

# GISA

## Baugenossenschaft

---



## 64. Geschäftsbericht

und

## Rechnung 2011

---

# Einladung zur 64. ordentlichen Generalversammlung

---

**am Freitag, den 22. Juni 2012  
um 19.00 Uhr  
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

## **Traktanden**

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2011
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses
6. Wahlen (Ersatzwahl)
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Solidaritätsbeitrag
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
10. Diverses

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Titelseite</b>	<b>01</b>
<b>Einladung zur 64. ordentlichen Generalversammlung</b>	<b>02</b>
Einladung zur 64. ordentlichen Generalversammlung	02
Traktanden	02
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>03</b>
<b>Organisation</b>	<b>04 - 05</b>
Organe der Genossenschaft	04
Editorial	05
<b>Berichte</b>	<b>06 - 21</b>
Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung	06 - 10
Vorstandstätigkeit 2011	11 - 12
Mietzinsanpassungen	13 - 14
Sanierung 4. Etappe	15 - 16
Wohnungsmarkt auf einen Blick	17
Mieterwechsel	18
Ersatzwahlen in den Vorstand	19
Wahl der Revisionsstelle	20
Solidaritätsbeitrag	21
<b>Finanzielle Berichterstattung</b>	<b>22 - 36</b>
Bilanz	22 - 24
Betriebsrechnung	25 - 26
Verwendung des Betriebsüberschusses	27
Erläuterung Jahresrechnung	28 - 30
Mieterfranken	31
Fondsrechnung und Abschreibungen	32 - 33
Liegenschaften und Mietobjekte	34
Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	35
Bericht Revisionsstelle	36
<b>Impressum</b>	
Redaktion: Hans-Peter Stalder	
Fotos: Daniela Santos / Gabriella Wehrli	
Gestaltung: Hans-Peter Stalder	
Druck: Druckerei Mittner	

# Organe der Genossenschaft

---

## Ehrenpräsident

Kurt Mückli, 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 Nuotclä, Kirchenackerweg 31, 8050 Zürich

Daniela Santos, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Gabriella Wehrli, Wohnstadion Kirchenacker 6, 8050 Zürich

Urs Leibundgut

Präsident

Vizepräsident

Aktuar

Vorstandsmitglied

Vorstandsmitglied

Vorstandsmitglied

Delegierter Stadt Zürich

## Verwaltung

Brigitte Fischbacher, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Tel. 044 312 71 70, Fax 044 312 07 64, E-Mail info@bg-gisa.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 87, 8142 Uitikon

## Hauswartung

Alfred Gollner, 079 639 37 55; Alfred Schmid, 079 629 25 13; Jürg Schneider; 079 800 74 89

## Siedlungskommission

Siedlungskommission Affoltern

Präsidentin, Ursula Schmid, Binzmühlestrasse 264, 8046 Zürich

Siedlungskommission Oerlikon

Präsident, Simon Brun, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

## Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern

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

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

Das vergangene Jahr war unter anderem geprägt von schweren Turbulenzen an den Finanzmärkten. Die Schuldenkrise vieler EU-Länder, aber auch der USA, löste Unsicherheit aus und führte zu milliarden schweren Konjunktur- und Hilfspaketen. Die Anleger begannen, an der europäischen Währungsunion zu zweifeln. Die Konsequenzen: Der Schweizer Franken wurde stärker und stärker – mit den bekannten negativen Folgen vor allem für die Exportwirtschaft und den Tourismus. Schwerpunkte im vergangenen Jahr waren auch der **Arabische Frühling** – Wohin steuert die Revolution, **Fukushima** – Eine Katastrophe und ihre Folgen sowie die **Schweiz** – Politischer Klimawandel in Sicht.

In unserer Baugenossenschaft sorgte vor allem die Sanierung der 4. Etappe für viel Gesprächsstoff. Kam es doch zu diversen Verzögerungen aus den verschiedensten Gründen (Lieferverzögerungen, Wetter etc.)

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Situation ist es unserer Baugenossenschaft auch im vergangenen Jahr wiederum gelungen ein positives Jahresergebnis zu erwirtschaften. Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2,5% oder CHF 104'809.45. CHF 5'600.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Doch verrät uns ein kurzer Blick in die Zukunft, dass leichte Gewitterwolken aufziehen. Grössere Sorgen bereitet uns das Wohnstadion mit seinen diversen Baumängeln, die in naher Zukunft behoben werden müssen. Leider beruft sich der Generalunternehmer auf seine „Garantiefrist“ und kommt uns keinen Schritt entgegen. Mittelfristig wird dies bedeuten, dass wir in Sachen Mieterwünsche äusserste Zurückhaltung walten lassen müssen. Ich bedanke mich jetzt schon für Ihr genossenschaftliches Verständnis und Ihre Mithilfe damit auch zukünftigen Generationen günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu erwähnen gilt es noch, dass die UNO das Jahr 2012 zum UNO-Jahr der Genossenschaften erklärt hat. Genossenschaften wie die Baugenossenschaft GISA beweisen, dass die Genossenschaft als Gesellschaftsform aktueller den je ist. Genossenschaftliche Organisationen bleiben in der Schweiz und weltweit sehr wichtig und sollen weiter gestärkt werden – das UNO-Jahr der Genossenschaften 2012 soll dies zum Ausdruck bringen.

Bedanken möchte ich mich bei unseren treuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Partnern sowie bei meinen aktuellen, scheidenden und zukünftigen Vorstandskollegen für ihre Berufsleidenschaft und dem Einsatz im Dienste unserer Genossenschaftsmitglieder.

Wir freuen uns, dass Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter unserer Baugenossenschaft auch in diesen unruhigen Zeiten Vertrauen entgegengebracht haben. Dieses Vertrauen verstehen wir als laufende Verpflichtung, uns weiter zu verbessern.

Baugenossenschaft GISA  
Hans-Peter Stalder, Präsident

# Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung

---

## Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung

**Dauer:** 19:06 – 20:58 Uhr

**Stimmberechtigte:** 156 (davon 26 Stellvertretungen)

**Vorsitz:** Hans-Peter Stalder

**Traktanden:** gem. Einladungen

**Anwesende:** 163

**Protokoll:** Gabriella Wehrli

## Begrüssung durch den Präsidenten

Der Präsident Hans-Peter Stalder eröffnet um 19:06 Uhr die 63. ordentliche Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA. Er begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen sowie die Gäste Herr Peter Mosimann von der Aufid Treuhand & Revisions AG und Herrn Ruedi Schoch, Jurist, vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen. Der Vorsitzende hält fest, dass die Einladungen und Traktanden fristgerecht, 14 Tage vor der GV, verschickt worden sind.

**Einwand (S. Brun):** Der Vorstand hat wegen einer Formulierung auf den Seiten 32 und 33 den Geschäftsbericht für ungültig erklärt und die neue Fassung erst an der Eingangstür vor der GV verteilt.

**Antwort (R. Schoch):** Ja, es besteht die Möglichkeit die GV anzufechten wegen dieses Formfehlers. Es ist klar, dass die Änderung keine geschäftsrelevante Zahlen oder Tatsachen betrifft, sondern eine Formulierung, die den Geschäftsbericht in seiner Aussage nicht tangiert. Die GV wird ohne Anfechtung nach einer zweimonatigen Frist rechtsgültig.

**Einwand (V. Vouets):** Die Hälfte des Vorstandes - drei Personen - fehlen.

**Antwort (H.-P. Stalder):** Eine Person ist krank, eine befindet sich in auswärtiger Weiterbildung, eine ist verhindert.

## Die GenossenschafterInnen nehmen die Traktandenliste mit drei Gegenstimmen an.

### 1. Wahl der Stimmzähler

Reihe 1: Cornelius Amman

Reihe 2: Urs Nägeli

Reihe 3: Dirk van t`Veer

Reihe 4: Röbi Gierer

Reihe 5: Rolf Wagner

## Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

### 2. Protokoll der 62. ordentlichen Generalversammlung

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 62. ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2010 zu genehmigen.

**Einwand (M. Grau):** das Protokoll der 61. GV (vermerkt in 62.) wurde nicht einstimmig genehmigt, wie im Protokoll steht, weil die Stimme von M. Grau die Gegenstimme war.

**Antwort (H.- P. Stalder):** es stellt sich heraus, dass M. Grau nicht übers Protokoll, sondern über ein Traktandum spricht.

# Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung

---

**Das Protokoll der 62. ordentlichen Generalversammlung wird mit drei Gegenstimmen angenommen.**

Anschliessend Schweigeminute für die verstorbenen GenossenschafterInnen:

- **Gottlieb Spillmann (06.10.2010)**
- **Marcella Frei-Häusler (07.12.2010)**

## **3. Geschäftsbericht 2010**

**S. 13 Ergänzung:** Hauptthema ist das „Gewinnen neuer Vorstandsmitglieder“ GenossenschafterInnen haben nicht das Recht auf Vorstandsprotokolle, da diese vertrauliche Daten enthalten – diese müssten vorher abgedeckt werden (OR 857)

**S. 15:** Der Vorstand (H.-P. Stalder) hat die Gründungsversammlung Siko einberufen. Das Gründungsprotokoll wird der Siko Oerlikon weiter geleitet.

