



BAUGENOSSENSCHAFT GISA

61. Jahresbericht  
und  
Rechnung 2008

**Einladung zur 61.  
ordentlichen  
Generalversammlung** am Freitag, den 26. Juni 2009  
um 19.00 Uhr  
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon

**Traktanden**

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung
3. Jahresbericht 2008
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Wahlen (Vorstand und Revisionsstelle)
7. Statutenrevision
8. Anträge gemäss Artikel 21
9. Diverses





## **Impressum**

Redaktion: Hans-Peter Stalder, Maya Hefti

Fotos: Daniela Santos

Gestaltung: Patricia Boscarin

- 3** Einladung zur 61. ordentlichen Generalversammlung
- 6** Organe der Genossenschaft
- 7** Editorial
- 9** Protokoll der 60. Generalversammlung
- 12** Organigramm Baugenossenschaft GISA
- 13** Vorstandstätigkeit
- 14** Wahlen
- 15** Personal
- 16** Leitbild
- 19** Kompostgruppen
- 20** Statutenrevision
- 21** Nachbarschaftshilfen der Stadt Zürich
- 22** GISA macht Zirkus
- 23** Seniorenzmenge
- 24** Erläuterungen zur Jahresrechnung
- 30** Sanierungsprojekte
- 31** Grössere Aufwendungen
- 32** Mittelflussrechnung
- 36** Wohnungsmarkt auf einen Blick
- 38** Bericht der Revisionsstelle
- 40** Bilanz und Betriebsrechnung
- 45** Betriebsrechnung
- 48** Liegenschaften und Mietobjekte
- 49** Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten
- 50** 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 Santos, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Maya Hefti, Zelghalde 42, 8046 Zürich

Peter Roth, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich (bis 30.06.2009)

**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; Jürg Schneider 079 800 74 89

## **Mitgliedschaften**

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern

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

## Geschätzte Mitglieder

Wir freuen uns, Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis 2008 präsentieren zu dürfen.

Ohne weiteres darf das Jahr 2008 als historisch bezeichnet werden. Dazu beigetragen haben zum einen die weltweite Wirtschaftskrise, welche für die allermeisten völlig überraschend und orkanartig über die Welt herein gebrochen war. Zum anderen wegen der unerwarteten Wahl von Barack Obama zum neuen US-Präsidenten. Verlass war lediglich auf die Nahost-Krise, welche mit schon fast eintöniger Regelmässigkeit aufflammte, um dann bis zur nächsten Eruption weiter zu köcheln.

Schaut man nun die beiden oben erwähnten wichtigsten Ereignisse des Jahres an, fällt vor allem eines auf: Die Leute, die ihren Lebensunterhalt mit Wirtschafts- und Polit-Analysen verdienen, haben keines von beiden vorausgesehen.

Unruhe war ebenfalls bei den Ölpreisen zu verzeichnen. So stiegen sie auf ein Rekordhoch um dann, unter dem Druck der kommenden Rezession, wieder markant einzubrechen. In der Schweiz führte die Senkung der Leitzinsen durch die

Zentralbanken zu einer deutlichen Hypothekarzinsensenkung. Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird sich dies, über den Referenzzinssatz, positiv auf die Mietzinsen auswirken und damit die Kaufkraft der privaten Haushalte bzw. den Konsum stärken. Schön zu sehen, dass aus Krisen im wieder neue Chancen und Positives entstehen kann!

In der Baugenossenschaft GISA verlief das Jahr weit weniger spektakulär, dafür konnte zum Beispiel die Aussensanierung der 3. Etappe wie geplant abgeschlossen werden und trotz des schwierigen, wirtschaftlichen Umfeldes, kann die GISA auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

An der diesjährigen Generalversammlung haben sie nun wiederum die Möglichkeit, die Weichen für die Zukunft zu stellen, da Wahlen anstehen. Nach dem Rücktritt von Peter Roth, hoffen wir, die entstandene Lücke im Vorstand mit einer/m guten Fachfrau/Fachmann aus dem Bereich Liegenschaften (Betrieb und Unterhalt) besetzen zu können. Bis dahin werden wir das verwaiste Ressort auf andere Vorstandsmitglieder verteilen. Gleichzeitig werden wir an dieser Versammlung über die neuen Statuten abstimmen.

Mit den neuen Statuten und den laufenden Arbeiten an unseren Führungsinstrumenten, hoffen wir, für die Zukunft gewappnet zu sein.

Mein Dank gilt meinen Vorstandskolleginnen und Kollegen für die geleistete Arbeit. Ich schätze das gute, sachliche und manchmal auch kritische Klima, welches im Vorstand herrscht. Denn Sachkritik ist auch immer wieder eine Chance gemeinsam gute Lösungen zu finden. Gleichzeitig benutze ich die Gelegenheit mich bei allen Genosseschafterinnen und Genosseschaftern, sowie unseren Mitarbeitenden für die stets gute und verlässliche Zusammenarbeit zu bedanken.

**Baugenossenschaft GISA**

Hans-Peter Stalder, Präsident



# Protokoll der 60. Generalversammlung

## **Freitag, 30. Mai 2008 im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

Dauer	19.00 – 19.30 Uhr
Anwesend	174 Personen
Stimmberechtigte	95 Personen
Vorsitz	Präsident Hans-Peter Stalder
Protokoll	Sandro Beccari
Traktanden	gemäss Einladungen

### **Begrüssung durch den Präsidenten**

Der Präsident Hans-Peter Stalder eröffnet pünktlich um 19.00 Uhr die 60. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA. Er begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sowie die Gäste Frau Sonja Di Marsico von der Aufid Treuhand & Revisions AG und Herr Hans-Felix Trachsler von der UBS AG 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 Stimmzählenden**

Herr Robert Gierer, Herr Daniel Bremer, Herr Fredi Frei, Herr Vincenzo Fattore und Herr Heinz Rymann werden ohne Gegenstimme als Stimmzähler gewählt

### **2. Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung**

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 59. ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni 2007 zu genehmigen. Dieser wird einstimmig angenommen.

### **3. Jahresbericht 2007**

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 2007 ohne Gegenstimme.

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

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

Die Kontrollstelle verweist auf den Bericht der Kontrollstelle im Jahresbericht 2007 und beantragt der Generalversammlung die Jahresrechnung 2007 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 6'867.71 per 1.1.2008 sowie Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3% im Umfang von CHF 125'861.40 und Zuweisung in die gesetzlichen Reserven von CHF 5'600.00) wird bei einer Gegenstimme angenommen.

#### **6. Wahl der Revisionsstelle**

Hanspeter Stalder schlägt zur Wahl der Revisionsstelle die Firma Aufid Treuhand, Zürich vor, welche an diesem Abend durch Frau Sonja Di Marsico vertreten wird vor. Diese wird einstimmig bei einer Enthaltung gewählt.

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

Es sind keine Anträge eingegangen.

## 8. Diverses

Es werden verschiedene Fragen gestellt zu Revisionen an Gebäuden und Wegen, Hauswarte, Spielplatzinfrastruktur, Kommunikationswege mit dem Vorstand, Grünflächen, Beleuchtungen. Der Vorstand beantwortet die Fragen soweit möglich. Einige Anliegen betreffen jedoch Bereiche auf welche der Vorstand keine Kompetenzen besitzt.

