahlen.

Am Abend des 23. Novembers machte, in unseren näheren Umgebung, eine unfassbare Tat Schlagzeilen. Ein Soldat erschoss mit seinem Sturmgewehr eine ihm völlig unbekannte 16-Jährige an der Bushaltstelle Hönggerberg. Die Tat brachte die Diskussion um die Armeewaffe wieder ins Rollen.

Und in der Baugenossenschaft GISA entwickelte sich das «Messehotel» zu einem bühnenreifen Theaterstück.

Am Freitag, den 30. Mai 2008 findet die 59. ordentliche Generalversammlung wiederum im Swissôtel in Zürich-Oerlikon statt. Alle Bewohnerinnen und Bewohner unserer Wohnungen sind gleichzeitig auch Genossenschafterinnen und Genossenschaftler unserer Baugenossenschaft. Sie können anlässlich der ordentlichen Generalversammlung über die wichtigsten Geschäfte der Genossenschaft entscheiden. Unabhängig davon, welche Grösse die gemietete Wohnung hat oder wie hoch das gezeichnete Anteilscheinkapital ist. Jede/r Genossenschaftler/in bzw. jeder Haushalt hat dabei nur eine Stimme.

Die wesentlichsten Geschäfte über die dabei entschieden wird, sind die Genehmigung des Jahresberichts und der Jahresrechnung, sowie die Verwendung des Reingewinns. Alle zwei Jahre wird der Vorstand und die Revisionsstelle durch die Generalversammlung gewählt. Ferner ist die Versammlung zuständig, über Neubauvorhaben zu entscheiden und wenn nötig über Änderungen der Statuten zu beschliessen. Die Generalversammlung ist jedoch nicht nur für die Behandlung der statutarischen Geschäfte zuständig. Fast ebenso wichtig ist der gesellschaftliche Anlass

innerhalb der Baugenossenschaft GISA. Aus diesem Grund werden Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit ihren Partnerinnen und Partnern zu einem gepflegten Nachtessen eingeladen. Die Bedeutung der Generalversammlung wird dadurch unterstrichen, dass jeweils rund 150 Personen teilnehmen.

Trotz der Fussball-Europameisterschaft 2008 hoffen wir auch in diesem Jahr auf zahlreiches Erscheinen.

Traditionell schliesse ich mein Vorwort mit dem Dank an meine Vorstandskollegen, an die Verwaltung, Hauswarte, an das Reinigungspersonal sowie an alle freiwilligen Helferinnen und Helfer, ab. Ohne all diese Personen könnte unsere Baugenossenschaft so nicht funktionieren. Wenn es diesen Arbeitseinsatz nicht gäbe, müssten wir vermehrt extern einkaufen, was unweigerlich zur Verteuerung unserer Wohnungen (Kostenmiete) führen würde.

Für Ihr Vertrauen danke ich Ihnen recht herzlich und ich freue mich auf einen weiterhin erfolgreichen, gemeinsamen Weg.

«Gib jedem Tag die Chance, der schönste deines Lebens zu werden»

Mark Twain

Baugenossenschaft GISA

Hans-Peter Stalder, Präsident

Protokoll der 59. Generalversammlung

Freitag, 29. Juni 2007 im Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Dauer	19.00 – 19.40 Uhr
Anwesend	144 Personen
Stimmberechtigte	77 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 Uhr die 59. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA. Er begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter und heisst das Ehrenmitglied Herr Kurt Möckli sowie die Gäste Herr Peter Mosimann von der Aufid Treuhand & Revisions AG, Herr Hans-Felix Trachler 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 wurden.

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

1. Wahl der Stimmezählenden

Herr Heinz Rymann, Herr Stefan Marty, Herr Emil Binzegger, Herr Daniel Blatti und Herr Robert Gierer werden ohne Gegenstimme als Stimmezähler gewählt.

2. Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 58. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Juni 2006 zu genehmigen. Dieser wird einstimmig angenommen.

3. Jahresbericht 2006

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 2006 ohne Gegenstimme.

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

Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle verweist auf den Revisionsbericht im Jahresbericht 2006 und beantragt der Generalversammlung die Jahresrechnung 2006 zu genehmigen.

Abnahme der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme angenommen.

Entlastung des Vorstandes

Herr Stalder 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 21'738.57 per 1.1.2006

sowie Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3% im Umfang von CHF 118'260.35 und Zuweisung in die gesetzlichen Reserven von CHF 6'700.00) wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

6. Wahlen (Vorstand)

Herr Hans-Peter Stalder erläutert, dass sich der Vorstand derzeit aus Sandro Beccari, Peter Roth, Alfred Kölliker, und Daniela Distefano sowie seiner Person zusammensetzt. Die fünf oben erwähnten Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft GISA stellen sich für weitere zwei Jahre zur Verfügung. Die fünf 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 Maya Hefti zusätzlich eine motivierte und engagierte Frau für die Vorstandstätigkeit gewonnen werden konnte. Sie verfügt zudem über das nötige Wissen bzw. über die nötige Qualifikation.

Der Vorstand schlägt Frau Maya Hefti zur Wahl in den Vorstand vor. Sie wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme in den Vorstand gewählt.

7. Antrag gemäss Artikel 21 der Statuten

Es sind keine Anträge eingegangen.

8. Diverses

Es gehen diverse Fragen betreffend Baugrube beim Wohnstadion, Bepflanzungen, Mängelbeseitigung in der 4. Etappe, sowie zum Messehotel ein. Der Vorstand beantwortet diese soweit dies möglich ist.

Herr Stalder dankt allen für Ihre Mithilfe im vergangen Jahr und schliesst die Generalversammlung um 19.40 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 angemessene Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen sowie den wandelnden Ansprüchen der Lebenszyklen gerecht werden. Wohnobjekte sollen ausreichend belegt sein, unabhängig davon, ob es sich um subventionierte oder freitragende Wohnobjekte handelt. Die Vermietungspraxis ist transparent.