**S. 17 Ergänzung:** Jedes Mitglied hat eine Stimme und kann eine Stellvertretung wahrnehmen. Die Drucklegung des Jahresberichtes und der Einladung zur GV haben sich überschritten. Daher die Unklarheit der Formulierungen.

**Einwand (G. Bomio):** Das Datum, als der Jahresbericht mit der Einladung verschickt worden ist, sei ein politisches Kalkül, am Freitag vor Pfingsten, der Bericht in seiner Form fehlerhaft, unsachlich, unter der Gürtellinie, wobei es um Leute geht, die es nicht so gut haben. Ein Geschäftsbericht sollte öffentlich tragbar und sachlich sein.

**Antwort (R. Schoch):** Das Datum der neuen GV werde bei der vorherigen GV mitgeteilt. Bei der Einladung für eine GV genügt eine 14-tägige Frist für die Einberufung. Traktanden müssen 90 Tage vor der GV eingereicht werden. Natürlich könnte man den Jahresbericht etwas früher, ca. 3-4 Wochen, vor der GV verschicken. Die Anmeldeaufforderung ist eine organisatorische Angelegenheit, weil bei der GV ein Nachtessen inbegriffen ist.

**Der Geschäftsbericht wird mit 36 Gegenstimmen angenommen.**

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

**Einwand (J. Kistler):** Verwaltung und Revisionsstelle ist identisch, die Unabhängigkeit ist nicht gewahrt.

**Antwort (P. Mosimann):** Frau Fischbacher hat nichts mit Zahlen oder Buchhaltung zu tun, daher ist die Unabhängigkeit betreffend Zahlen absolut gewährleistet. Aufid veranlasst keine Zahlungen und schliesst keine Hypothekengeschäfte ab.

**Einwand (S. Brun):** Art.34/Abs.2 Hinweis auf Statutenkonflikt und Eingang ins Protokoll, dass Lösung dieses Problems noch nicht in Sicht ist.

**Antwort (R. Schoch):** Die Wahl der Revisionsstelle muss gelöst werden.

# Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung

---

## Fragen zum Geschäftsbericht:

- Was ist Meteorwasser S. 34 (M. Grau): (Stadt Zürich stellt pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Rechnung für Regenwasser, das vom Himmel fällt)
- Mehrkosten Verwaltung S. 49 (Doppelbelegung Lörtscher / Fischbacher)
- Wer bestimmt die massvolle Entschädigung des Vorstandes (M. Grau): (städtische Richtlinie)

Es ist nichts verbucht unter Fest/Veranstaltung (V. Camerin): Die Beträge wären einfach zu identifizieren, da nicht hoch, z.B. für Samichlausfest. Wo werden Feste verbucht? Diese Frage muss an Th. Lörtscher gestellt werden, der die Buchungen veranlasst.

**Einwand (M. Grau):** Niemand ist auf dem Büro um die Einsichtnahme zu gewährleisten bei den Buchungen, die öffentlich sein müssen.

**Antwort (R. Schoch):** Man kann sich per Mail, Post oder telefonisch für die Einsichtnahme voranmelden.

**Die Jahresrechnung wird mit 27 Gegenstimmen angenommen.**

**Entlastung des Vorstandes wird mit 34 Gegenstimmen angenommen.**

## 5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses

Dem Antrag des Vorstandes auf die Verteilung des Betriebsüberschusses (Vortrag von CHF 9'777.21 per 01.01.2010 sowie Verzinsung Anteilscheinkapital zu brutto 2.5% im Umfang von CHF 104'623.75 und Zuweisung in die gesetzlichen Reserven von CHF 7'900.00) wird einstimmig zugestimmt.

## 6. Vorstandswahlen

Alle Bisherigen stellen sich zur Wiederwahl, werden mit einer Powerpoint Präsentation vorgestellt. Die Anwesenden empfehlen sich persönlich zur Wiederwahl.

Drei Kandidaten sind nicht anwesend: S. Beccari in Weiterbildung, A. Kölliker im Spital, D. Santos im Auslandsaufenthalt

**Einwand (S. Brun):** Seit Dezember 2009 hört man nichts mehr vom „Hausschlüssel“, die Öffentlichkeitsarbeit findet nicht statt.

**Einwand (M. Grau):** Wer macht Vermietungen, macht B. Nuotclà keine?

**Antworten (H.-P. Stalder):** Wegen verschiedenen Geschäften ist der „Hausschlüssel“ liegen geblieben. Vermietungen machen alle, auch wenn nicht speziell erwähnt in der Aufzählung.

**Die Durchführung einer geheimen Vorstandswahl wird mit nur 39 Stimmen unterstützt und ist somit abgelehnt.**

Hr. R.Wagner, Stimmenzähler in Reihe 5, äussert ein „leider“ über die hohe Zahl der Befürworter der geheimen Abstimmung in seiner Reihe. Hr. S. Brun wirft ihm unprofessionelles Vorgehen und Stimmungsmache vor. Hr. R. Wagner verlässt den Saal,

**Hr. S. Brun übernimmt das Amt des Stimmenzählers in Reihe 5 mit 29 Gegenstimmen.**



# Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung

---

## Die Wahl des Vorstandes:

Sandro Beccari	gewählt mit 118 Ja-Stimmen (34 Nein)
Alfred Kölliker	gewählt mit 124 Ja-Stimmen (12 Nein)
Beat Nuotclà	gewählt mit 135 Ja-Stimmen ( 0 Nein)
Daniela Santos	gewählt mit 109 Ja-Stimmen (36 Nein)
Hans-Peter Stalder	gewählt mit 099 Ja-Stimmen (32 Nein)
Gabriella Wehrli	gewählt mit 131 Ja-Stimmen (04 Nein)

## Die Wahl des Präsidenten:

**Hans-Peter Stalder ist mit 25 Gegenstimmen gewählt.**

**Die Revisionsstelle ist für ein weiteres Jahr gewählt mit 15 Gegenstimmen.**

**Einwand (V. Vouets):** Ist es so, dass die GenossenschaftlerInnen einen statutenverletzenden Zustand ein weiteres Jahr dulden müssen und mit dieser Wahl absegnen?

**Antwort (R. Schoch):** Das Votum wird ins Protokoll aufgenommen mit der Aufforderung an den Vorstand eine Lösung bis zur nächsten GV zu finden.

## 7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Die Anträge wurden zurückgezogen.

## 8. Diverses

**Einwand (S. Brun):** bei der letzten ausserordentlichen GV konnte die Mutter von S. Brun, trotz jahrzehntelanger Wohnsitznahme in der GISA nicht abstimmen. Sie war aber während 25 Jahren immer dabei und stimmte in Vertretung für den Ehemann, der Mitglied ist, ab. Heisst das, dass man während 25 Jahren nicht statutenkonform gehandelt hat und alle Beschlüsse anfechtbar wären? H.-P. Stalder soll, da er Präsident in den letzten fünf Jahren war, zurücktreten. Grund: Die Mitgliederliste ist nicht sorgfältig geführt und die Generalversammlungen nicht statutenkonform durchgeführt worden. S. Brun will sein Votum nicht als persönlichen Angriff auf H.-P. Stalder interpretiert sehen.

**Einwand (R. Gierer):** Bedankt sich bei R. Schoch für die Unterstützung.

**Einwand (N. Stauffacher):** Möchte keine Sätzespalterei mehr.

**Einwand (V. Vouets):** Wie führt man eine GV statutenkonform durch?

**Antworten (R. Schoch):** Die Einladung an die GV erfolgt 14 Tage vor dem Termin, zusammen mit Traktandenliste und Beilagen.

Die neuen Formulierungen auf den Seiten 32/33 haben auf die Durchführung der GV keinen Einfluss, da inhaltlich an den Zahlen des Jahresberichtes nichts geändert worden ist. Die Genehmigung des Jahresberichtes ist anfechtbar mit einer zweimonatigen Frist, also bis 24. August 2011. Sollte dieser Fall eintreten, muss der Vorstand den Jahresbericht nochmals zur Genehmigung vorlegen.

## Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung

---

Gemäss alten Statuten konnte sich ein Genossenschafter durch ein Familienmitglied an der GV vertreten lassen. Dieser Artikel hat mit den neuen Statuten geändert und eine Stellvertretung ist nur durch ein anderes Genossenschaftsmitglied möglich.

Daher sind alle vorherigen Generalversammlungen statutenkonform - gemäss den alten Statuten - durchgeführt worden. Da innerhalb der Rekursfrist von zwei Monaten kein Rekurs eingegangen ist, gelten alle vorherigen Generalversammlungen als genehmigt, selbst wenn sie nicht statutenkonform durchgeführt worden wären.

### **Voten:**

**R. Wagner:** Ist selbst seit 10 Jahren in der GISA und findet, der Vorstand mache gute Arbeit.

**M. Grau:** Man soll den ersten Satz auf der Homepage zu Herzen nehmen und „Pfleger“ und Förderung des Genossenschaftsgedankens umsetzen.

