

# GISA

## Baugenossenschaft

---



## 65. Geschäftsbericht

und

## Rechnung 2012

---

# Einladung zur 65. ordentlichen Generalversammlung

---

**am Freitag, den 14. Juni 2013  
um 19.00 Uhr  
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

## **Traktanden**

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 64. Ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2012
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
7. Diverses

# Inhaltsverzeichnis

---

|  |   |
|--|---|
| <b>Titelseite</b>  | 01  |
| <b>Einladung zur 65. Ordentlichen Generalversammlung</b> | 02  |
| Einladung zur 65. Ordentlichen Generalversammlung        | 02  |
| Traktanden   | 02  |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                | 03  |
| <b>Organisation</b>                                      | 04 - 05   |
| Organe der Genossenschaft                                | 04  |
| Editorial  | 05  |
| <b>Berichte</b>  | 06 - 18   |
| Protokoll der 64. ordentlichen Generalversammlung        | 06 – 09   |
| Vorstandstätigkeit 2012                                  | 10 – 14   |
| Sanierung 4. Etappe (Bildreportage)                      | 15  |
| Wohnungsmarkt auf einen Blick                            | 16  |
| Mieterwechsel/Mitgliederbestand                          | 17  |
| Todesfälle   | 18  |
| <b>Finanzielle Berichterstattung</b>                     | 19 - 35   |
| Bilanz   | 19  |
| Erfolgsrechnung  | 20  |
| Anhang zur Jahresrechnung                                | 21- 24  |
| Verwendung des Bilanzgewinnes                            | 25  |
| Bericht der Revisionsstelle                              | 26  |
| Erläuterung Jahresrechnung                               | 27 - 29   |
| Mieterfranken  | 30  |
| Fondsrechnung und Abschreibungen                         | 31 - 33   |
| Liegenschaften und Mietobjekte                           | 34  |
| Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten          | 35  |
| <b>Impressum</b>   |   |
| Redaktion:   | Hans-Peter Stalder, Roger Angst, Daniela Santos |
| Fotos:   | Daniela Santos                                  |
| Gestaltung:  | Hans-Peter Stalder                              |
| Druck:   | Druckerei Mittner                               |

# Organe der Genossenschaft

---

## Ehrenpräsident

Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich †

## Vorstandsmitglieder

Hans-Peter Stalder, Schürliweg 8, 8046 Zürich  
Daniela Santos, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich  
Sandro Beccari, Mettlenstrasse 19c, 8193 Eglisau  
Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich  
Roger Angst, Binzmühlestrasse 291, 8046 Zürich  
Urs Leibundgut

Präsident  
Vizepräsidentin  
Aktuar  
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](mailto: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

FERAX Treuhand AG, Letzigraben 89, 8040 Zürich

## 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)

## Editorial

---

Geschätzte Genossenschafterinnen  
Geschätzte Genossenschafter

Die Mitarbeitenden und der Vorstand der Baugenossenschaft GISA blicken auf ein bewegtes und ereignisreiches Geschäftsjahr zurück. Die schwächelnde Konjunktur in Europa und den USA ist zwar auch in der Schweiz spürbar, jedoch ist mit einer Rezession, dank der robusten Binnenkonjunktur der Schweiz sowie währungspolitischen Massnahmen der Schweizerischen Nationalbank, vorerst nicht zu rechnen. Die Zuwanderung in die Schweiz und das tiefe Zinsniveau tragen dazu bei, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft in einer guten Verfassung sind.

Auch die Baugenossenschaft GISA präsentiert sich nach wie vor in guter Verfassung und es ist ihr erneut gelungen ein positives Jahresergebnis zu erwirtschaften. Dies trotz den laufenden sowie den bevorstehenden Aufgaben und Herausforderungen, wie zum Beispiel die Sanierung der 4. Etappe und die Sanierung der 5. Etappe in Zürich Oerlikon.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2,5% oder CHF 103'979.10. CHF 6'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

**“Die Arbeit läuft Dir nicht davon, wenn Du Deinem Kind  
den Regenbogen zeigst. Aber der Regenbogen wartet nicht, bis Du mit  
der Arbeit fertig bist“**

Bei meiner Arbeit durfte ich auch in diesem Jahr auf die kompetente Mitarbeit von Kolleginnen und Kollegen im Vorstand zählen, wofür ich mich recht herzlich bedanke. In diesen Dank sind auch die Verwalterin, die Hauswarte, der Buchhalter sowie alle Personen die in irgendeiner Form zum Wohle der Baugenossenschaft GISA tätig waren, eingeschlossen.

Auch gilt mein Dank unseren Mieterinnen und Mietern für die zum grossen Teil langjährige Belegung unserer Wohnungen und ihre grossartige Anpassungsfähigkeit und Rücksichtnahme.

Baugenossenschaft GISA

Hans-Peter Stalder  
Präsident

# Protokoll der 64. Ordentlichen Generalversammlung

---

## Protokoll der 64. Ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 22. Juni 2012, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

**Dauer:** 19.10 Uhr – 20.15 Uhr  
**Anwesend:** 138 Personen  
**Stimmberechtigte:** 121 Personen  
**Vorsitz:** Hans-Peter Stalder  
**Protokoll:** Daniela Santos

**Traktanden:**

1. Wahl der Stimmenzähler
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

### Begrüssung durch den Präsidenten

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2011 zu präsentieren. Hans-Peter Stalder (nachgehend mit HPS bezeichnet) begrüsst alle anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 64. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA. Leider können heute Abend nicht alle Vorstandsmitglieder anwesend sein. So befindet sich Herr Sandro Beccari geschäftlich in Übersee. Dafür können wir Herr Alfred Kölliker begrüssen, was HPS ganz besonders freut.

Ebenfalls heisst HPS die Gäste

Herr Peter Mosimann, Aufid Treuhand & Revisions AG  
Frau Brigitte Fischbacher, Aufid Treuhand & Revisions AG  
Herr Ruedi Schoch, Rechtsdienst des SVW  
Herr Reto von Allmen, Caretta und Weidmann Baumanagement AG  
Frau Claudia Friedli, Caretta und Weidmann Baumanagement AG  
Urs Schwab, Dachtler Partner AG  
Herr Albert Burri, Ferax Treuhand AG  
Thomas Lörtscher, Buchhaltung

herzlich willkommen.

HPS hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler versandt bzw. verteilt worden sind (Art. 27 Abs. 3).

# Protokoll der 64. Ordentlichen Generalversammlung

---

## 1. Wahl der Stimmzählenden

Als Stimmzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <b>1. Marie-Louise Bloch</b> | <b>2. Ursina Ben Kalifa</b> |
| <b>3. Stefan Marty</b>       | <b>4. Guido Mazzuri</b>     |
| <b>5. Matthias Widmer</b>    |                             |

**Die Kandidaten werden ohne Gegenstimme als Stimmzähler gewählt.**

## 2. Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung

Der Vorsitzende stellt den Antrag das Protokoll der 63. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Juni 2011 zu genehmigen.

**Das Protokoll wird bei zwei Gegenstimmen, sowie einer Enthaltung angenommen.**

## 3. Geschäftsbericht

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 2011 ohne Gegenstimme.**

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

### *Bericht der Revisionsstelle:*

Hans-Peter Stalder auf den Bericht der Revisionsstelle (Anwesend Herr Peter Mosimann) im Geschäftsbericht 2011 und beantragt die Jahresrechnung 2011 zu genehmigen.

### *Abnahme der Jahresrechnung:*

**Die Jahresrechnung wird von der Generalversammlung ohne Gegenstimme bei drei Enthaltungen angenommen.**

### *Entlastung des Vorstandes*

**Herr Stalder fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um Entlastung des Vorstandes an. Diese erteilen dem Vorstand Décharge bei vier Gegenstimmen.**

## 5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses (Seite 51)

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.

