

GISA

Baugenossenschaft



67. Geschäftsbericht und Rechnung 2014

Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung

**am Freitag, den 12. Juni 2015
um 19.00 Uhr
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

Traktanden

1. Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2014
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

Titelseite	01
Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung	02
Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung	02
Traktanden	02
Inhaltsverzeichnis	03
Organisation	04 - 07
Organe der Genossenschaft	04
Editorial	05 – 07
Berichte	08 - 16
Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung	08 - 11
Vorstandstätigkeit 2014	12 - 13
Wohnungsmarkt auf einen Blick	14
Mieterwechsel/Mitgliederbestand	15
Todesfälle	16
Finanzielle Berichterstattung	17 - 35
Bilanz	17
Erfolgsrechnung	18
Anhang zur Jahresrechnung	19 - 23
Verwendung des Bilanzgewinnes	24
Bericht der Revisionsstelle	25
Kommentar zur Jahresrechnung	26 - 29
Mieterfranken	30
Fondsrechnung und Abschreibungen	31 - 33
Liegenschaften und Mietobjekte	34
Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	35
Impressum	
Redaktion:	Hans-Peter Stalder
Fotos:	Daniela Santos, Hans-Peter Stalder, Roger Angst
Gestaltung:	Hans-Peter Stalder
Druck:	Druckerei Mittner

Organe der Genossenschaft

Ehrenpräsident

Kurt Möckli, Zelghalde 51, 8046 Zürich †

Vorstandsmitglieder

Hans-Peter Stalder, c/o BG GISA, Kirchackerweg 29, 8050 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

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

Siedlungskommission Oerlikon

Präsident, Simon Brun, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), Hauseigentümergeverband (HEV)



Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer



**Gott erschuf die Zeit,
von Eile hat er nichts erwähnt.**

Spannender ging es kaum. Die Fußball-Weltmeisterschaft in Brasilien wurde zum absoluten Straßenfeger und letztendlich schafften die Jungs von Jogi Löw das schier Unglaubliche – Deutschland wurde Weltmeister. Dagegen verblassten zeitweilig andere Ereignisse des Jahres. Schon zu Beginn 2014 hatte Russland sich die Krim „angeeignet“ und die Ukraine steckte in einer tiefen Krise, die im Verlauf des Jahres gewalttätige Ausmaße annahm und die Welt in Atem hielt. Das tat auch der IS, der seinen terroristischen Kampf unerbittlich in Syrien fortsetzte und über den mittlerweile die ganze Welt nachzudenken gezwungen war. In Schrecken war die Welt auch durch den Ausbruch der Ebola-Epidemie versetzt worden, die immer weitere Kreise zog und durch die bereits in Europa Menschen mit dem tödlichen Virus infiziert waren. Ein Heilmittel gab es noch nicht, doch die Forschung arbeitete fieberhaft daran und würde womöglich schon 2015 einen Impfstoff auf den Markt bringen können.

Wirtschaftlich gesehen konnte sich die Schweizer Exportwirtschaft im Jahr 2014, unter dem Schutz der Nationalbank (mit dem Euro Mindestkurs von Fr. 1.20), positiv weiterentwickeln. Rekordmengen wurden ins benachbarte Ausland exportiert und neue Märkte wurden noch besser erschlossen. Die Schweiz versuchte durch das Wirtschaftsabkommen mit China auch ausserhalb der EU und den USA einen kräftigen Wirtschaftspartner aufzubauen. Mit einem absoluten Spitzenplatz war die Schweiz im internationalen Vergleich ganz vorne dabei. Trotz den hohen Kosten und dem harten internationalen Wettbewerb schaffte es die Schweiz seine Position zu halten – ja sogar weiter auszubauen. Absolute Spitzenklasse war die Schweiz im Dienstleistungsbereich. In dieser Position konnte bzw. kann sich die Schweiz immer weiter entwickeln.

Zahlreiche Produktionsfirmen in der Schweiz zeigen, dass wir auf diesem Gebiet ebenfalls äusserst leistungsfähig sind. Der Einsatz von Spitzentechnologien, gepaart mit hoher Leistungsbereitschaft und bestens ausgebildeten Arbeitskräften, sicherte uns auch in diesem Bereich eine hervorragende Wettbewerbsfähigkeit.