**Ö. Even:** Man soll mehr und respektvoll miteinander reden, statt aggressiven Ton anschlagen.

**G. Bomio:** Findet, dass Kinder zur GV gehören.

**L. Appiah:** Findet, dass die Siko Oe nicht mehr teilnimmt an den Diskussionen wegen Kommunikationsschwierigkeiten mit dem Vorstand.

**A. Cruz & M. Grau:** Verlangen, dass der Vorstand mit den Sikos zusammen arbeitet und gute Ideen aufnimmt.

**H.-P. Stalder dankt für die Teilnahme. Die nächste GV findet am 22. Juni 2012 statt.**

Der Vorsitzende  
Hans-Peter Stalder

Die Protokollführerin  
Gabriella Wehrli

## Vorstandstätigkeit 2011

---

### Vorstandstätigkeit 2011

Für die Baugenossenschaft GISA 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 **elf** sowie diverse andere Sitzungen (Ausserordentliche und Baukommissionssitzungen) statt, um die Geschäfte der Baugenossenschaft GISA zu erledigen. Die Schwerpunkte der Vorstandstätigkeit im vergangen Geschäftsjahr waren vor allem:

- Fertigstellen der Reglemente
- Sanierungsprojekt 4. Etappe (Aussenwärmedämmung)
- Laufender Unterhalt
- Garantiemängel 5. Etappe
- Mieterstreitigkeiten (z.B. „Büsi-Probleme“)
- Finanzierungsfragen
- Personalfragen
- Versicherungsfragen
- Betreuung der Siedlungskommission
- Vermietung (Intern und Extern)
- Subventionsfragen
- Freikäufe
- Erstellen des Jahresberichtes
- Organisation von Anlässen
- Erstellen von Präsentationen
- Verhandlungen mit Behörden (Notariat, Staatsanwaltschaft etc.)

Nach der rekordverdächtigen, operativen Entfernung meiner unzähligen Nierensteine wartet viel Arbeit auf mich. Dank der tatkräftigen Unterstützung meiner Vorstandskollegen, Frau Daniela Santos, Frau Gabriella Wehrli, Herr Sandro Beccari, Herr Beat Nuotclà, Herr Urs Leibundgut sowie Herr Alfred Kölliker konnten die meisten uns gestellten Aufgaben effizient erledigt werden. An dieser Stelle möchte ich mich in meinem und im Namen aller Vorstandsmitglieder für das uns geschenkte Vertrauen herzlich bedanken. Leider treten unsere beiden Vorstandsmitglieder Frau Gabriella Wehrli und Herr Beat Nuotclà auf die nächste Generalversammlung hin, aus familiären, gesundheitlichen und beruflichen Gründen von Ihrem Amt zurück. Wir bedanken uns recht herzlich für den Einsatz, den sie zum Wohle unserer Genossenschaft geleistet haben und wünschen ihnen alles Gute für die Zukunft.

## Vorstandstätigkeit 2011

---

### **Betrieb und Unterhalt (Jahresbericht von Beat Nuotclà)**

Für mich stand das Jahr 2011, grösstenteils im Umbau der 4. Etappe. Leider hatten wir zu Beginn der Sanierung einige Probleme. Im Laufe der Zeit, konnten diese aber behoben werden. Leider hat sich dadurch ein grosser zeitlicher Verlust ergeben. Dieser kann/ konnte nicht mehr aufgeholt werden. Wir werden versuchen, diesen bei den nächsten Bauetappen zu korrigieren. Leider können wir nicht auf jeden einzelnen Mieterwunsch für einen neuen Anstrich in seiner Wohnung eingehen. Vom Betrieb her, habe ich ein begrenztes Budget, welches ich einhalten muss um die einzelnen Siedlungen Instand zu stellen. Ich hoffe dabei auf Ihr Verständnis.

Ansonsten gilt mein Dank, wie immer unseren drei Hauswarten Alfred Gollner, Alfred Schmid und Jürg Schneider, welche mit ihren vorbildlichen Arbeitsleistungen,- Ideen und auch Einstellung zu ihrem Beruf einen hervorragenden Job abliefern. Daher möchte ich Sie noch einmal darauf hinweisen, dass für Reparaturanträge die Formulare auszufüllen sind. Dies ermöglicht unseren Abwarten eine bessere Arbeitseinteilung und eine effizientere Erledigung aller Arbeiten.

Ich möchte mich bei allen Genossenschafter für die Wiederwahl in den Vorstand und das damit verbundene Vertrauen bedanken. Leider sehe ich mich gezwungen aus familiären und gesundheitlichen Gründen per Ende Juni 2012 aus dem Vorstand zurückzutreten.

### **Jahresbericht Gabriella Wehrli**

Im Jahr 2011 wurde ich mit grosser Mehrheit wieder gewählt als Vorstand. Ich danke den GenossenschafterInnen für ihr Vertrauen. Ich habe mich in diesem Jahr darauf konzentriert, meine Arbeit zu professionalisieren und die Arbeit im Vorstand rechtlich sauber abzustützen. In den Kursen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) habe ich mich weiter gebildet. Die Themen waren: Mietzinskalkulation, Mieter und Mitgliederbeziehungen, Nebenkosten und Mietzinsanpassungen, Verfassung des Jahresberichtes, Kündigung, Ausschluss und Räumung. Die Veranstaltungen bis zur Generalversammlung 2011 wurden von mir organisiert. Ich arbeite jetzt intensiver zusammen mit dem Verein Domicil, der Wohnraum für Menschen sucht, die es sehr schwierig haben auf dem Wohnungsmarkt. Dank dieser Zusammenarbeit ist der Name unserer Genossenschaft GISA im Fachblatt „Wohnen“ des Verbandes (SVW) mit einer ganzseitigen Reportage ins Bewusstsein der schweizerischen Wohnbaugenossenschaften getreten. Der Genossenschaftsgedanke lebt also weiter, indem GISA dort hilft, wo es Menschen am nötigsten haben. Eben weil der Wohnungsmarkt schwierig ist, müssen wir Wohnraum mit Respekt behandeln und gut bewirtschaften. Im Jahr 2011 konnten wir unterbelegte Wohnungen wieder an Familien vermieten und einige subventionierte Wohnungen korrekt besetzen. Selbstverständlich finden bei solchen Neuvermietungen und Umsiedlungen Gespräche statt. Gerade weil ich am Puls des Geschehens bin, weiss ich genau, wie gross die Not ist. Sogar aus Karachi/Pakistan erreichte uns 2011 ein Wohnungsgesuch! Ich erarbeite Lösungen, die im Einklang sind mit unserem Genossenschaftsgedanken, damit es uns allen insgesamt besser geht.

# Mietzinsanpassungen

---

## Mietzinsentwicklung in der Baugenossenschaft GISA

### Die Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnbauträger wie die Baugenossenschaft GISA sind gesetzlich verpflichtet, eine reine Kostenmiete zu verrechnen. Das heisst, die Miete ist genau so hoch, dass sie die Aufwendungen des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt. Mittel- bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mietzinsen als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt. Im Gegensatz zur Marktmiete, die sich an den orts- und quartierüblichen Mieten orientiert, setzt sich die Kostenmiete aus vier Komponenten zusammen:

- den Anlagekosten einer Etappe, das heisst: die beim Erwerb von Land oder Liegenschaften oder beim Erstellen der Gebäude anfallenden Investitionskosten, zuzüglich wertvermehrender Investitionen, die zum aktuellen Referenzzinssatz verzinst werden
- den ausgewiesenen Baurechtszinsen (bei Gebäuden auf Baurechtsland)
- dem aktuellen Gebäudeversicherungswert, der als Grundlage für die Berechnung der Betriebsquote von 3,25% dient. Mit der Betriebsquote sind die Auslagen für die Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Steuern und Abgaben sowie die Versicherungen zu decken
- den Verbilligungen (z.B. durch Leistungen der Stadt und des Bundes)

### Der Referenzzinssatz

Seit September 2008 gilt für die Ermittlung der Zinskosten nicht mehr der Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für variable Hypotheken, sondern neu ein Referenzzinssatz, den die Schweizerische Nationalbank regelmässig (alle drei Monate) ermittelt und der durch das Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlicht wird. Grund für diese Änderung ist unter anderem die Tatsache, dass variable Hypotheken bei der Kapitalbeschaffung nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Grundlage für den neuen Referenzzinssatz ist der Durchschnittszins aller Hypotheken in der Schweiz. Der am 9. September 2008 erstmals publizierte Zinssatz war mit Spannung erwartet worden. Die Tatsache, dass die neue Referenzgrösse zu diesem Zeitpunkt exakt gleich hoch war wie der variable Zins der Zürcher Kantonalbank und der meisten anderen Kantonalbanken, ermöglichte einen nahtlosen Übergang auf die neue Berechnungsmethode. Seit September 2008 ist der Referenzzinssatz von 3,50% auf aktuell 2,50% gesunken.