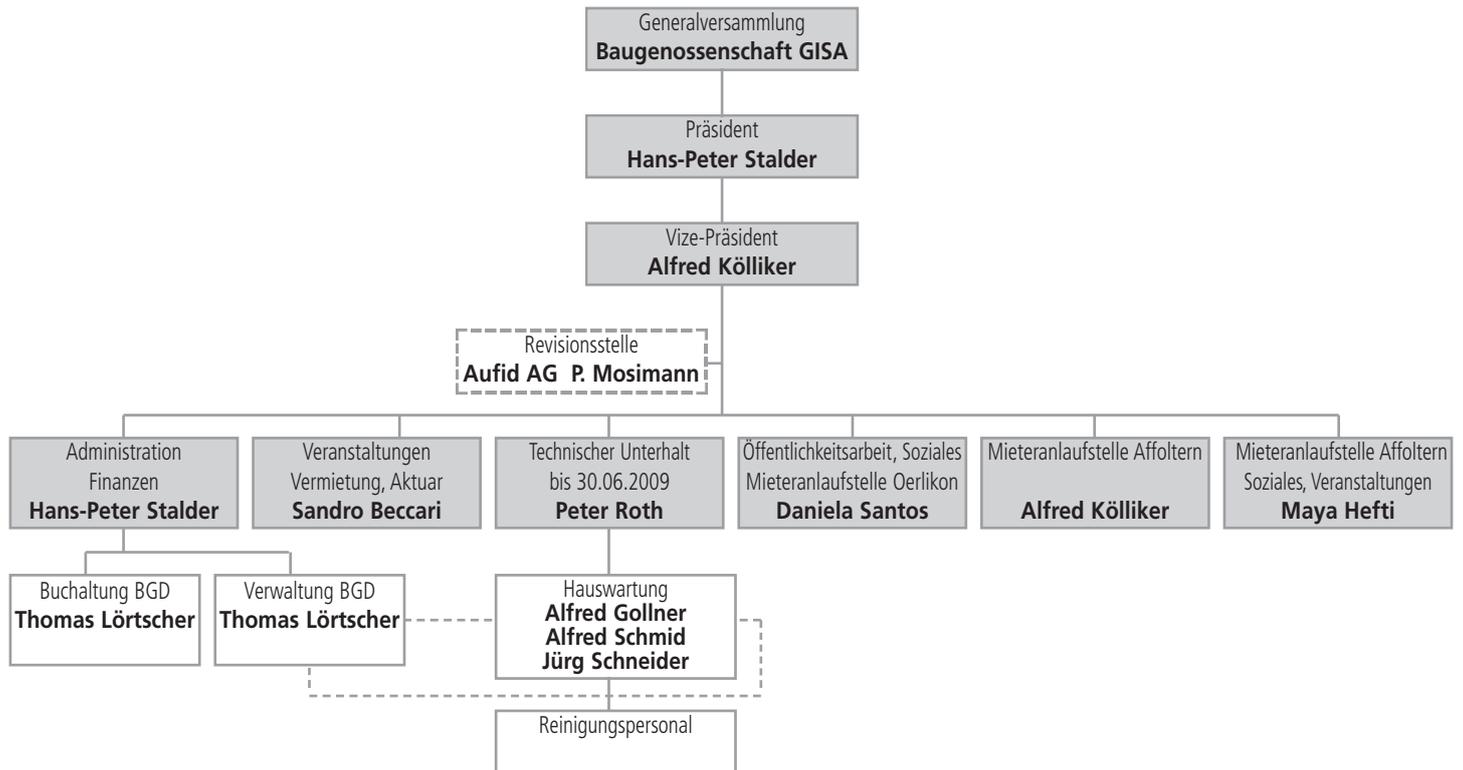
Herr Stalder dankt allen für Ihre Mithilfe im vergangen Jahr und schliesst die Generalversammlung um 19.30 Uhr.

**Der Vorsitzende:** Hans-Peter Stalder

**Der Protokollführer:** Sandro Beccari



# Organigramm Baugenossenschaft GISA



# Vorstandstätigkeit

Für die Baugenossenschaft GSA wie auch für die einzelnen Vorstandsmitglieder ist die Tatsache, dass der Vorstand funktioniert, sehr erfreulich. Alle Mitglieder sind bemüht, sich voll und ganz für die Belange unserer Baugenossenschaft einzusetzen. Bei Meinungsverschiedenheiten wird hart aber stets immer fair versucht, gemeinsam die optimale Lösung für die Genossenschaft zu finden. Anfangs Jahr werden jeweils die Daten für die Sitzungen festgelegt. Grundsätzlich findet am ersten Montag jedes Monats eine Vorstandssitzung statt. Eine Ausnahme bildet zum Beispiel die Sommerpause. Im Berichtsjahr fanden neun sowie diverse andere (ausserordentliche) Sitzungen statt, um die Geschäfte der Baugenossenschaft GISA zu erledigen. Die Schwerpunkte der Vorstandstätigkeit im vergangen Geschäftsjahr waren vor allem:

- Neue Statuten
- Garantiemängel 5. Etappe
- Neue Reglemente
- Mieterstreitigkeiten
- Sanierung 3. Etappe
- Finanzierungsfragen
- Sanierungsprojekte
- Personalfragen
- Laufender Unterhalt

## Büro

Leider ist unser Aufruf im letzten Jahresbericht, dass Büro nicht zu jeder Tages- und Nachtzeit zu stürmen, bei einigen Personen ungehört geblieben. Hier nochmals die Öffnungszeiten:

## Schalterstunden

Donnerstag: 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr

## Bürozeiten

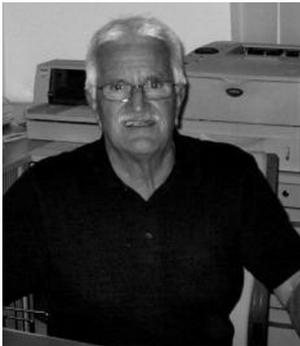
Montag - Freitag: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

## Andere Termine erst nach telefonischer Vereinbarung.

Bei **dringenden Notfällen**, die den Unterhalt und Betrieb betreffen, wenden Sie sich zuerst an unsere Hauswarte. Bei **normalen Reparaturen** und Unterhaltsarbeiten, bitten wir Sie, die Reparaturscheine zu verwenden. Diese können Sie entweder auf dem Büro beziehen oder aber über unsere Internetseite [www.bg-gisa.ch](http://www.bg-gisa.ch) herunterladen. Reklamationen und Wünsche bitte immer schriftlich einreichen.

# Wahlen

Nach seiner über neunzehnjährigen Tätigkeit verabschiedet sich Herr **Peter Roth** aus dem Vorstand und wird «hoffentlich» in Zukunft seinen lang verdienten Ruhestand geniessen. Der Vorstand bedankt sich bei Herrn Peter Roth für seinen langjährigen, unermüdlichen Einsatz zum Wohle der Genossenschaft.



Während seiner Amtszeit war Herr Roth vor allem für den Betrieb und Unterhalt zuständig. So manche Schlacht musste gefochten werden

um unsere Liegenschaften so in Schuss zu halten wie sie sich heute präsentieren.

**Nochmals recht herzlichen Dank lieber Peter!!!  
Wie guter Wein – je älter desto besser!**

Bis auf Herr Peter Roth, der seinen Rücktritt erklärt hat, treten alle bisherigen Vorstandstandsmitglieder für eine weitere Amtszeit an.