Unsere bestehenden und künftigen Bauten

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

Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter

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



Unser Vorstand und die Verwaltung

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

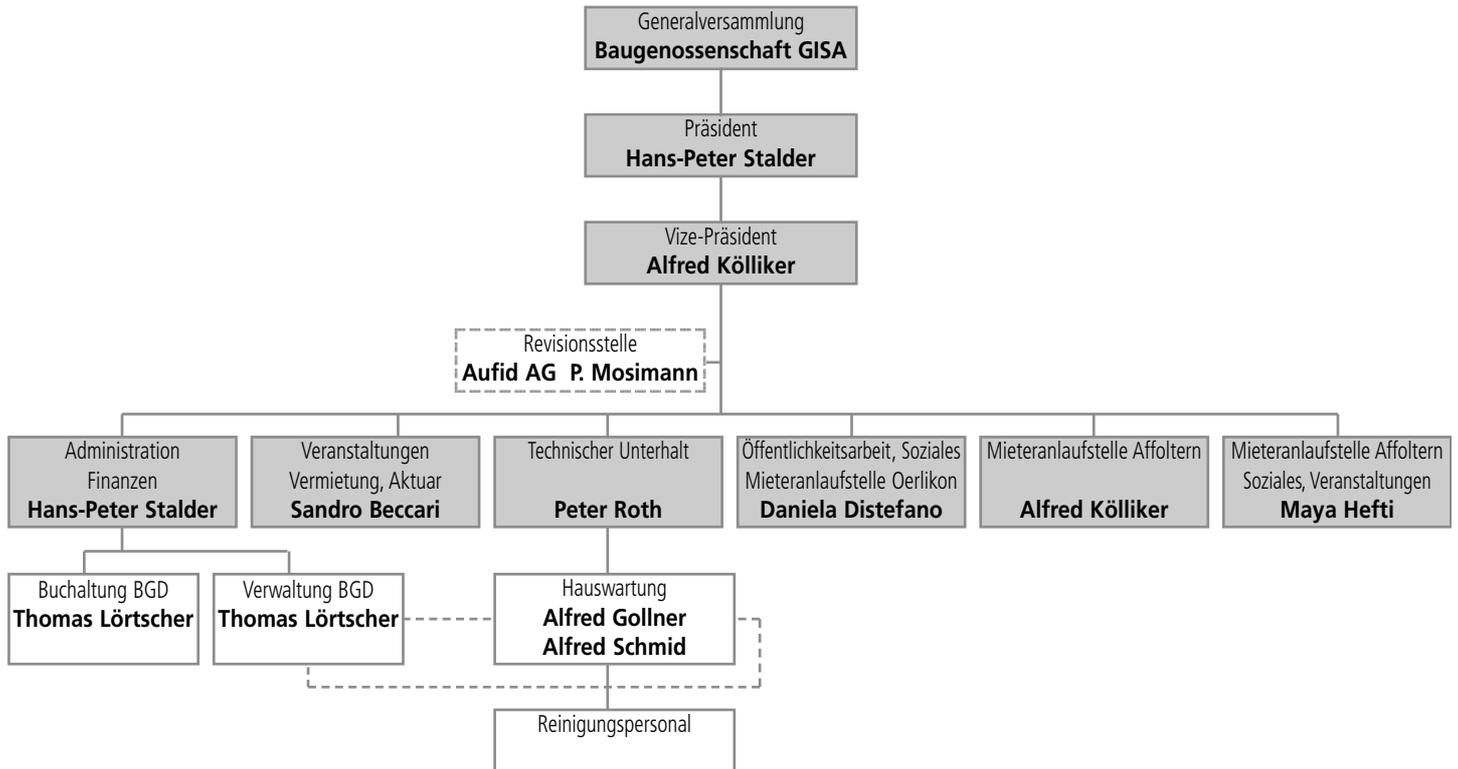


Unser Anliegen

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.



Organigramm Baugenossenschaft GISA



«Bei anderen nur Fehler zu sehen ist noch armseliger, als die eigenen Vorzüge zu loben».

Mahatma Gandhi

An zehn ordentlichen und diversen ausserordentlichen Sitzungen behandelte der Vorstand Themen zur Genossenschaftsorganisation, zum Betrieb und Unterhalt, zu anstehenden Sanierungen, zu den Finanzen, zu rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Messehotel, zu Veranstaltungen, zum Mieterwesen und zur Verwaltung.

Nach seiner Wiederwahl übernahm Herr Hans-Peter Stalder, mit seiner stets gewohnt kooperativen und hilfsbereiten Art, die Führung des Vorstandes. Der Vorstand konstituierte sich selbst. Die Vorstandsmitglieder deckten, die im vorliegenden Jahresbericht unter den Organen der Baugenossenschaft GISA aufgeführten Bereiche, ab.

Wie bereits in den vergangenen Jahren, musste der Vorstand auch im Berichtsjahr viel Zeit für Probleme, die im zwischenmenschlichen Bereich anzusiedeln sind, aufwenden. Auch für andere Rücksichtslosigkeiten, wie das Deponieren

von Sachen in den allgemeinen Räumen, die Haustierhaltung, das Nichteinhalten der Waschküchenordnung, die Kehrrichtentsorgung, welche bereits den Kindern in der Schule bewusst gemacht wird, verbrauchte der Vorstand viel Energie, die vielleicht besser genutzt hätte werden können.

Für den Vorstand wäre es jeweils ein riesen Aufsteller, wenn zerstrittene Parteien zuerst aufeinander zugehen und miteinander sprechen würden. Somit wären sehr viele Probleme schon im Vorherein zu vermeiden.

Personal

Nach langjähriger Mitarbeit verabschieden wir Herrn Marcel Gunzenhauser, welcher sich einer neuen Herausforderung stellen wird. Wir wünschen ihm an dieser Stelle für seine berufliche wie auch private Zukunft alles Gute.



Gerne stellen wir Ihnen unseren **neuen Hauswart, Herr Alfred Gollner** vor, welcher ab dem 1. April 2008 die Hauswartstelle für die **4. und 5. Etappe** übernehmen wird. Herr Alfred Gollner weist eine langjährige Erfahrung als Hauswart aus. Sein handwerkliches Geschick und sein technisches Wissen werden uns in allen Bereichen zugute kommen.

Wir heissen Herrn Gollner herzlich Willkommen und wünschen ihm einen guten Start in unserer Genossenschaft.

Büro

Leider ist unser Aufruf im letzten Jahresbericht, dass Büro nicht zu jeder Tages- und Nachtzeit zu stürmen, bei einigen Personen ungehört geblieben. Thomas Lörtscher steht Ihnen zu folgenden Zeiten zur Verfügung:

Sprechstunden

Donnerstag: 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr

Andere Termine erst nach telefonischer Vereinbarung.

Bürozeiten

Montag - Freitag: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

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** herunterladen. Reklamationen und Wünsche bitte immer schriftlich einreichen.

Kompostgruppen

Die beiden Kompostanlagen in Neu-Affoltern und Oerlikon wurden im Berichtsjahr wiederum von freiwilligen Helferinnen und Helfern betreut.

Wir bedanken uns ganz herzlich!