## Mietzinsanpassungen

---

### Die Betriebsquote

Die Betriebsquote wird durch das Gesetz, das für den gemeinnützigen Wohnungsbau anwendbar ist, festgelegt und als Berechnungsgrundlage dient der aktuelle Gebäudeversicherungswert der kantonalen Gebäudeversicherung. Durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich wurde per 1. Juli 2005 die Betriebsquote von 3,00% auf 3,25% erhöht. Der Index der Gebäudeversicherungswerte betrug zum damaligen Zeitpunkt 900 Punkte. In der Zwischenzeit wurden die Gebäudeversicherungswerte durch die Gebäudeversicherungsanstalt, welche eine gesetzliche Verpflichtung hat dies ca. alle 10 Jahre vorzunehmen, der Bauteuerung angepasst. Per 1. Januar 2008 wurde der Index von 900 auf 970 Punkte und per 1. Januar 2009 nochmals um 55 Punkte auf total 1025 Punkte erhöht.

### Die Mietzinsentwicklung 2011 - Ausblick

Per 1. Oktober 2003 wurden die Mietzinse aller Wohnungen in der Baugenossenschaft Gisa letztmals angepasst (Senkung infolge Reduktion Hypothekarzinsatz von 3,50% auf 3,25%). Zwischenzeitlich wurden nur Mietzinsanpassungen aufgrund wertvermehrender Investitionen getätigt. Bei den durch die Baugenossenschaft GISA seit dem Jahre 2000 erstellten Neubauten ist es wichtig zu wissen, dass sich die Mietkosten dieser Wohnungen in den nächsten Jahrzehnten wieder in einem ähnlichen Rahmen entwickeln werden wie in der Vergangenheit. Somit sind die eher teuren Wohnungen von heute, die günstigen Wohnungen von morgen. Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA hat beschlossen, dass die erfolgte Senkung des Referenzzinssatzes per 2. Dezember 2011 auf 2,50% in erster Linie dazu genutzt wird, die Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex vorläufig ohne Mietzinserhöhungen zu kompensieren. Die Problematik einer Mietzinserhöhung wird aber wieder aktuell werden, sobald auf dem Zinsmarkt eine Kehrtwende einsetzt und der Referenzzinssatz wieder zu steigen beginnt.

### Die Mietzinspolitik der Baugenossenschaft GISA

Die Baugenossenschaft GISA verfolgt seit Bestehen eine massvolle Mietzinspolitik, die auch sozialen Anliegen gerecht wird. Seit 1970 haben sich z.B. die Handwerkerlöhne vervierfacht. Die Baukosten haben sich um mehr als 50% erhöht, und die Lebenshaltungskosten sind inzwischen doppelt so hoch. Einzig die Mieten der Baugenossenschaft GISA sind dieser Entwicklung nicht gefolgt. Sie liegen gemäss den neuesten Berechnung unter der höchstzulässigen Mietzinssumme. Der Hauptgrund hierfür ist die im gemeinnützigen Wohnbau gesetzlich vorgeschriebene Kostenmiete. Die Baugenossenschaft GISA zählt nach wie vor zu den Baugenossenschaften mit den günstigsten Wohnungen.

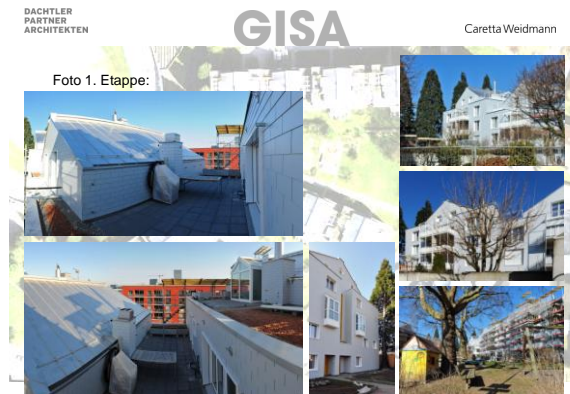
### Kontrolle der Nettomietzinsen

Gemäss Mietzinsreglement ist für die Kontrolle der Nettomietzinsen (ohne Nebenkosten) ist das Büro für Wohnbauförderung zuständig. Zusätzlich ist das Finanzdepartement die erste Anfechtungsinstanz bei Mietzinsbeschwerden. Vom Kanton mitsubventionierte unterliegen jedoch der kantonalen Mietzinskontrolle.

# Sanierung 4. Etappe

## Sanierung 4. Etappe

Hier einige Eindrücke aus der Präsentation anlässlich unserer Informationsveranstaltung:



DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN **GISA** Caretta Weidmann

Situation Mietzins:

Durchschnittliche Mietzinse 2012 nach Wohnungsgrösse

Atelier	CHF	767.00
2 Zimmer WHG	CHF	805.00
2-1/2 Zimmer WHG	CHF	1068.00
3-1/2 Zimmer WHG	CHF	1163.00
4-1/2 Zimmer WHG	CHF	1471.00
5-1/2 Zimmer WHG	CHF	1779.00
6-1/2 Zimmer WHG	CHF	2'000.00
<b>Total Mietzinsen im Durchschnitt</b>	<b>CHF</b>	<b>1'293.00</b>

DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN **GISA** Caretta Weidmann

Aktuelle Situation Mietzinse vor der Sanierung:

**Höchstzulässige Mietzinse 2.5** (Aktuell mit 2.5% berechnet)

Soll Mietzins jährlich	CHF	1'730'686.75
Soll Mietzins jährlich	CHF	1'507'500.00
Differenz zu kostendeckendem Mietzins	CHF	-223'186.75
<b>Differenz</b>	<b>%</b>	<b>12.90</b>

**Höchstzulässige Mietzinse 2.0** (mit 2.0% berechnet)

Soll Mietzins jährlich	CHF	1'626'126.75
Soll Mietzins jährlich	CHF	1'507'500.00
Differenz zu kostendeckendem Mietzins	CHF	-118'626.75
<b>Differenz</b>	<b>%</b>	<b>7.30</b>

DACHTLER PARTNER ARCHITEKTEN **GISA** Caretta Weidmann

Aktuelle Situation Mietzinse nach der Sanierung (Annahme)

**mögliche Mietzinse 2.5** (Aktuell mit 2.5% berechnet)

Soll Mietzins jährlich	CHF	2'041'186.75
Soll Mietzins jährlich	CHF	1'507'500.00
Differenz zu kostendeckendem Mietzins	CHF	-533'686.75
<b>Differenz</b>	<b>%</b>	<b>26.15</b>

**mögliche Mietzinse 2.0** (mit 2.0% berechnet)

Soll Mietzins jährlich	CHF	1'909'626.75
Soll Mietzins jährlich	CHF	1'507'500.00
Differenz zu kostendeckendem Mietzins	CHF	-402'126.75
<b>Differenz</b>	<b>%</b>	<b>21.06</b>

**Voraussichtliche Erhöhung von 8% - 19%**

## Sanierung 4. Etappe


---

### Sanierung 4. Etappe

DACHTLER  
PARTNER  
ARCHITEKTEN

GISA

Caretta Weidmann



Die genaue Berechnung des Aufschlages ist abhängig von den effektiven Baukosten, der definitiven Neueinschätzung durch die Gebäudeversicherung sowie einer neuen Mietzinskalkulation (Bewilligung durch die zuständigen Behörden).

Die Mietzinsanpassung wird verspätet und gestaffelt weitergegeben. Das heisst ca. drei bis vier Monate nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten. Zusätzlich soll die Mietzinsanpassung in Staffelschritten an Sie weitergegeben werden. So soll sie in der Regel die betreffenden Mietverhältnisse höchstens um jährlich 5% der bisherigen Nettomiete zusätzlich belasten.

DACHTLER  
PARTNER  
ARCHITEKTEN

GISA

Caretta Weidmann



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**



# Wohnungsmarkt auf einen Blick

## Wohnungsmarkt auf einen Blick

Der 1. Quartalsbericht des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO ist im Februar 2012 erschienen.

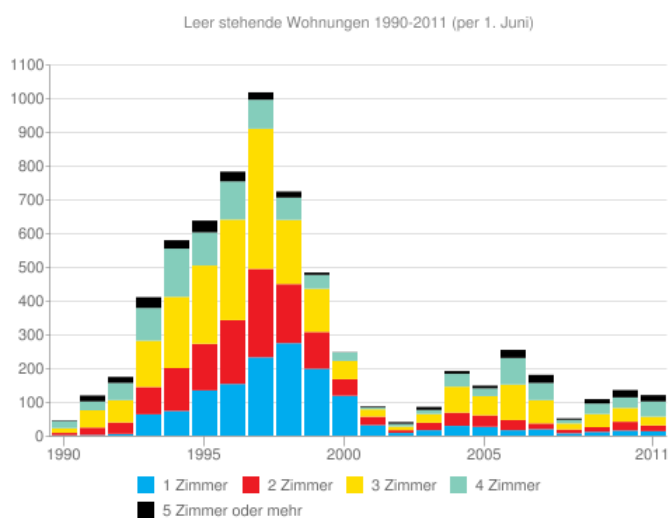
Im 2011 betrug die durchschnittliche Jahreststeuerung 0,2%. Die Preisstabilität dürfte, wie in den vergangenen zwei Jahren, auch im 2012 anhalten. Die Reallöhne sind im 2011 wieder gewachsen, was auch auf eine moderate Erhöhung der Krankenkassenprämien zurückzuführen ist. Einzig die bis September 2011 rückläufige Arbeitslosenquote, hat sich im Oktober definitiv gedreht.