## **Stalder Hans-Peter, Zürich**

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

## **Kölliker Alfred, Zürich**

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

## **Santos Daniela, Zürich**

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

## **Beccari Sandro, Eglisau**

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

Zur Ergänzung des Teams schlägt der Vorstand eine weitere Kandidatin vor. Es handelt sich hierbei um Frau Gabriella Wehrli aus dem Wohnstadion in Zürich-Oerlikon.



### **Gabriella Wehrli**

«Ich wohne seit fünf Jahren mit meinem Ehemann und zwei Teenager-Töchtern im Wohnstadion. Meine Hobbies sind reisen, kochen, nähen und Sprachen lernen.

Nach dem Studium an der Uni Bern arbeitete ich im Controlling einer Bank in Zürich. Anschliessend war ich während 10 Jahren in der Schulpflege Glattal engagiert. Dabei konnte ich mich auf Gebieten wie Psychologie, Soziales und Rechtskunde weiter bilden. Nun suche ich eine neue Herausforderung im Vorstand der GISA, zumal wir weiter hier wohnen bleiben möchten. Mir liegt besonders der Informationsaustausch zwischen den Genossenschaffern und dem Vorstand am Herzen. Die GISA hat eine über-

sichtliche Grösse, wo man Ideen direkt einbringen kann. Ich will Wünsche, welche von den Genossenschaffern hoffentlich zahlreich gemeldet werden, im Vorstand diskutieren und Verbesserungen umsetzen».

### **Wahl der Revisionsstelle**

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

### **Jürg Schneider**

Mit Herr Jürg Schneider hat am 1. Januar 2009 ein ausgewiesener Fachmann seine Tätigkeit als Hauswart in der Baugenossenschaft GISA aufgenommen. Herr Schneider weist eine langjährige Erfahrung als Heizungsmonteur aus, was uns in Zukunft sehr entgegen kommen wird, um unsere Anlagen in Schuss zu halten.

Wir heissen Herrn Schneider herzlich Willkommen und wünschen ihm einen guten Start und viel Befriedigung in seinem neuen Arbeitsumfeld.

# 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 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.





# Kompostgruppen

## **Aufhebung der Kompostanlage in der Siedlung Affoltern**

Auf Wunsch unserer GenossenschaftlerInnen wurde vor Jahren in den Siedlungen Oerlikon und Affoltern Kompostanlagen erstellt. Betreut wurden die Anlagen von Kompostgruppen, bestehend aus freiwilligen Helfer und Helferinnen, welche regelmässig das Kompostmaterial umschichteten, Häcksel zufügten, das Material lockerten und so die Anlagen «in Schuss» hielten.

Ein gepflegter Kompost braucht regelmässige Pflege. Leider fanden sich für die Gruppe Affoltern immer weniger Interessierte die bereit waren mitzuhelfen. Unregelmässige Betreuung und ungeeignetes Kompostmaterial liessen die Anlage in Affoltern immer mehr zu einem stinkenden Haufen verkommen. Reklamationen über Geruchsbelästigung häuften sich. Viele BewohnerInnen ekelten sich davor die Anlage zu benutzen.

Im Sommer 2008 entschied der Vorstand die Anlage Affoltern aufzuheben. Das Kompostmaterial wurde durch unseren Gärtner abgetragen und die Kompostbehälter

konnten der Grün Stadt Zürich zur Weiterverwendung zurückgegeben werden.

Die Kompostanlage in Oerlikon besteht weiterhin.

## **Kompostgruppe «Oerlikon»**

Herr Fred Zani  
Kirchenackerweg 27  
8050 Zürich  
Tel. 044 310 75 25  
info@typothek.ch

**Wir danken allen engagierten Helferinnen  
und Helfern für ihren Einsatz und wünschen  
der Kompostgruppe Oerlikon weiterhin  
«Gut Humus»!**

# Statutenrevision

Anlässlich der Informationsveranstaltung zur Statutenrevision vom 13. Januar 2009 im Hallenstadion durfte der Vorstand der Baugenossenschaft GISA, sowie Herr Ruedi Schoch vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (Rechtsberatung) zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter um 19.00 Uhr im Hallenstadion begrüßen.

Auf Empfehlung von Herrn Schoch wurden die durch das HR-Amt, der Stadt Zürich und des SVW geprüften Statuten nach Themenkreisen durchgegangen. Anschliessend konnten Fragen zu jedem Themenkreis gestellt werden. Wie mit ihnen besprochen, haben wir nun einige Anregungen bzw. Änderungen ihrerseits einfließen lassen und die Statuten dementsprechend angepasst.

Zusammen mit dem Jahresbericht werden wir Ihnen rechtzeitig die neue Version abgeben und an der 61. ordentlichen Generalversammlung darüber abstimmen. Aus der Sicht der GISA sollte damit ein guter Grundstein gelegt sein. Somit können wir mit Zuversicht in die Zukunft blicken.



# Nachbarschaftshilfen der Stadt Zürich

Nachbarschaftshilfen (NBH) gibt es in der Stadt Zürich seit über 20 Jahren. Jeder Stadtkreis (ausser Kreis 5) bietet eine Nachbarschaftshilfe an. Dies sind untereinander autonome, politisch und konfessionell neutrale Vereine oder Arbeitsgruppen.

Sie fördern und unterstützen Kontakte im Quartier und vermitteln Hilfe. Angeboten wird u.a. einkaufen, begleiten, spazieren, Kinder hüten, Tiere füttern und vieles mehr. Die Hilfsangebote sind meist kostenlos.

Man kann bei den NBHs Hilfe beanspruchen, aber auch freiwillige Hilfe anbieten. **[www.nachbarschaftshilfe.ch](http://www.nachbarschaftshilfe.ch)**

Seit 2006 ist die Baugenossenschaft GISA Mitglied bei der Nachbarschaftshilfe Oerlikon.

## **Nachbarschaftshilfe Oerlikon**

Baumackerstrasse 19  
8050 Zürich  
Telefon 044 313 16 60

Neu seit 2008 ist die Baugenossenschaft GISA auch Mitglied bei der Nachbarschaftshilfe Affoltern.

## **Nachbarschaftshilfe Affoltern**

Riedenhaldenstrasse 1  
8046 Zürich  
Telefon 043 299 07 25

Übrigens propagieren die Nachbarschaftshilfen den **internationalen Tag der Nachbarn**, welcher jeweils am letzten Dienstag im Monat Mai stattfindet.  
[www.tagdernachbarn.ch](http://www.tagdernachbarn.ch)

# GISA macht Zirkus

Am Wochenende vom 16. bis 18. Mai 2008 gastierte erstmals der Zirkus **GISAnelli** am Kirchenackerweg in Oerlikon. 30 Kinder aus den Wohnquartieren der Baugenossenschaft GISA probten unter fachkundiger Leitung vom **Kinderzirkus Robinson** eine eindruckliche Zirkusshow.

Zwei Tage lang wurde unermüdlich in den verschiedensten zirkusischen Disziplinen trainiert. Hochseil gelaufen, Zaubertricks ausprobiert, mit dem Einrad gefahren, jongliert, Akrobatik geübt, getanzt und auch sehr viel gelacht.

