



BAUGENOSSENSCHAFT GISA

# 62. Geschäftsbericht und Rechnung 2009

**Einladung zur 62.  
ordentlichen  
Generalversammlung** am Freitag, den 25. Juni 2010  
um 19.00 Uhr  
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon

**Traktanden**

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 61. ordentlichen Generalversammlung
3. Jahresbericht 2009
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
8. Diverses





## **Impressum**

Redaktion: Hans-Peter Stalder

Fotos: Daniela Santos

Gestaltung: Patricia Boscarin

- 3** Einladung zur 62. ordentlichen Generalversammlung
- 6** Organe der Genossenschaft
- 7** Editorial
- 9** Protokoll der 61. Generalversammlung
- 14** Organigramm Baugenossenschaft GISA
- 15** Bürozeiten
- 16** Vorstandstätigkeit
- 18** Leitbild
- 22** Erläuterungen zur Jahresrechnung
- 28** Grössere Aufwendungen
- 29** Sanierungsprojekte
- 30** Wohnungsmarkt auf einen Blick
- 32** Mittelflussrechnung
- 36** Bericht der Revisionsstelle
- 38** Bilanz und Betriebsrechnung
- 43** Betriebsrechnung
- 46** Liegenschaften und Mietobjekte
- 47** Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten
- 48** Fondsrechnung und Abschreibungen

# Organe der Genossenschaft

Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich †

## Vorstandsmitglieder

Hans-Peter Stalder, Binzmühlestrasse 288, 8046 Zürich

Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich

Sandro Beccari, Mettlenstrasse 19c, 8193 Eglisau

Beat Nuotclà, Kirchenackerweg 31, 8050 Zürich (ab 1. Juli 2009)

Daniela Santos, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Gabriella Wehrli, Wohnstadion Kirchenacker 6, 8050 Zürich  
(ab 1. Juli 2009)

## Verwaltung

Brigitte Fischbacher, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich, Tel.: 044 312 71 70, Fax: 044 312 07 64, bg-gisa@bluewin.ch

**Bürozeiten:** Montag und Donnerstag von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr, sonstige Termine nach Vereinbarung

## Buchhaltung

BGD, Thomas Lörtscher, Ueberlandstrasse 52, 8051 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)

## Ehrenpräsident

**Präsident · Administration · Vermietung · Finanzen**

**Vizepräsident · Mieteranlaufstelle Affoltern · Vermietung**

**Aktuar · Veranstaltungen · Vermietung**

**Betrieb – Unterhalt · Vermietung**

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

**Soziales · Vermietung · Veranstaltungen · Mieteranlaufstelle Oerlikon**

## Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2009 zu präsentieren und lädt Sie zur 62. ordentlichen Generalversammlung im Swissôtel in Zürich Oerlikon ein. Wir hoffen, dass Sie sich diesen Abend, trotz Fussball-WM, für die Anliegen der Genossenschaft Zeit nehmen können. Der Anlass findet am Freitag, den 25. Juni 2010 um 19.00 Uhr statt. Wir freuen uns jetzt schon auf Ihren Besuch an der diesjährigen Generalversammlung.

Als Genossenschaftsmitglied haben Sie besondere Rechte und Möglichkeiten, die Sie als «normale/r MieterIn» nicht haben. So können Sie zum Beispiel die Zukunft der Baugenossenschaft GISA mitbestimmen. Gleichzeitig heisst es aber auch Verantwortung und Solidarität zu leben. Einerseits ist damit gemeint seinen Pflichten wie der Bezahlung der Miete, die Einhaltung der Reglemente (z.B. die Hausordnung etc.) sowie einem achtsamen und respektvollen Umgang miteinander nachzukommen. Andererseits bedeutet es aber auch, die für die Zukunft der Baugenossenschaft GISA notwendigen Entwicklungen, wie zum Beispiel Sanierungsprojekte, zu unterstützen, selbst wenn Sie ein-

mal nicht im Einklang zu den eigenen Interessen stehen.

Das Ende eines Jahres bietet jeweils auch Gelegenheit innezuhalten und Vergangenes Revue passieren zu lassen. Viele Ereignisse sind in unseren Köpfen verankert und einige dieser Ereignisse und Momente werden als Erinnerung nur von kurzer Dauer sein, andere werden wiederum für immer in unserem Gedächtnis bleiben. Ein erweiterter Blick in die Vergangenheit zeigt uns zugleich, dass sich Geschichte und Geschichten wiederholen. Und die Welt sich dennoch weiterdreht.

Die Medien überhäufte uns im Jahre 2009 mit schlechten Nachrichten. Grosse Verunsicherung herrschte infolge der globalen Wirtschaftskrise, der Schweinegrippe, usw. Die Wirtschaftskrise hat viele Arbeitnehmende hart getroffen und die Arbeitslosigkeit steigt weiter an. Auch gab die Erhöhung der Krankenkassenprämien zu reden. Auf dem Immobiliensektor wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. In der Stadt Zürich standen am 1. Juni 109 Wohnungen leer. Dies entspricht einem Leerwohnungsbestand von 0,05 Prozent. Das ist wenig und bedeutet gegenüber

dem Vorjahr, als die Leerziffer noch bei 0,03 gestanden hatte, nur eine geringe Entlastung. Weit Erfreulicheres gibt es von der Zinsfront zu berichten. Der für die Mietzinsfestlegung gültige Referenzzinssatz wurde Mitte Jahr von 3,5% auf 3,25% zurückgenommen und sank ab September 2009 abermals auf 3%.

Trotz des schwierigen Umfeldes kann die Baugenossenschaft GISA auf ein positives Jahresergebnis 2009 zurückblicken.

Traditionsgemäss 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 nicht funktionieren.

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

**Baugenossenschaft GISA**  
Hans-Peter Stalder, Präsident



# Protokoll der 61. Generalversammlung

## **Freitag, 26. Juni 2009 im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

Dauer	19.13 – 20.40 Uhr
Anwesend	179 Personen
Stimmberechtigte	97 Personen
Vorsitz	Präsident Hans-Peter Stalder
Protokoll	Sandro Beccari
Traktanden	gemäss Einladungen

### **Begrüssung durch den Präsidenten**

Der Präsident Hans-Peter Stalder eröffnet um 19.13 Uhr die 61. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA. Er heisst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Gäste Frau Fischbacher 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**

Frau Maya Lee, Herr Holger Hoffmann, Frau Ursi Schmid, Herr Vincenzo Fattore und Herr Michael Zimmermann werden ohne Gegenstimme als Stimmzähler gewählt.