Editorial

Hingegen sind unsere Finanzinstitute durch die Politik arg in Bedrängnis geraten. Die goldenen Zeiten der Vermögensverwaltung scheinen durch die diversen Abkommen mit der EU und den USA ins Wanken geraten zu sein. Verschärfte Gesetze verhinderten, dass grosse Mengen von Kapital in der Schweiz parkiert wurden. Nichts desto trotz bin ich aber auch hier überzeugt, dass sich unsere Banken den Weg wieder freischaufeln werden und mit verbesserten Dienstleistungen den Finanzplatz Schweiz erhalten und längerfristig ausbauen werden.

Der Glaube an eine starke Wirtschaft in der Schweiz kann Berge versetzen. Wenn wir wach sind und uns den Aufgaben und Herausforderungen mit Elan und Power stellen, werden wir unseren Weg – den Weg der Schweiz – mit Sicherheit machen. Dass die Nationalbank nun per Anfang 2015 den Mindest-Kurs von Fr. 1.20 aufgegeben hat, stellt unsere Wirtschaft für das kommende Jahr natürlich wieder vor grosse Herausforderungen. Wie wir die meistern werden ist sicher noch offen. Ich persönlich bin davon überzeugt, dass solche grossen Aufgaben den Ideenreichtum, die Cleverness und die Lösungsfindung verbessern werden und wir nach einer kurzen Irritation gestärkt für die Zukunft da stehen werden.

Man muß das Unmögliche versuchen, um das Mögliche zu erreichen.

Hermann Hesse

Das ansprechende Wachstumstempo der Schweizer Wirtschaft hat sich seit dem Frühjahr 2014 verlangsamt. Wie bereits oben erwähnt hat die SNB am 15. Januar 2015 mit sofortiger Wirkung die Untergrenze des Euro gegenüber dem Franken aufgehoben. Aufgrund des „Frankenschocks“ verzichtet die Expertengruppe des Bundes vorläufig auf eine Anpassung der Konjunkturprognose. Die Unsicherheit sei zu gross, um das Ausmass der Konjunkturabkühlung abzuschätzen.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren gut und wurde neben den stetig gesunkenen Zinssätzen vor allem vom Bevölkerungswachstum getrieben. Im Zuge der gestiegenen Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht. Diese dürfte 2014 und 2015 im Bereich des Wertes von 2013 (47'000 neu gebaute Wohnungen) zu liegen kommen.

Dank der komfortablen Ausgangslage am Wohnungsmarkt und der äusserst attraktiven Zinssituation beim Hypothekengeschäft ist es uns ein weiteres Mal gelungen, ein sehr gutes und erfolgreiches Jahr abzuschliessen.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 84'074.35. CHF 5'000.00 werden den gesetzlichen Reserven zugewiesen und CHF 11'453.73 Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Rahmenbedingungen waren optimal, doch nicht die einzigen Erfolgsfaktoren. Jede einzelne Mitarbeiterin und jeder einzelne Mitarbeiter der Baugenossenschaft GISA haben durch ihren grossen und professionellen Einsatz zum guten Ergebnis beigetragen.

Editorial

Die Herausforderungen auf der Verwaltung wurden bestens bewältigt. Im Vorstand wurde konstruktiv und intensiv zusammengearbeitet. Hier ist es nach wie vor wichtig, den genossenschaftlichen Grundgedanken treu zu bleiben und die geschaffenen Werte zu erhalten. Aber trotzdem müssen wir zeitgerecht handeln und die Genossenschaft in eine moderne Zukunft begleiten. Dass wir diese Aufgaben gemeinsam bewältigt haben, freut mich besonders und erfüllt mich mit Dankbarkeit gegenüber all meinen Kolleginnen und Kollegen. Es wird mit grossem Einsatz und Begeisterung gearbeitet und gestaltet. Dafür danke ich allen Vorstandsmitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich.



Es gibt keinen Weg zum Glück. Glücklich-sein ist der Weg.

Buddha

Ich bedanke mich aber auch bei unseren Mieterinnen und Mietern. Auch dieses Jahr durften wir sehr viele offene, herzliche und angenehme Begegnungen erfahren. Zudem konnten wir uns ein weiteres Jahr darauf verlassen, dass die Mietzinse praktisch ausnahmslos rechtzeitig überwiesen wurden und uns so die nötige Liquidität erhalten blieb.