Küchenabfall wird fachgerecht zu Humus vergärt und sorgt so für einen geschlossenen Kreislauf in der Verwendung pflanzlicher Nahrungsmittel und Pflanzenresten. Diese umweltgerechte Aufgabe erfordert Fachwissen, Engagement – und vor allem freiwillige Helfer. Wer beim Entsorgen des kompostierbaren Abfalls gerne einmal selber mitmachen will, kann sich bei nachstehend aufgeführten Personen melden.

Der so gewonnene Humus steht für die Gärten den Genosschafterinnen und Genosschaftern zur Verfügung.

Kompostgruppe «Affoltern»

Frau Susanne 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



Statutenrevision

Die Statuten der Baugenossenschaft GISA stammen aus dem Jahr 1973 und genügen in vielen Belangen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Vorstand hat deshalb und unter zu Hilfenahme der Musterstatuten des SVW sowie unter fachmännischer und kompetenter Anleitung des Rechtsdienstes des Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), namentlich Herr Ruedi Schoch, einen vollständigen Statutenentwurf erarbeitet. Dieser entspricht sowohl den gesetzlichen Anforderungen als auch den individuellen Bedürfnissen der Baugenossenschaft GISA.

Nach eingehender Prüfung durch den Rechtsdienst der Stadt Zürich, den Rechtsdienst des SVW sowie durch das Handelsregisteramt des Kantons Zürich, lassen wir Ihnen im Mai 2008, die neu revidierten Statuten zukommen.

Ab diesem Zeitpunkt haben Sie dann die Gelegenheit, die neuen Statuten bis nach den Sommerferien d.h. bis Ende August 2008 zu studieren. Anschliessend werden wir in Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst des SVW einen Info-Abend organisieren an dem allfällige Fragen gestellt werden können.

Anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung werden wir dann, im September oder Oktober 2008, über die neuen Statuten abstimmen.



Mietzinsgestaltung

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) hat mit der Pressemitteilung vom 22. November 2007 die Erhöhung des Zinssatzes für variabel verzinsliche Hypothekendarlehen im Wohnungsbau von 3.25% auf 3.50% per 23. November 2007 bekannt gemacht. Diese Anpassung gilt für bestehende Darlehen per 1. April 2008.

Der Verwaltungsrat der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) hat nur einen Tag später eine teilweise Anpassung des Versicherungsindex an die Baukostenteuerung von 900 auf 970 Punkte vorgenommen. Diese Massnahme, die automatisch zu entsprechenden höheren Versicherungswerten führt, wurde per 1. Januar 2008 wirksam.

Beide Ereignisse haben unmittelbare, sich kumulierende Konsequenzen auf die Ermittlung der höchstzulässigen Mietzinssumme. Keine Folgen für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Platz Zürich hat hingegen im Moment, die im November 2007 vom Bundesrat bekannt gegebene Verordnungsanpassung zum OR-Mietrecht. Nach wie vor ist die Kostenmiete für die Zürcher Wohnbaugesellschaft

darlehen durch die kantonale Wohnbauförderungsverordnung und das städtische Mietzinsreglement (insbes. Art. 2ff.) geregelt bzw. definiert.

Rein theoretisch könnte die durch Erhöhung der Gebäudeversicherungswerte notwendigen höheren Einlagen in den Erneuerungsfonds (1% des Gebäudeversicherungswertes p.a.) sowie die höheren Kapitalkosten entsprechend des Kostenmietenmodells, an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden. Ebenso trifft dies auf die rechnerisch möglichen Erhöhung wegen des Versicherungswertes zu.

Dank unserer momentan guter finanzieller Lage bzw. Kostensituation werden wir uns aber einstweilen in Zurückhaltung üben und auf eine Mietzinserrhöhung verzichten.

Der Samichlaus besuchte die Kinder in der Siedlung Affoltern

Petrus muss ein enger Freund vom Samichlaus sein. Inmitten einer Reihe von Sturmtiefs und Regengüssen gab es pünktlich zum Samichlausbesuch am Mittwoch den 5. Dezember 2007 eine Wetterberuhigung und der Himmel zeigte sich von seiner besten Seite.

Erwartungsvoll und mit glänzenden Augen trugen die kleinen Kinder dem Samichlaus ihre Versli vor. Mit einem liebevoll zusammengestellten Chlaussack wurden sie belohnt. Aber auch der Samichlaus wurde von den

Kleinen mit schönen Zeichnungen und Basteleien reich beschenkt. Für die Erwachsenen gab es Glühwein und Aperosnacks, für die Kinder Punsch.

Frau Marguerite Grau hat den Anlass organisiert. Stimmungsvoll dekoriert, die Chlaussäckli eigens genäht und gefüllt und fürs leibliche Wohl der Nachbarn gesorgt.

Im Namen des Vorstandes und der Nachbarn, möchten wir uns an dieser Stelle bei Frau Grau ganz herzlich bedanken.



Seniorenflug – Seniorenzmenge

Bei strahlend schönem Sommerwetter freuten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf den jährlichen Ausflug. Mit dem Car fuhren unsere Seniorinnen und Senioren durch liebliche und zum Teil unbekannte Landschaften nach Montmélon ins Hotel de la Caquerelle, dass am Schnittpunkt der Freiberge, des Clos du Doubs, der Ajoie und des Tales von Delémont liegt. Ein feines, reichhaltiges Mittagessen stärkte alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Frisch gestärkt ging es wieder zurück zum Car. Der weitere Weg führte die Seniorinnen und Senioren nach Studen bei Biel, wo die Teilnehmer im Restaurant Florida ein tropisches Ambiente erwartete. Dort erfrischten sich die Gisianerinnen und Gisianer bei einem Kaffeehalt mit einem Getränk und genossen nochmals die schöne Umgebung und die Gemeinschaft. Danach fuhr der Chauffeur unsere Seniorinnen und Senioren sicher nach Hause.

Ein schöner Tag ging viel zu schnell vorbei. Wir danken Paula und Heinz Buess für die gelungene Fahrt ins Blaue.