Auch die Erwachsenen, hinter den Kulissen, hatten alle Hände voll zu tun. Sei es als Garderobenfrau, Kostüme zu verteilen, Zirkustrainer zu unterstützen, Znüni verteilen, Kinder schminken, oder Zuckerwatte zu drehen und vieles mehr.

Der Höhepunkt des Projektes war die Zirkusaufführung am Sonntag mit anschliessendem Konzert der Rock&Blues Band **Icebreaker**. Die Kinder zeigten eine «bühnenreife» Show, welche die Eltern und Zuschauer begeisterte.

Es war ein sehr gelungenes und fröhliches Fest. An dieser Stelle nochmals einen riesen Applaus für unsere Artisten, allen Helfern und der Band Icebreaker!





# Seniorenzmenge

## **Kaffee und Gipfeli am 1. Mittwoch jeden Monats**

3. Juni / 1. Juli / 5. August / 2. September /  
7. Oktober / 4. November / 2. Dezember

**um 9 Uhr im GISA-Gemeinschaftsraum  
Kirchenackerweg 29**

### **Todesfälle**

Es sind folgende Genossenschafterinnen und  
Genossenschafter verstorben:

#### **Nussbaum-Grob Walter**

Wohnstadium Kirchenacker 2, 8050 Zürich  
verstorben am 08.03.2008

#### **Lustenberger Ingeborg**

Kirchenackerweg 34, 8050 Zürich  
verstorben am 21.05.2008

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

# Erläuterungen zur Jahresrechnung 2008

Die Ökonomen sagen für das Jahr 2009, nach Jahren des Wirtschaftswachstums, eine Rezession voraus. Übers ganze Jahr hinweg war es im Finanzbereich zu hohen Verlusten gekommen und der Franken notierte gegen das Ende 2008 wieder stärker.

Diese Verteuerung des Frankens bremst die für Wirtschaft lebenswichtigen Exporte und schränkt die Beschäftigung und den für den Konjunkturverlauf wichtigen Privatkonsum ein. Das Jahr 2008 hat uns allen gezeigt, wie schnell, die im Finanzbereich begonnene Krise, auf die gesamte Realwirtschaft übergesprungen ist – und zwar weltweit, und im Gegensatz zu früheren Rezessionen synchron. Ab Mitte 2008 stellte sich gar nicht mehr die Frage, ob nun eine Rezession im Anmarsch sei. Offen bleibt heute nur noch, wie stark sie ausfallen wird und wie lange sie andauern wird.

Im Gegensatz zur weltweiten Krise kann Baugenossenschaft GISA wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Mit einem erwirtschafteten Gewinn von CHF 131'002.37 (nach Abschreibungen und Rückstellungen)

stehen der Generalversammlung mit dem Vortrag von CHF 6'867.71 aus dem Jahre 2007 insgesamt CHF 137'870.08 zur Verteilung des Betriebsüberschusses zur Verfügung. Der Vorstand beantragt zuhanden der Generalversammlung die Verzinsung des Anteilscheinkapitals von brutto 3% oder CHF 126'266.00. CHF 6'500.00 dienen der Äufnung der gesetzlichen Reserven. Der Betrag von CHF 5'104.08 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 im 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. In der Baugenossenschaft GISA ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von CHF 74'793'829.16 auf CHF 75'283'545.58 angestiegen.

### **Aktiven – Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel decken mit CHF 2'100'426.25 auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die offenen Verpflichtungen (Kreditoren).

### **Aktiven – Forderungen**

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die gesamten Forderungen nochmals um CHF 63'727.88 an. Dies ist vor allem auf den zwischenzeitlich markanten Anstieg der Erdölpreise sowie auf die Hinterlegung von Baudepositen zurückzuführen.

### **Aktiven – Anlagevermögen**

Auf den Fahrzeugen wurden im abgelaufenen Jahr nochmals CHF 6'000.00 abgeschrieben. Somit beläuft sich das Anlagevermögen auf CHF 71'792'728.00 (Vorjahr 71'798'728.00).

### **Passiven – Kurzfristiges Fremdkapital**

Weiterhin ist die Darlehenskasse der Baugenossenschaft GISA ein Erfolgsmodell. Im Berichtsjahr ist der Bestand nochmals um CHF 251'162.65 angewachsen. Nach wie vor profitieren zahlreiche Genossenschafterinnen und Genos-

senschafter von einem attraktiven Zins und im Gegenzug erspart sich die Baugenossenschaft GISA eine teurere Fremdverschuldung.

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

Die Darlehen/Hypotheken konnten auch im Jahre 2008 gesenkt werden. Dies geschah mit Rückzahlungen im Betrage von CHF 754'942.00. Die gesamte Darlehens- bzw. Hypothekarschuld steht nun bei CHF 50'708'324.00 (Vorjahr 51'463'266.00).

### **Passiven – Fremdkapital**

Dank den Rückzahlungen bei den Darlehen/Hypotheken und trotz den Einzahlungen in die Darlehenskasse sowie den Einlagen auf die Amortisations- und Heimfallkonten, konnte das gesamte Fremdkapital von CHF 63'636'135.05 auf CHF 63'222'410.50 gesenkt werden.

### **Passiven – Fonds**

Wie alle Jahre wieder wurden auch im Berichtsjahr die Erneuerungsfondskonten im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben geauftnet. Die Fonds wiesen am 31. Dezember 2008 einen Bestand von CHF 7'423'165.00 (Vorjahr CHF 6'524'865.00) aus.

## **Betriebsrechnung**

### **Betriebsrechnung – Ertrag**

Im Jahre 2008 konnten gegenüber dem Vorjahr mit CHF 16'670.80 nochmals zusätzliche Mietzinseinnahmen generiert werden. Die gesamten Mietzinseinnahmen beliefen sich auf CHF 5'283'616.00 (Vorjahr 5'467'306.20).

### **Betriebsrechnung – Finanzaufwand**

Der durchschnittliche Zins (ohne Berücksichtigung der Laufzeit) belief sich im Berichtsjahr auf 2.44% (Vorjahr 2.33%). Beim Finanzaufwand war somit ein Anstieg von CHF 26'854.70 zu verzeichnen.

### **Betriebsrechnung – Betriebsaufwand**

Der Betriebsaufwand pendelte sich mit 1'562'038.70 etwa auf gleich hohem Niveau wie im Vorjahr (CHF 1'523'509.24) ein. Die wiederum hohe Anzahl an Wohnungswechseln (29) und die damit verbundenen Instandstellungskosten trugen ihren Teil dazu bei.

### **Betriebsrechnung – Verwaltungsaufwand**

Wie beim Betriebsaufwand pendelten sich die Verwaltungskosten etwa auf dem gleich hohen Niveau ein. Der Verwaltungsaufwand betrug im abgelaufenen Jahr CHF 222'379.13 (Vorjahr CHF 220'701.29).

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

Die Steuerabgaben für Bund, Kanton und Gemeinde stehen mit 32'400.00 (Vorjahr CHF 37'790.00) zu buche.

### **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 Rückstellungsbestand darf 15% der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. Somit konnten dem Erneuerungsfonds wiederum eine stattliche Summe von CHF 898'300.00 zugewiesen werden (Vorjahr CHF 833'880.00).