### **2. Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung**

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung vom 30. Mai 2008 zu genehmigen. Dieser wird einstimmig angenommen.

### **3. Jahresbericht 2008**

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 2008 mit einer 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 2008 und beantragt von der Generalversammlung die Jahresrechnung 2008 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 5'104.08 per 1.1.2009 sowie Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 3% im

Umfang von CHF 126'266.00 und Zuweisung in die gesetzlichen Reserven von CHF 6'500.00) wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

#### **6. Wahlen**

Herr Peter Roth tritt dieses Jahr den Rücktritt an. Der Vorstand bedankt sich ganz herzlich bei Herrn Peter Roth für seine langjährigen Dienste für die Baugenossenschaft GISA. Der Vorstand überreicht ihm ein Geschenk.

Frau Maya Hefti tritt ebenfalls aus dem Vorstand aus.

Es wird gewünscht, dass einzeln gewählt wird:

Fredi Kölliker – eine Gegenstimme

Sandro Beccari – keine Gegenstimme

Daniela Santos – keine Gegenstimme

Hans-Peter Stalder – keine Gegenstimme

Neue Mitglieder für den Vorstand:

Gabriella Wehrli – fünf Gegenstimmen

Beat Nuotclà – eine Gegenstimme

Wahl des Präsidenten:  
Hans-Peter Stalder – keine Gegenstimme

Wahl der Revisionsstelle:  
Aufid Treuhand & Revisions AG, Uitikon – keine Gegenstimmen

## 7. Anträge

1. Firma und Sitz: Keine Fragen
2. Zweck, Mittel und Grundsätze: Keine Fragen
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten: Keine Fragen
4. Finanzielle Bestimmungen: Keine Fragen
5. Organisation

Punkt Generalversammlungen:  
Herr Zuberbühler wünscht über alle Reglemente abzustimmen. Herr Hoffmann ist dagegen und wünscht eine Abstimmung. Eine Stimme dagegen. Artikel bleibt wie in den bisherigen Bestimmungen.

Punkt Vorstand:  
Herr Simon Brun, beantragt Art. 30 Abs. 2 zu ändern und die

Alterbeschränkung aufzuheben. Dafür sei eine max. Amtsdauer von 20 Jahren einzusetzen.  
Dafür: 52 Stimmen | Dagegen: 16 Stimmen  
Artikel wird gemäss Antrag abgeändert.

Herr Sascha Lingling, wünscht Art. 30 Abs. 1 dass die Stadt Zürich zusätzlich eine Stimme erhält.  
Dafür: 22 Stimmen | Dagegen: 37 Stimmen  
Artikel bleibt wie in den bisherigen Bestimmungen.

Frau Grau: Kann jede Siedlung ein Siedlungsorgan haben?

Wollen Sie auf den Rückkommensantrag für Art. 30 Abs abstimmen? Ja  
Dafür: 52 | Dagegen: 38

Herr Frei beantragt, die Altersbegrenzung herauszunehmen.

Herr Holger Hoffmann beantragt die Altersbegrenzung herauszunehmen, dafür eine Amtsdauer von 25 Jahren hinzuzufügen.

Abstimmung Variante bis und mit 70ig:

Dafür: 2 | Dagegen:

Variante 25 Jahren:

Dafür: 2 | Dagegen:

Variante Altersbeschränkung komplett löschen:

Dafür: 62 | Dagegen: 26

Artikel wird gemäss Antrag abgeändert.

## 6. Schlussbestimmungen

Keine Fragen

Wahlen Statuten:

Keine Gegenstimmen zu den vorgängiger Änderung. Die Statuten werden einstimmig angenommen.

## 7. Antrag gemäss Artikel 21 der Statuten

Es sind keine Anträge eingegangen.

## 8. Diverses

Herr Angst fragt, ob man die Siedlung Affoltern vom Wohnstadion trennen könnte, da die Siedlung Affoltern nie eine Chance hätte.

Herr Stalder dankt allen für Ihre Mithilfe im vergangen Jahr und schliesst die Generalversammlung um 20.40 Uhr.

**Der Vorsitzende:** Hans-Peter Stalder

**Der Protokollführer:** Sandro Beccari



#### **Todesfälle 2009**

Es sind folgende Genosseschafterinnen und Genosseschafter verstorben:

**Leni Furrer-Steiner**

**Alfred Brunner-Rütti**

**Marie Grob-Hunziker**

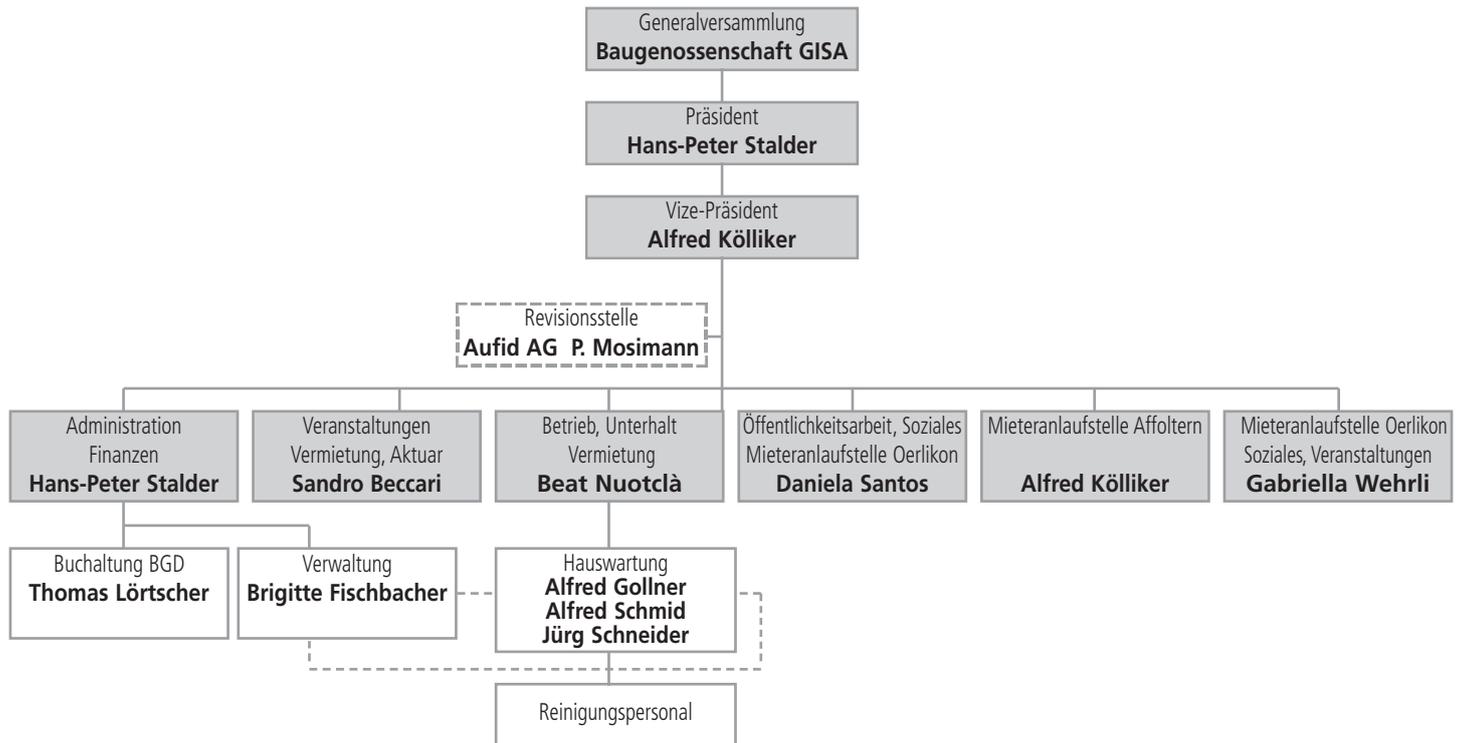
**Ida Nick**

**Werner Keller**

**Burth Johanna**

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

# Organigramm Baugenossenschaft GISA



Mit dem Jahr 2009 ging für den Vorstand ein arbeitsreiches, turbulentes und spannendes Jahr zu Ende. Neben den üblichen Tagesgeschäften befassten sich die Vorstandmitglieder in neun ordentlichen und diversen ausserordentlichen Sitzungen im Wesentlichen mit folgenden Fragen

- Jahresrechnung und Budget
- Sanierungsprojekten
- Mieter- und Siedlungsproblemen
- Kündigungen und Ausschlüssen
- Laufendem Unterhalt
- Organisation Verwaltung und Rechnungswesen
- Personalfragen
- Neuen Reglementen
- Siedlungskommission
- Generalversammlung
- Zweckerhaltung subventionierter Wohnungen
- Vermietung

## **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:

## **Bürozeiten**

Montag und Donnerstag von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr,  
sonstige Termine nach Vereinbarung

## **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.

# Vorstandstätigkeit

Hier persönliche Eindrücke unserer zwei neuen Vorstandsmitglieder:

## **Gabriella Wehrli**

Dieses erste Jahr im GISA-Vorstand war für mich ein Lehrjahr, wo ich die Abläufe kennenlernte.

Ich habe Gespräche mit Mieterinnen und Mietern führen und Unklarheiten aus dem Wege räumen können. Manches ist leider schon zu lange ein belastendes Thema, bevor die Mieterschaft Hilfe sucht. Ich bitte alle, sich frühzeitig bei mir zu melden, entweder per Email oder telefonisch. Oder sich einem Mitglied der Siedlungskommission anzuvertrauen (Oerlikon).

Ich liess mich von Juristen beraten, wo es um mietrechtliche Fragen ging (Haustiere, Subventionen, Waschküche, Parkplätze).

Ebenfalls wichtig sind Absprachen mit der Gebäudeversicherung und Anwälten im Falle von Schäden, welche durch Mieter verursacht wurden.

Auch die Auswirkungen der Ausbesserungsarbeiten an der fünften Etappe und die bevorstehende Renovation der vierten Etappe beschäftigen mich weiterhin.

Um die externen Kontakte professionell wahrzunehmen und die Interessen der GISA vertreten zu können, durfte ich mich in Kursen im Bereich Mietrecht und genossenschaftliches Rechnungswesen weiterbilden.

Als Bindemitglied zur Siedlungskommission (Oerlikon) hoffe ich, dass wir gemeinsam das Genossenschaftsleben der GISA in den nächsten Jahren intensiver gestalten können.

Und nicht zuletzt durfte ich die Generalversammlung 2010 organisieren, wo auch Konkurrenzofferten für den Durchführungsort geprüft wurden.

### **Beat Nuotclà**

Bereits ist ein Jahr seit meiner Wahl in den Vorstand der Baugenossenschaft GISA vergangen. Es war für mich ein interessantes und sehr lehrreiches Jahr, im positiven wie im negativen Sinne. Ich möchte dieses Jahr aber nicht missen und gehe mit Zuversicht in das Jahr 2010. Es sind in der Baugenossenschaft GISA, vor allem in der 4. Etappe in Oerlikon, grössere Unterhalts- und Sanierungsarbeiten anstehend, welche sich leider nicht immer in der von mir gewünschten Zeit erledigen lassen.

Dank dem Wissen, den Informationen und der Mithilfe unserer drei Hauswarte Herr Alfred Gollner, Herr Alfred Schmid und Herr Jürg Schneider konnte ich relativ schnell die Übersicht über den laufenden Unterhalt und den Zustand der einzelnen Liegenschaften gewinnen. Bedanken möchte ich mich auch bei Herr Thomas Lörtscher, der mir immer mit Rat zur Seite stand.