Der Vorstand beantragt zuhanden der Generalversammlung die Verzinsung des Anteilscheinkapitals von brutto 2.5 % oder CHF 104'809.45. Zur Äufnung der gesetzlichen Reserven dienen CHF 5'600.00. Der Betrag von CHF 15'475.46 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

**Der Antrag des Vorstandes wird von der Generalversammlung einstimmig genehmigt.**

# Protokoll der 64. Ordentlichen Generalversammlung

---

## 6. Wahl

Da die beiden Vorstandsmitglieder Gabriella Wehrli und Beat Nuotclà kurzfristig zurückgetreten sind, finden neben diversen anderen Traktanden an der 64. ordentlichen Generalversammlung am 22. Juni 2012 Ersatzwahlen in den Vorstand statt. Dem Vorstand ist es besonders wichtig, dass die Stelle des Technischen Unterhalts besetzt wird. Mit Herrn Roger Angst glaubt der Vorstand einen kompetenten Kandidaten für den Technischen Unterhalt gefunden zu haben, der über das nötige Wissen sowie die nötigen Kenntnisse für diese Aufgabe mitbringt. Der Vorstand empfiehlt deshalb Herr Roger Angst zur Wahl.

Frau Marie –Luce Le Febve de Vivy stellt sich ebenfalls zu Wahl.

| <b>Vorstandsmitglieder</b>  | <b>Stimmen 1. Wahlgang</b> | <b>Stimmen 2. Wahlgang</b> |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Roger Angst                 | <b>Ja: 92</b> Nein: 13     | ---                        |
| Marie–Luce Le Febve de Vivy | Ja: 47 <b>Nein: 52</b>     | ---                        |

HPS gratuliert Herr Roger Angst und heisst ihn im Vorstand der Baugenossenschaft GISA herzlich willkommen.

## 7. Wahl

Wir haben dem Wunsch von Herr Holger Hoffmann entsprochen und werden auf Wunsch von Herr Thomas Lörtscher, unserem Buchhalter, heute eine neue Revisionsstelle wählen, die die Buchhaltungs- sowie die Liegenschaftssoftware von Herr Lörtscher bestens kennt. Damit kann ein reibungsloser Übergang an die neue Revisionsstelle gewährt werden. Die vorgeschlagene Revisionsgesellschaft Ferax Treuhand AG verfügt übrigens über grosse Kenntnisse und Erfahrungen im Bereich von Baugenossenschaften und Stiftungen. Aus diesem Grund beantragt der Vorstand die Wahl der Ferax Treuhand AG als externe Revisionsstelle.

**Dieser wird von der Generalversammlung einstimmig zugestimmt.**

Hans-Peter Stalder bedankt sich im Namen der Firma Ferax Treuhand AG für die Wahl und das ihr entgegen gebrachte Vertrauen.

## 8. 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 neu erstellten 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

# Protokoll der 64. Ordentlichen Generalversammlung

---

- 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.

**Der Vorlage wird zugestimmt bei sieben Gegenstimmen.**

## **9. Antrag gemäss Artikel 26 Abs. der Statuten**

Es sind keine Anträge bei uns eingegangen.

## **10. Diverses**

### **Sanierungskonzept**

#### **Sofortmassnahmen**

- Zur Vermeidung von Absturz wegen den schlecht verankerten Geländern wird mit einer provisorischen, seitlichen Rückverankerung die nötige Sicherheit wieder ausreichend gut erstellt.

#### **Ersatz vom Putz**

- Der vorhandene Putz kann nicht verbessert werden. Ein vollständiger Ersatz ist nötig, mit geschätzten Kosten (Genauigkeit +-25%, Kostenstand Mai 2012) **von total CHF 1.8 Mio.**

Falls der Putz-Ersatz nicht vor dem Winter 2012/2013 realisiert wird, müssen jedes Jahr im Oktober/November und im März/April die losen Putz-Stücke entfernt und die freien Stellen mit einem Zement-Ansprutz gesichert werden. Zudem sollte in Betracht gezogen werden, einen helleren Anstrich oder die neuen „Cool-Colors“ einzusetzen.

- **Nächster GV Termin: Freitag, 14. Juni 2013**

Hans-Peter Stalder bedankt sich nochmals für die Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen.

Der Vorsitzende      Der Protokollführer  
Hans-Peter Stalder    Daniela Santos

## Vorstandstätigkeit 2012

---

### Vorstandstätigkeit 2012

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr 11 Vorstandssitzungen abgehalten. Neben den täglichen Geschäften wie Vermietung, Mieterstreitigkeiten, Finanzierungen, Personal etc., beschäftigte uns vor allem das Sanierungsprojekt der 4. Etappe (Aussenwärmedämmung) und die Garantiemängel der 5. Etappe.

### Bautätigkeit 2012

Die Sanierungsarbeiten der 4. Etappe konnten in der Zwischenzeit (Stand Mai 2013) bis auf ein paar kleinere Mängel, abgeschlossen werden. Für Ihre tolle Zusammenarbeit und Ihr Verständnis während der Leidenszeit, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, bedanke ich mich im Namen des Vorstandes, des Architekten und der Handwerker recht herzlich.

### Mietzinsanpassungen 2012

Die genaue Berechnung der Mietzinserhöhung (Sanierung 4. Etappe) ist abhängig von den effektiven Baukosten, der definitiven Neueinschätzung durch die Gebäudeversicherung sowie einer neuen Mietzinskalkulation (Bewilligung durch die zuständigen Behörden).

Da die Baugenossenschaft GISA seit Bestehen eine massvolle Mietzinspolitik betreibt, ist es unser Bestreben die Mietzinsanpassung verspätet und gestaffelt weiterzugeben. 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.

Im gleichen Atemzug werden wir die restlichen Etappen überprüfen und eventuell Anpassungen vornehmen.

### Ausblick 2013

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt macht uns die Fassade der 5. Etappe zu schaffen. Der Generalunternehmer wurde umgehend über die Mängel informiert bzw. abgemahnt. Leider beruft er sich auf seine „Garantiefrist“ ohne uns einen Schritt entgegen zu kommen. Mittelfristig wird dies bedeuten, dass wir in Sachen Mieterwünsche äusserste Zurückhaltung walten lassen müssen.

Zusammen mit den Architekten sind wir daran Vorschläge zu erarbeiten, die wir dann versuchen werden, in Tat umzusetzen. Der Anlagewert sprich der Mietzins sollte nicht tangiert werden, da der Vorstand schon frühzeitig Rückstellungen gebildet hat. Zur Verwirklichung des Projekts werden wir wiederum eine Baukommission bilden. Hierzu werden wir auch eine Genossenschafterin oder Genossenschafter aus der 5. Etappe rekrutieren.

## Vorstandstätigkeit 2012

---

### Betrieb und Unterhalt (Jahresbericht von Roger Angst)

Ersatzwahl vom 22. Juni 2012 für den «Betrieb und Unterhalt» der Baugenossenschaft Gisa.

Als erstes möchte ich mich vielmals bedanken bei meinen Vorstandsmitglieder für die gute Zusammenarbeit und nicht zu vergessen unsere gute Fee Frau Brigitte Fischbacher.

Ein besonderer Dank natürlich meinen engsten Mitarbeitern, den drei Hauswarten

Herr Jürg Schneider, Herr Alfred Schmid und Herr Alfred Gollner

für ihren unermüdlichen Einsatz im Dienste der Genossenschaft. Dies übrigens auch ausserhalb der normal, geregelten Arbeitszeiten. Mit vollem Elan erledigten Sie effizient Ihre Arbeit und steuerten gute Ideen bei. Von welchen wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter schlussendlich alle profitieren.

Nicht zu vergessen, der Dank gilt auch dem Reinigungspersonal für die Reinigung der Treppenhäuser.

Meine persönliche Erlebnisse und Eindrücke, welche ich in den letzten neun Monaten erlebt habe, möchte ich Ihnen gerne einmal etwas näher bringen.