Daten für das Jahr 2008

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

9 Uhr im GISA-Gemeinschaftsraum Kirchenackerweg 29

Todesfälle

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter verstorben:

Rieser Walter, 8046 Zürich
Knobel Walter, 8046 Zürich
Oeschger Walter, 8046 Zürich
Möckli Kurt, 8046 Zürich
Neeser Alfred, 8050 Zürich
Hermann Ernst, 8050 Zürich

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

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2007

Für viele Experten überraschend hat die Schweizer Wirtschaft 2007 ihr schnelles Wachstumstempo gehalten. Vor allem dazu beigetragen haben der private Konsum und der Export. Mit einem realen Wachstum des Bruttoinlandproduktes (BIP) von 3,1% knüpfte die Schweizer Wirtschaft an die Erfolgsjahre 2006 (+3,2%) und 2000 (+3,6%) an. Das BIP stieg somit 2007 um 4,5 Prozent. Damit ist die Schweizer Wirtschaft zum vierten Mal in Folge kräftig und über Potenzial gewachsen. Das Wachstum liegt damit über den Erwartungen der Wirtschaftsanalysten. Diese hatten höchstens mit einem Zuwachs von 3% gerechnet. Im Gegensatz zu der positiven Entwicklung des privaten Konsums und des Exportes war bei den Ausgaben für Energie wegen der stark gestiegenen Energiepreise kein Wachstum mehr zu erkennen. Die Kreditkrise und die Konjunkturverlangsamung in den USA scheinen der Schweizer Wirtschaft vorläufig keinen Schaden zugefügt zu haben.

Auch für die Baugenossenschaft GISA ging wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr zu Ende. Mit einem erwirtschafteten Gewinn von CHF 110'503.07 (nach Abschreibungen und Rückstellungen) stehen der Generalversammlung mit

dem Vortrag von CHF 27'826.04 aus dem Jahre 2006 insgesamt CHF 138'329.11 zur Verteilung des Betriebsüberschusses zur Verfügung. Der Vorstand beantragt zuhanden der Generalversammlung die Verzinsung des Anteilscheinkapitals von brutto 3% oder CHF 125'861.40. CHF 5'600 dienen der Äufnung der gesetzlichen Reserven. Der Betrag von CHF 6'867.71 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Bilanz

Die Bilanz ist eine Momentaufnahme der Vermögens- und Schuldenverhältnisse 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 ist gegenüber dem Vorjahr von CHF 74'517'035.99 auf CHF 74'793'829.16 angestiegen.

Aktiven – Liquide Mittel

Die vorhandenen Geldmittel (CHF 2'596'893.26) decken auch im Jahre 2007 die offenen Verpflichtungen (Kreditoren).

Aktiven – Forderungen

Die gesamten Forderungen beliefen sich am Bilanzstichtag auf CHF 398'207.90. Gegenüber dem Vorjahr bedeutete dies eine Zunahme von CHF 46'291.75. Dies ist vor allem auf die massive Verteuerung des Erdöls bzw. der Fernwärme bei den Heizungs-Aufwendungen zurückzuführen.

Aktiven – Anlagevermögen

Auf den Fahrzeugen und den Mobilien wurden insgesamt CHF 13'999.00 abgeschrieben. Somit beläuft sich das Anlagevermögen auf CHF 71'798'728.00 (Vorjahr CHF 71'812'727.00).

Passiven – Kurzfristiges Fremdkapital

Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft GISA bleibt nach wie vor ein Erfolgsmodell. Mittlerweile ist der Bestand auf CHF 2'614'42.40 angewachsen. Zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter profitieren von einem attraktiven Zins und im Gegenzug erspart sich die Bau-

genossenschaft GISA eine teurere Fremdverschuldung.

Passiven – Darlehen/Hypotheken

Auch im Berichtsjahr konnten wiederum ordentliche und ausserordentliche Amortisationen (Rückzahlungen) getätigt werden. Insgesamt beliefen sich die Rückzahlungen auf CHF 1'681'620.00.

Passiven – Fremdkapital

Trotz den zusätzlichen Einzahlungen in die Darlehenskasse, den Rückstellungen für die Planung der Sanierungen für die 3. und 4. Etappe in Zürich-Oerlikon sowie den Einlagen in die Amortisations- und Heimfallkonten, hat sich dank der Rückzahlungen bei den Darlehen bzw. Hypotheken, das Fremdkapital auf CHF 63'636'135.05 (Vorjahr CHF 64'373'464.60) verringert.

Passiven – Fonds

Die Erneuerungsfondskonten wurden im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben geäufnet. Die Fonds wiesen am 31. Dezember 2007 einen Bestand von CHF 6'524'865.00 (Vorjahr CHF 5'690'985.00) aus.

Betriebsrechnung

Betriebsrechnung – Ertrag

Der Mietzins'ertrag konnte deutlich gesteigert werden. Vor allem dazu beigetragen haben die Mietzinszuschüsse (Baubrechnung rückwirkend 2003–2006) von CHF 117'800.00 für das Wohnstadion in Zürich-Oerlikon. Der gesamte Ertrag konnte gegenüber dem Vorjahr, dank den zusätzlichen Bankzinsen sowie dank den Rückzahlungen für zuviel bezahlte Baurechtszinsen (rückwirkend für die Jahre 2005 bis 2006) für das Wohnstadion (nach mehreren Inventionen seitens des Vorstandes) um 290'781.35 auf CHF 5'625'754.60 erhöht werden.

Betriebsrechnung – Finanzaufwand

Der Finanzaufwand hat als Folge der steigenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt einen leichten Anstieg von CHF 16'026.50 zu verzeichnen. Der durchschnittliche Zinssatz (ohne Berücksichtigung der Laufzeit) belief sich im Berichtsjahr auf 2.33 % (Vorjahr 2.275 %).

Betriebsrechnung – Betriebsaufwand

Der Liegenschaften-Unterhalt bewegte sich im budgetierten Rahmen, ja er konnte sogar von CHF 1'558'817.53 auf CHF 1'523'509.24 gesenkt werden. Die zahlreichen Wohnungswechsel und die damit zusammenhängenden Instandstellungskosten machten einen grossen Teil der Kosten aus. Weitere Details können sie nachstehender Aufstellung entnehmen.