Die Heimfallfondskonten, die als Amortisationskonten (Abschreibungskonten) für die im Baurecht erstellten Bauten dienen, wurden mit CHF 373'660.00 nach Massgabe der Baurechtsverträge geäufnet. Den ordentlichen Amortisationskonten wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung auch in diesem Jahr CHF 128'143.00 zugewiesen.











# Grössere Aufwendungen für das Jahr 2008

## 1. Etappe

Unterhalt allg.: Containerplatz/Treppen CHF 10'153.05  
Häuser: Geräteersatz/Reparaturen CHF 23'304.30  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 50'327.45  
Sanierung Sanitäranlagen Zelghalde 32 CHF 12'500.00  
Neue Küche Haus Binzmühlestrasse 230 CHF 18'062.00  
Waschküchen: Gerätetausch/Reparaturen CHF 10'051.35  
Kosten Umgebung: Gartenunterhalt CHF 21'371.75

## 2. Etappe

Unterhalt allg.: Malen Garagentore CHF 15'326.85  
Wohnungen: Malerarbeiten/Bodenbeläge/Badsanierungen  
CHF 55'206.00

## 3. Etappe

Unterhalt allgemein: Erneuerung Hauptleitung Wasser  
CHF 13'484.15  
Wohnungen: Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 47'290.20  
Geräteersatz/Reparaturen CHF 6'203.25

## 4. Etappe

Häuser: Unterflurcontainer CHF 52'724.00  
Ersatz Heizrohre CHF 7'520.20  
Dachterrassenarbeiten CHF 11'360.85  
Dilatationsfugen Garage CHF 9'539.80  
Leitungen spülen CHF 4'059.30  
Wohnungen: Geräte austausch/Reparaturen CHF 7'885.00  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 16'098.00  
Ersatz/Reparaturen Storren CHF 16'175.60  
Waschküchen: Reparaturen/Geräteersatz CHF 10'543.55  
Umgebung: Gartenunterhalt CHF 24'804.20

## 5. Etappe

Häuser: Elektroinstallationen CHF 21'121.80  
Waschküchenlüftung CHF 13'567.40  
Reparatur Briefkastenanlage CHF 3'545.40  
Reparatur Fenster allgemein CHF 4'309.60  
Brauchwasserboiler CHF 19'457.65  
Div. Aufwand: Garantiewerke/Anwalt CHF 1'573.55  
Wohnungen: Geräte austausch/Reparaturen CHF 9'527.85  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 29'292.20  
Waschküchen: Reparaturen CHF 3'489.20  
Umgebung: Unterhalt Garten/Spielplatz CHF 14'122.45

## 4. Etappe

Für viel Unruhe und für Verwirrung sorgte in der 4. Etappe die **Bauausschreibung vom Freitag, 14. November 2008 Kirchenackerweg 17-39, Tramstrasse 51, 53 in 8050 Zürich.**

Wie wir die betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter in einem Schreiben orientierten, **ragt auch der Zahn der Zeit an unseren Gebäuden und Bauteilen.**

Hier nochmals eine kurze Zusammenfassung unseres Schreibens: Aufgrund mehrerer Schadenfälle an der Gebäudehülle und im Haustechnikbereich ist eine Sanierung bzw. Erneuerung der schadhafte Bereiche unabdingbar. Um die Bewilligungsfähigkeit sowie die behördlichen Anforderungen bzw. Auflagen im Detail zu kennen, hat die Firma Dachtler Partner AG ein Baubewilligungsgesuch für die Sanierung der Aussenwärmehülle (Fassaden) sowie für die Sanierung der Terrassen und Dächer am 3. November 2008 dem Amt für Baubewilligungen eingereicht. Nach erfolgter Baubewilligung und

Umschreibung der Auflagen werden die betroffenen Hausbewohnerinnen und Hausbewohner anlässlich einer Informations-Veranstaltung, über das Sanierungsprojekt im Detail informiert und die damit verbundenen Investitionskosten offen und transparent dargelegt. In einem nächsten Schritt werden alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter orientiert und danach an einer ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung, darüber abstimmen.

## 3. Etappe

Nachdem die Firma Dachtler Partner AG einige Sondierungen an der Bausubstanz des Gebäudes gemacht und bauphysikalische Abklärungen durchgeführt hat, fand am Freitag, den 6. Juni 2008 eine Mieterversammlung statt, an welcher die Bewohnerinnen und Bewohner der 3. Etappe in Zürich-Oerlikon über die festgestellten Mängel und das weitere Vorgehen bzw. über den Umfang der vorgesehenen Renovationsarbeiten (Fassade, Aussendämmung) orientiert wurden. Im Herbst 2008 konnten nun die Arbeiten, wie zum grössten Teil geplant, abgeschlossen werden. Wie wir meinen darf sich das Resultat sehen lassen!

# Wohnungsmarkt auf einen Blick

Die Nachfrage nach Wohnraum war in den letzten Jahren ausgesprochen gut, vor allem auch dank des stark positiven Wanderungssaldos infolge der guten konjunkturellen Lage. Wegen des erwarteten Rückgangs des Wanderungssaldo und der gesunkenen Konsumentenstimmung dürfte sich die Nachfrage leicht abschwächen. Die Wohnungsproduktion ist momentan auf hohem Niveau leicht rückläufig. Die Leerwohnungsquote pendelt seit 2003 um die 1%-Marke. Ein leichter Anstieg im Sommer 2009 würde nicht überraschen.

In der **Stadt Zürich** standen am 1. Juni 2008 57 Wohnungen leer, 6 Eigentums- und 51 Mietwohnungen. Das sind 0,03 Prozent des Wohnungsbestandes. Der schon sehr niedrige Leerbestand des letzten Jahres (180 Wohnungen) ist damit nochmals deutlich unterboten worden. Dieser Rückgang ist insofern erstaunlich, als im Laufe des Jahres 2007 so viele neue Wohnungen auf dem Markt kamen wie seit vierzig Jahren nicht mehr. Von den 2247 im Jahr 2007 erstellten Wohnungen stand am 1. Juni 2008 keine einzige leer.

In der **Baugenossenschaft GISA** stand am 31. Dezember 2008 keine Wohnung leer. Quelle: BWO und Statistik der Stadt Zürich

## Überblick

	vorgängige Daten		letzt verfügbare Daten		Ausblick
<b>Nachfrageindikatoren</b>					
Einkommensentwicklung (Reallohn)	+ 0.9%	2007	– 0.4%	2008	↑
Demographische Entwicklung	+ 1.1%	2007	+ 1.4%	2008	↗
Konsumentenstimmung	– 23	Jan 09	– 38	Apr 09	↘
<b>Angebotsindikatoren</b>					
Wohnungsproduktion	41'989	2006	42'915	2007	↘
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	+ 3.9%	Apr 08	+ 4.0%	Okt 08	↗
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	+ 4.0%	Apr 08	+ 3.5%	Okt 08	↗
Hypothekarzinsen (neu)	2.79%	Jan 09	2.78%	Feb 09	↓
<b>Mengen- und Preisindikatoren</b>					
Leerwohnungsquote	1.07%	2007	0.97%	2008	↗
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	+ 3.1%	Nov 08	+ 3.5%	Feb 09	↗
Angebotspreisentwicklung					
– Mietwohnungen	+ 5.2%	4. Q. 08	+ 3.9%	1. Q. 09	↗
– Eigentumswohnungen	+ 4.6%	4. Q. 08	+ 5.6%	1. Q. 09	↗
– Einfamilienhäuser	+ 3.7%	4. Q. 08	+ 5.3%	1. Q. 09	↗