Im September 2012 führten wir einen Sperrgut Tag gleichzeitig in Oerlikon sowie in Affoltern durch. Etwas Neues versuchten wir diesmal, mit Mulden, welche direkt, in Zusammenarbeit mit Entsorgung + Recycling, beladen wurden. Neu hinzukam, dass man auch Elektroschrott gratis entsorgen konnte. Vorteil der Aktion: Es war mehr oder weniger sauber auf den Sammelplätzen und das Sperrgut war vom Alteisen getrennt. Das Ganze hatte auch einen Sicherheitsaspekt und einen finanziellen Aspekt. Für die Sicherheit musste man keine Brandwache stellen und finanziell wurde die Entsorgung kostengünstiger, da es keine ERZ Mitarbeiter für die Sortierung und das Beladen der Container benötigte. «Aber des einen Freud des andern Leid». Es gab Genossenschafter/in die mich persönlich beleidigten mit Schimpfwörtern zu welchen ich mich jetzt nicht öffentlich äussern möchte. Ein anderes Zitat: **Was das soll! Wo bleibt der Bazar?**

- Zum Glück denken ja, nicht alle so -

Endlich ist auch die Bauphase der Aussenhüllensanierung 4. Etappe im Endstadium und kommt doch noch zum Abschluss.

## Vorstandstätigkeit 2012

---

### **Betrieb und Unterhalt (Jahresbericht von Roger Angst)**

Leider hat es sehr viele Verzögerungen und Unannehmlichkeiten gegeben. Dutzende Sitzungen, Begehungen, Telefongespräche, Anregungen, und Änderungen sorgten immer wieder für neuen Wind.

Welche auch teilweise zu Verzögerungen führten und sicher für jeden betroffenen Mieter nicht immer einfach waren. Zähneknirschend und zermürbt vom Lärm, Staub, Schmutz und nicht zu vergessen die vielen Handwerker welche man in den eigenen vier Wänden immer wieder dulden musste. Ich habe volles Verständnis und möchte noch einmal in aller Form dafür entschuldigen. Aber bitte liebe Mieter genießt den neuen Wohnkomfort mit der neuen Isolation, Fenster und Wärmedämmung womit unter anderen die Heizkosten gesenkt werden können.

Leider konnten wir nicht allen Wünschen und Anregungen nachgehen, da es auch immer eine Kostenfrage war.

### **In eigener Sache**

Für eine Reparatur oder Störungen bitte den Reparaturschein ausfüllen und in den dafür vorgesehene Briefkasten legen. Somit können sich die Hauswarte der Störung -/ Reparatur annehmen.

### **Nachtrag zum Feind der Natur**

In diesem Jahr gibt es einen grossen Befall der Buxus-/ Buchsbäumen Bepflanzung in der Region Zürich von den **Buchsbaumzünsler**. Leider wurden wir auch nicht verschont. Somit wurden sämtliche Bepflanzung in den Siedlungen Oerlikon und Affoltern entfernt.

#### **Quelle: WIKIPEDIA**

„Die Raupen des Buchsbaumzünslers fressen zunächst die Blätter, anschließend auch die grüne Zweigrinde. Alle oberhalb der Fresszellen liegenden Pflanzenteile sterben ab. Die befallenen Pflanzen sind hell beige gefärbt, an einzelnen Blättern sind nur noch die Blattrippen oder der Blattstiel vorhanden. Dazwischen gibt es vereinzelt auch noch gesunde, grüne Blätter. Die ganze Pflanze ist von einem Gespinst umgeben. Hellgrüne Kotkrümel sind im Gespinst und unter der Pflanze sichtbar.“

Zum Schluss möchte ich mich noch bei allen Genossenschaffern/innen bedanken für Ihr Vertrauen und Entgegenkommen.

PS: **„Wie man in den Wald ruft, so schallt es wieder heraus“**

Wenn etwas nicht gleich klappt, nicht gleich verzweifeln und laut werden. Einfach ein ganz vernünftiges und ruhiges Gespräch mit uns suchen. Nur ruhige und konstruktive Zusammenarbeit bringt uns an schnellsten zur gemeinsamen Problemlösung.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen und Ihren Familien eine gesunde erholsame Sommerzeit.

## Vorstandstätigkeit 2012

---

### Die Baugenossenschaft GISA erhält ein neues Gesicht (Artikel von Daniela Santos)



Alles neu macht der Mai!“ hat sicher der Vorstand gedacht und eine neue Website in Angriff genommen... diese wird wahrscheinlich nicht im Mai 2013 online gehen aber es wird Ende Juni/Anfangs Juli bis das neue Gesicht der Baugenossenschaft GISA aufgeschaltet wird. Grund für eine Auffrischung ist nicht nur die alternde Technologie hinter dem bestehenden Internetauftritt sondern auch eine Erweiterung!

Das neue Internetportal soll nicht nur von unseren „Kunden“ aktiv genutzt werden können sondern auch in erster Linie von unserer Geschäftsstelle, Vorstand und Hauswarte.

Die neue Website wird mit einem neuen Intranet erweitert wo nicht nur alle Immobilien und Wohnungen aufgenommen werden, aber auch in Zukunft als zentrale Datenverwaltung für die Geschäftsstelle (ausgenommen Buchhaltung) fungieren soll.

Für die vollständige Überprüfung und Erfassung der Daten werden wir in naher Zukunft allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler einen Fragebogen zukommen lassen, wo wir Sie darum bitten, nochmals alle ihre Daten anzugeben, damit wir diese dann in unser neues System eingeben können.

Weiter ist eine Digitalisierung der bestehenden Unterlagen geplant. Dieses Projekt wird aber seine Zeit in Anspruch nehmen und über die nächsten 2 Jahre realisiert.



## Vorstandstätigkeit 2012

---

### Brief eines Mieters und Genossenschaftler an den Vorstand (Abschrift)

Auch dieses Jahr wandten sich die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler rege an die Geschäftsstelle und an den Vorstand. Naturgemäss standen dabei Kritik, Forderungen und Probleme im Vordergrund, besonders in den vom Umbau betroffenen Siedlungen. Trotzdem freut es den Vorstand, dass auch einzelne Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler die Arbeit des Vorstandes schätzen, hierzu die Abschrift eines Briefes:

Lieber GISA-Vorstand

Spätestens zum Jahreswechsel ist es einmal Zeit, Euch Danke zu sagen. Danke für die vielen Stunden, die Ihr aufwendet, damit wir Genossenschaftler es uns gut gehen lassen können. Ich finde, Ihr besorgt Eure Aufgabe wirklich ausgezeichnet!!!

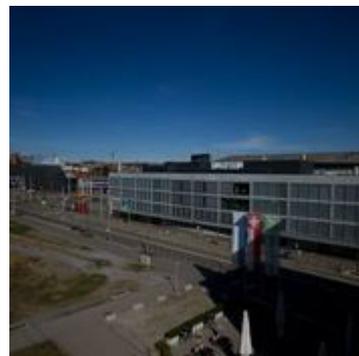
Dass Euer Job anspruchsvoll, aber auch frustrierend sein kann, sieht man als Aussenseiter höchstens an der Generalversammlung. Da bewundere ich vor allem immer wieder Herr Stalder, wie Sie die oft fieseren Anfeindungen mit breiten Schultern über sich ergehen lassen und nicht längst sagen: „Dann blast mir doch in die Schuhe“.

Danke, dass Ihr immer wieder weitermacht.

Und nun wünsche ich Ihnen allen ein Jahr voller Lust – ohne Frust – in Ihrer Arbeit.