Grössere Aufwendungen

1. Etappe

Unterhalt allgemein: Kanalspülungen CHF 7'561.90
Gutschrift für HZ 07/08 CHF 28'000.00
Häuser: Geräteersatz/Reparaturen CHF 22'851.25
Maler/Bodenbeläge Inkl. Haus Karner CHF 89'549.20
Waschküchen: Gerätetausch/Reparaturen CHF 13'458.30
Kosten Umgebung: Gartenunterhalt CHF 17'415.50

2. Etappe

Wohnungen: Malerarbeiten/Bodenbeläge/Badsanierungen
CHF 16'326.25

3. Etappe

Häuser: Gutschrift für HZ 07/08 CHF 14'000.00
Wohnungen: Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 12'982.55
Geräteersatz/Reparaturen CHF 8'775.70

4. Etappe

Häuser: Rep. Dachterrassen CHF 8'424.00
Ersatz Heizwände Nebenräume CHF 32'881.45
Revision Ventilatoren CHF 4'573.00

Gutschrift für HZ 07/08 CHF 45'000.00
Wohnungen: Geräteaustausch/Reparaturen CHF 46'450.45
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 46'645.50
Waschküchen: Reparaturen/Geräteersatz CHF 7'026.45
Umgebung: Gartenunterhalt CHF 3'844.40

5. Etappe

Häuser: Überwachungsanlage Ergänzung CHF 11'223.35
Ausbesserung Fassade/Wege CHF 8'138.15
Gutschrift für HZ 07/08 CHF 35'000.00
Div. Aufwand: Garantiewerke/Anwalt CHF 13'018.35
Wohnungen: Geräteaustausch/Reparaturen CHF 7'260.45
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 30'197.30
Waschküchen: Reparaturen CHF 2'624.75
Umgebung: Unterhalt Garten/Spielplatz CHF 24'755.45

Betriebsrechnung – Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten haben sich leicht erhöht. Die administrativen Aufgaben haben vor allem mit der deutlichen Zunahme der Wohnungswechsel zugenommen und zusätzliche Kosten verursacht. Die Kosten belaufen sich somit auf CHF 220'701.29.

Betriebsrechnung – Steuern/ Abschreibungen

Die Steuerabgaben für Bund, Kanton und Gemeinde konnten im Berichtsjahr 2007 von CHF 43'000.00 (Vorjahr) auf CHF 37'790.00 gesenkt werden.

Betriebsrechnung – Fondseinlagen

Gemäss der Weisung vom 20. Juni 2005 des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellungen für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds), darf jährlich eine Rückstellung von maximal 1% der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme der jeweiligen Liegenschaft gebildet werden. Der Bestand darf 15% der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. Somit konnten dem Erneuerungsfonds wiederum eine beachtliche Summe von CHF 833'880.00 zugewiesen werden (Vorjahr CHF 830'340.00).

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





Mittelflussrechnung

Mittelfluss	2007	2006	2005	2004	2003	
Mittelherkunft						
1. Selbsterarbeitete Mittel	Betriebsvorschlag	110'503	131'048	143'095	124'043	57'659
	Einlage Amortisationskonto	128'143	128'143	128'143	128'143	111'482
	Einlage Heimfallkonto	400'160	400'160	243'660	243'660	228'660
	Einlage Erneuerungsfonds	833'880	830'340	829'910	610'850	424'717
	Abschreibungen	13'999	13'100	19'396	12'017	8'399
Cash-flow	1'486'685	1'502'791	1'364'204	1'118'713	830'917	
2. Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	Forderungen, Aktive Abgrenzungsposten	-46'292	74'487	40'393	227'256	-249'747
	Kreditoren	101'075	-63'943	7'898	-39'383	95'225,00
	Passive Abgrenzungsposten	256'612	-11'566	-339'026	112'709	108'803
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1'798'081	1'501'769	1'073'469	1'419'296	785'197	
3. Geldfluss aus Investitionstätigkeit	Investitionen in diverse Liegenschaften	0	0	-31'300'000	-303'000	0
	Investitionen zulasten Erneuerungsfonds	0	0	0	0	-160'000,00
	Investitionen Bauprojekte	0	0	31'489'694	-2'170'906	-12'647'195
	Investitionen Mobilien	0	0	-34'496	-17'917	-18'798
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	0	0	155'198	-2'491'822	-12'825'994	
4. Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	Darlehenskasse	58'300	220'105	139'538	275'881	282'334
	Baukredit	0	0	-528'000	-7'514'169	-808'580
	Darlehen Stadt und Kanton	0	667'000	0	8'593'000	12'840'000
	Amortisation Hypotheken/Darlehen	-1'681'620	-2'589'620	-614'863	-407'500	-495'971
	Eigenkapital/Betriebsvorschlag	69'740	-128'437	-119'910	-96'252	1'337'433
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'553'580	-1'830'953	-1'123'235	850'960	13'155'216	

Mittelfluss	2007	2006	2005	2004	2003
--------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Mittelherkunft

Total Geldabfluss/-zufluss	244.500	-329.183	105.432	-221.567	1.114.419
Liquide Mittel am 1.1.	2'352'392	2'681'576	2'576'144	2'797'711	1'683'292
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	244'500	-329'183	105'432	-221'567	1'114'419
Liquide Mittel am 31.12.	2'596'893	2'352'392	2'681'576	2'576'144	2'797'711

Cash-Flow

Der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der Baugenossenschaft GISA ist von CHF 1'502'790.80 auf CHF 1'486'685.07 zurückgegangen. Nach den Abschreibungen von CHF 13'999.00 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von CHF 1'362'183.00 ergibt sich ein Betriebsvorschlag von CHF 110'503.07. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt, 26.43% (Vorjahr 28.17%).