Zu guter Letzt bleibt mir natürlich der Dank an Sie, unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Ihr Vertrauen in unser Wirken ehrt uns. Es verpflichtet uns aber auch zu seriösem und kalkulierbarem Handeln. Der gesamte Vorstand sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft GISA versichern Ihnen, auch weiterhin das Bestmögliche für eine florierende Baugenossenschaft zu geben und so die Kontinuität sicher zu stellen. In diesem Sinne wünsche ich uns allen ein erfolgreiches 2015. Danke.

Baugenossenschaft GISA

Hans-Peter Stalder
Präsident

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 20. Juni 2014, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Beginn: 19.10 Uhr
Ende: 19:32 Uhr
Anwesend: 148 Personen
Stimmberechtigte: 123 Personen
Vorsitz: Hans-Peter Stalder
Protokoll: Daniela Santos, Sandro Beccari

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2013
4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Wahlen (Vorstand und Revisionsstelle)
7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
8. Diverses

Begrüssung durch den Präsidenten

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2013 zu präsentieren. Der Vorsitzende Hans-Peter Stalder begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 66. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA und heisst ebenfalls die Gäste

Frau Brigitte Fischbacher, Aufid Treuhand & Revisions AG
Herr Reto von Allmen, Caretta und Weidmann Baumanagement AG
Frau Bühler, Caretta und Weidmann Baumanagement AG
Herr Albert Burri, Ferax Treuhand AG
Thomas Lörtscher, Buchhaltung

herzlich willkommen.

Hans-Peter Stalder hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung fristgerecht, d.h. mindestens 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versandt bzw. verteilt worden sind (Art. 27 Abs. 3).

1. Wahl der Stimmenzählenden

Als Stimmenzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

1. Angel Santos **2. Natascha Stauffer**
3. Atef Ben Khalifa **4. Lea Appiah**
5. Markus Züllig

Die Stimmenzähler werden einstimmig und ohne Gegenstimme gewählt.

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung

2. Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung (Seite 07 – 10)

Hans-Peter Stalder fragt die Anwesenden an, ob noch Anmerkungen zum Protokoll der 65. ordentlichen Generalversammlung bestehen. Da dies nicht der Fall ist, stellt er den Antrag diese zu genehmigen.

Das Protokoll wird einstimmig, bei einer Enthaltung angenommen.

Todesfälle 2013 (Seite 20)

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

Name, Vorname	Adresse	PLZ und Wohnort	Todestag
Schudel Hans-Rudolf	Kirchenackerweg 30	8050 Zürich	01.02.2013
Stutz-Eugster Hedwig	Kirchenackerweg 34	8050 Zürich	16.03.2013
Held Ewald	Kirchenackerweg 30	8050 Zürich	02.04.2013
Keller Anna Martha	Binderweg 24	8046 Zürich	25.04.2013

Der Vorstand spricht den Hinterbliebenen herzliches Beileid aus und bittet den Verstorbenen zu gedenken. Zu diesem Zweck wird eine Schweigeminute abgehalten.

3. Geschäftsbericht (ab Seite 7 – 20)

Hans-Peter Stalder fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an, ob Fragen oder Unklarheiten zum vorliegenden Geschäftsbericht bestehen. Er bedankt sich bei allen Mitwirkenden, die bei der Erstellung des ausführlichen Geschäftsberichtes 2013 mitgeholfen bzw. einen Beitrag geleistet haben.

Der Geschäftsbericht wird einstimmig ohne Gegenstimme abgenommen.

4. Bericht der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes (Kommentar zur Jahresrechnung Seite 30 - 33)

Bericht der Revisionsstelle:

Der Vorsitzende verweist (Anwesend Herr Albert Burri, Ferax AG) auf den Bericht der Revisionsstelle im Geschäftsbericht 2013 und beantragt die Jahresrechnung 2013 zu genehmigen.

Abnahme der Jahresrechnung:

Die Jahresrechnung wird einstimmig ohne Gegenstimme abgenommen.

Entlastung des Vorstandes

Hans-Peter Stalder fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um Entlastung des Vorstandes an bzw. dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Der Entlastung des Vorstandes wird einstimmig ohne Gegenstimme zugestimmt.