Ich möchte an dieser Stelle nochmals alle Genossenschaftler/Innen bitten, für normale Reparaturen unsere Reparaturscheine zu benützen, wie dies bereits mehrfach

im Hausschlüssel erwähnt wurde. Sie helfen damit, dass unsere Hauswarte die tägliche Arbeit besser planen und effizient ausführen können. Selbstverständlich können Sie unsere Hauswarte bei dringenden Notfällen weiterhin direkt auf das Handy anrufen. Ich danke allen Genossenschaftler/Innen für eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

# 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 Genosschafterinnen und Genosschafter. Sie fördern Formen der Mitwirkung und Mitbestimmung sowie den Kontakt unter den Bewohnern und Mietergruppen. Gemeinschaftliche Aktivitäten zu Gunsten des genossenschaftlichen Zusammenlebens werden unterstützt.



### **Unser Anliegen**

ist die Pflege und Förderung des genossenschaftlichen Gedankenguts durch Solidarität, gegenseitige Achtung und Toleranz gegenüber allen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Wir wollen dem steten Wandel und den allgemeinen Veränderungen der Wert- und Lebensvorstellungen gegenüber offen sein und auch entsprechend handeln. Besonderen Wert messen wir einer hohen Kinderfreundlichkeit zu.







# Erläuterungen zur Jahresrechnung 2009

Das vergangene Wirtschaftsjahr war zwar besser als befürchtet, brachte aber trotzdem viele Enttäuschungen und Ernüchterungen. Wenn man den Wirtschaftsprognostikern glauben schenken darf, wird die Arbeitslosigkeit im Jahre 2010 zunehmen und der Finanzsektor wird weiterhin von Unsicherheiten geprägt sein.

Trotz dieses wirtschaftlich schwierigen Umfeldes kann die Baugenossenschaft GISA auf ein positives Geschäftsjahr 2009 zurückblicken. Mit einem erwirtschafteten Jahresgewinn von CHF 118'067.68 (nach Abschreibungen und Rückstellungen) stehen der Generalversammlung mit dem Vortrag von CHF 5'104.08 aus dem Jahre 2008 total CHF 123'171.76 zur Verteilung des Betriebsüberschusses zur Verfügung. Der Vorstand beantragt zuhanden der Generalversammlung die Verzinsung des Anteilscheinkapitals von brutto 2.5% oder CHF 105'494.55. Zur Äufnung der gesetzlichen Reserven dienen CHF 7'900.00. Der Betrag von CHF 9'777.21 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

## Bilanz

### Aktiven – Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 379'889.42 zugenommen. Die Flüssigen Mittel haben sich dabei um CHF 498'840.59 erhöht. Das Total der Forderungen hat dem gegenüber um CHF 118'959.17 abgenommen.

### Aktiven – Anlagevermögen

Die Zunahme des Anlagevermögen ist in erster Linie durch die höheren Liegenschaftenwerte begründet. Der Buchwert der 3. Etappe (Oerlikon) hat sich um 600'000 erhöht. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr CHF 4'000.00 auf den Fahrzeugen abgeschrieben.

### Aktiven – Anlagevermögen

Bei den Bauprojekten wurde die Fassadensanierung der 3. Etappe aufgelöst.

Im Berichtsjahr 2009 haben die Aktiven gesamthaft um CHF 201'636.57 zugenommen.

### **Passiven – Kurzfristiges Fremdkapital**

Gesamthaft hat das kurzfristige Fremdkapital um CHF 18'549.89 zugenommen. Dabei hat die Darlehenskasse wiederum einen Zuwachs (CHF 30'829.40) zu verzeichnen.

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

Dank den Amortisationen von CHF 731'620.00 konnten die Darlehen sowie die Hypotheken auf CHF 49'976'704.00 (Vorjahr CHF 50'708'324.00) gesenkt werden.

### **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 63'222'410.50 auf CHF 63'042'145.30 gesenkt werden.

### **Passiven – Fonds**

Den Erneuerungsfonds konnten auch im Berichtsjahr die reglementarischen 1 % der Gebäudeversicherungssumme zugewiesen werden. Neu weisen die Fondskonten einen Saldo von 7'836'265.00 aus.



## **Betriebsrechnung**

### **Betriebsrechnung – Ertrag**

Gegenüber dem Vorjahr haben die Nettomietzinseinnahmen um CHF 9'355.50 abgenommen (Renovationsleerstände und Mietzinswegfall für Werkstatt in Affoltern). Infolge von Auskäufen haben sich auch die Mietzinszuschüsse um CHF 4'650.00 reduziert.

### **Betriebsrechnung – Finanzaufwand**

Dank der günstigen Zinssituation auf den Finanzmärkten (Pensionskasse der Stadt Zürich und Banken) konnte der Finanzaufwand von CHF 2'066'074.65 auf CHF 1'914'906.50 gesenkt werden.

### **Betriebsrechnung – Betriebsaufwand**

Auch im Berichtsjahr pendelte sich der Betriebsaufwand mit CHF 1'562'934.81 etwa auf gleich hohem Niveau wie im Vorjahr CHF 1'562'038.70 ein.

### **Betriebsrechnung – Verwaltungsaufwand**

Der Verwaltungsaufwand hat im abgelaufenen Jahr CHF 227'437.81 leicht zugenommen (Vorjahr CHF 222'379.13).

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

Die Steuerabgaben für Bund, Kanton und Gemeinde stehen mit 39'400.00 (Vorjahr CHF 32'400.00) 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 949'100.00 zugewiesen werden (Vorjahr CHF 898'300.00).

Die Heimfallfondskonten, die als Amortisationskonten (Abschreibungskonten) für die im Baurecht erstellten Bauten dienen, wurden mit CHF 400'160.00 nach Massgabe der Baurechtsverträge geöfnet. Den ordentlichen Amortisationskonten wurden zu Lasten der Erfolgsrechnung in diesem Jahr CHF 132'645.00 zugewiesen.