Rating

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

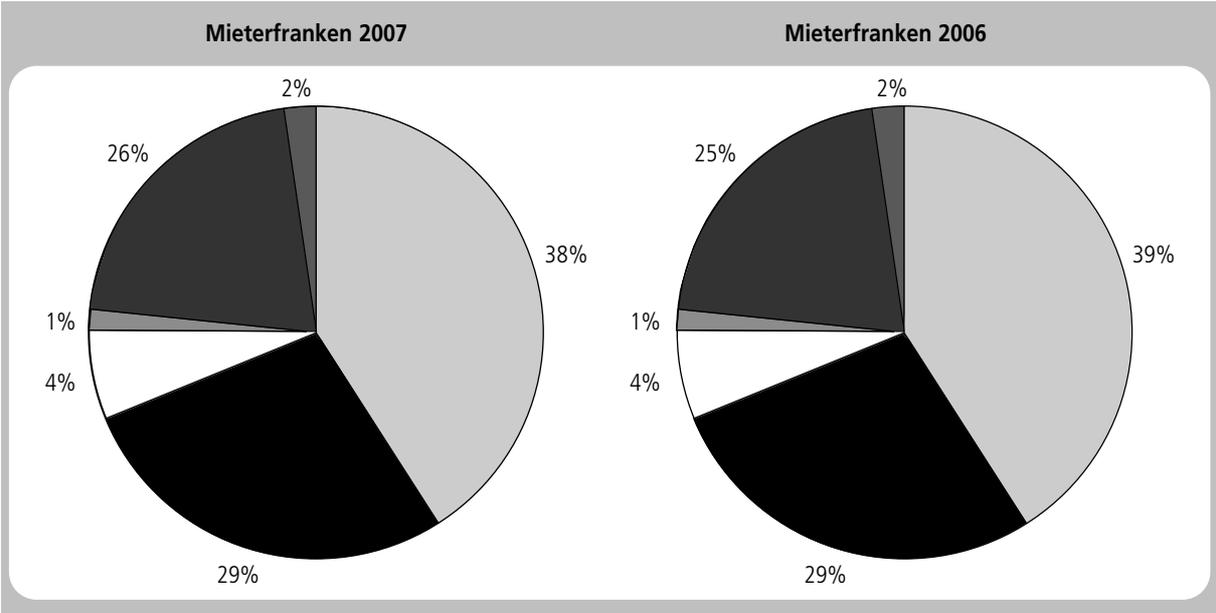
Definition Rating

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
1. Etappe Binderweg / Binzmühlestrasse / Zelghalde / Kugelilostrasse	4	0	4
2. Etappe Zelghalde	0	0	0
3. Etappe Kirchenackerweg / Greifenseestrasse	0	0	0
4. Etappe Kirchenackerweg / Tramstrasse	3	1	4
5. Etappe Wohnstadion Kirchenacker	14	1	15
Total Wohnungswechsel	21	2	23
Kontrolltotal Wohnungswechsel			23
Diverse Wechsel in allen Etappen Nebenträume, Garagen, Parkplätze Motorradplätze, Gartenparzellen	18		18

Mitgliederbestand per 31. 12. 2007

314



Finanzaufwand
 Betriebsaufwand

Verwaltungsaufwand
 Steuern / Abschreibungen

Fondseinlagen
 Betriebsvorschlag

Wohnungsmarkt auf einen Blick

Leerwohnungszählung

Das Jahr 2006 war von einer ausgesprochen starken konjunkturellen Dynamik geprägt. Im Jahr 2007 waren die Wachstumsraten ebenfalls überdurchschnittlich.

Die Konjunkturforschungsinstitute prognostizieren für das Jahr 2008 eine konjunkturelle Abschwächung, jedoch dürfte es zu keinem Wachstumseinbruch kommen. Die US-Hypothekenkrise und die dadurch ausgelösten Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten bleiben weiterhin ein Unsicherheitsfaktor. Und für den schweizerischen Arbeitsmarkt wird eine weitere Verbesserung erwartet.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gut und dürfte dank des stark positiven Wanderungssaldo weiterhin zunehmen. Die Konsumentenstimmung ist nach wie vor günstig. Im Jahr 2007 resultierte bei der Wohnungsproduktion ein weiteres Wachstum. 2008 dürfte der Kulminationspunkt erreicht werden.

Die Leerwohnungsquote war im letzten Sommer, im

Vergleich zum Vorjahr, praktisch stabil und erreichte **gesamtschweizerisch einen Wert von 1,07%**. Die Bestandesmieten und die Angebotspreise werden in allen Kategorien weiter leicht ansteigen. In letzter Zeit zeigen sich in gewissen touristischen Destinationen vermehrt Wohnprobleme für die einheimische Bevölkerung. Davon betroffen sind aber auch die Saisonarbeiter.

Am 1. Juni 2007 standen in der **Stadt Zürich** 180 Wohnungen leer. Das sind 0,09 Prozent des Wohnungsbestandes. Der Leerbestand des letzten Jahres (259 Wohnungen) ist damit um 30 Prozent geschrumpft. Dieser Rückgang ist insofern erstaunlich, als im Lauf des Jahres 2006 so viele neue Wohnungen auf den Markt kamen wie seit einem Vierteljahrhundert nicht mehr. Von den 1708 im Jahr 2006 erstellten Wohnungen stand am 1. Juni 2007 keine einzige leer. In elf der zwölf Stadtkreise gab es überhaupt keine leere Neuwohnung. Einzig im Kreis 11 standen 46 neue Wohnungen leer. Davon waren vierzig Wohnungen im Jahr 2007 entstanden, bei den übrigen sechs handelt es sich um den Restbestand des im Jahr 2005 in «Neu-Oerlikon» erstellten Überangebotes an Wohnungen mit sehr grossem

Flächenangebot. Von den 134 zur Wiedervermietung angebotenen Wohnungen lagen 74 im Einzugsgebiet der Limmat, die restlichen 60 in den Kreisen 11 und 12. Zusammen mit den Neuwohnungen waren im Einzugsgebiet der Glatt damit deutlich mehr leere Wohnungen verfügbar als im übrigen Stadtgebiet.

In der **Baugenossenschaft GISA** standen am 31. Dezember 2007 keine Wohnungen leer.

Quelle: BWO und Statistik der Stadt Zürich





Überblick

	vorgängige Daten		letztverfügbare Daten		Ausblick
Nachfrageindikatoren					
Einkommensentwicklung (Reallohn)	- 0,2%	2005	+ 0,1%	2006	↑
Demographische Entwicklung	+ 0,6%	2005	+ 0,7%	2006	↑
Konsumentenstimmung	15	Okt 07	14	Jan 08	↓
Angebotsindikatoren					
Wohnungsproduktion	37.958	2005	41.989	2006	↗
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	+ 4,0%	Apr 07	+ 3,3%	Okt 07	↗
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	+ 4,3%	Apr 07	+ 4,1%	Okt 07	↗
Hypothekarzinsen (neu)	3,27%	Dez 07	3,32%	Jan 08	↗
Mengen- und Preisindikatoren					
Leerwohnungsquote	1,06%	2006	1,07%	2007	↑
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	+ 2,1%	Aug 07	+ 2,1%	Nov 07	↗
Angebotspreisentwicklung					
– Mietwohnungen	+ 2,8%	3. Q. 07	+ 2,4%	4. Q. 07	↑
– Eigentumswohnungen	+ 1,9%	3. Q. 07	+ 2,7%	4. Q. 07	↗
– Einfamilienhäuser	+ 2,3%	3. Q. 07	+ 2,0%	4. Q. 07	↗

Bericht der Revisionsstelle

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



Uitikon, 29. April 2008

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Gisa für das am 31. Dezember 2007 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)

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

31.12.2007		31.12.2006	
Soll	Haben	Soll	Haben
2'028.70		1'655.75	
262'493.65		404'687.60	
582'370.91		446'049.49	
1'750'000.00		1'500'000.00	
2'596'893.26		2'352'392.84	
21'116.20		53'814.20	
100'800.00		109'250.00	
28'164.00		7'242.75	
47'972.00		11'710.50	
200'155.70		169'898.70	
398'207.90		351'916.15	
2'995'101.16		2'704'308.99	