Mit freundlichen Grüssen

PS: und Danke für die süssen Weihnachtsgrüsse



# Sanierung 4. Etappe

---

## Bildreportage Sanierung 4. Etappe



**„Gib jedem Tag die Chance, der schönste deines Lebens zu werden“**  
M. Twain

# Wohnungsmarkt auf einen Blick

## Wohnungsmarkt auf einen Blick

Ab Mitte 2011 verschlechterten sich die wirtschaftlichen Aussichten für die Schweiz aufgrund der eingetrübten globalen Wirtschaftsaussichten und der Aufwertung des Schweizer Francs. Dennoch behauptete sich die Schweizer Wirtschaft dank weiterhin robuster Binnenkonjunktur und relativ widerstandsfähiger Exportwirtschaft bisher besser als dies teilweise erwartet wurde. Für die kommenden Quartale wird mit einem leicht anziehenden BIP-Wachstum bei einer weiteren Zunahme der Arbeitslosigkeit gerechnet.

Die Nachfrage nach Wohnraum war in den letzten Jahren gut und wurde neben den stetig gesunkenen Zinssätzen auch von der Einführung der vollen Personenfreizügigkeit gegenüber den EU17- und den EFTA-Mitgliedsländern getrieben. Im Zuge der gestiegenen Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht, welche zur Zeit jährliche Produktionsziffern von über 45'000 Einheiten ausweist.

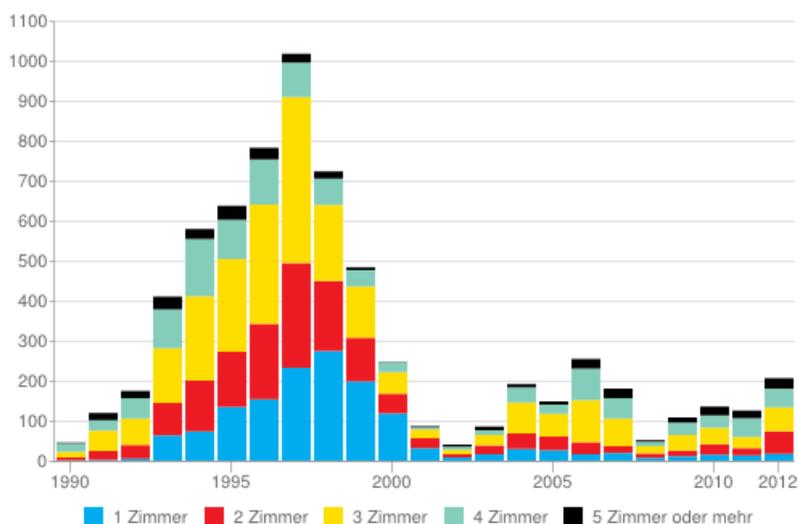
**Schweizweit** verharrt die Leerstandsquote weiterhin knapp unter der **1%-Marke**. Die Bestandesmieten sind zur Zeit stabil, während die Angebots- und Transaktionspreise in allen Segmenten in unterschiedlichem Ausmass weiter ansteigen.

Mit welchen Massnahmen lässt sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen in Städten und Agglomerationen verbessern? Raumplanerische Instrumente können so ausgestaltet werden, dass sie nicht nur den preisgünstigen Wohnraum fördern, sondern auch einen Beitrag zur städtebaulichen Qualität leisten. Unter welchen Voraussetzungen das gelingt, zeigt eine Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen.

Am **1. Juni 2012** standen in der **Stadt Zürich** 206 Wohnungen leer – 0,10 Prozent des Bestandes. Nach 0,06 Prozent im Vorjahr. Bei über der Hälfte der 2012 leer stehenden Wohnungen handelt es sich um Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern.

Am 31. Dezember 2012 stand in der **Baugenossenschaft GISA** keine Wohnung leer.

Leer stehende Wohnungen 1990 – 2012 (per 1. Juni)



Quelle: BWO und Stadt Zürich Statistik

# Mieterwechsel/Mitgliederbestand

---

## Mieterwechsel nach Etappen für das Jahr 2012

|   | <u>Externe<br/>Wechsel</u> | <u>Interne<br/>Wechsel</u> | <u>Total<br/>Wechsel</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>1. Etappe</b><br>Binderweg/Binzmühlestrasse/<br>Zelghalde/Kügeliloostrasse                             | 3                          | 2                          | <b>5</b>                 |
| <b>2. Etappe</b><br>Zelghalde   | 1                          | 0                          | <b>1</b>                 |
| <b>3. Etappe</b><br>Kirchenackerweg/<br>Greifenseestrasse   | 1                          | 1                          | <b>2</b>                 |
| <b>4. Etappe</b><br>Kirchenackerweg / Tramstrasse   | 7                          | 5                          | <b>12</b>                |
| <b>5. Etappe</b><br>Wohnstadion Kirchenacker  | 4                          | 2                          | <b>6</b>                 |
| <b>Total Wechsel alle Etappen:</b>  |                            |                            |                          |
| <b>Total Wechsel 2012</b>   | <b>16</b>                  | <b>10</b>                  | <b>26</b>                |
| <b>Wechsel in allen Etappen</b><br>Nebenräume, Garagen, Parkplätze,<br>Motorradplätze und Gartenparzellen | 26                         |                            | <b>26</b>                |

## Mitgliederbestand per 31.12.2012

**311** (obligatorische Mitglieder)  
**52** (zusätzliche Mitglieder)

**363** Total Mitglieder  
**===**

# Todesfälle

---

## Todesfälle 2012

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

| <b>Name, Vorname</b> | <b>Adresse</b>     | <b>PLZ und Wohnort</b> | <b>Todestag</b> |
|----------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| Stutz-Eugster Jakob  | Kirchenackerweg 34 | 8050 Zürich            | 08.02.2012      |
| Gujer Elsa           | Kirchenackerweg 36 | 8050 Zürich            | 28.04.2012      |
| Fürst Hans           | Zelghalde 42       | 8046 Zürich            | Oktober 2012    |
| Walser Emil          | Kirchenackerweg 21 | 8050 Zürich            | 26.12.2012      |

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



# Bilanz

## BILANZ AUF DEN 31. DEZEMBER 2012

|  | 31.12.2012<br>CHF    | 31.12.2011<br>CHF    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>AKTIVEN</b>                                   |                      |                      |
| Flüssige Mittel                                  | 1'549'459.27         | 3'268'882.17         |
| Andere kurzfristige Forderungen                  | 188'887.37           | 188'853.37           |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                       | 198'510.00           | 185'702.15           |
| <b>Umlaufvermögen</b>                            | <b>1'936'856.64</b>  | <b>3'643'437.69</b>  |
| Liegenschaften netto                             | 61'275'540.00        | 61'808'345.00        |
| Nicht abgerechnete Bauten                        | 8'938'923.20         | 1'295'395.50         |
| Betriebseinrichtungen und EDV                    | 4'080.00             | 5'880.00             |
| Fahrzeuge  | 18'462.00            | 8'988.00             |
| <b>Anlagevermögen</b>                            | <b>70'237'005.20</b> | <b>63'118'608.50</b> |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>                             | <b>72'173'861.84</b> | <b>66'762'046.19</b> |
| <b>PASSIVEN</b>                                  |                      |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 188'195.85           | 199'539.30           |
| Andere kurzfristige Verbindlichkeiten            | 67'704.30            | 116'245.55           |
| Vorausbezahlte Mietzinsen                        | 268'127.50           | 239'771.75           |
| Passive Rechnungsabgrenzung                      | 190'396.65           | 162'084.95           |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                | <b>714'424.30</b>    | <b>717'641.55</b>    |
| Hypotheken und Darlehen                          | 52'242'175.00        | 48'445'103.00        |
| Darlehenskasse                                   | 3'812'749.70         | 3'239'251.73         |
| Erneuerungsfonds                                 | 10'790'065.00        | 9'716'265.00         |
| Rückstellungen                                   | 27'600.00            | 27'600.00            |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                | <b>66'872'589.70</b> | <b>61'428'219.73</b> |
| Genossenschaftskapital                           | 4'239'200.00         | 4'268'900.00         |
| Gesetzliche Reserven                             | 227'000.00           | 221'400.00           |
| Vortrag vom Vorjahr                              | 15'475.46            | 15'662.56            |
| Jahresergebnis                                   | 105'172.38           | 110'222.35           |
| <b>Eigenkapital</b>                              | <b>4'586'847.84</b>  | <b>4'616'184.91</b>  |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>                            | <b>72'173'861.84</b> | <b>66'762'046.19</b> |