Das Bevölkerungswachstum ist weiterhin zunehmend und bewegte sich im 2011 über 1,1%. Weiterhin wird erwartet, dass bis 2035 in allen Kantonen mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Besonders hohe Zunahmen werden im Einzugsgebieten der Hauptmetropolen Zürich und Genf erwartet. Die Wohnungsproduktion verzeichnet erneut einen Anstieg. Im 2012 liegt die erwartete Produktionsziffer von Neuwohnungen bei 45'000. Es ist eine leichte Verbesserung der Konsumentenstimmung festzustellen. Das Konsumklima hat sich zwischen Oktober 2011 (-24 Punkte) und Januar 2012 (- 19 Punkte) leicht erholt. Die variablen Hypothekarzinsätze bewegen sich weiterhin auf einem Niveau von 2,25 -3%. Die Festhypotheken weisen teilweise ein noch tieferes Niveau auf.

Die Leerstandquoten sind **schweizweit** weiterhin unter 1% mit den Spitzenkantonen Genf (0,25%) und Zug (0,27%).

Am 1. Juni 2011 standen in der **Stadt Zürich** 125 Wohnungen leer – 0,06 Prozent des Bestandes. Nach 0,07 Prozent im Vorjahr. Bei über der Hälfte der 2011 leer stehenden Wohnungen handelt es sich um Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern.

Am 31. Dezember 2011 stand in der **Baugenossenschaft GISA** keine Wohnung leer.



Quelle: BWO und Stadt Zürich Statistik

# Mieterwechsel

---

## Mieterwechsel nach Etappen für das Jahr 2011

	<u>Externe Wechsel</u>	<u>Interne Wechsel</u>	<u>Total Wechsel</u>
<b>1. Etappe</b> Binderweg/Binzmühlestrasse/ Zelghalde/Kügeliloostrasse	2	0	2
<b>2. Etappe</b> Zelghalde	1	0	1
<b>3. Etappe</b> Kirchenackerweg/ Greifenseestrasse	1	0	1
<b>4. Etappe</b> Kirchenackerweg / Tramstrasse	2	3	5
<b>5. Etappe</b> Wohnstadion Kirchenacker	4	0	4
<b>Total Wechsel alle Etappen:</b>			
<b>Total Wechsel 2011</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>13</b>
<b>Wechsel in allen Etappen</b> Nebenräume, Garagen, Parkplätze, Motorradplätze und Gartenparzellen	25		25

## Ersatzwahlen in den Vorstand

---

### Ersatzwahlen in den Vorstand

Da die beiden Vorstandsmitglieder Frau Gabriella Wehrli sowie Herr Beat Nuotclà auf die nächste Generalversammlung hin ihren Rücktritt erklärt haben, sind wir „im Besonderen“ auf der Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied für das Ressort „Technischer Unterhalt“. Mit dem nachstehend aufgeführten Bewerber glauben wir einen kompetenten Kandidaten für den „Technischen Unterhalt“ gefunden zu haben, der über das nötige Wissen sowie die nötigen Kenntnissen für diese Aufgabe mitbringt.

### Kandidat für den Technischen Unterhalt

<b>Name:</b>	Angst	<b>Vorname:</b>	Roger
<b>Geboren:</b>	21. Mai 1960 in Kloten	<b>Heimatort:</b>	Wil ZH
<b>Zivilstand:</b>	Verheiratet seit 26 Jahren (mit Marianne Angst)	<b>Kinder:</b>	Michael 23 u. Nicole 25 Jahre alt
<b>Wohnhaft:</b>	seit 22 Jahren in der Baugenossenschaft «Gisa» 8046 Neu-Affoltern		
<b>Tätigkeit:</b>	Datenmanager der Stadt Zürich ERZ Entsorgung + Recycling Zürich		
<b>Ausbildung:</b>	Werkzeugmaschinist / Maschinenoperator		
<b>Hobbys:</b>	Motorrad fahren und Garten		
	Vorstandsmitglied des VPOD als «Aktuar»		

Seit dem 1. Mai 1987 bin ich bei der Stadt Zürich tätig, wovon meine Tätigkeit die ersten drei Jahre dem Unterhalt und den Revisionen der Kehrrechtverbrennungsanlage galt. Zusätzlich wurde ich als „Schichtablöser“ im 24 Stunden Dienst eingesetzt.



Ab 1990 bestand meine Tätigkeit als Schichtführer «Produktionsleiter» der Verbrennungslinien Hagenholz bis 2004. In diesen vierzehn Jahren konnte ich mir ein enormes Wissen über Energieerzeugung «Fernwärme» und der Stromproduktion aneignen (inkl. den Richtlinien BUWAL Umweltschutz). Seit 2004 bin ich als Datenmanager in der Verbrennungsanlage Hagenholz zuständig für Leittechnik sowie diverser Sammlungen der Daten, Verarbeitungen von Datenbanken IT-Unterstützungen, Videoüberwachungen, Web-Server der Stadt Zürich und Support Office Hart- und Software Administration.

Gerne würde ich, zum Nutzen aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter, mein Fachwissen in den Vorstand der Baugenossenschaft GISA einbringen. Wie Sie oben erwähnten Daten entnehmen können, wäre ich genau die richtige Person für diese Vorstandstätigkeit.

## Wahl der Revisionsstelle

---

### Wahl der Revisionsstelle

Die Ferax Treuhand AG wurde 1989 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und zählt heute rund 25 Mitarbeitende. Ihr Aktienkapital beträgt eine Million Franken. Sämtliche Aktien befinden sich im Besitz von Partnern, die aktiv in der Gesellschaft tätig sind und Gewähr bieten für eine persönliche und kompetente Beratung und eine auf Kontinuität angelegte Kundenbeziehung.

Die Ferax Treuhand AG verfügt über die definitive Zulassung als staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen und garantiert damit eine hochstehende Qualität unserer Arbeitsleistungen.

Zusätzlich zur Zulassung als staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen besitzt die Ferax Treuhand AG die spezialgesetzliche Zulassung im Schweizer Prüfwesen der FINMA als Prüfgesellschaft für Versicherungsunternehmen.

Unsere Angebote werden von Kunden aus den verschiedensten Branchen in Anspruch genommen. Wir setzen unser Know-how in den folgenden Bereichen ein:

- > Publikumsgesellschaften
- > Handel und Dienstleistung
- > Industrie und Gewerbe
- > Kranken-, Unfall-, Rück- und Rechtsschutzversicherungen
- > Stiftungen, Verbände und Interessensgemeinschaften
- > Vorsorgeeinrichtungen
- > Non-Profit-Organisationen
- > Privatpersonen

Gerne lassen wir Sie von unserer Erfahrung profitieren!!

**Der Vorstand empfiehlt die Firma Ferax Treuhand AG zur Wahl.**

# Solidaritätsbeitrag und Todesfälle

## Solidaritätsbeitrag

### Rechtsgrundlage

Gestützt auf Art. 23 Abs. d haben die Mieter/innen von Wohnungen, Häusern, Zimmern und gewerblichen Räumen bzw. die Mitglieder der Baugenossenschaft GISA einen Solidaritätsbeitrag zu entrichten.

### Zweck und Verwendung

Die Solidaritätsbeiträge werden für folgende Zwecke verwendet:

- Zur Verbilligung von hohen Anfangsmietzinsen von neuerstellten oder renovierten Wohnungen der Genossenschaft
- Zur Leistung von individuellen Hilfen an Mieter/innen der Genossenschaft, welche unverschuldet in eine Notsituation geraten sind
- Zur Tilgung von Mietzinsrückständen
- Finanzierung von Mietzinsausfällen
- Für Beiträge an Solidaritätsaktionen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) oder an Institutionen, welche gleiche oder ähnliche Zwecke bzw. Ziele wie die Baugenossenschaft GISA verfolgen

### Art. 4 Einlagen und Bemessungsgrundlagen

Gemäss Statuten Art. 23 Abs. d wird der Beitrag von der Generalversammlung festgesetzt.

