



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



# Inhalt



## Impressum

Redaktion: Hans-Peter Stalder  
Gestaltung: Patricia Boscarin

- 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 – Seniorenzorge
- 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 Höngerberg. 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.

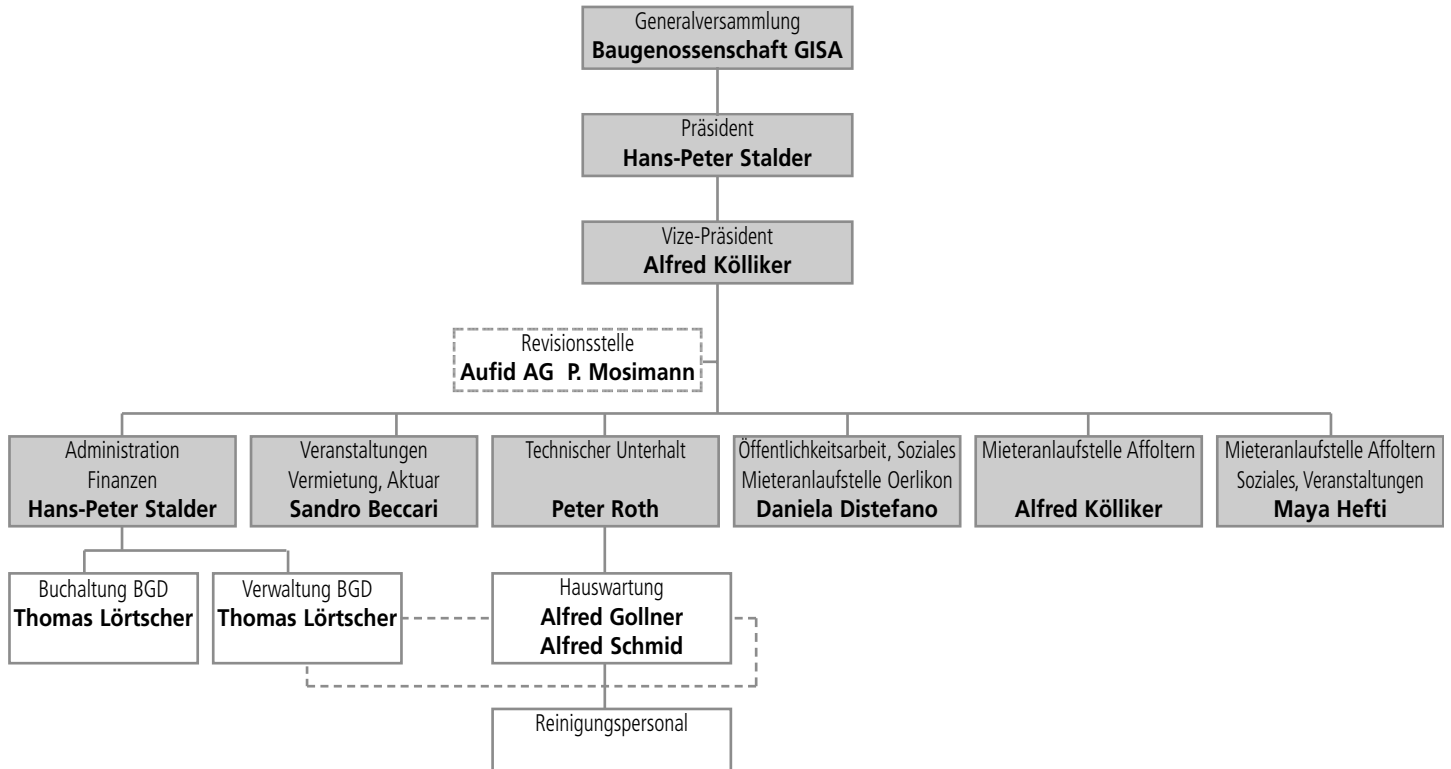


### **Unser Anliegen**

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](http://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](mailto: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

gesellschaften 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 Montmelon 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler 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 geöffnet. 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               |             |
|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| <b>Mittelherkunft</b>                              |   |                   |                   |                   |                    |             |
| <b>1. Selbsterarbeitete Mittel</b>                 | 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       |
| <b>Cash-flow</b>                                   | <b>1'486'685</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   | -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     |
| <b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b> | <b>1'798'081</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                 | 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     |
| <b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>0</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                          | 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   |
| <b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-1'553'580</b>                       | <b>-1'830'953</b> | <b>-1'123'235</b> | <b>850'960</b>    | <b>13'155'216</b>  |             |

|                    |             |             |             |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Mittelfluss</b> | <b>2007</b> | <b>2006</b> | <b>2005</b> | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