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses (Seite 28)

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 106'463.15 (Vorjahr CHF 105'172.38) gegenüber dem Vorjahr leicht höher aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 10'668.74 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 117'131.89 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2,5% oder CHF 104'557.20. CHF 6'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen und 6'574.69 auf neue Rechnung vorgetragen.

Dem Antrag wird einstimmig ohne Gegenstimme zugestimmt.

6. Wahlen (Vorstand und Revisionsstelle)

Vorstandswahlen

Neben diversen anderen Traktanden finden an der 66. ordentlichen Generalversammlung am 20. Juni 2014 Neuwahlen in den Vorstand statt. **Alle bisherigen Vorstandsmitglieder treten für eine weitere Amtszeit an.**

Stalder Hans-Peter

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

Santos Daniela

Bisherige Funktionen: **Vizepräsidentin**, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen, Soziales, Vermietungen
Im Vorstand seit: 2005

Angst Roger

Bisherige Funktionen: Betrieb und Unterhalt, Vermietung
Im Vorstand seit: 2012

Beccari Sandro

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

Kölliker Alfred

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

Leibundgut Urs

Bisherige Funktionen: Städtischer Vertreter (wird nicht durch die Generalversammlung gewählt)
Im Vorstand seit 2008

Der Vorstand wird mit 116 Stimmen bei 7 Gegenstimmen gewählt.

Hans-Peter Stalder wird mit 121 Stimmen bei 2 Enthaltungen als Präsident gewählt.

Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung

Wahl der Revisionsstelle

Aufgrund der positiven Erfahrungen, die wir in den letzten Jahren machen konnten, beantragt der Vorstand die Wiederwahl der FERAX Treuhand AG als externe Revisionsstelle.

Die Revisionsstelle wird einstimmig ohne Gegenstimme bestätigt.

7. Antrag gemäss Artikel 26 Abs. der Statuten

Es sind keine Anträge bei uns eingegangen.

8. Diverses

- **Nächster GV Termin: in Abklärung**
- Herr Simon Brun organisiert in der Lounge ein Public Viewing für WM-Spiele.

Hans-Peter Stalder dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangen Jahr und erklärt die Generalversammlung als geschlossen. (Uhrzeit: 19:32)

Der Vorsitzende

Die ProtokollführerIn

Hans-Peter Stalder

Daniela Santos

Sandro Beccari



Vorstandstätigkeit 2014

Vorstandstätigkeit 2014

In der Baugenossenschaft GISA hat sich im Vorstand wie in den Vorjahren keine Veränderung ergeben. Wir konnten an zahlreichen Vorstands- und Kommissions-Sitzungen im bestens bewährten Team arbeiten und so die Richtlinien für unsere Politik bestimmen. Es freut mich sehr, dass hier teilweise sehr engagiert diskutiert und fachlich argumentiert wird, denn so werden alle Aspekte ausgeleuchtet und offene Fragen angesprochen und geklärt. Die Zusammenarbeit ist immer sehr freundschaftlich und konstruktiv, aber in jedem Fall auch professionell.

Liegenschaftsunterhalt/Bautätigkeit

Auch im Jahr 2014 haben wir, gemäss unserem 5-Jahres Plan, wieder viel in den Unterhalt, die Sanierungen und Erneuerungen unserer Liegenschaften investiert. Dabei ist es uns wie immer wichtig gewesen, dass die Arbeiten in einem vernünftigen Preisrahmen und qualitativ hochwertig ausgeführt werden konnten. Dazu haben wir wieder zu einem grossen Teil auf die uns bestens bekannten und bewährten Handwerker gezählt und mit ihnen optimale Lösungen erarbeitet. Durch die Kontinuität der Partner können wir jeweils einen möglichst reibungslosen Ablauf der Baustellen („Wohnstadion“) gewähren und so unseren Mietern einen schnellen Baufortschritt garantieren. Dass dabei für die Mieter Unannehmlichkeiten entstehen, lässt sich leider nur sehr selten vermeiden. Wir sind daher sehr dankbar, dass wir im Grossen und Ganzen auf viel Toleranz und Verständnis stossen. Es gab nur einzelne Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die uns mit einem Rechtsanwalt drohten. Der Vorstand wird sich aber bemühen einen Betrag zu entschädigen, der sich in einem vernünftigen Rahmen bewegt. Denn schlussendlich berappen Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Entschädigung (Die Katze beisst sich in den eigenen Schwanz).