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

31.12.2007		31.12.2006	
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	
1.00		6'000.00	
16'000.00		24'000.00	
71'798'728.00		1'812'727.00	
74'793'829.16		74'517'035.99	

Bilanz

Passiven

Kreditoren	269'976.65	168'901.20
Verrechnungssteuer DL-Kasse	28'142.50	25'775.55
Vorausbezahlte Mieten	200'198.00	170'819.05
Vorausbezahlte Heiz-Akonto	163'364.65	162'967.15
Transitorische Passiven	132'000.00	170'504.85
Darlehenskasse	2'614'429.40	2'556'129.40
Rückstellung Planung San. 3./4. Etappe	280'000.00	-
Rückstellung Steuern	10'593.85	27'620.40
Total Kurzfristiges Fremdkapital	3'698'705.05	3'282'717.60

31.12.2007		31.12.2006	
Soll	Haben	Soll	Haben
	269'976.65		168'901.20
	28'142.50		25'775.55
	200'198.00		170'819.05
	163'364.65		162'967.15
	132'000.00		170'504.85
	2'614'429.40		2'556'129.40
	280'000.00		-
	10'593.85		27'620.40
	3'698'705.05		3'282'717.60

Passiven

Darlehen Stadt Zürich
Darlehen Stadt + Kanton Zürich
UBS AG 1., 2. + 4. Etappe
UBS AG 4. Etappe
UBS AG 3. + 4. Etappe
UBS AG 5. Etappe
UBS AG 5. Etappe
UBS AG 5. Etappe
SVW Wohnstadion
UBS AG 1. + 2. Etappe
UBS AG 4. + 5. Etappe
DL Stadt ZH 5. Etappe
Hypo PK Stadt ZH 5. Etappe
DL Kanton ZH 5. Etappe
Total Darlehen / Hypotheken
Amortisationskonto 1. Etappe
Amortisationskonto 2. Etappe
Amortisationskonto 3. Etappe
Heimfallkonto 4. Etappe A
Heimfallkonto 4. Etappe B
Heimfallkonto 5. Etappe
Total Wertberichtigungen
Total Langfristiges Fremdkapital
Total Fremdkapital

31.12.2007		31.12.2006	
Soll	Haben	Soll	Haben
	3'370'000.00		4'418'500.00
	1'860'266.00		1'879'386.00
	5'590'000.00		5'710'000.00
	2'350'000.00		2'370'000.00
	6'600'000.00		6'650'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	5'350'000.00		5'500'000.00
	3'600'000.00		3'650'000.00
	696'000.00		880'000.00
	3'000'000.00		3'040'000.00
	4'820'000.00		4'820'000.00
	699'000.00		699'000.00
	6'000'000.00		6'000'000.00
	528'000.00		528'000.00
	51'463'266.00		53'144'886.00
	1'934'568.00		1'852'653.00
	659'140.00		631'835.00
	647'516.00		628'593.00
	4'058'950.00		3'862'760.00
	860'990.00		813'520.00
	313'000.00		156'500.00
	8'474'164.00		7'945'861.00
	59'937'430.00		61'090'747.00
	63'636'135.05		64'373'464.60

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

31.12.2007		31.12.2006	
Soll	Haben	Soll	Haben
	1'705'278.00		1'532'458.00
	579'184.00		521'034.00
	616'340.00		554'530.00
	2'227'762.00		1'997'762.00
	398'601.00		349'201.00
	970'100.00		708'400.00
	27'600.00		27'600.00
	6'524'865.00		5'690'985.00
	4'301'000.00		4'113'000.00
	193'500.00		186'800.00
	27'826.04		21'738.57
	110'503.07		131'047.82
	4'632'829.11		4'452'586.39
	74'793'829.16		74'517'035.99

Betriebsrechnung

		01.01.07 – 31.12.07		01.01.06 – 31.12.06	
		Soll	Haben	Soll	Haben
Ertrag	Nettomieten		5'266'945.20		5'256'531.75
	Mietzinszuschüsse		200'361.00		53'604.00
	Total Mietzinseinnahmen		5'467'306.20		5'310'135.75
	Bankzinsen		59'775.05		20'693.35
	Aufnahmegebühren		4'000.00		3'400.00
	Ertrag aus Baurechtszins		94'602.50		-
	Diverse Erträge		70.85		744.15
	TOTAL ERTRAG		5'625'754.60		5'334'973.25
Aufwand	Hypothekarzinsen	1'485'066.95		1'447'179.90	
	Baurechtszinsen	473'745.00		502'368.00	
	Zinsen Darlehenskasse	80'408.00		73'645.55	
	Total Finanzaufwand	2'039'219.95		2'023'193.45	
	Unterhalt und Reparaturen	743'170.39		787'644.58	
	Hauswartung/Hauswartmaterial	305'281.20		314'041.05	
	Strom allgemein	55'250.10		45'393.65	
	Wasser, Abwasser, Meteorwasser	206'078.95		203'521.25	
	Kehrichtabfuhr	49'837.80		44'411.30	
	TV- und Radiogebühren	101'066.40		101'035.85	
	Gebäudeversicherung	26'670.15		26'615.60	
	Sachversicherung	36'154.25		36'154.25	
	Total Betriebsaufwand	1'523'509.24		1'558'817.53	

Betriebsrechnung

	01.01.07 – 31.12.07		01.01.06 – 31.12.06	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Aufwand				
Verwaltung	22'500.00		22'500.00	
Entschädigung Vorstand	70'000.00		70'000.00	
Entschädigung Revisionsstelle	8'668.25		8'963.10	
Unterhalt/Reparatur Büroeinrichtung	1'396.15		1'442.25	
Telefon, Fax, Porti	6'243.60		7'066.55	
Bankzinsen und -spesen	1'432.36		1'090.49	
Büromaterial, Drucksachen	13'725.70		12'080.10	
Weiterbildung, Kurse	-		385.00	
Generalversammlung	13'587.10		11'584.50	
Verpflegungskosten	-		-	
Beiträge, Spenden	9'072.00		6'034.00	
GISA Fest/Veranstaltungen	-		-	
Diverser Verwaltungsaufwand	74'076.13		66'025.46	
Total Verwaltungsaufwand	220'701.29		207'171.45	
Steuern	37'790.00		43'000.00	
Abschreibung Mobiliar/Maschinen	5'999.00		2'900.00	
Abschreibung Fahrzeuge	8'000.00		10'200.00	
Total Steuern / Abschreibungen	51'789.00		56'100.00	
Planung Sanierung 3./4. Etappe	317'849.05		-	
Total Planung Sanierungen	317'849.05		-	