**Der Vorstand stellt den Antrag CHF 5.00 bzw. CHF 60.00 pro Jahr und Wohnung dem Solidaritätsfonds zuzuweisen.**

## Todesfälle

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

Name, Vorname	Adresse	PLZ und Wohnort	Todestag
Züllig Margrit	Kirchenackerweg 35	8050 Zürich	05.02.2011
Nordmann Elisabeth	Kirchenackerweg 19	8050 Zürich	21.04.2011
Binggeli Edwin	Greifenseeestrasse 3	8050 Zürich	28.11.2011

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

## Bilanz

AKTIVEN	31.12.2011		31.12.2010	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kasse	935.65		2'047.10	
Postcheck	649'903.31		504'960.78	
Post E-Depositenkonto	502'982.25		1'002'058.30	
UBS 804068.01G	1'680'497.21		2'191'278.49	
UBS 804068.02P	434'563.75		-	
<b>Total Liquide Mittel</b>	<b>3'268'882.17</b>		<b>3'700'344.67</b>	
Debitoren	44'127.10		26'375.05	
Nicht einbez. Gen. Kapital	71'298.00		90'098.00	
Verrechnungssteuer	8'523.27		7'057.84	
Heizungs-Aufwendungen	185'702.15		210'382.45	
Baudepositum 4. Etappe Sanierung	64'905.00		64'905.00	
<b>Total Forderungen</b>	<b>374'555.52</b>		<b>398'818.34</b>	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>3'643'437.69</b>		<b>4'099'163.01</b>	
Transitorische Aktiven	-		50'000.00	
<b>Total Transitorische Aktiven</b>	<b>-</b>		<b>50'000.00</b>	
Liegenschaft 1. + 2. Etappe	13'593'727.00		13'593'727.00	
Liegenschaft 2. Etappe	-		-	
Liegenschaft 3. Etappe	3'123'000.00		3'123'000.00	
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	5'880.00		8'400.00	
Fahrzeuge	8'988.00		4'200.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>72'397'595.00</b>		<b>72'395'327.00</b>	
Projekt Sanierung 4. Etappe	1'295'395.50		-	
<b>Total Bauprojekte</b>	<b>1'295'395.50</b>		<b>-</b>	
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>77'336'428.19</b>		<b>76'544'490.01</b>	

## Bilanz

PASSIVEN	31.12.2011		31.12.2010	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Kreditoren		288'416.20		242'143.15
Verrechnungssteuer DL-Kasse		27'368.65		26'918.85
Vorausbezahlte Mieten		239'771.75		290'987.35
Vorausbezahlte Heiz-Akonto		165'388.15		165'397.35
Transitorische Passiven		118.25		-
Darlehenskasse		3'239'251.73		3'211'485.65
Rückstellung Steuern		-3'421.45		-1'084.65
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>3'956'893.28</b>		<b>3'935'847.70</b>
Darlehen Stadt Zürich		3'176'000.00		3'224'500.00
Darlehen Stadt + Kanton Zürich		1'622'103.00		1'651'814.00
UBS AG 1., 2. + 4. Etappe		5'110'000.00		5'230'000.00
UBS AG 4. Etappe		2'270'000.00		2'290'000.00
UBS AG 3. + 4. Etappe		6'380'000.00		6'430'000.00
UBS AG 5. Etappe		7'000'000.00		7'000'000.00
UBS AG 5. Etappe		4'550'000.00		4'750'000.00
UBS AG 5. Etappe		3'600'000.00		3'600'000.00
SVW Wohnstadion		-		144'000.00
UBS AG 1. + 2. Etappe		2'840'000.00		2'880'000.00
UBS AG 4. + 5. Etappe		4'820'000.00		4'820'000.00
DL Stadt ZH 5. Etappe		699'000.00		699'000.00
Hypo PK Stadt ZH 5. Etappe		5'850'000.00		5'910'000.00
DL Kanton ZH 5. Etappe		528'000.00		528'000.00
<b>Total Darlehen/Hypotheken</b>		<b>48'445'103.00</b>		<b>49'157'314.00</b>
Amortisationskonto 1. Etappe		2'262'228.00		2'180'313.00
Amortisationskonto 2. Etappe		768'360.00		741'055.00
Amortisationskonto 3. Etappe		736'714.00		713'289.00
Heimfallkonto 4. Etappe A		4'843'710.00		4'647'520.00
Heimfallkonto 4. Etappe B		1'050'870.00		1'003'400.00
Heimfallkonto 5. Etappe		912'500.00		756'000.00
<b>Total Wertberichtigungen</b>		<b>10'574'382.00</b>		<b>10'041'577.00</b>
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>59'019'485.00</b>		<b>59'198'891.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>62'976'378.28</b>		<b>63'134'738.70</b>

## Bilanz

PASSIVEN	31.12.2011		31.12.2010	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Erneuerungsfonds 1. Etappe		2'481'948.00		2'285'148.00
Erneuerungsfonds 2. Etappe		840'464.00		774'264.00
Erneuerungsfonds 3. Etappe		367'560.00		292'460.00
Erneuerungsfonds 4. Etappe A		3'251'092.00		2'991'792.00
Erneuerungsfonds 4. Etappe B		629'041.00		570'641.00
Erneuerungsfonds 5. Etappe		2'146'160.00		1'848'160.00
Hilfsfonds		27'600.00		27'600.00
<b>Total Fonds</b>		<b>9'743'865.00</b>		<b>8'790'065.00</b>
Genossenschaftskapital obligatorisch		4'264'000.00		4'278'000.00
Genossenschaftskapital freiwillig		4'900.00		-
Gesetzliche Reserven		221'400.00		213'500.00
Betriebsüberschuss:				
Vortrag 1.1.		15'662.56		9'777.21
Betriebsvorschlag		110'222.35		118'409.10
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>4'616'184.91</b>		<b>4'619'686.31</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>77'336'428.19</b>		<b>76'544'490.01</b>



# Betriebsrechnung

ERTRAG	1.1.11 - 31.12.11		1.1.10 - 31.12.10	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Nettomieten		5'272'865.50		5'246'586.50
Mietzinszuschüsse		52'575.00		73'729.00
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>5'325'440.50</b>		<b>5'320'315.50</b>
Bankzinsen		11'342.95		13'009.00
Aufnahmegebühren		4'050.00		3'200.00
Diverse Erträge		50'536.00		50'428.75
<b>TOTAL ERTRAG</b>		<b>5'391'369.45</b>		<b>5'386'953.25</b>
<b>AUFWAND</b>				
Hypothekarzinsen	1'238'407.33		1'321'687.97	
Baurechtszinsen	408'883.00		408'883.00	
Zinsen Darlehenskasse	79'342.10		76'911.45	
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>1'726'632.43</b>		<b>1'807'482.42</b>	
Unterhalt und Reparaturen	847'337.66		624'412.70	
Hauswartung/Hauswartmaterial	433'914.40		436'922.20	
Strom allgemein	39'025.25		38'437.45	
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	180'946.55		219'914.75	
Kehrichtabfuhr	51'940.35		34'271.85	
TV- und Radiogebühren	104'160.15		104'435.15	
Gebäudeversicherung	30'523.55		30'523.55	
Sachversicherung	36'403.60		38'458.65	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'724'251.51</b>		<b>1'527'376.30</b>	
Verwaltung	61'452.00		42'792.80	
Entschädigung Vorstand	85'000.00		70'000.00	
Entschädigung Kontrollstelle	10'584.00		13'019.60	
Unterhalt/Reparatur Büroeinrichtung	1'392.40		4'336.90	
Telefon, Fax, Porti, Internet	8'947.55		7'623.15	
Bankzinsen und -spesen	701.25		781.30	
Büromaterial, Drucksachen	21'265.90		11'277.25	

## Betriebsrechnung

AUFWAND	1.1.11 - 31.12.11		1.1.10 - 31.12.10	
	Soll	Haben	Soll	Haben
Weiterbildung, Kurse	630.00		4'360.00	
Generalversammlung	17'377.40		20'076.40	
Verpflegungskosten	-		-	
Beiträge, Spenden	6'360.00		6'510.00	
GISA Fest/Veranstaltungen	-		-	
Diverser Verwaltungsaufwand	86'332.06		67'183.28	
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>300'042.56</b>		<b>247'960.68</b>	
Steuern	37'195.00		39'500.00	
Abschreibung Mobiliar/Maschinen	2'520.00		3'617.05	
Abschreibung Fahrzeuge	3'900.60		1'800.00	
<b>Total Steuern/Abschreibungen</b>	<b>43'615.60</b>		<b>44'917.05</b>	
Planung Sanierung 4. Etappe	-		154'202.70	
<b>Total Planung Sanierungen</b>	<b>-</b>		<b>154'202.70</b>	
Einlage Amortisationskonto	132'645.00		132'645.00	
Einlage Heimfallkonto	400'160.00		400'160.00	
Einlage Erneuerungsfonds	953'800.00		953'800.00	
<b>Total Fondseinlagen</b>	<b>1'486'605.00</b>		<b>1'486'605.00</b>	
<b>TOTAL AUFWAND</b>	<b>5'281'147.10</b>		<b>5'268'544.15</b>	
<b>Betriebsvorschlag</b>	<b>110'222.35</b>		<b>118'409.10</b>	
<b>TOTAL BETRIEBSRECHNUNG</b>	<b>5'391'369.45</b>	<b>5'391'369.45</b>	<b>5'386'953.25</b>	<b>5'386'953.25</b>

# Verwendung des Betriebsüberschusses

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 2012 folgende Verwendung des Betriebsüberschusses

	2011
Vortrag 1.1.2011	CHF 15'662.56
Betriebsvorschlag 2011	CHF <u>110'222.35</u>
	<b>CHF 125'884.91</b>
./..Verzinsung AS-Kapital (obligatorisch) zu brutto 2.50 %	CHF 104'809.45
./.. Zuweisung in die gesetzliche Reserve	CHF <u>5'600.00</u>
<b>Vortrag per 1.1.2012</b>	<b>CHF 15'475.46</b> =====



## Erläuterung zur Jahresrechnung

---

### Jahresgewinn

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 110'222.35 (Vorjahr CHF 118'409.10) gegenüber dem Vorjahr geringer aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 15'662.56 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 125'884.91 zur Verfügung. Den Vorschlag des Vorstandes können Sie auf Seite 27 "Verwendung des Betriebsüberschusses" entnehmen.