**Mittelherkunft**

|                                   |                  |                  |                  |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Total Geldabfluss/-zufluss</b> | <b>244.500</b>   | <b>-329.183</b>  | <b>105.432</b>   | <b>-221.567</b>  | <b>1.114.419</b> |
| 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        |
| <b>Liquide Mittel am 31.12.</b>   | <b>2'596'893</b> | <b>2'352'392</b> | <b>2'681'576</b> | <b>2'576'144</b> | <b>2'797'711</b> |

### 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.

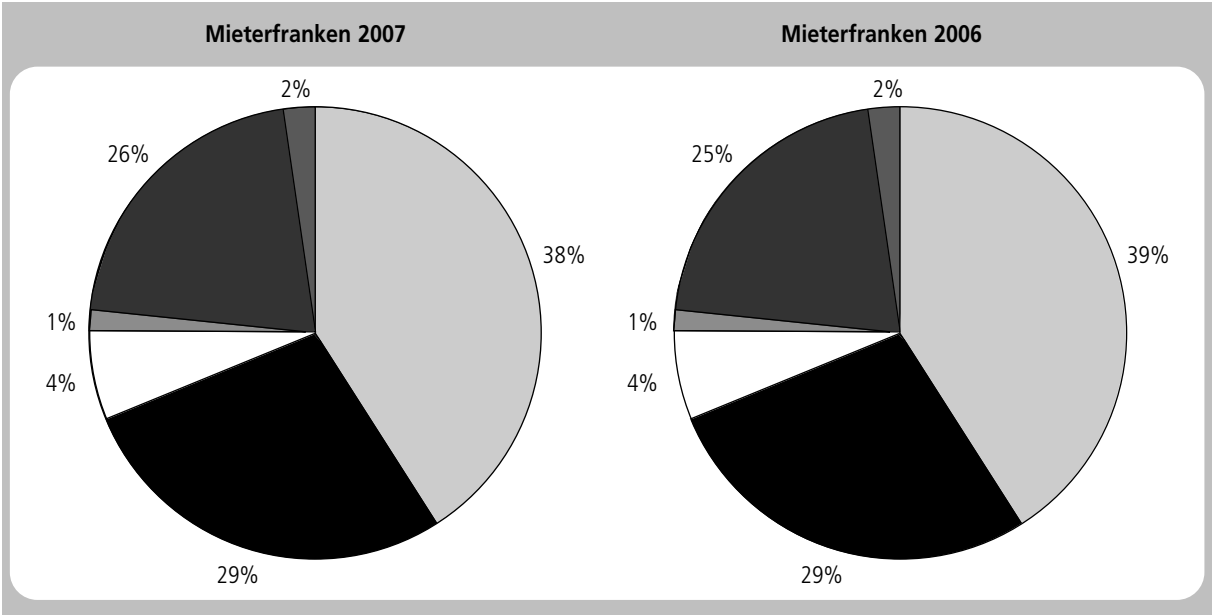
### Definition Rating

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<br>mieter | Interne<br>Wechsel | Total<br>Wechsel |
|--|---------------|--------------------|------------------|
| <b>1. Etappe</b><br>Binderweg / Binzmühlestrasse /<br>Zelghalde / Kugelilostrasse                              | 4             | 0                  | 4                |
| <b>2. Etappe</b><br>Zelghalde  | 0             | 0                  | 0                |
| <b>3. Etappe</b><br>Kirchenackerweg /<br>Greifenseestrasse   | 0             | 0                  | 0                |
| <b>4. Etappe</b><br>Kirchenackerweg / Tramstrasse  | 3             | 1                  | 4                |
| <b>5. Etappe</b><br>Wohnstadion Kirchenacker   | 14            | 1                  | 15               |
| <b>Total Wohnungswechsel</b>   | <b>21</b>     | <b>2</b>           | <b>23</b>        |
| <b>Kontrolltotal Wohnungswechsel</b>   |               |                    | <b>23</b>        |
| <b>Diverse Wechsel in allen Etappen</b><br>Nebenträume, Garagen, Parkplätze<br>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 |
|--|------------------|----------|-----------------------|----------|----------|
| <b>Nachfrageindikatoren</b>                      |                  |          |                       |          |          |
| Einkommensentwicklung (Reallohn)                 | - 0,2%           | 2005     | + 0,1%                | 2006     | ↑        |
| Demographische Entwicklung                       | + 0,6%           | 2005     | + 0,7%                | 2006     | ↑        |
| Konsumentenstimmung                              | 15               | Okt 07   | 14                    | Jan 08   | ↓        |
| <b>Angebotsindikatoren</b>                       |                  |          |                       |          |          |
| 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   | ↗        |
| <b>Mengen- und Preisindikatoren</b>              |                  |          |                       |          |          |
| 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        |       |
| <b>2'596'893.26</b> |       | <b>2'352'392.84</b> |       |
| 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          |       |
| <b>398'207.90</b>   |       | <b>351'916.15</b>   |       |
| <b>2'995'101.16</b> |       | <b>2'704'308.99</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**