# Erfolgsrechnung

## ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS JAHR 2012

|   | 2012<br>CHF          | 2011<br>CHF          |
|---|----------------------|----------------------|
| Mietzinseinnahmen   | 5'255'291.50         | 5'272'865.50         |
| Mietzinszuschüsse   | 54'451.00            | 52'575.00            |
| Diverser Ertrag   | 2'612.40             | 54'586.00            |
| <b>Liegenschaftenertrag</b>   | <b>5'312'354.90</b>  | <b>5'380'026.50</b>  |
| Hypothekarzinsen  | -1'051'059.11        | -1'238'407.33        |
| Baurechtszinsen   | -407'063.40          | -408'883.00          |
| Zinsen Darlehenskasse   | -88'402.32           | -79'342.10           |
| Liegenschaftenaufwand   | -1'688'660.65        | -1'724'251.51        |
| Verwaltungshonorar  | -64'928.30           | -61'452.00           |
| <b>Liegenschaftenaufwand</b>  | <b>-3'300'113.78</b> | <b>-3'512'335.94</b> |
| <b>Ergebnis Liegenschaftenrechnung vor<br/>Fondseinlagen- und entnahmen</b>     | <b>2'012'241.12</b>  | <b>1'867'690.56</b>  |
| Einlage Erneuerungsfonds  | -1'073'800.00        | -953'800.00          |
| Einlage Heimfallfonds   | -400'160.00          | -400'160.00          |
| Einlage Amortisationskonto  | -132'645.00          | -132'645.00          |
| <b>Fondseinlagen und -entnahmen</b>   | <b>-1'606'605.00</b> | <b>-1'486'605.00</b> |
| <b>Ergebnis Liegenschaftenrechnung</b>  | <b>405'636.12</b>    | <b>381'085.56</b>    |
| Entschädigung Vorstand  | -85'000.00           | -85'000.00           |
| Entschädigung Revisionsstelle   | -9'018.00            | -10'584.00           |
| Übriger Verwaltungsaufwand  | -159'130.37          | -148'725.91          |
| <b>Büro- und Verwaltungsaufwand</b>   | <b>-253'148.37</b>   | <b>-244'309.91</b>   |
| <b>Ergebnis vor Zinsen, a.o. und betriebsfremden<br/>Positionen und Steuern</b> | <b>152'487.75</b>    | <b>136'775.65</b>    |
| Finanzertrag  | 4'006.20             | 11'342.95            |
| Finanzaufwand   | -583.17              | -701.25              |
| <b>Finanzerfolg</b>   | <b>3'423.03</b>      | <b>10'641.70</b>     |
| <b>Ergebnis vor a.o. und betriebsfremden<br/>Positionen und Steuern</b>         | <b>155'910.78</b>    | <b>147'417.35</b>    |
| Kapital- und Ertragssteuern   | -50'738.40           | -37'195.00           |
| <b>JAHRESERGEBNIS</b>   | <b>105'172.38</b>    | <b>110'222.35</b>    |

## Anhang zur Jahresrechnung

### ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2012

|  | 31.12.2012<br>CHF    | 31.12.2011<br>CHF    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Bestand und Bewertung der flüssigen Mittel und des übrigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals:</b> |                      |                      |
| Die Werte sind zum Nominalwert bilanziert.   |                      |                      |
| <b>Anlagekosten der eigenen Liegenschaften:</b>  |                      |                      |
| LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich   | 13'593'727.00        | 13'593'727.00        |
| LS 3. Etappe, 8050 Zürich  | 3'123'000.00         | 3'123'000.00         |
| <b>Total</b>   | <b>16'716'727.00</b> | <b>16'716'727.00</b> |
| <b>Anlagekosten der Liegenschaften im Baurecht:</b>  |                      |                      |
| LS 4. Etappe A, 8050 Zürich  | 19'619'000.00        | 19'619'000.00        |
| LS 4. Etappe B, 8050 Zürich  | 4'747'000.00         | 4'747'000.00         |
| LS 5. Etappe, 8050 Zürich  | 31'300'000.00        | 31'300'000.00        |
| <b>Total</b>   | <b>55'666'000.00</b> | <b>55'666'000.00</b> |
| <b>Amortisationskonti eigene Liegenschaften:</b>   |                      |                      |
| <b>Stand 01.01.</b>  | 3'767'302.00         | 3'634'657.00         |
| Einlagen   | 132'645.00           | 132'645.00           |
| <b>Stand 31.12.</b>  | <b>3'899'947.00</b>  | <b>3'767'302.00</b>  |
| <b>Heimfallkonti Liegenschaft im Baurecht:</b>   |                      |                      |
| <b>Stand 01.01.</b>  | 6'807'080.00         | 6'406'920.00         |
| Einlagen   | 400'160.00           | 400'160.00           |
| <b>Stand 31.12.</b>  | <b>7'207'240.00</b>  | <b>6'807'080.00</b>  |
| <b>Total Liegenschaften gemäss Bilanz (netto):</b>   |                      |                      |
| Total Liegenschaften gemäss Bilanz (netto)   | 61'275'540.00        | 61'808'345.00        |
| <b>Total</b>   | <b>61'275'540.00</b> | <b>61'808'345.00</b> |

# Anhang zur Jahresrechnung

## ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2012

### Baukonti:

Projekt Sanierung 4. Etappe

8'938'923.20

1'295'395.50

### Total

**8'938'923.20**

**1'295'395.50**

### Betriebseinrichtungen und EDV:

#### Stand 01.01.

5'880.00

8'400.00

Zugänge

0.00

0.00

Abgänge

0.00

0.00

Abschreibungen

-1'800.00

-2'520.00

#### Stand 31.12.

**4'080.00**

**5'880.00**

### Fahrzeuge:

#### Stand 01.01.

8'988.00

4'200.00

Zugänge

17'474.00

8'688.60

Abschreibungen

-8'000.00

-3'900.60

#### Stand 31.12.

**18'462.00**

**8'988.00**

### Hypotheken und Darlehen:

#### Stand 01.01.

48'445'103.00

49'157'314.00

Neuaufnahmen

4'500'000.00

0.00

Amortisationen

-702'928.00

-712'211.00

#### Stand 31.12.

**52'242'175.00**

**48'445'103.00**

### Darlehenskasse:

#### Stand 01.01.

3'239'251.73

3'211'485.65

Einlagen

546'292.35

204'832.78

Rückzahlungen

-61'196.70

-229'040.15

Verzinsung 2.50%

88'402.32

79'342.10

abzüglich Verrechnungssteuer (befreit ab 1. Januar 2012)

0.00

-27'368.65

#### Stand 31.12.

**3'812'749.70**

**3'239'251.73**

# Anhang zur Jahresrechnung

## ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2012

|   |                      |                     |
|---|----------------------|---------------------|
| <b>Erneuerungsfonds:</b>                                  |                      |                     |
| <b>Stand 01.01.</b>                                       | 9'716'265.00         | 8'762'465.00        |
| Einlagen gemäss städtischem Reglement                     | 1'073'800.00         | 953'800.00          |
| <b>Stand 31.12.</b>                                       | <b>10'790'065.00</b> | <b>9'716'265.00</b> |
|   |                      |                     |
| <b>Rückstellungen (Solidaritätsfonds, ex. Hilfsfonds)</b> |                      |                     |
| <b>Stand 01.01.</b>                                       | 27'600.00            | 27'600.00           |
| <b>Stand 31.12.</b>                                       | <b>27'600.00</b>     | <b>27'600.00</b>    |
|   |                      |                     |
| <b>Genossenschaftskapital:</b>                            |                      |                     |
| <b>Stand 01.01.</b>                                       | 4'268'900.00         | 4'278'000.00        |
| Einlagen  | 211'600.00           | 164'900.00          |
| Rückzahlungen   | -241'300.00          | -174'000.00         |
| <b>Stand 31.12.</b>                                       | <b>4'239'200.00</b>  | <b>4'268'900.00</b> |
|   |                      |                     |
| <b>Details zum Liegenschaftenaufwand:</b>                 |                      |                     |
| Unterhalt und Reparaturen                                 | 814'414.34           | 847'337.66          |
| Hauswartung / Hauswartmaterial                            | 435'583.41           | 433'914.40          |
| Strom allgemein   | 41'119.20            | 39'025.25           |
| Wasser, Abwasser, Meteorwasser                            | 176'062.20           | 180'946.55          |
| Kehrichtabfuhr  | 51'609.85            | 51'940.35           |
| TV- und Radiogebühren                                     | 102'372.75           | 104'160.15          |
| Gebäudeversicherung                                       | 30'523.55            | 30'523.55           |
| Sachversicherung  | 36'975.35            | 36'403.60           |
| <b>Total</b>  | <b>1'688'660.65</b>  | <b>1'724'251.51</b> |