### Bilanz

#### Aktiven

Das Umlaufvermögen hat von CHF 4'099'163.01 (Vorjahr) auf CHF 3'643'437.69 um CHF 455'725.32 abgenommen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass wir einen Teil der Sanierungskosten der 4. Etappe aus eigenen Mitteln bezahlt haben. Die Liquidität ist nach wie vor gut. Der momentane Stand des Projektes Sanierung 4. Etappe beläuft sich auf CHF 1'295'395.50 inkl. Baukommissionentschädigung von CHF 15'600.00.

#### Passiven

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich um CHF 21'045.58 auf CHF 3'956'893.28 erhöht (Vorjahr CHF 3'935'847.70). Dies ist in erster Linie auf die Abgrenzungen aus den Kreditoren zurückzuführen. Dank den ordentlichen Rückzahlungen von Darlehen bzw. Hypotheken konnte die Hypothekarschuld von CHF 49'157'314.00 auf CHF 48'445'103.00 gesenkt werden. Dies entspricht einer Senkung von CHF 712'211.00.

#### Einlagen in den Erneuerungsfonds

Gemäss der Weisung vom 20. Juni 2005 des kantonalen Steueramtes zur steuerlichen Behandlung von Rückstellung für Grossreparaturen (Erneuerungsfonds), darf jährlich eine Rückstellung von maximal 1 % der am Ende des Geschäftsjahres gültigen Gebäudeversicherungssumme der jeweiligen Liegenschaft gebildet werden. Der Rückstellungsbestand der jeweiligen Liegenschaft darf 15 % der Gebäudeversicherungssumme nicht übersteigen. Somit konnten dem Erneuerungsfonds insgesamt CHF 953'800.00 zugewiesen werden.

#### Cash-Flow

Der Cash Flow, also der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der Baugenossenschaft GISA hat von CHF 1'606'814.10 auf 1'600'727.95 abgenommen. Nach den Abschreibungen von CHF 3'900.60 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von CHF 1'486'605.00 ergibt dies einen Betriebsvorschlag von CHF 110'222.35. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt, 29.69% (Vorjahr 29.83%).

#### Mietzinseinnahmen

Die Nettomietzinseinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 26'279.00 auf CHF 5'272'865.50 erhöht (weniger Leerstände aus Renovationen). Demgegenüber haben sich die Einnahmen aus den Mietzinszuschüssen um CHF 21'154.00 verringert. Dies ist eine Folge von Auskäufen und Ablauf von Subventionen.

## Erläuterung zur Jahresrechnung

---

### Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten sind mit CHF 300'042.56 gegenüber dem Vorjahr CHF 247'960.68 um 52'081.88 höher ausgefallen. Dies ist in erster Linie auf die Kosten aus der Rechtsberatung von Herr Ruedi Schoch (SVW) sowie auf die Kosten aus der Verwaltung und auf den Verzicht des Vorstandes aus dem Jahr 2009 zurückzuführen.

### Finanzaufwand

Die Kapitalzinsen konnten gegenüber dem Vorjahr (CHF 1'321'687.97), dank den nach wie vor günstigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt sowie den ordentlichen Amortisationen und Neuabschlüssen von Festhypotheken um CHF 83'280.64 auf CHF 1'238'407.33 gesenkt werden.

### Betriebsaufwand

Die ordentlichen Unterhalts- und Reparaturkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 222'924.96 erhöht. Hauptgrund hierfür sind die nicht wertvermehrenden Aufwendungen aus der Sanierung der 4. Etappe von CHF 202'000.00 (Umbuchung vom Aktivkonto).

### Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

#### 1. Etappe

<b>Unterhalt allgemein:</b>	Ersatz Heizungsregulierungen	CHF 6'960.00
	GU für HZ-Abrechnung	CHF 20'000.00
	Rohrbruch	CHF 8'460.30
<b>Häuser:</b>	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 31'294.45
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 29'948.80
	Sanitärarbeiten	CHF 9'894.35
<b>Waschküchen:</b>	Gerätetausch/Reparaturen	CHF 8'130.54
<b>Kosten Umgebung:</b>	Gartenunterhalt	CHF 14'338.80

#### 2. Etappe

<b>Unterhalt allgemein:</b>	GU für HZ-Abrechnung	CHF 2'000.00
	Lüftungsrohre/Bodenablauf	CHF 7'221.45
<b>Wohnungen:</b>	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 9'188.45
	Umbau Badezimmer	CHF 47'897.60
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 37'046.85

#### 3. Etappe

<b>Unterhalt allgemein:</b>	GU für HZ-Abrechnung	CHF 4'500.00
<b>Wohnungen:</b>	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 4'968.55
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 22'502.35
<b>Waschküchen:</b>	Tumbler/Raumlufttrockner	CHF 11'912.75

## Erläuterung zur Jahresrechnung

### 4. Etappe

<b>Häuser:</b>	GU für HZ-Abrechnung	CHF 20'000.00
	Dacharbeiten	CHF 6'799.65
	Ersatz Boilerregister	CHF 3'124.44
	Leitungen spülen	CHF 9'128.05
	UB Sanierung 4. Etappe	CHF 202'000.00
<b>Wohnungen:</b>	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 28'195.40
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 47'275.05
<b>Waschküchen:</b>	Reparaturen/Geräteersatz	CHF 13'991.20
<b>Kosten Umgebung:</b>	Gartenunterhalt	CHF 11'059.40

### 5. Etappe

<b>Häuser:</b>	Dach/Fassadenarbeiten	CHF 15'846.40
	Bewachung	CHF 4'984.50
<b>Wohnungen:</b>	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 17'119.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 34'216.15
	Ersatz Wasserzähler WG's	CHF 16'745.10
<b>Waschküchen:</b>	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 11'867.80
<b>Kosten Umgebung:</b>	Unterhalt Garten/Spielplatz	CHF 13'876.65

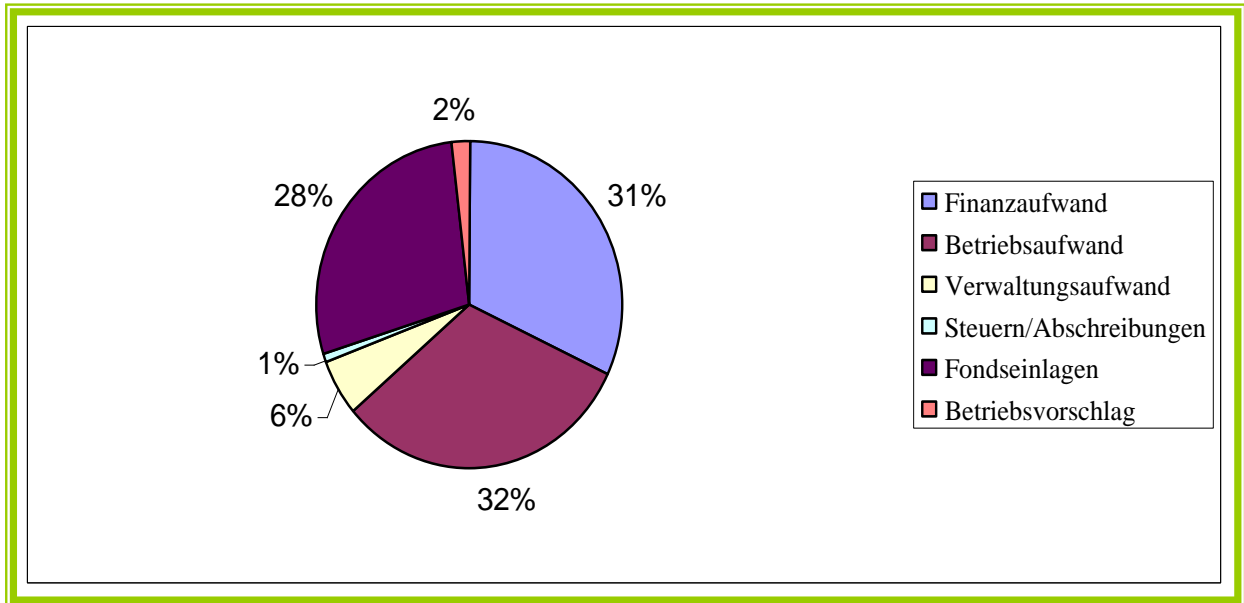


Werke vom Sohn von unserem Genossenschafter Adolf Gujer (Kirchenackerweg 36)  
Die Werke wurden uns (GISA) geschenkt. Brigitte Fischbacher hat das Ölbild  
mit Marilyn Monroe selber ausgewählt. Die Werke von Herr Gujer sind im Büro zu bewundern. Sein  
Sohn hiess ebenfalls Adolf Gujer (27.11.1952 - 27.06.2006).