# Grössere Aufwendungen für das Jahr 2009

## 1. Etappe

Unterhalt allgemein: Ersatz Heizungsregulierungen  
CHF 17'284.00  
GU für HZ-Abrechnung CHF 37'000.00  
Häuser: Kellerböden CHF 11'108.25  
Geräteersatz/Reparaturen CHF 27'394.95  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 12'680.85  
Waschküchen: Gerätetausch/Reparaturen CHF 8'063.75  
Kosten Umgebung: Gartenunterhalt CHF 13'235.70

## 2. Etappe

Unterhalt allg.: Erneuerung Wasserleitungen CHF 65'161.30  
GU für HZ-Abrechnung CHF 6'000.00  
Dachunterhalt CHF 5'428.40  
Wohnungen: Geräteersatz/Reparaturen CHF 6'230.10  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 18'611.00

## 3. Etappe

Unterhalt allg.: GU für HZ-Abrechnung CHF 10'000.00  
Restaufwand Sanierung Fassade CHF 37'648.40  
Wohnungen: Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 7'910.80  
Geräteersatz/Reparaturen CHF 8'089.95

## 4. Etappe

Häuser: GU für HZ-Abrechnung CHF 35'000.00  
Dacharbeiten CHF 6'819.95  
Ersatz Pumpen CHF 4'693.55  
Wohnungen: Gerätetausch/Reparaturen CHF 24'950.55  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 50'357.80  
EWZ Mängelbehebung CHF 7'939.25  
Waschküchen: Reparaturen/Geräteersatz CHF 11'650.90  
Kosten Umgebung: Gartenunterhalt CHF 8'836.60

## 5. Etappe

Häuser: Brauchwasserboiler CHF 39'383.20  
Sanitär + Spenglerarbeiten CHF 5'622.65  
Elektroarbeiten CHF 5'800.30  
Diverser Aufwand: Kosten Garantiarbeiten/Anwalt CHF 5'234.15  
Wohnungen: Gerätetausch/Reparaturen CHF 14'465.90  
Malerarbeiten/Bodenbeläge CHF 36'665.55  
Waschküchen: Geräteersatz/Reparaturen CHF 14'771.70  
Kosten Umgebung: Unterhalt Garten/Spielplatz CHF 13'644.95

# Sanierungsprojekte



## 4. Etappe

### Fassade, Terrassen, Dächer

Wie bereits im letzten Jahresbericht vorinformiert, ist eine Sanierung, aufgrund mehrerer Schadenfälle an der Gebäudehülle und im Haustechnikbereich, unumgänglich. Wir werden die betroffenen Hausbewohnerinnen und Hausbewohner über das Sanierungsprojekt anlässlich einer Informations-Veranstaltung im **Herbst 2010** im Detail informieren und die damit verbundenen Investitionskosten offen und transparent darlegen. In einem weiteren Schritt werden alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter orientiert um danach an einer ausserordentlichen Generalversammlung darüber abzustimmen.

# Wohnungsmarkt auf einen Blick

Nachdem die Leerwohnungsquote von 1998 bis 2003 stetig gesunken ist, pendelt sie seither um 1%. Mit den gesamtschweizerisch 0,90% Leerwohnungen am 1. Juni 2009 dürfte ein unterer Wendepunkt erreicht sein. Aufgrund des weiter merklichen Bevölkerungswachstums, dürfte diese Zunahme allerdings nur marginal sein.

Mit 109 Wohnungen standen in der **Stadt Zürich** am 1. Juni 2009 0,05 Prozent des Wohnungsbestandes leer. Auf 2000 bewohnte Wohnungen findet sich nur eine unbe wohnte Wohnung. Gegenüber dem Vorjahr als nur 57 Wohnungen leer standen, hat sich die Zahl der unbelegten Wohnungen fast verdoppelt. Die Zunahme relativiert sich durch den Umstand, dass 30 der 52 Wohnungen, die dieses Jahr zusätzlich zur Verfügung stehen, Neuwohnungen sind, die für die Markteinschätzung nur bedingt aussagekräftig sind.

In der **Baugenossenschaft GISA** stand am 31. Dezember 2009 keine Wohnung leer.

Quelle: BWO und Statistik der Stadt Zürich

## Überblick

	vorgängige Daten		letzt verfügbare Daten		Ausblick
<b>Nachfrageindikatoren</b>					
Einkommensentwicklung (Reallohn)	- 0.4%	2008	+ 2.6%	2009	→
Demographische Entwicklung	+ 1.4%	2008	+ 1.1%	2009	↗
Konsumentenstimmung	- 7	Jan 10	14	Apr 10	→
<b>Angebotsindikatoren</b>					
Wohnungsproduktion	42'915	2007	44'191	2008	↓
Baupreisentwicklung: Neubau Mehrfamilienhaus	- 0.5%	Apr 09	- 2.5%	Okt 09	→
Baupreisentwicklung: Renovation Mehrfamilienhaus	+ 1.1%	Apr 09	+ 0.1%	Okt 09	↑
Hypothekarzinsen (neu)	2.74%	Jan 10	2.74%	Feb 10	→
<b>Mengen- und Preisindikatoren</b>					
Leerwohnungsquote	0.97%	2008	0.90%	2009	↗
Entwicklung des Mietpreisindex (BFS)	+ 1.5%	Nov 09	+ 1.2%	Feb 10	↗
Angebotspreisentwicklung					
– Mietwohnungen	+ 3.0%	4. Q. 09	+ 3.3%	1. Q. 10	↗
– Eigentumswohnungen	+ 6.8%	4. Q. 09	+ 6.3%	1. Q. 10	↗
– Einfamilienhäuser	+ 6.3%	4. Q. 09	+ 4.8%	1. Q. 10	↗