# Mittelflussrechnung

Mittelfluss	2008	2007	2006	2005	2004
<b>Mittelherkunft</b>					
<b>1. Selbsterarbeitete Mittel</b>					
Betriebsvorschlag	131'002	110'503	131'048	143'095	124'043
Einlage Amortisationskonto	128'143	128'143	128'143	128'143	128'143
Einlage Heimfallkonto	373'660	400'160	400'160	243'660	243'660
Einlage Erneuerungsfonds	898'300	833'880	830'340	829'910	610'850
Abschreibungen	6'000	13'999	13'100	19'396	12'017
<b>Cash-flow</b>	<b>1'537'105</b>	<b>1'486'685</b>	<b>1'502'791</b>	<b>1'364'204</b>	<b>1'118'713</b>
<b>2. Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>					
Forderungen, Aktive Abgrenzungsposten	-63'728	-46'292	74'487	40'393	227'256
Kreditoren	-42'713	101'075	-63'943	7'898	-39'383
Passive Abgrenzungsposten	-369'035	256'612	-11'566	-339'026	112'709
<b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1'061'629</b>	<b>1'798'081</b>	<b>1'501'769</b>	<b>1'073'469</b>	<b>1'419'296</b>
<b>3. Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>					
Investitionen in diverse Liegenschaften	0	0	0	-31'300'000	-303'000
Investitionen zulasten Erneuerungsfonds	0	0	0	0	0
Investitionen Bauprojekte	-928'456	0	0	31'489'694	-2'170'906
Investitionen Mobilien	0	0	0	-34'496	-17'917
<b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-928'456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155'198</b>	<b>-2'491'822</b>
<b>4. Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>					
Darlehenskasse	251'163	58'300	220'105	139'538	275'881
Baukredit	0	0	0	-528'000	-7'514'169
Darlehen Stadt und Kanton	0	0	667'000	0	8'593'000
Amortisation Hypotheken/Darlehen	-754'942	-1'681'620	-2'589'620	-614'863	-407'500
Eigenkapital/Betriebsvorschlag	-125'861	69'740	-128'437	-119'910	-96'252
<b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-629'641</b>	<b>-1'553'580</b>	<b>-1'830'953</b>	<b>-1'123'235</b>	<b>850'960</b>

<b>Mittelfluss</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
--------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

**Mittelherkunft**

<b>Total Geldabfluss/-zufluss</b>	<b>-496'467</b>	<b>244'500</b>	<b>-329'183</b>	<b>105'432</b>	<b>-221'567</b>
Liquide Mittel am 1.1.	2'596'893	2'352'392	2'681'576	2'576'144	2'797'711
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-496'467	244'500	-329'183	105'432	-221'567
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>2'100'426</b>	<b>2'596'893</b>	<b>2'352'392</b>	<b>2'681'576</b>	<b>2'576'144</b>

### Cash-Flow

Der Cash Flow, also der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der Baugenossenschaft GISA ist von CHF 1'486'685.07 auf 1'537'105.37 gestiegen. Nach den Abschreibungen von CHF 6'000.00 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von CHF 1'400'103.00 ergibt dies einen Betriebsvorschlag von CHF 131'002.37. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt, 28.36% (Vorjahr 26.43%).

### Rating

Aufgrund der Vorjahreszahlen (2007) wurde unserer Baugenossenschaft wiederum die beste Ratingkategorie (Rating 1) durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zugewiesen.

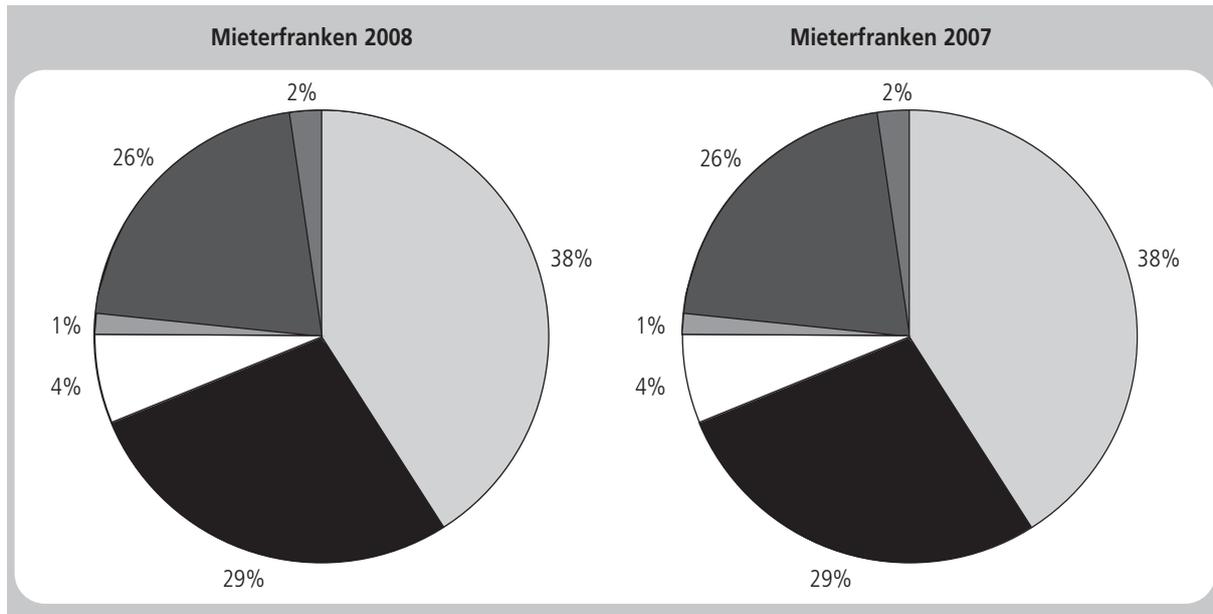
### Definition Rating

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

Siedlung	Neu mieter	Interne Wechsel	Total Wechsel
<b>1. Etappe</b> Binderweg / Binzmühlestrasse / Zelghalde / Kugelillostrasse	4	0	4
<b>2. Etappe</b> Zelghalde	2	0	2
<b>3. Etappe</b> Kirchenackerweg / Greifenseestrasse	3	1	4
<b>4. Etappe</b> Kirchenackerweg / Tramstrasse	2	0	2
<b>5. Etappe</b> Wohnstadion Kirchenacker	15	2	17
<b>Total Wohnungswechsel</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>29</b>
<b>Wechsel in allen Etappen</b> Nebenräume, Garagen, Parkplätze Motorradplätze, Gartenparzellen	27		27

**Mitgliederbestand per 31. 12. 2008**

**314 Mitglieder**



Finanzaufwand  
 Betriebsaufwand

Verwaltungsaufwand  
 Steuern / Abschreibungen

Fondseinlagen  
 Betriebsvorschlag

# Bericht der Revisionsstelle

**aufid** Treuhand & Revisions AG

Zürcherstrasse 87 • 8142 Uitikon • Telefon 044 406 13 23 • Telefax 044 406 13 20 • E-Mail info@aufid.ch

**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision** an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Gisa, 8050 Zürich.

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Baugenossenschaft Gisa, Zürich für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Betriebsüberschusses nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

26. Mai 2009

Aufid Treuhand & Revisions AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Mosimann', written in a cursive style.