Im letzten Jahr haben wir neben zahlreichen kleineren Arbeiten die folgenden grösseren Umbauten realisiert:

- Die Aussenwärmedämmung der 3. und 4. Etappe saniert und in ein neues Kleid gekleidet
- In der Liegenschaft „Wohnstadion“ die komplette Fassade saniert

Wie in den vergangenen Jahren konnten wir die angefallenen Arbeiten, mit den stets bewährten externen Architekten und Bauleitern sowie mit unseren Hauswarten und der Baukommission zum grössten Teil selbst bewältigen. Dies gelingt natürlich nur, wenn wir uns auf unsere Handwerker verlassen können. Dafür bedanke ich mich ganz herzlich im Namen der Mieterinnen und Mietern. Denn nebst rationeller Arbeit und dadurch kurzer Bauzeit konnten die Arbeiten kostengünstig abgeschlossen werden. In der 4. Etappe wird sich dies letztendlich in sehr moderaten Mietzinsaufschlägen (im Oktober 2015) niederschlagen.

In den vergangenen Jahren wurde somit eine stolze Summe in unsere Liegenschaften investiert bzw. verbaut (**Baugenossenschaft**). Einen Grossteil der dafür nötigen Arbeiten konnten wir wie immer mit dem regionalen Gewerbe abwickeln.

Vorstandstätigkeit 2014

Liegenschaftsunterhalt/Bautätigkeit

Da uns in der 1. Etappe in Neu Affoltern eine mächtige, altherwürdige Rottanne den Weg (Fluchtweg, Zugang für die Feuerwehr) versperrte und drohte einzustürzen, musste Sie kurzerhand gefällt werden. Für die Passanten war es ein "Riesen" Spektakel.

Bei der Volksabstimmung 2012 wurde in der Stadt Zürich beschlossen jeden Haushalt mit einem Glasfaserkabelanschluss auszustatten. Auch die Baugenossenschaft GISA wurde mit dieser Neuerung bedient. Optional steht es jetzt nun jeder Mieterin und jedem Mieter frei diese Angebot zu wählen bzw. zu nutzen.

Ein Ärgernis bildeten die Besucherparkplätze. Sie wurde immer öfter als Dauerparkplatz genutzt. Auch sind die Besucherparkplätze **nicht** für Anwohner gedacht. **Besucher**parkplätze, wie der Name schon sagt, sind für **Besucher** reserviert. Ansonsten stehen die Besucherparkplätze den Gästen für 24 Stunden zur Verfügung.

Leider konnten nicht alle Mieterwünsche erfüllt werden. Weil alles immer auch eine Kostenfrage ist.

Für die Reparaturen bitten wir Sie nach wie vor die Reparaturscheine zu verwenden.



Wohnungsmarkt auf einen Blick

Wohnungsmarkt auf einen Blick

Das ansprechende Wachstumstempo der Schweizer Wirtschaft hat sich seit dem Frühjahr 2014 verlangsamt. Die SNB hat am 15. Januar 2015 mit sofortiger Wirkung die Untergrenze des Euro gegenüber dem Franken aufgehoben. Aufgrund des „Frankenschocks“ verzichtet die Expertengruppe des Bundes vorläufig auf eine Anpassung der Konjunkturprognose. Die Unsicherheit sei zu gross, um das Ausmass der Konjunkturabkühlung abzuschätzen.