# Mittelflussrechnung

Mittelfluss	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Mittelherkunft</b>					
<b>1. Selbsterarbeitete Mittel</b>					
Betriebsvorschlag	118'068	131'002	110'503	131'048	143'095
Einlage Amortisationskonto	132'645	128'143	128'143	128'143	128'143
Einlage Heimfallkonto	400'160	373'660	400'160	400'160	243'660
Einlage Erneuerungsfonds	949'100	898'300	833'880	830'340	829'910
Abschreibungen	4'000	6'000	13'999	13'100	19'396
<b>Cash-flow</b>	<b>1'603'973</b>	<b>1'537'105</b>	<b>1'486'685</b>	<b>1'502'791</b>	<b>1'364'204</b>
<b>2. Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>					
Forderungen, Aktive Abgrenzungsposten	118'959	-63'728	-46'292	74'487	40'393
Kreditoren	-58'341	-42'713	101'075	-63'943	7'898
Passive Abgrenzungsposten	46'061	-369'035	256'612	-11'566	-339'026
<b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1'710'652</b>	<b>1'061'629</b>	<b>1'798'081</b>	<b>1'501'769</b>	<b>1'073'469</b>
<b>3. Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>					
Investitionen in diverse Liegenschaften	-600'000	0	0	0	-31'300'000
Investitionen zulasten Erneuerungsfonds	-536'000	0	0	0	0
Investitionen Bauprojekte	774'252	-928'456	0	0	31'489'694
Investitionen Mobilien	0	0	0	0	-34'496
<b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-361'748</b>	<b>-928'456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155'198</b>
<b>4. Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>					
Darlehenskasse	30'829	251'163	58'300	220'105	139'538
Baukredit	0	0	0	0	-528'000
Darlehen Stadt und Kanton	0	0	0	667'000	0
Amortisation Hypotheken/Darlehen	-731'620	-754'942	-1'681'620	-2'589'620	-614'863
Eigenkapital/Betriebsvorschlag	-149'266	-125'861	69'740	-128'437	-119'910
<b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-850'057</b>	<b>-629'641</b>	<b>-1'553'580</b>	<b>-1'830'953</b>	<b>-1'123'235</b>

<b>Mittelfluss</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
--------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

**Mittelherkunft**

<b>Total Geldabfluss/-zufluss</b>	<b>498'848</b>	<b>-496'467</b>	<b>244'500</b>	<b>-329'183</b>	<b>105'432</b>
Liquide Mittel am 1.1.	2'100'426	2'596'893	2'352'392	2'681'576	2'576'144
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	498'848	-496'467	244'500	-329'183	105'432
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>2'599'274</b>	<b>2'100'426</b>	<b>2'596'893</b>	<b>2'352'392</b>	<b>2'681'576</b>

### Cash-Flow

Der Cash-Flow von CHF 1'603'972.68 hat sich gegenüber dem Vorjahr CHF 1'537'105.37 um CHF 66'867.31 verbessert. Nach den Abschreibungen auf den Fahrzeugen von CHF 4'000.00 sowie den Fondseinlagen von CHF 1'481'905.00 resultiert ein Betriebsvorschlag von CHF 118'067.68. In Prozenten des Umsatzes ausgedrückt, betragen die selbsterarbeiteten Mittel 29.93% (Vorjahr 28.36%).

### Rating

Aufgrund der Vorjahreszahlen (2008) wurde unserer Baugenossenschaft wiederum die beste Ratingkategorie (Rating 1) durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zugewiesen.

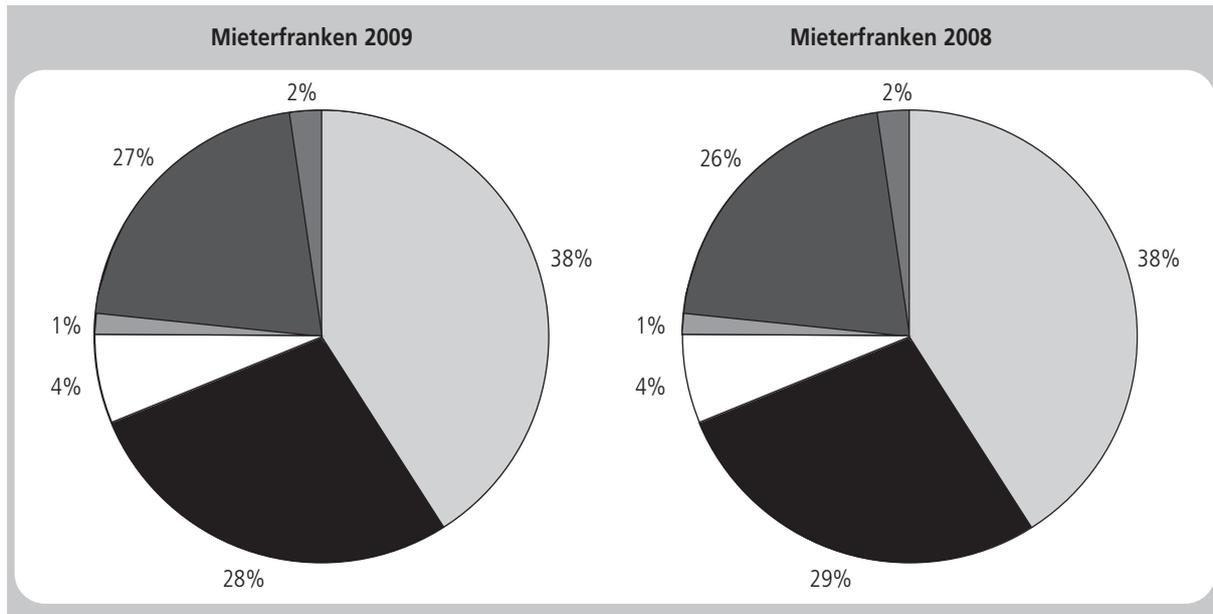
### Definition Rating

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	0	0	0
<b>2. Etappe</b> Zelghalde	1	0	1
<b>3. Etappe</b> Kirchenackerweg / Greifenseestrasse	0	0	0
<b>4. Etappe</b> Kirchenackerweg / Tramstrasse	3	1	4
<b>5. Etappe</b> Wohnstadion Kirchenacker	5	1	6
<b>Total Wohnungswechsel</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
<b>Wechsel in allen Etappen</b> Nebenräume, Garagen, Parkplätze Motorradplätze, Gartenparzellen	24		24

**Mitgliederbestand per 31. 12. 2009**

**313 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 2009 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.

30. Mai 2010

Aufid Treuhand & Revisions AG

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>	
Transitorische Aktiven	
<b>Total Transitorische Aktiven</b>	

31.12.2009		31.12.2008	
Soll	Haben	Soll	Haben
1'238.00		1'398.00	
627'396.88		504'843.39	
970'639.96		594'184.86	
1'000'000.00		1'000'000.00	
<b>2'599'274.84</b>		<b>2'100'426.25</b>	
13'534.75		19'795.95	
51'600.00		101'683.40	
20'544.76		38'961.43	
-		-	
172'349.35		227'365.00	
-		9'225.00	
64'905.00		64'905.00	
<b>322'933.86</b>		<b>461'935.78</b>	
<b>2'922'208.70</b>		<b>2'562'362.03</b>	
20'042.75		-	
<b>20'042.75</b>		-	