Peter Mosimann

Betriebsökonom FH  
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

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

# Bilanz

## Aktiven

Kasse	
Postcheck	
UBS 804068.01G	
Festgeld UBS 804068.S1	
<b>Total Liquide Mittel</b>	
Debitoren	
Nicht einbez. Gen. Kapital	
Verrechnungssteuer	
Transitorische Aktiven	
Heizungs-Aufwendungen	
Baudepositum 3. Etappe Fassade	
Baudepositum 4. Etappe Sanierung	
<b>Total Forderungen</b>	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	

31.12.2008		31.12.2007	
Soll	Haben	Soll	Haben
1'398.00		2'028.70	
504'843.39		262'493.65	
594'184.86		582'370.91	
1'000'000.00		1'750'000.00	
<b>2'100'426.25</b>		<b>2'596'893.26</b>	
19'795.95		21'116.20	
101'683.40		100'800.00	
38'961.43		28'164.00	
-		47'972.00	
227'365.00		200'155.70	
9'225.00		-	
64'905.00		-	
<b>461'935.78</b>		<b>398'207.90</b>	
<b>2'562'362.03</b>		<b>2'995'101.16</b>	

## Aktiven

	31.12.2008		31.12.2007	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Liegenschaft 1. + 2. Etappe	13'593'727.00		13'593'727.00	
Liegenschaft 2. Etappe	-		-	
Liegenschaft 3. Etappe	2'523'000.00		2'523'000.00	
Liegenschaft 4. Etappe A Baurecht	19'619'000.00		19'619'000.00	
Liegenschaft 4. Etappe B Baurecht	4'747'000.00		4'747'000.00	
Liegenschaft 5. Etappe Baurecht	31'300'000.00		31'300'000.00	
Mobilien	1.00		1.00	
Fahrzeuge	10'000.00		16'000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>71'792'728.00</b>		<b>71'798'728.00</b>	
Fassadensanierung 3. Etappe	895'017.20		-	
Projekt Sanierung 4. Etappe	33'438.35		-	
<b>Total Bauprojekte</b>	<b>928'455.55</b>		<b>-</b>	
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>75'283'545.58</b>		<b>74'793'829.16</b>	

# Bilanz

## Passiven

Kreditoren	227'263.70	269'976.65
Verrechnungssteuer DL-Kasse	27'864.50	28'142.50
Vorausbezahlte Mieten	262'608.15	200'198.00
Vorausbezahlte Heiz-Akonto	164'785.10	163'364.65
Transitorische Passiven	71.90	132'000.00
Darlehenskasse	2'865'592.05	2'614'429.40
Rückstellung Planung San. 3./4. Etappe	-	280'000.00
Rückstellung Steuern	-10'065.90	10'593.85
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'538'119.50</b>	<b>3'698'705.05</b>

31.12.2008		31.12.2007	
Soll	Haben	Soll	Haben
	227'263.70		269'976.65
	27'864.50		28'142.50
	262'608.15		200'198.00
	164'785.10		163'364.65
	71.90		132'000.00
	2'865'592.05		2'614'429.40
	-		280'000.00
	-10'065.90		10'593.85
	<b>3'538'119.50</b>		<b>3'698'705.05</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>

31.12.2008		31.12.2007	
Soll	Haben	Soll	Haben
	3'321'500.00		3'370'000.00
	1'767'824.00		1'860'266.00
	5'470'000.00		5'590'000.00
	2'330'000.00		2'350'000.00
	6'550'000.00		6'600'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	5'150'000.00		5'350'000.00
	3'600'000.00		3'600'000.00
	512'000.00		696'000.00
	2'960'000.00		3'000'000.00
	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>50'708'324.00</b>		<b>51'463'266.00</b>
	2'016'483.00		1'934'568.00
	686'445.00		659'140.00
	666'439.00		647'516.00
	4'255'140.00		4'058'950.00
	908'460.00		860'990.00
	443'000.00		313'000.00
	<b>8'975'967.00</b>		<b>8'474'164.00</b>
	<b>59'684'291.00</b>		<b>59'937'430.00</b>
	<b>63'222'410.50</b>		<b>63'636'135.50</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**

31.12.2008		31.12.2007	
Soll	Haben	Soll	Haben
	1'891'548.00		1'705'278.00
	641'864.00		579'184.00
	682'960.00		616'340.00
	2'473'192.00		2'227'762.00
	453'841.00		398'601.00
	1'252'160.00		970'100.00
	27'600.00		27'600.00
	<b>7'423'165.00</b>		<b>6'524'865.00</b>
	4'301'000.00		4'301'000.00
	199'100.00		193'500.00
	6'867.71		27'826.04
	131'002.37		110'503.07
	<b>4'637'970.08</b>		<b>4'632'829.11</b>
	<b>75'283'545.58</b>		<b>74'793'829.16</b>

# Betriebsrechnung

		01.01.08 – 31.12.08		01.01.07 – 31.12.07		
		Soll	Haben	Soll	Haben	
<b>Ertrag</b>	Nettomieten		5'283'616.00		5'266'945.20	
	Mietzinszuschüsse		79'579.00		200'361.00	
	<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>5'363'195.00</b>		<b>5'467'306.20</b>	
	Bankzinsen		51'543.20		59'775.05	
	Aufnahmegebühren		4'200.00		4'000.00	
	Ertrag aus Baurechtszins		-		94'602.50	
	Diverse Erträge		1'059.65		70.85	
	<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>5'419'997.85</b>		<b>5'625'754.60</b>	
	<b>Aufwand</b>	Hypothekarzinsen	1'546'045.90		1'485'066.95	
		Baurechtszinsen	440'415.00		473'745.00	
Zinsen Darlehenskasse		79'613.75		80'408.00		
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>2'066'074.65</b>		<b>2'039'219.95</b>		
Unterhalt und Reparaturen		743'907.45		743'170.39		
Hauswartung/Hauswartmaterial		348'679.75		305'281.20		
Strom allgemein		48'814.85		55'250.10		
Wasser, Abwasser, Meteorwasser		216'084.95		206'078.95		
Kehrichtabfuhr		33'064.80		49'837.80		
TV- und Radiogebühren		105'547.05		101'066.40		
Gebäudeversicherung		28'744.70		26'670.15		
Sachversicherung	37'195.15		36'154.25			
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'562'038.70</b>		<b>1'523'509.24</b>			

# Betriebsrechnung

		01.01.08 – 31.12.08		01.01.07 – 31.12.07	
		Soll	Haben	Soll	Haben
<b>Aufwand</b>	Verwaltung	22'500.00		22'500.00	
	Entschädigung Vorstand	70'000.00		70'000.00	
	Entschädigung Kontrollstelle	7'124.20		8'668.25	
	Unterhalt/Reparatur Büroeinrichtung	1'363.85		1'396.15	
	Telefon, Fax, Porti	7'437.95		6'243.60	
	Bankzinsen und -spesen	1'190.50		1'432.36	
	Büromaterial, Drucksachen	15'394.00		13'725.70	
	Weiterbildung, Kurse	770.00		-	
	Generalversammlung	16'408.60		13'587.10	
	Verpflegungskosten	-		-	
	Beiträge, Spenden	6'542.00		9'072.00	
	GISA Fest/Veranstaltungen	18'770.90		-	
	Diverser Verwaltungsaufwand	54'877.13		74'076.13	
	<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>222'379.13</b>		<b>220'701.29</b>	
	Steuern	32'400.00		37'790.00	
	Abschreibung Mobiliar/Maschinen	-		5'999.00	
	Abschreibung Fahrzeuge	6'000.00		8'000.00	
<b>Total Steuern / Abschreibungen</b>	<b>38'400.00</b>		<b>51'789.00</b>		
Planung Sanierung 3./4. Etappe	-		317'849.05		
<b>Total Planung Sanierungen</b>	<b>-</b>		<b>317'849.05</b>		