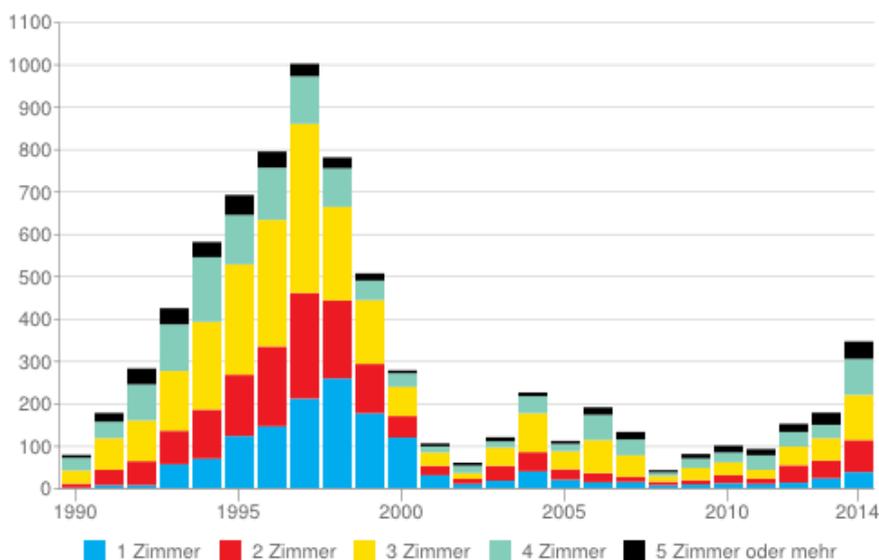
Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren gut und wurde neben den stetig gesunkenen Zinssätzen vor allem vom Bevölkerungswachstum getrieben. Im Zuge der gestiegenen Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht. Diese dürfte 2014 und 2015 im Bereich des Wertes von 2013 (47'000 neu gebaute Wohnungen) zu liegen kommen.

In der **Schweiz** hat sich die Leerwohnungsquote 2014 im Vergleich zu den Vorjahren merklich erhöht und beträgt mit **1,08%** erstmals seit sieben Jahren wieder mehr als 1%. Der Anstieg des BFS-Mietpreisindex bleibt moderat. Die Angebots- und Transaktionspreise steigen weiterhin an, doch mit deutlich abnehmender Dynamik. Dies dürfte auch eine Folge der getroffenen Regulierungsmassnahmen sein. In einigen Segmenten und Regionen ist der Preisanstieg zum Erliegen gekommen oder hat sich ins Gegenteil verkehrt.

Die Zahl leer stehender Wohnungen im **Kanton Zürich** hat sich 2014 deutlich erhöht. Am **Stichtag 1. Juni** standen 5359 Wohnungen leer, 1191 mehr als im Vorjahr, was einem Anstieg von fast 30 Prozent entspricht. Der Leerwohnungsanteil beläuft sich damit auf 0,76 Prozent, nachdem er im Vorjahr bei 0,61 Prozent lag. Auch in der **Stadt Zürich** haben sich die Leerstände erhöht; mit 471 leeren Wohnungen ist fast eine Verdoppelung zu verzeichnen. Die Leerstandsquote liegt aber mit **0,22 Prozent** immer noch tief. In der Stadt betreffen die Leerstände vor allem teure Objekte.

Am 31. Dezember 2014 stand in der **Baugenossenschaft GISA** eine Wohnung leer.

Leer stehende Mietwohnungen (1990-2014)



Quelle: BWO und Stadt Zürich Statistik

Mieterwechsel/Mitgliederbestand

Mieterwechsel nach Etappen für das Jahr 2014

	<u>Externe Wechsel</u>	<u>Interne Wechsel</u>	<u>Total Wechsel</u>
1. Etappe Binderweg/Binzmühlestrasse/ Zelghalde/Kügeliloostrasse	3	0	3
2. Etappe Zelghalde	1	0	1
3. Etappe Kirchenackerweg/ Greifenseestrasse	1	0	1
4. Etappe Kirchenackerweg / Tramstrasse	5	2	7
5. Etappe Wohnstadion Kirchenacker	11	5	16
Total Wechsel alle Etappen:			
Total Wechsel 2014	21	7	28
Wechsel in allen Etappen Nebenträume, Garagen, Parkplätze, Motorradplätze und Gartenparzellen	26		26

Mitgliederbestand per 31.12.2014

313 (obligatorische Mitglieder)

54 (zusätzliche Mitglieder)

367 Total Mitglieder

===

Todesfälle

Todesfälle 2014

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

Wird anlässlich der 67. ordentlichen Generalversammlung verlesen.