## Aktiven

		31.12.2009		31.12.2008	
		Soll	Haben	Soll	Haben
Liegenschaft 1. + 2. Etappe		13'593'727.00		13'593'727.00	
Liegenschaft 2. Etappe		-		-	
Liegenschaft 3. Etappe		3'123'000.00		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		6'000.00		10'000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>72'388'728.00</b>		<b>71'792'728.00</b>	
Fassadensanierung 3. Etappe		-		895'017.20	
Projekt Sanierung 4. Etappe		154'202.70		33'438.35	
<b>Total Bauprojekte</b>		<b>154'202.70</b>		<b>928'455.55</b>	
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>75'485'182.15</b>		<b>75'283'545.58</b>	

# Bilanz

## Passiven

Kreditoren  
 Verrechnungssteuer DL-Kasse  
 Vorausbezahlte Mieten  
 Vorausbezahlte Heiz-Akonto  
 Transitorische Passiven  
 Darlehenskasse  
 Rückstellung Steuern  
**Total Kurzfristiges Fremdkapital**

31.12.2009		31.12.2008	
Soll	Haben	Soll	Haben
	168'922.94		227'263.70
	30'669.10		27'864.50
	299'072.60		262'608.15
	164'357.15		164'785.10
	-		71.90
	2'896'421.45		2'865'592.05
	-2'773.85		-10'065.90
	<b>3'556'669.39</b>		<b>3'538'119.50</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>

31.12.2009		31.12.2008	
Soll	Haben	Soll	Haben
	3'273'000.00		3'321'500.00
	1'748'704.00		1'767'824.00
	5'350'000.00		5'470'000.00
	2'310'000.00		2'330'000.00
	6'480'000.00		6'550'000.00
	7'000'000.00		7'000'000.00
	4'950'000.00		5'150'000.00
	3'600'000.00		3'600'000.00
	328'000.00		512'000.00
	2'920'000.00		2'960'000.00
	4'820'000.00		4'820'000.00
	699'000.00		699'000.00
	5'970'000.00		6'000'000.00
	528'000.00		528'000.00
	<b>49'976'704.00</b>		<b>50'708'324.00</b>
	2'098'398.00		2'016'483.00
	713'750.00		686'445.00
	689'864.00		666'439.00
	4'451'330.00		4'255'140.00
	955'930.00		908'460.00
	599'500.00		443'000.00
	<b>9'508'772.00</b>		<b>8'975'967.00</b>
	<b>59'485'476.00</b>		<b>59'684'291.00</b>
	<b>63'042'145.39</b>		<b>63'222'410.50</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

31.12.2009		31.12.2008	
Soll	Haben	Soll	Haben
	2'088'348.00		1'891'548.00
	708'064.00		641'864.00
	217'360.00		682'960.00
	2'732'492.00		2'473'192.00
	512'241.00		453'841.00
	1'550'160.00		1'252'160.00
	27'600.00		27'600.00
	<b>7'836'265.00</b>		<b>7'423'165.00</b>
	4'278'000.00		4'301'000.00
	205'600.00		199'100.00
	5'104.08		6'867.71
	118'067.68		131'002.37
	<b>4'606'771.76</b>		<b>4'637'970.08</b>
	<b>75'485'182.15</b>		<b>75'283'545.58</b>

# Betriebsrechnung

		01.01.09 – 31.12.09		01.01.08 – 31.12.08	
		Soll	Haben	Soll	Haben
<b>Ertrag</b>	Nettomieten		5'274'216.50		5'283'616.00
	Mietzinszuschüsse		74'929.00		79'579.00
	<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>5'349'145.50</b>		<b>5'363'195.00</b>
	Bankzinsen		7'156.05		51'543.20
	Aufnahmegebühren		1'600.00		4'200.00
	Diverse Erträge		750.25		1'059.65
	<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>5'358'651.80</b>		<b>5'419'997.85</b>
<b>Aufwand</b>	Hypothekarzinsen	1'421'614.70		1'546'045.90	
	Baurechtszinsen	415'665.25		440'415.00	
	Zinsen Darlehenskasse	87'626.55		79'613.75	
	<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'924'906.50</b>		<b>2'066'074.65</b>	
	Unterhalt und Reparaturen	697'231.26		743'907.45	
	Hauswartung/Hauswartmaterial	432'265.20		348'679.75	
	Strom allgemein	39'509.40		48'814.85	
	Wasser, Abwasser, Meteorwasser	184'044.15		216'084.95	
	Kehrichtabfuhr	36'371.65		33'064.80	
	TV- und Radiogebühren	104'876.55		105'547.05	
	Gebäudeversicherung	30'374.30		28'744.70	
	Sachversicherung	38'262.30		37'195.15	
	<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'562'934.81</b>		<b>1'562'038.70</b>	

# Betriebsrechnung

## Aufwand

		01.01.09 – 31.12.09		01.01.08 – 31.12.08	
		Soll	Haben	Soll	Haben
Verwaltung		22'500.00		22'500.00	
Entschädigung Vorstand		70'000.00		70'000.00	
Entschädigung Kontrollstelle		8'769.40		7'124.20	
Unterhalt/Reparatur Büroeinrichtung		1'891.65		1'363.85	
Telefon, Fax, Porti		6'542.80		7'437.95	
Bankzinsen und -spesen		686.88		1'190.50	
Büromaterial, Drucksachen		13'093.81		15'394.00	
Weiterbildung, Kurse		100.00		770.00	
Generalversammlung		17'881.20		16'408.60	
Verpflegungskosten		-		-	
Beiträge, Spenden		6'162.00		6'542.00	
GISA Fest/Veranstaltungen		4'259.95		18'770.90	
Diverser Verwaltungsaufwand		75'550.12		54'877.13	
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>		<b>227'437.81</b>		<b>222'379.13</b>	
Steuern		39'400.00		32'400.00	
Abschreibung Mobiliar/Maschinen		-		-	
Abschreibung Fahrzeuge		4'000.00		6'000.00	
<b>Total Steuern / Abschreibungen</b>		<b>43'400.00</b>		<b>38'400.00</b>	
Planung Sanierung 4. Etappe		-		-	
<b>Total Planung Sanierungen</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	