## Aufwand

	01.01.08 – 31.12.08		01.01.07 – 31.12.07	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Einlage Amortisationskonto	128'143.00	128'143.00		
Einlage Heimfallkonto	373'660.00	400'160.00		
Einlage Erneuerungsfonds	898'300.00	833'880.00		
<b>Total Fondseinlagen</b>	<b>1'400'103.00</b>	<b>1'362'183.00</b>		
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>5'288'995.48</b>	<b>5'515'251.53</b>		
Betriebsvorschlag	131'002.37	110'503.07		
<b>TOTAL BETRIEBSRECHNUNG</b>	<b>5'419'997.85</b>	<b>5'419'997.85</b>	<b>5'625'754.60</b>	<b>5'625'754.60</b>

## Antrag des Vorstandes auf Verteilung des Betriebsüberschusses

Vortrag 01.01.2008	6'867.71
Betriebsvorschlag 2008	131'002.37
	<b>137'870.08</b>
./.. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto <b>3.00%</b>	126'266.00
./.. Zuweisung in die gesetzliche Reserve	6'500.00
<b>Vortrag per 01.01.2009</b>	<b>5'104.08</b>

# Liegenschaften und Mietobjekte 2008

Liegenschaft und Bezugsjahr	Gebäudevers.- Wert (Index 970%)	Nettoanlage- wert	Wohnungskategorien				Zimmerzahl					Total Whg.	Garagen Parkplätze	Bastel- räume	Ateliers Gewerbe
			AWI	FW I BWI	FW II AWII	FT	2/2.5	3/3.5	4/4.5	5/5.5	6/6.5				
<b>1. + 2. Etappe*</b> 1948 / 1949 Binderweg Binzmühlestrasse Kügelilostrasse Zelghalde	24'893'600.00	13'593'727.00	0	0	15	77	0	31	49	12	0	92	16	6	1
<b>3. Etappe</b> 1950** Greifenseestrasse Kirchenackerweg	6'661'700.00	2'523'000.00	0	0	9	21	9	21	0	0	0	30	0	1	0
<b>4. Etappe A+B</b> 1985 / 1987 Kirchenackerweg A Tramstrasse B	24'542'300.00 5'523'400.00	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	28'205'400.00	31'300'000.00	3	7	5	77	17	13	37	23	2	92	62	1	2
<b>Total</b>	<b>89'826'400.00</b>	<b>71'782'727.00</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>60</b>	<b>228</b>	<b>48</b>	<b>98</b>	<b>113</b>	<b>46</b>	<b>3</b>	<b>308</b>	<b>166</b>	<b>31</b>	<b>9</b>

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

# Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31.12.2008

Gläubiger	Etappe	Zins % 31.12.2008	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2008	Amortisation 2008	Bestand am 31.12.2008
UBS AG Fest bis 02.10.2013	1 + 2	3.63	5'600'000.00	3'260'000.00	80'000.00	3'180'000.00
UBS AG Fest bis 06.02.2013	1 + 2	3.47	3'130'000.00	3'000'000.00	40'000.00	2'960'000.00
UBS AG Fest bis 03.05.2010	3 + 4	3.17	7'900'000.00	2'900'000.00	50'000.00	2'850'000.00
UBS AG Fest bis 30.04.2009	4	3.00		3'700'000.00	0.00	3'700'000.00
UBS AG Fest bis 02.10.2013	4	3.63	6'500'000.00	2'330'000.00	40'000.00	2'290'000.00
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	3.14		2'350'000.00	20'000.00	2'330'000.00
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	5'350'000.00	200'000.00	5'150'000.00
UBS AG (*) Fest bis 29.11.2011	5	3.57	4'000'000.00	3'600'000.00	0.00	3'600'000.00
SVW (*) Laufzeit 10 Jahre ab 12.2003	5	2.00	1'840'000.00	696'000.00	184'000.00	512'000.00
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>39'006'000.00</b>	<b>614'000.00</b>	<b>38'392'000.00</b>
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.25	4'100'000.00	2'690'000.00	41'000.00	2'649'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	3.25	755'000.00	680'000.00	7'500.00	672'500.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	3.25	6'000'000.00	6'000'000.00	0.00	6'000'000.00
<b>2. Rang</b>				<b>9'370'000.00</b>	<b>48'500.00</b>	<b>9'321'500.00</b>
Stadt Zürich	1 + 2	0	412'940.00	248'816.00	73'322.00	175'494.00
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	171'450.00	19'120.00	152'330.00
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>3'087'266.00</b>	<b>92'442.00</b>	<b>2'994'824.00</b>
<b>Total Hypotheken / Darlehen</b>				<b>51'463'266.00</b>	<b>754'942.00</b>	<b>50'708'324.00</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 2008

<b>Amortisationskonto Etappen 1-3</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2008	1'934'568.00
	Einlage 2008	81'915.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>2'016'483.00</b>
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	659'140.00
	Einlage 2008	27'305.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>686'445.00</b>
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	647'516.00
	Einlage 2008	18'923.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>666'439.00</b>
<b>Heimfallkonto (Etappe 4)</b>	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2008	4'058'950.00
	Einlage 2008	196'190.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>4'255'140.00</b>
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	860'990.00
	Einlage 2008	47'470.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>908'460.00</b>
<b>Heimfallkonto (Etappe 5)</b>	5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2008	313'000.00
	Einlage 2008	130'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>443'000.00</b>
<b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	1'705'278.00
	Einlage 2008	186'270.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>1'891'548.00</b>
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	579'184.00
	Einlage 2008	62'680.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>641'864.00</b>
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	616'340.00
	Einlage 2008	66'620.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>682'960.00</b>

	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	2'227'762.00
	Einlage 2008	245'430.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>2'473'192.00</b>
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	398'601.00
	Einlage 2008	55'240.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>453'841.00</b>
	5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2008	970'100.00
	Einlage 2008	282'060.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>1'252'160.00</b>
<b>Hilfsfonds</b>	Bestand am 1. Januar 2008	27'600.00
	Einlage 2008	0.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>27'600.00</b>
<b>Rückstellung Steuern</b>	Bestand am 1. Januar 2008	10'593.85
	Auflösung per 2008	/./ 53'059.75
	Rückstellung 2008	32'400.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>10'065.90</b>
<b>Mobilien / Maschinen EDV</b>	Bestand am 1. Januar 2008	1.00
	Abschreibung 2008	/./ 0.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>1.00</b>
<b>Fahrzeuge</b>	Bestand am 1. Januar 2008	16'000.00
	Abschreibung 2008	/./ 6'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>10'000.00</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>	Bestand am 1. Januar 2008	193'500.00
	Zuweisung 2008	5'600.00
	Bestand am 31. Dezember 2008	<b>199'100.00</b>