# Anhang zur Jahresrechnung

## ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2012

### Details zum übrigen Verwaltungsaufwand:

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Unterhalt / Reparatur Büroeinrichtung | 910.15            | 1'392.40          |
| Telefon, Fax, Porti, Internet         | 7'267.10          | 8'947.55          |
| Büromaterial, Drucksachen             | 10'844.45         | 21'265.90         |
| Weiterbildung, Kurse                  | 200.00            | 630.00            |
| Generalversammlung                    | 15'517.60         | 17'377.40         |
| Beiträge, Spenden                     | 7'288.10          | 6'360.00          |
| GISA Fest / Veranstaltungen           | 2'831.95          | 0.00              |
| übriger Verwaltungsaufwand            | 104'471.02        | 86'332.06         |
| Abschreibungen Mobiliar / Maschinen   | 1'800.00          | 2'520.00          |
| Abschreibungen Fahrzeuge              | 8'000.00          | 3'900.60          |
| <b>Total</b>                          | <b>159'130.37</b> | <b>148'725.91</b> |

### Brandversicherungswerte der Liegenschaften:

|                                |                      |                      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich | 26'304'800.00        | 26'304'800.00        |
| LS 3. Etappe, 8050 Zürich      | 7'506'000.00         | 7'506'000.00         |
| LS 4. Etappe A, 8050 Zürich    | 25'934'100.00        | 25'934'100.00        |
| LS 4. Etappe B, 8050 Zürich    | 5'836'600.00         | 5'836'600.00         |
| LS 5. Etappe, 8050 Zürich      | 29'804'700.00        | 29'804'700.00        |
| <b>Total</b>                   | <b>95'386'200.00</b> | <b>95'386'200.00</b> |

### Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung:

Der Vorstand hat ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen abgeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

# Verwendung des Bilanzgewinnes

---

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS AUF DEN 31. DEZEMBER 2012

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung  
vom 14. Juni 2013 folgende Verwendung  
des Bilanzgewinns

|  | CHF               |
|--|-------------------|
| Vortrag vom Vorjahr  | 15'475.46         |
| Jahresergebnis   | 105'172.38        |
| <b>Bilanzgewinn laut Bilanz</b>                                  | <b>120'647.84</b> |
| Zuweisung an die gesetzlichen Reserven                           | 6'000.00          |
| Auszahlung 2.5% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital | 103'979.10        |
| <b>Vortrag Bilanzgewinn auf neue Rechnung</b>                    | <b>10'668.74</b>  |



## Bericht der Revisionsstelle

---

**FERAX** TREUHAND AG

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
**Baugenossenschaft GISA, Zürich**

Zürich, 5. April 2013

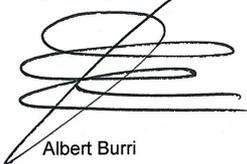
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresangaben in der Jahresrechnung sind von einer anderen Revisionsstelle geprüft worden. In ihrem Bericht vom 1. Juni 2012 hat diese eine uneingeschränkte Prüfungsaussage abgegeben.

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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

**Ferax Treuhand AG**



Albert Burri  
Zugelassener  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Thomas P. Haab  
Zugelassener  
Revisionsexperte

## Erläuterung zur Jahresrechnung

---

### Jahresgewinn

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 105'172.38 (Vorjahr CHF 110'222.35) gegenüber dem Vorjahr geringer aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 15'475.46 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 120'647.84 zur Verfügung. Den Vorschlag des Vorstandes können Sie dem "ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES" entnehmen.

### Bilanz

#### Aktiven

Das Umlaufvermögen hat von CHF 3'643'437.69 (Vorjahr) auf CHF 1'936'856.64 um wiederum CHF 1'706'581.05 abgenommen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass wir auch in diesem Jahr 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 8'938'923.20 inkl. Baukommissionsentschädigung.

#### Passiven

Das kurz- und langfristige Fremdkapital hat sich auf CHF 5'444'152.72 erhöht. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Aufnahme von neuen Krediten für die Sanierung der 4. Etappe zurückzuführen. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr CHF 702'928.00 amortisiert bzw. zurückbezahlt.

#### 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 1'073'800.00 zugewiesen werden.

#### Cash Flow

Der Cash Flow, also der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der Baugenossenschaft GISA hat von CHF 1'600'727.95 auf CHF 1'721'577.38 zugenommen. Nach den Abschreibungen von CHF 9'800.00 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von 1'606'605.00 ergibt dies einen Betriebsvorschlag von CHF 105'172.38. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt 32.40% (Vorjahr 29.69%).

#### Mietzinseinnahmen

Die Nettomietzinseinnahmen betragen für das Berichtsjahr 2012 CHF 5'255'291.50 (Vorjahr CHF 5'272'865.59). Dies ist eine Folge von mehr Renovationsleerständen.

## Erläuterung zur Jahresrechnung

---

### Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten sind mit CHF 253'148.37 gegenüber dem Vorjahr CHF 244'309.91 um 8'838.46 leicht höher ausgefallen.

### Kapitalzinsen

Die Kapitalzinsen konnten gegenüber dem Vorjahr (CHF 1'238'407.33), dank den nach wie vor günstigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt sowie den ordentlichen Amortisationen und den Neuabschlüssen von Hypotheken abermals um CHF 187'348.22 auf CHF 1'051'059.11 gesenkt werden.

### Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenaufwand hat sich gesamthaft um CHF 212'222.16 verringert (wertvermehrende Buchung im Jahre 2011 Sanierung 4. Etappe).

### Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

#### 1. Etappe

|                             |                            |               |
|-----------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Unterhalt allgemein:</b> | Grundleitungen spülen      | CHF 8'925.00  |
|                             | GU für HZ-Abrechnung       | CHF 20'000.00 |
|                             | Schudel Abruch Kamine etc. | CHF 13'870.00 |

|                |                           |               |
|----------------|---------------------------|---------------|
| <b>Häuser:</b> | Geräteersatz/Reparaturen  | CHF 28'643.70 |
|                | Malerarbeiten/Bodenbeläge | CHF 78'377.25 |
|                | Sanitärarbeiten           | CHF 10'459.25 |

|                     |                          |               |
|---------------------|--------------------------|---------------|
| <b>Waschküchen:</b> | Gerätetausch/Reparaturen | CHF 15'624.95 |
|---------------------|--------------------------|---------------|

|                         |                 |               |
|-------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Kosten Umgebung:</b> | Gartenunterhalt | CHF 12'519.35 |
|-------------------------|-----------------|---------------|

#### 2. Etappe

|                             |                      |              |
|-----------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Unterhalt allgemein:</b> | GU für HZ-Abrechnung | CHF 2'000.00 |
|                             | Holder Stutzen       | CHF 2'659.70 |

|                   |                           |               |
|-------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Wohnungen:</b> | Geräteersatz/Reparaturen  | CHF 7'363.05  |
|                   | Malerarbeiten/Bodenbeläge | CHF 21'954.30 |