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



Bilanz

BILANZ AUF DEN 31. DEZEMBER 2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'362'276.92	2'510'853.90
Andere kurzfristige Forderungen	79'674.68	76'709.59
Aktive Rechnungsabgrenzung	158'131.55	215'476.10
Umlaufvermögen	1'600'038.15	2'803'039.59
Wertschriften des Anlagevermögens	1'000.00	0.00
Liegenschaften netto	60'209'930.00	60'742'735.00
Nicht abgerechnete Bauten	12'595'235.50	10'841'352.40
Betriebseinrichtungen und EDV	1.00	2'780.00
Fahrzeuge	8'862.00	12'862.00
Anlagevermögen	72'815'028.50	71'599'729.40
TOTAL AKTIVEN	74'415'111.65	74'402'768.99
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136'642.12	215'426.45
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	81'091.95	76'351.30
Vorausbezahlte Mietzinsen	289'013.00	288'403.00
Passive Rechnungsabgrenzung	189'382.50	188'992.50
Kurzfristiges Fremdkapital	696'129.07	769'173.25
Hypotheken und Darlehen	52'389'489.00	52'974'122.00
Darlehenskasse	3'275'800.50	3'880'376.85
Erneuerungsfonds	13'423'165.00	12'131'865.00
Rückstellungen	27'600.00	27'600.00
Langfristiges Fremdkapital	69'116'054.50	69'013'963.85
Genossenschaftskapital	4'263'400.00	4'269'500.00
Gesetzliche Reserven	239'000.00	233'000.00
Vortrag vom Vorjahr	6'574.69	10'668.74
Jahresergebnis	93'953.39	106'463.15
Eigenkapital	4'602'928.08	4'619'631.89
TOTAL PASSIVEN	74'415'111.65	74'402'768.99

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS JAHR 2014

	2014 CHF	2013 CHF
Mietzinseinnahmen	5'294'978.00	5'280'013.50
Mietzinszuschüsse	51'333.00	51'333.00
Diverser Ertrag	3'100.00	2'750.00
Liegenschaftenertrag	5'349'411.00	5'334'096.50
Hypothekarzinsen	-881'457.56	-917'429.49
Baurechtszinsen	-401'807.85	-406'897.80
Zinsen Darlehenskasse	-76'618.40	-96'527.15
Liegenschaftenaufwand	-1'726'501.39	-1'580'731.01
Verwaltungshonorar	-64'800.00	-64'848.50
Liegenschaftenaufwand	-3'151'185.20	-3'066'433.95
Ergebnis Liegenschaftenrechnung vor Fondseinlagen- und entnahmen	2'198'225.80	2'267'662.55
Einlage Erneuerungsfonds	-1'291'300.00	-1'341'800.00
Einlage Heimfallfonds	-400'160.00	-400'160.00
Einlage Amortisationskonto	-132'645.00	-132'645.00
Fondseinlagen und -entnahmen	-1'824'105.00	-1'874'605.00
Ergebnis Liegenschaftenrechnung	374'120.80	393'057.55
Entschädigung Vorstand	-85'000.00	-85'000.00
Entschädigung Revisionsstelle	-19'385.30	-15'000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-138'382.07	-173'826.69
Büro- und Verwaltungsaufwand	-242'767.37	-273'826.69
Ergebnis vor Zinsen, a.o. und betriebsfremden Positionen und Steuern	131'353.43	119'230.86
Finanzertrag	1'432.00	2'522.25
Finanzaufwand	-764.69	-433.61
Finanzerfolg	667.31	2'088.64
Ergebnis vor a.o. und betriebsfremden Positionen und Steuern	132'020.74	121'319.50
Kapital- und Ertragssteuern	-38'067.35	-14'856.35
JAHRESERGEBNIS	93'953.39	106'463.15

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Bestand und Bewertung der flüssigen Mittel und des übrigen Umlaufvermögens und des kurzfristigen Fremdkapitals:		
Die Werte sind zum Nominalwert bilanziert.		
Anlagekosten der eigenen Liegenschaften:		
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
Total	16'716'727.00	16'716'727.00
Anlagekosten der Liegenschaften im Baurecht:		
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
Total	55'666'000.00	55'666'000.00
Amortisationskonti eigene Liegenschaften:		
Stand 01.01.	4'032'592.00	3'899'947.00
Einlagen	132'645.00	132'645.00
Stand 31.12.	4'165'237.00	4'032'592.00
Heimfallkonti Liegenschaft im Baurecht:		
Stand 01.01.	7'607'400.00	7'207'240.00
Einlagen	400'160.00	400'160.00
Stand 31.12.	8'007'560.00	7'607'400.00
Total Liegenschaften gemäss Bilanz (netto):		
Total Liegenschaften gemäss Bilanz (netto)	60'209'930.00	60'742'735.00
Total	60'209'930.00	60'742'735.00
Nicht abgerechnete Bauten:		
Projekt Sanierung 4. Etappe	10'600'000.00	10'753'312.15
Projekt Gebäudehülle 5. Etappe	1'995'235.50	88'040.25
Total	12'595'235.50	10'841'352.40