Aufwand

	01.01.07 – 31.12.07		01.01.06 – 31.12.06	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Einlage Amortisationskonto	128'143.00		128'143.00	
Einlage Heimfallkonto	400'160.00		400'160.00	
Einlage Erneuerungsfonds	833'880.00		830'340.00	
Total Fondseinlagen	1'362'183.00		1'358'643.00	
TOTAL AUFWAND	5'515'251.53		5'203'925.43	
Betriebsvorschlag	110'503.07		131'047.82	
TOTAL BETRIEBSRECHNUNG	5'625'754.60	5'625'754.60	5'334'973.25	5'334'973.25

Antrag des Vorstandes auf Verteilung des Betriebsüberschusses

Vortrag 01.01.2007	27'826.04
Betriebsvorschlag 2007	110'503.07
	138'329.11
./.. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3.00%	125'861.40
./.. Zuweisung in die gesetzliche Reserve	5'600.00
Vortrag per 01.01.2008	6'867.71

Liegenschaften und Mietobjekte 2007

Liegenschaft und Bezugsjahr	Gebäudevers.-Wert (Index 900%)	Nettoanlagewert	Wohnungskategorien				Zimmerzahl					Total Whg.	Garagen Parkplätze	Bastelräume	Ateliers Gewerbe
			AW I	FW I BWI	FW II AWII	FT	2/2.5	3/3.5	4/4.5	5/5.5	6/6.5				
1. + 2. Etappe* 1948 / 1949 Binderweg Binzmühlestrasse Kügelilloostrasse Zelghalde	23'097'000.00	13'593'727.00	0	0	18	74	0	31	49	12	0	92	16	6	1
3. Etappe 1950 Greifenseestrasse Kirchenackerweg	6'181'000.00	2'523'000.00	0	0	10	20	9	21	0	0	0	30	0	1	0
4. Etappe A+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
Total	83'344'100.00	71'782'727.00	13	7	64	224	48	98	113	46	3	308	166	31	9

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

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2007

Gläubiger	Etappe	Zins % 31.12.2007	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2007	Amortisation 2007	Bestand am 31.12.2007
UBS AG Fest bis 02.10.2008	1 + 2	3.28	5'600'000.00	3'340'000.00	80'000.00	3'260'000.00
UBS AG Fest bis 06.02.2008	1 + 2	2.54	3'130'000.00	3'040'000.00	40'000.00	3'000'000.00
UBS AG Fest bis 03.05.2010	3 + 4	3.17	7'900'000.00	2'950'000.00	50'000.00	2'900'000.00
UBS AG Fest bis 30.04.2009	4	3.00	0	3'700'000.00	0.00	3'700'000.00
UBS AG Fest bis 02.10.2008	4	3.28	6'500'000.00	2'370'000.00	40'000.00	2'330'000.00
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	3.37	0	2'370'000.00	20'000.00	2'350'000.00
UBS AG (*) Fest bis 04.10.2010	5	2.68	7'000'000.00	7'000'000.00	0.00	7'000'000.00
UBS AG (*) Fest bis 02.02.2012	5	3.33	7'000'000.00	5'500'000.00	150'000.00	5'350'000.00
UBS AG (*) Fest bis 29.11.2011	5	3.57	4'000'000.00	3'650'000.00	50'000.00	3'600'000.00
SVW (*) Laufzeit 10 Jahre ab 12.2003	5	2.00	1'840'000.00	880'000.00	184'000.00	696'000.00
UBS AG Fest bis 08.06.2009	4 + 5	3.02	4'820'000.00	4'820'000.00	0.00	4'820'000.00
1. Rang				39'620'000.00	614'000.00	39'006'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.00	4'100'000.00	3'731'000.00	1'041'000.00	2'690'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.00	755'000.00	687'500.00	7'500.00	680'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	3.00	6'000'000.00	6'000'000.00	0.00	6'000'000.00
2. Rang				10'418'500.00	1'048'500.00	9'370'000.00
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	190'570.00	19'120.00	171'450.00
Stadt Zürich	5	0	699'000.00	699'000.00	0.00	699'000.00
Kanton Zürich	5	0	528'000.00	528'000.00	0.00	528'000.00
Darlehen				3'106'386.00	19'120.00	3'087'266.00
Total Hypotheken / Darlehen				53'144'886.00	1'681'620.00	51'463'266.00

(*) Neubau Wohnstadion

Hinterlegt bei der UBS AG als zusätzliche Kreditsicherheit:

1. und 2. Etappe: 500'000.00 | 1. und 2. Etappe: 500'000.00 | 1. und 2. Etappe: 1'000'000.00

Fondsrechnung und Abschreibungen 2007

Hilfsfonds	Bestand am 1. Januar 2007	27'600.00
	Einlage 2007	0.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	27'600.00
Rückstellung Steuern	Bestand am 1. Januar 2007	27'620.40
	Auflösung per 2007	./i. 54'816.55
	Rückstellung 2007	37'790.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	10'593.85
Mobilien / Maschinen EDV	Bestand am 1. Januar 2007	6'000.00
	Abschreibung 2007	./i. 5'999.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	1.00
Fahrzeuge	Bestand am 1. Januar 2007	24'000.00
	Abschreibung 2007	./i. 8'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	16'000.00
Gesetzliche Reserven	Bestand am 1. Januar 2007	186'800.00
	Zuweisung 2007	6'700.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	193'500.00
Amortisationskonto Etappen 1-3	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2007	1'852'653.00
	Einlage 2007	81'915.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	1'934'568.00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	631'835.00
	Einlage 2007	27'305.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	659'140.00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	628'593.00
	Einlage 2007	18'923.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	647'516.00

Heimfallkonto (Etappe 4)	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2007	3'862'760.00
	Einlage 2007	196'190.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	4'058'950.00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	813'520.00
	Einlage 2007	47'470.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	860'990.00
Heimfallkonto (Etappe 5)	5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2007	156'500.00
	Einlage 2007	156'500.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	313'000.00
Erneuerungsfonds alle Etappen	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	1'532'458.00
	Einlage 2007	172'820.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	1'705'278.00
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	521'034.00
	Einlage 2007	58'150.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	579'184.00
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	554'530.00
	Einlage 2007	61'810.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	616'340.00
	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	1'997'762.00
	Einlage 2007	230'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	2'227'762.00
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	349'201.00
	Einlage 2007	49'400.00
	Bestand am 31. Dezember 2007	398'601.00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2007	708'400.00	
Einlage 2007	261'700.00	
Bestand am 31. Dezember 2007	970'100.00	