## Aufwand

	01.01.09 – 31.12.09		01.01.08 – 31.12.08	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Einlage Amortisationskonto	132'645.00		128'143.00	
Einlage Heimfallkonto	400'160.00		373'660.00	
Einlage Erneuerungsfonds	949'100.00		898'300.00	
<b>Total Fondseinlagen</b>	<b>1'481'905.00</b>		<b>1'400'103.00</b>	
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>5'240'584.12</b>		<b>5'288'995.48</b>	
Betriebsvorschlag	118'067.68		131'002.37	
<b>TOTAL BETRIEBSRECHNUNG</b>	<b>5'358'651.80</b>	<b>5'358'651.80</b>	<b>5'419'997.85</b>	<b>5'419'997.85</b>

## Antrag des Vorstandes auf Verteilung des Betriebsüberschusses

Vortrag 01.01.2009	5'104.08
Betriebsvorschlag 2009	118'067.68
	<b>123'171.76</b>
./.. Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto <b>2.50%</b>	105'494.55
./.. Zuweisung in die gesetzliche Reserve	7'900.00
<b>Vortrag per 01.01.2010</b>	<b>9'777.21</b>

# Liegenschaften und Mietobjekte 2009

Liegenschaft und Bezugsjahr	Gebäudevers.- Wert (Index 1025%)	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	26'304'800.00	13'593'727.00	0	0	15	77	0	31	49	12	0	92	16	6	1
<b>3. Etappe</b> 1950** Greifenseestrasse Kirchenackerweg	7'039'500.00	3'123'000.00	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	25'934'100.00 5'836'600.00	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	29'804'700.00	31'300'000.00	3	7	5	77	17	13	37	23	2	92	62	1	2
<b>Total</b>	<b>94'919'700.00</b>	<b>72'382'727.00</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 31.12.2009

Gläubiger	Etappe	Zins % 31.12.2009	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2009	Amortisation 2009	Bestand am 31.12.2009
UBS AG Fest bis 02.10.2013	1 + 2	3.63	5'600'000.00	3'180'000.00	80'000.00	3'100'000.00
UBS AG Fest bis 06.02.2013	1 + 2	3.47	3'130'000.00	2'960'000.00	40'000.00	2'920'000.00
UBS AG Fest bis 03.05.2010	3 + 4	3.17	7'900'000.00	2'850'000.00	50'000.00	2'800'000.00
UBS AG Fest bis 08.06.2016	4	2.77		3'700'000.00	0.00	3'700'000.00
UBS AG Fest bis 02.10.2013	4	3.63	6'500'000.00	2'290'000.00	40'000.00	2'250'000.00
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	2.59		2'330'000.00	20'000.00	2'310'000.00
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	5'150'000.00	200'000.00	4'950'000.00
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	512'000.00	184'000.00	328'000.00
UBS AG Fest bis 08.06.2016	4 + 5	2.77	4'820'000.00	4'820'000.00	20'000.00	4'800'000.00
<b>1. Rang</b>				<b>38'392'000.00</b>	<b>634'000.00</b>	<b>37'758'000.00</b>
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	2.25	4'100'000.00	2'649'000.00	41'000.00	2'608'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	2.25	755'000.00	672'500.00	7'500.00	665'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	2.25	6'000'000.00	6'000'000.00	30'000.00	5'970'000.00
<b>2. Rang</b>				<b>9'321'500.00</b>	<b>78'500.00</b>	<b>9'243'000.00</b>
Stadt Zürich	1 + 2	0	412'940.00	175'494.00	0.00	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	152'330.00	19'120.00	133'210.00
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>2'994'824.00</b>	<b>19'120.00</b>	<b>2'975'704.00</b>
<b>Total Hypotheken / Darlehen</b>				<b>50'708'324.00</b>	<b>731'620.00</b>	<b>49'976'704.00</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 2009

<b>Amortisationskonto Etappen 1-3</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2009	2'016'483.00
	Einlage 2009	81'915.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>2'098'398.00</b>
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	686'445.00
	Einlage 2009	27'305.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>713'750.00</b>
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	666'439.00
	Einlage 2009	23'425.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>689'864.00</b>
<b>Heimfallkonto (Etappe 4)</b>	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2009	4'255'140.00
	Einlage 2009	196'190.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>4'451'330.00</b>
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	908'460.00
	Einlage 2009	47'470.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>955'930.00</b>
<b>Heimfallkonto (Etappe 5)</b>	5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2009	443'000.00
	Einlage 2009	156'500.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>599'500.00</b>
<b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>	1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	1'891'548.00
	Einlage 2009	196'800.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>2'088'348.00</b>
	2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	641'864.00
	Einlage 2009	66'200.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>708'064.00</b>
	3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	682'960.00
	Einlage 2009	70'400.00
	Entnahme 2009	./. -536'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>217'360.00</b>

	4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	2'473'192.00
	Einlage 2009	259'300.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>2'732'492.00</b>
	4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	453'841.00
	Einlage 2009	58'400.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>512'241.00</b>
	5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2009	1'252'160.00
	Einlage 2009	298'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>1'550'160.00</b>
<b>Hilfsfonds</b>	Bestand am 1. Januar 2009	27'600.00
	Einlage 2009	0.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>27'600.00</b>
<b>Rückstellung Steuern</b>	Bestand am 1. Januar 2009	./ 10'065.90
	Auflösung per 2009	./ 32'107.95
	Rückstellung 2009	39'400.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	./ <b>2'773.85</b>
<b>Mobilien / Maschinen EDV</b>	Bestand am 1. Januar 2009	1.00
	Abschreibung 2009	./ 0.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>1.00</b>
<b>Fahrzeuge</b>	Bestand am 1. Januar 2009	10'000.00
	Abschreibung 2009	./ 4'000.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>6'000.00</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>	Bestand am 1. Januar 2009	199'100.00
	Zuweisung 2009	6'500.00
	Bestand am 31. Dezember 2009	<b>205'600.00</b>