#### 3. Etappe

|                             |                      |              |
|-----------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Unterhalt allgemein:</b> | GU für HZ-Abrechnung | CHF 4'500.00 |
|-----------------------------|----------------------|--------------|

#### 4. Etappe

|                |                      |               |
|----------------|----------------------|---------------|
| <b>Häuser:</b> | GU für HZ-Abrechnung | CHF 20'000.00 |
|                | Dacharbeiten         | CHF 3'199.70  |
|                | Leitungen spülen     | CHF 19'562.80 |

|                   |                             |                 |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>Wohnungen:</b> | Geräteaustausch/Reparaturen | CHF 28'306.30   |
|                   | Malerarbeiten/Bodenbeläge   | CHF 163'949.15* |

## Erläuterung zur Jahresrechnung

---

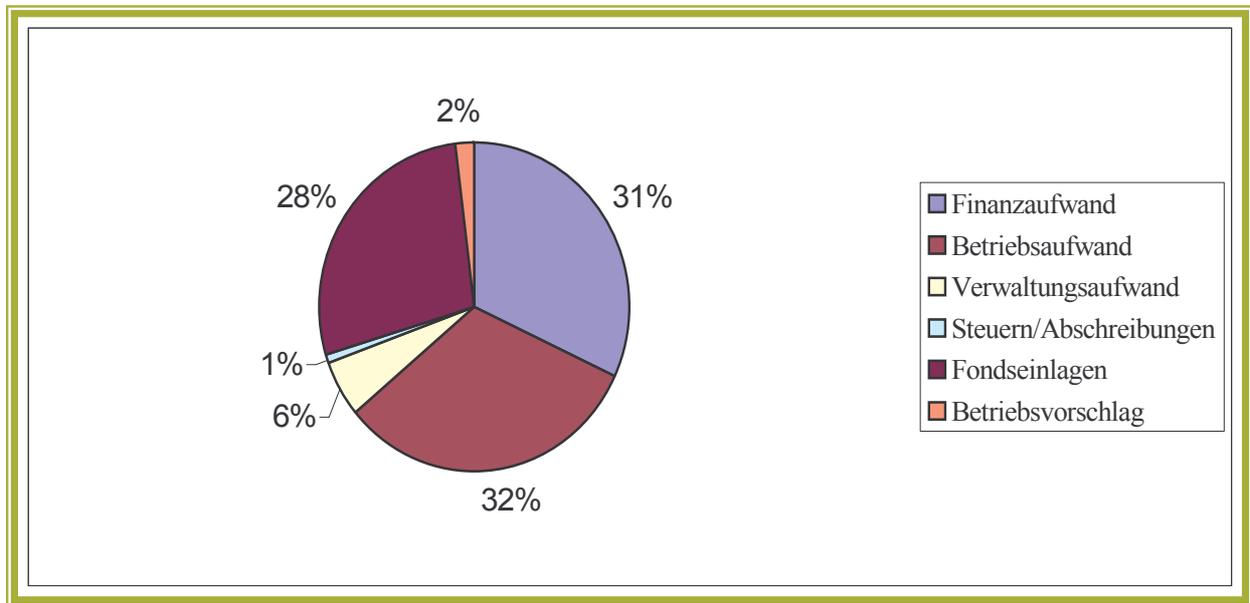
|                         |                             |     |           |
|-------------------------|-----------------------------|-----|-----------|
| <b>Waschküchen:</b>     | Reparaturen/Geräteersatz    | CHF | 11'212.45 |
| <b>Kosten Umgebung:</b> | Gartenunterhalt             | CHF | 8'308.50  |
| <b>5. Etappe</b>        |                             |     |           |
| <b>Häuser:</b>          | Dach/Fassade/Balkone        | CHF | 85'124.85 |
|                         | Grundleitungen spülen       | CHF | 13'897.55 |
|                         | Bewachung                   | CHF | 3'802.70  |
| <b>Wohnungen:</b>       | Geräteaustausch/Reparaturen | CHF | 26'438.60 |
|                         | Malerarbeiten/Bodenbeläge   | CHF | 22'523.90 |
|                         | Sanitärarbeiten             | CHF | 4'739.45  |
| <b>Waschküchen:</b>     | Geräteersatz/Reparaturen    | CHF | 12'588.30 |
| <b>Kosten Umgebung:</b> | Unterhalt Garten/Spielplatz | CHF | 15'029.40 |

\*Neuer Rekord fast viermal mehr als im letzten Jahr. Folge der internen Wechsel.

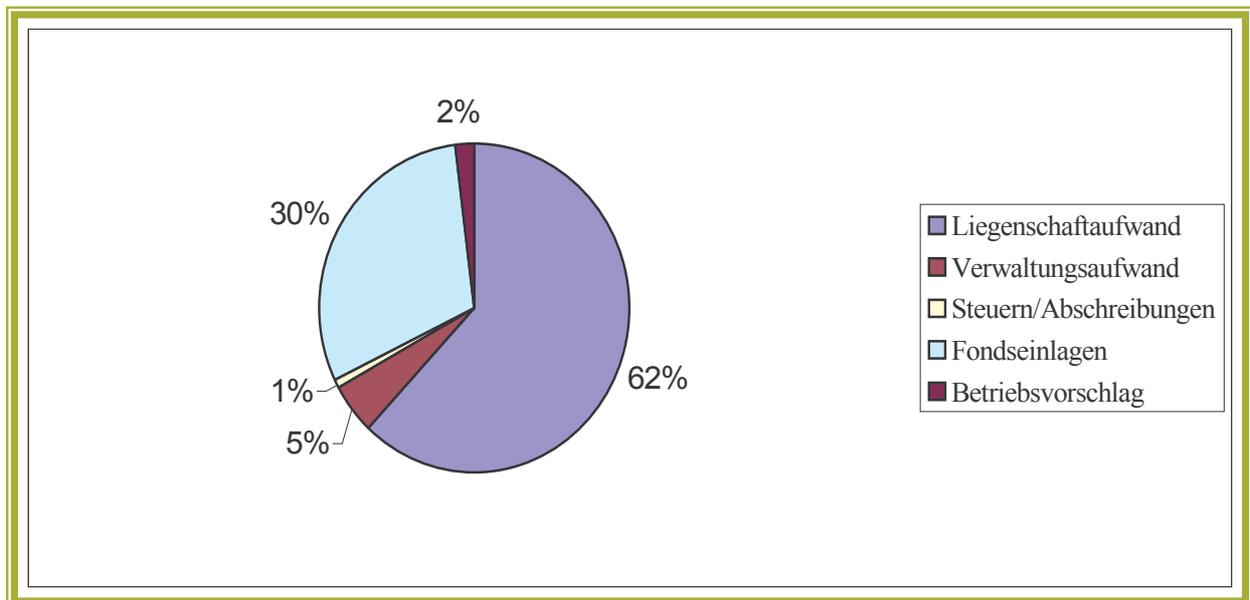


# Mieterfranken

## Mieterfranken 2011



## Mieterfranken 2012



\* Der Finanzaufwand ist neu im Liegenschaftsaufwand enthalten (neue Buchhaltungsdarstellung)

## Fondsrechnung mit Abschreibungen

### Fondsrechnung mit Abschreibungen 2012

| <b>Amortisationskonto Etappen 1-3</b>              |            |                     |
|--|------------|---------------------|
| 1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2012      | CHF        | 2'262'228.00        |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 81'915.00           |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>2'344'143.00</b> |
| 2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2012   | CHF        | 768'360.00          |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 27'305.00           |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>795'665.00</b>   |
| 3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2012   | CHF        | 736'714.00          |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 23'425.00           |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>760'139.00</b>   |
| <b>Total Amortisation/Wertberichtigung</b>         | <b>CHF</b> | <b>3'899'947.00</b> |
| <b>Heimfallfonds (Etappe 4)</b>                    |            |                     |
| 4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2012    | CHF        | 4'843'710.00        |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 196'190.00          |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>5'039'900.00</b> |
| 4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2012 | CHF        | 1'050'870.00        |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 47'470.00           |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>1'098'340.00</b> |
| <b>Heimfallfonds (Etappe 5)</b>                    |            |                     |
| 5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2012      | CHF        | 912'500.00          |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 156'500.00          |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>1'069'000.00</b> |
| <b>Total Heimfallfonds</b>                         | <b>CHF</b> | <b>7'207'240.00</b> |