| 31.12.2007           |       | 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            |       |
| <b>71'798'728.00</b> |       | <b>1'812'727.00</b>  |       |
| <b>74'793'829.16</b> |       | <b>74'517'035.99</b> |       |

# 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           |
| <b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b> | <b>3'698'705.05</b> | <b>3'282'717.60</b> |

| 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           |
|            | <b>3'698'705.05</b> |            | <b>3'282'717.60</b> |

## 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                  |
| <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>               |

| 31.12.2007 |                      | 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           |
|            | <b>51'463'266.00</b> |            | <b>53'144'886.00</b> |
|            | 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           |
|            | <b>8'474'164.00</b>  |            | <b>7'945'861.00</b>  |
|            | <b>59'937'430.00</b> |            | <b>61'090'747.00</b> |
|            | <b>63'636'135.05</b> |            | <b>64'373'464.60</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

| 31.12.2007 |                      | 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            |
|            | <b>6'524'865.00</b>  |            | <b>5'690'985.00</b>  |
|            | 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           |
|            | <b>4'632'829.11</b>  |            | <b>4'452'586.39</b>  |
|            | <b>74'793'829.16</b> |            | <b>74'517'035.99</b> |

# Betriebsrechnung

|                |                                | 01.01.07 – 31.12.07 |                     | 01.01.06 – 31.12.06 |                     |
|----------------|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                |                                | Soll                | Haben               | Soll                | Haben               |
| <b>Ertrag</b>  | Nettomieten                    |                     | 5'266'945.20        |                     | 5'256'531.75        |
|                | Mietzinszuschüsse              |                     | 200'361.00          |                     | 53'604.00           |
|                | <b>Total Mietzinseinnahmen</b> |                     | <b>5'467'306.20</b> |                     | <b>5'310'135.75</b> |
|                | 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              |
|                | <b>TOTAL ERTRAG</b>            |                     | <b>5'625'754.60</b> |                     | <b>5'334'973.25</b> |
| <b>Aufwand</b> | Hypothekarzinsen               | 1'485'066.95        |                     | 1'447'179.90        |                     |
|                | Baurechtszinsen                | 473'745.00          |                     | 502'368.00          |                     |
|                | Zinsen Darlehenskasse          | 80'408.00           |                     | 73'645.55           |                     |
|                | <b>Total Finanzaufwand</b>     | <b>2'039'219.95</b> |                     | <b>2'023'193.45</b> |                     |
|                | 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           |                     |
|                | <b>Total Betriebsaufwand</b>   | <b>1'523'509.24</b> |                     | <b>1'558'817.53</b> |                     |

# Betriebsrechnung

|                                       | 01.01.07 – 31.12.07 |       | 01.01.06 – 31.12.06 |       |
|---------------------------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
|                                       | Soll                | Haben | Soll                | Haben |
| <b>Aufwand</b>                        |                     |       |                     |       |
| 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           |       |
| <b>Total Verwaltungsaufwand</b>       | <b>220'701.29</b>   |       | <b>207'171.45</b>   |       |
| Steuern                               | 37'790.00           |       | 43'000.00           |       |
| Abschreibung Mobiliar/Maschinen       | 5'999.00            |       | 2'900.00            |       |
| Abschreibung Fahrzeuge                | 8'000.00            |       | 10'200.00           |       |
| <b>Total Steuern / Abschreibungen</b> | <b>51'789.00</b>    |       | <b>56'100.00</b>    |       |
| Planung Sanierung 3./4. Etappe        | 317'849.05          |       | -                   |       |
| <b>Total Planung Sanierungen</b>      | <b>317'849.05</b>   |       | <b>-</b>            |       |

## 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          |                     |
| <b>Total Fondseinlagen</b>    | <b>1'362'183.00</b> |                     | <b>1'358'643.00</b> |                     |
| <b>TOTAL AUFWAND</b>          | <b>5'515'251.53</b> |                     | <b>5'203'925.43</b> |                     |
| Betriebsvorschlag             | 110'503.07          |                     | 131'047.82          |                     |
| <b>TOTAL BETRIEBSRECHNUNG</b> | <b>5'625'754.60</b> | <b>5'625'754.60</b> | <b>5'334'973.25</b> | <b>5'334'973.25</b> |