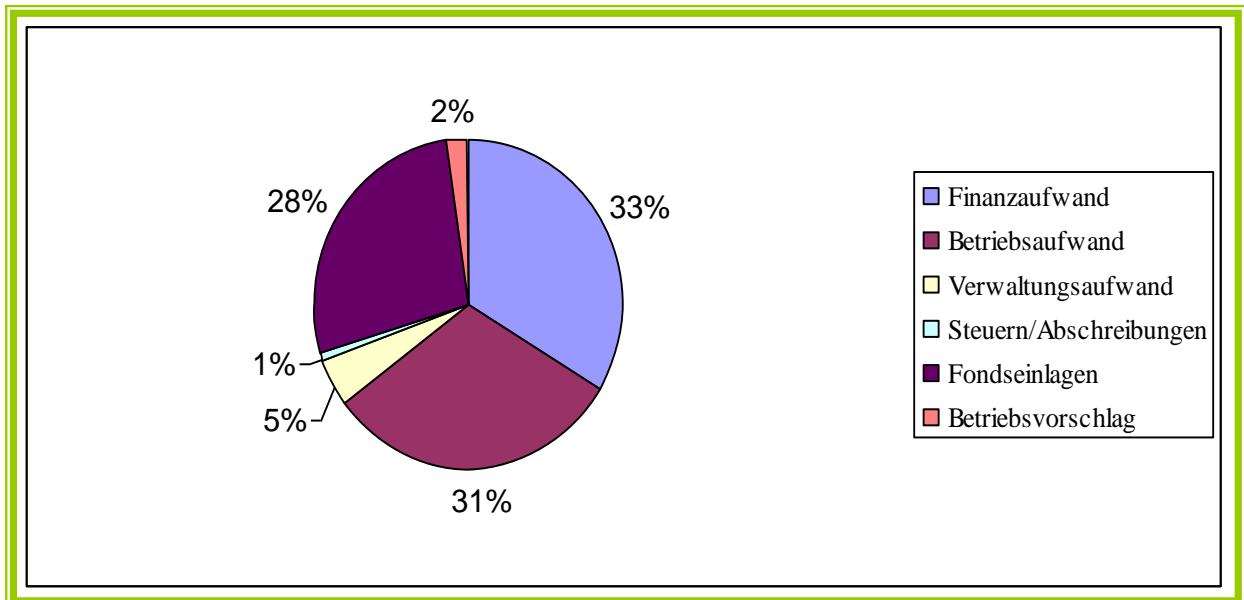
Wir danken Herrn Gujer für seine grosszügige Schenkung.

# Mieterfranken

## Mieterfranken 2011



## Mieterfranken 2010



## Fondsrechnung mit Abschreibungen

### Fondsrechnung mit Abschreibungen 2011

<b>Amortisationskonto Etappen 1-3</b>		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2011	CHF	2'180'313.00
Einlage 2011	CHF	81'915.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>2'262'228.00</b>
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	741'055.00
Einlage 2011	CHF	27'305.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>768'360.00</b>
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	713'289.00
Einlage 2011	CHF	23'425.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>736'714.00</b>
<b>Heimfallkonto (Etappe 4)</b>		
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2011	CHF	4'647'520.00
Einlage 2011	CHF	196'190.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>4'843'710.00</b>
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	1'003'400.00
Einlage 2011	CHF	47'470.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>1'050'870.00</b>
<b>Heimfallkonto (Etappe 5)</b>		
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2011	CHF	756'000.00
Einlage 2011	CHF	156'500.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>912'500.00</b>
<b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	2'285'148.00
Einlage 2011	CHF	196'800.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>2'481'948.00</b>
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	774'264.00
Einlage 2011	CHF	66'200.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>840'464.00</b>
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	292'460.00
Einlage 2011	CHF	75'100.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>367'560.00</b>
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	2'991'792.00
Einlage 2011	CHF	259'300.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>3'251'092.00</b>



## Fondsrechnung mit Abschreibungen

### Fondsrechnung mit Abschreibungen 2011

<b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>		
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	570'641.00
Einlage 2011	CHF	58'400.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>629'041.00</b>
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2011	CHF	1'848'160.00
Einlage 2011	CHF	298'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>2'146'160.00</b>
<b>Hilfsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar 2011	CHF	27'600.00
Einlage 2011	CHF	0.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>27'600.00</b>
<b>Rückstellung Steuern</b>		
Bestand am 1. Januar 2011	./CHF	1'084.65
Auflösung per 2011	./ CHF	39'531.80
Rückstellung 2011	CHF	37'195.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>./ CHF</b>	<b>3'421.45</b>
<b>Mobilien / Maschinen EDV</b>		
Bestand am 1. Januar 2011	CHF	8'400.00
Abschreibung 2011	./ CHF	2'520.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>5'880.00</b>
<b>Fahrzeuge</b>		
Bestand am 1. Januar 2011	CHF	4'200.00
Kauf Rasentraktor	CHF	8'688.60
Abschreibung 2011	./ CHF	3'900.60
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>8'988.00</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>		
Bestand am 1. Januar 2011	CHF	213'500.00
Zuweisung 2011	CHF	7'900.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2011</b>	<b>CHF</b>	<b>221'400.00</b>

# Liegenschaften und Mietobjekte

## Liegenschaften und Mietobjekte 2011

Wohnungskategorie Zimmerzahl Übrige Objekte	1. + 2. Etappe * Bezug 1948/1949 Binderweg Binzmühlestr. Kügelilostr. Zelghalde	3. Etappe Bezug 1950 Greifenseestr. Kirchenacker- weg	4. Etappe A + B Bezug 1985/1987 Kirchenacker- weg (A) Tramstr. (B)	5. Etappe Bezug 2003 Wohnstadion Kirchacker 1 - 9	Total
GVZ-Wert	26'304'800.00	7'506'000.00	25'934'100.00	29'804'700.00	<b>95'386'200.00</b>
GVZ-Wert (Index 1025%)			5'836'600.00		
Nettoanlagewert	13'593'727.00	3'123'000.00	19'619'000.00	31'300'000.00	<b>72'382'727.00</b>
Nettoanlagewert			4'747'000.00		
<b>Wohnungskategorien</b>					
AWI	0	0	10	3	13
FWI / BWI	0	0	0	7	7
FWII/AWII	11	7	31	5	54
FT	81	23	53	77	234
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>30</b>	<b>94</b>	<b>92</b>	<b>308</b>
<b>Zimmerzahl</b>					
2-/2.5-Zimmer-Whg.	0	9	22	17	48
3-/3.5-Zimmer-Whg.	31	21	33	13	98
4-/4.5-Zimmer-Whg.	49	0	27	37	113
5-/5.5-Zimmer-Whg.	12	0	11	23	46
6-/6.5-Zimmer-Whg.	0	0	1	2	3
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>30</b>	<b>94</b>	<b>92</b>	<b>308</b>
<b>Übrige Objekte</b>					
Garagen/Parkplätze	16	0	88	62	166
Bastelräume	6	1	23	1	31
Ateliers/Gewerbe	1	0	6	2	9
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>117</b>	<b>65</b>	<b>206</b>

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

# Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten

## Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten 2011

Gläubiger	Etappe	Zins 31.12. %	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01. Fr.	Amortisation 2011 Fr.	Bestand am 31.12. Fr.
UBS AG Fest bis 02.10.2013	1 + 2	3.63	5'600'000.00	3'020'000.00	80'000.00	2'940'000.00
UBS AG Fest bis 06.02.2013	1 + 2	3.47	3'130'000.00	2'880'000.00	40'000.00	2'840'000.00
UBS AG Fest bis 04.05.2015	3 + 4	2.20	7'900'000.00	2'750'000.00	50'000.00	2'700'000.00
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	2'210'000.00	40'000.00	2'170'000.00
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	1.49		2'290'000.00	20'000.00	2'270'000.00
UBS AG Fest bis 07.10.2017	5	2.07	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	4'750'000.00	200'000.00	4'550'000.00
UBS AG Fester Vorschuss	5	0.58	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	144'000.00	144'000.00	0.00
UBS AG Fest bis 08.06.2016	4 + 5	2.77	4'820'000.00	4'800'000.00	0.00	4'800'000.00
<b>1. Rang</b>				<b>37'144'000.00</b>	<b>574'000.00</b>	<b>36'570'000.00</b>
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.75	4'100'000.00	2'567'000.00	41'000.00	2'526'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.75	755'000.00	657'500.00	7'500.00	650'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	1.75	6'000'000.00	5'910'000.00	60'000.00	5'850'000.00
<b>2. Rang</b>				<b>9'134'500.00</b>	<b>108'500.00</b>	<b>9'026'000.00</b>
Stadt Zürich	1 + 2	0	412'940.00	148'870.00	2'823.00	146'047.00
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	62'944.00	26'888.00	36'056.00
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>2'878'814.00</b>	<b>29'711.00</b>	<b>2'849'103.00</b>
<b>Total Hypotheken / Darlehen</b>				<b>49'157'314.00</b>	<b>712'211.00</b>	<b>48'445'103.00</b>

Hinterlegt bei der UBS AG  
als zusätzliche Kreditsicherheit:

1. + 2. Etappe  
500'000.00  
1. + 2. Etappe  
500'000.00  
1. + 2. Etappe  
1'000'000.00

# 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 und Anhang) der Baugenossenschaft Gisa, Zürich für das am 31. Dezember 2011 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.

Uitikon, 01. Juni 2012

Aufid Treuhand & Revisions AG



Peter Mosimann

Betriebsökonom FH  
Zugelassener Revisionsexperte

Beilage

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

Mitglied TREUHAND | SUISSE