# Fondsrechnung mit Abschreibungen

## Fondsrechnung mit Abschreibungen 2012

| <b>Erneuerungsfonds alle Etappen</b>               |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| 1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2012   | CHF        | 2'481'948.00         |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 196'800.00           |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>2'678'748.00</b>  |
| 2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2012   | CHF        | 840'464.00           |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 66'200.00            |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>906'664.00</b>    |
| 3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2012   | CHF        | 367'560.00           |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 75'100.00            |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>442'660.00</b>    |
| 4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2012 | CHF        | 3'251'092.00         |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 359'300.00           |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>3'610'392.00</b>  |
| 4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2012 | CHF        | 629'041.00           |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 78'400.00            |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>707'441.00</b>    |
| 5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2012   | CHF        | 2'146'160.00         |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 298'000.00           |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>2'444'160.00</b>  |
| <b>Total Erneuerungsfonds</b>                      | <b>CHF</b> | <b>10'790'065.00</b> |
| <b>Rückstellung Solidaritätsfonds</b>              |            |                      |
| Bestand am 1. Januar 2012                          | CHF        | 27'600.00            |
| Einlage 2012                                       | CHF        | 0.00                 |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>27'600.00</b>     |
| <b>Betriebseinrichtungen und EDV</b>               |            |                      |
| Bestand am 1. Januar 2012                          | CHF        | 5'880.00             |
| Abschreibung 2012                                  | ./. CHF    | 1800.00              |
| Bestand am 31. Dezember 2012                       | <b>CHF</b> | <b>4'080.00</b>      |

# Fondsrechnung mit Abschreibungen

## Fondsrechnung mit Abschreibungen 2012

| <b>Fahrzeuge</b>             |            |                  |
|------------------------------|------------|------------------|
| Bestand am 1. Januar 2012    | CHF        | 8'988.00         |
| Kauf Auto Hauswarte          | CHF        | 17'474.00        |
| Abschreibung 2012            | ./. CHF    | 8'000.00         |
| Bestand am 31. Dezember 2012 | <b>CHF</b> | <b>18'462.00</b> |

| <b>Gesetzliche Reserven</b>  |            |                   |
|------------------------------|------------|-------------------|
| Bestand am 1. Januar 2012    | CHF        | 221'400.00        |
| Zuweisung 2012               | CHF        | 5'600.00          |
| Bestand am 31. Dezember 2012 | <b>CHF</b> | <b>227'000.00</b> |



# Liegenschaften und Mietobjekte

## Liegenschaften und Mietobjekte 2012

| Wohnungskategorie<br>Zimmerzahl<br>Übrige Objekte | 1. + 2. Etappe *<br>Bezug 1948/1949<br>Binderweg<br>Binzmühlestr.<br>Kügelillostr.<br>Zelghalde | 3. Etappe<br>Bezug 1950<br>Greifenseestr.<br>Kirchenacker-<br>weg | 4. Etappe A + B<br>Bezug 1985/1987<br>Kirchenacker-<br>weg (A)<br>Tramstr. (B) | 5. Etappe<br>Bezug 2003<br>Wohnstadion<br>Kirchacker 1 - 9 | Total                |
|---|---|---|--|--|----------------------|
| GVZ-Wert  | 26'304'800.00   | 7'506'000.00  | 25'934'100.00  | 29'804'700.00  |                      |
| GVZ-Wert<br>(Index 1025%)                         |   |   | 5'836'600.00   |  | <b>95'386'200.00</b> |
| Nettoanlagewert                                   | 13'593'727.00   | 3'123'000.00  | 19'619'000.00  | 31'300'000.00  |                      |
| Nettoanlagewert                                   |   |   | 4'747'000.00   |  | <b>72'382'727.00</b> |
| <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 2012

| Gläubiger                           | Etappe      | Zins<br>31.12.<br>% | Bestand<br>ursprünglich | Bestand am<br>01.01.2012<br>Fr. | Amortisation<br>2012<br>Fr. | Bestand am<br>31.12.2012<br>Fr. |
|-------------------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| UBS AG Fest bis 02.10.2013          | 1 + 2       | 3.63                | 5'600'000.00            | 2'940'000.00                    | 80'000.00                   | 2'860'000.00                    |
| UBS AG Fest bis 06.02.2013          | 1 + 2       | 3.47                | 3'130'000.00            | 2'840'000.00                    | 40'000.00                   | 2'800'000.00                    |
| UBS AG Fest bis 04.05.2015          | 3 + 4       | 2.20                | 7'900'000.00            | 2'700'000.00                    | 50'000.00                   | 2'650'000.00                    |
| 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            | 2'170'000.00                    | 40'000.00                   | 2'130'000.00                    |
| UBS AG 2-Jahres-Portfolio           | 4           | 1.15                |                         | 2'270'000.00                    | 20'000.00                   | 2'250'000.00                    |
| 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 02.02.2021          | 5           | 1.57                | 7'000'000.00            | 4'550'000.00                    | 150'000.00                  | 4'400'000.00                    |
| UBS AG Fest bis 02.02.2021          | 5           | 1.57                | 4'000'000.00            | 3'600'000.00                    | 0.00                        | 3'600'000.00                    |
| SVW Laufzeit 10 Jahre ab<br>12.2003 | 5           | 2.00                | 1'840'000.00            | 0.00                            | 0.00                        | 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                    |
| UBS AG Sanierung 4. Etappe          | 4           | 0.58                | 0.00                    | 0.00                            | 0.00                        | 4'000'000.00                    |
| UBS AG Sanierung 4. Etappe          | 4           | 0.62                | 0.00                    | 0.00                            | 0.00                        | 500'000.00                      |
| <b>1. Rang</b>                      |             |                     |                         | <b>36'570'000.00</b>            | <b>380'000.00</b>           | <b>40'690'000.00</b>            |
| Pensionskasse der Stadt Zürich      | 4           | 1.75                | 4'100'000.00            | 2'526'000.00                    | 41'000.00                   | 2'485'000.00                    |
| Pensionskasse der Stadt Zürich      | 4           | 1.75                | 755'000.00              | 650'000.00                      | 7'500.00                    | 642'500.00                      |
| Pensionskasse der Stadt Zürich      | 5           | 1.75                | 6'000'000.00            | 5'850'000.00                    | 60'000.00                   | 5'790'000.00                    |
| <b>2. Rang</b>                      |             |                     |                         | <b>9'026'000.00</b>             | <b>108'500.00</b>           | <b>8'917'500.00</b>             |
| Stadt Zürich                        | 1, 2 +<br>4 | 0                   | 1'852'940.00            | 1'586'047.00                    | 181'813.00                  | 1'404'234.00                    |
| Kanton Zürich                       | 1 + 2       | 2.00                | 382'400.00              | 36'056.00                       | 32'615.00                   | 3'441.00                        |
| 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>2'849'103.00</b>             | <b>214'428.00</b>           | <b>2'634'675.00</b>             |
| <b>Total Hypotheken / Darlehen</b>  |             |                     |                         | <b>48'445'103.00</b>            | <b>702'928.00</b>           | <b>52'242'175.00</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 |



**Baugenossenschaft GISA**  
Kirchackerweg 29  
8050 Zürich  
Telefon 044 312 71 70  
Fax 044 312 07 64  
info@bg-gisa.ch  
www.bg-gisa.ch