## Antrag des Vorstandes auf Verteilung des Betriebsüberschusses

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

# Liegenschaften und Mietobjekte 2007

| Liegenschaft und Bezugsjahr  | Gebäudevers.-Wert (Index 900%) | Nettoanlage-wert              | Wohnungskategorien |             |               |            | Zimmerzahl |           |            |           |          | Total Whg. | Garagen Parkplätze | Bastel-räume | Ateliers Gewerbe |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------|---------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|----------|------------|--------------------|--------------|------------------|
|  |                                |                               | AW I               | FW I<br>BWI | FW II<br>AWII | FT         | 2/2.5      | 3/3.5     | 4/4.5      | 5/5.5     | 6/6.5    |            |                    |              |                  |
| <b>1. + 2. Etappe*</b><br>1948 / 1949<br>Binderweg<br>Binzmühlestrasse<br>Kügelilloostrasse<br>Zelghalde | 23'097'000.00                  | 13'593'727.00                 | 0                  | 0           | 18            | 74         | 0          | 31        | 49         | 12        | 0        | 92         | 16                 | 6            | 1                |
| <b>3. Etappe</b><br>1950<br>Greifenseestrasse<br>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><br>1985 / 1987<br>Kirchenackerweg A<br>Tramstrasse B                                | 22'951'200.00<br>4'944'900.00  | 19'619'000.00<br>4'747'000.00 | 10                 | 0           | 31            | 53         | 22         | 33        | 27         | 11        | 1        | 94         | 88                 | 23           | 6                |
| Wohnstadion 2003<br>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>83'344'100.00</b>           | <b>71'782'727.00</b>          | <b>13</b>          | <b>7</b>    | <b>64</b>     | <b>224</b> | <b>48</b>  | <b>98</b> | <b>113</b> | <b>46</b> | <b>3</b> | <b>308</b> | <b>166</b>         | <b>31</b>    | <b>9</b>         |

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

# Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2007

| Gläubiger                            | Etappe | Zins %<br>31.12.2007 | Bestand<br>ursprünglich | Bestand am<br>01.01.2007 | Amortisation<br>2007 | Bestand am<br>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             |
| <b>1. Rang</b>                       |        |                      |                         | <b>39'620'000.00</b>     | <b>614'000.00</b>    | <b>39'006'000.00</b>     |
| 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             |
| <b>2. Rang</b>                       |        |                      |                         | <b>10'418'500.00</b>     | <b>1'048'500.00</b>  | <b>9'370'000.00</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              | 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               |
| <b>Darlehen</b>                      |        |                      |                         | <b>3'106'386.00</b>      | <b>19'120.00</b>     | <b>3'087'266.00</b>      |
| <b>Total Hypotheken / Darlehen</b>   |        |                      |                         | <b>53'144'886.00</b>     | <b>1'681'620.00</b>  | <b>51'463'266.00</b>     |

(\*) 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

|                                       |  |                |
|---------------------------------------|--|----------------|
| <b>Hilfsfonds</b>                     | Bestand am 1. Januar 2007                        | 27'600.00      |
|                                       | Einlage 2007                                     | 0.00           |
|                                       | Bestand am 31. Dezember 2007                     | 27'600.00      |
| <b>Rückstellung Steuern</b>           | 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      |
| <b>Mobilien / Maschinen EDV</b>       | Bestand am 1. Januar 2007                        | 6'000.00       |
|                                       | Abschreibung 2007                                | ./i. 5'999.00  |
|                                       | Bestand am 31. Dezember 2007                     | 1.00           |
| <b>Fahrzeuge</b>                      | Bestand am 1. Januar 2007                        | 24'000.00      |
|                                       | Abschreibung 2007                                | ./i. 8'000.00  |
|                                       | Bestand am 31. Dezember 2007                     | 16'000.00      |
| <b>Gesetzliche Reserven</b>           | Bestand am 1. Januar 2007                        | 186'800.00     |
|                                       | Zuweisung 2007                                   | 6'700.00       |
|                                       | Bestand am 31. Dezember 2007                     | 193'500.00     |
| <b>Amortisationskonto Etappen 1-3</b> | 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     |

|  |  |              |
|--|--|--------------|
| <b>Heimfallkonto (Etappe 4)</b>                  | 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   |
| <b>Heimfallkonto (Etappe 5)</b>                  | 5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2007      | 156'500.00   |
|  | Einlage 2007                                       | 156'500.00   |
|  | Bestand am 31. Dezember 2007                       | 313'000.00   |
| <b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>             | 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   |              |