Die Umlage des "Projekt Sanierung 4. Etappe" auf die Anlagekosten wurde noch nicht vorgenommen, da die Bauabrechnung seitens der Stadt Zürich zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2014 noch nicht genehmigt wurde.

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Betriebseinrichtungen und EDV:		
Stand 01.01.	2'780.00	4'080.00
Zugänge	0.00	0.00
Abgänge	0.00	0.00
Abschreibungen	-2'779.00	-1'300.00
Stand 31.12.	1.00	2'780.00
Fahrzeuge:		
Stand 01.01.	18'462.00	18'462.00
Zugänge	0.00	0.00
Abschreibungen	-4'000.00	-5'600.00
Stand 31.12.	8'862.00	12'862.00
Hypotheken und Darlehen:		
Stand 01.01.	52'242'175.00	52'242'175.00
Neuaufnahmen	0.00	1'200'000.00
Amortisationen	-584'633.00	-468'053.00
Stand 31.12.	52'389'489.00	52'974'122.00
Darlehenskasse:		
Stand 01.01.	3'880'376.85	3'812'749.70
Einlagen	104'938.75	113'100.00
Rückzahlungen	-786'094.75	-142'000.00
Verzinsung 2.00%	76'579.65	96'527.15
Stand 31.12.	3'275'800.50	3'880'376.85

In den Erneuerungsfonds für die 1. und 2. Etappe wurden im 2014 wurden im 2014 Einlagen vorgenommen, welche die Grenze von 15% des Brandversicherungswertes erstmals überschreiten. Der Grund für die höhere Dotierung wird vom Vorstand damit begründet, dass in den nächsten Jahren eine Komplettsanierung oder ein Ersatzneubau der 1. und 2. Etappe erforderlich werden könnte bzw. wird. Für diese Massnahmen reicht der Erneuerungsfonds mit einer Limitierung von 15% des Brandversicherungswertes nicht aus, weshalb eine Zusatzdotierung handelsrechtlich und betriebswirtschaftlich notwendig ist. Der dazu notwendige Vorstandsbeschluss, wurde vor Erstellung des Jahresabschlusses 2014, am 20. April 2015, gefällt.

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Erneuerungsfonds:		
Stand 01.01.	12'131'865.00	10'790'065.00
Einlagen gemäss städtischem Reglement	1'291'300.00	1'341'800.00
Stand 31.12.	13'423'165.00	12'131'865.00
Rückstellungen (Solidaritätsfonds, ex. Hilfsfonds)		
Stand 01.01.	27'600.00	27'600.00
Stand 31.12.	27'600.00	27'600.00
Genossenschaftskapital:		
Stand 01.01.	4'269'500.00	4'239'200.00
Einlagen	241'300.00	179'300.00
Rückzahlungen	-247'400.00	-149'000.00
Stand 31.12.	4'263'400.00	4'269'500.00
Details zum Liegenschaftenaufwand:		
Unterhalt und Reparaturen	868'195.73	673'477.93
Hauswartung / Hauswartmaterial	417'695.46	434'923.63
Strom allgemein	49'700.25	53'407.40
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	172'952.15	198'248.30
Kehrichtabfuhr	45'003.40	49'706.45
TV- und Radiogebühren	104'098.85	103'468.30
Gebäudeversicherung	31'880.20	30'523.65
Sachversicherung	36'975.35	36'975.35
Total	1'726'501.39	1'580'731.01

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Details zum übrigen Verwaltungsaufwand:		
Unterhalt / Reparatur Büroeinrichtung	561.35	1'327.45
Telefon, Fax, Porti, Internet	6'078.00	6'582.55
Büromaterial, Drucksachen	10'607.20	12'971.10
Weiterbildung, Kurse	0.00	360.00
Generalversammlung	16'447.30	13'511.30
Beiträge, Spenden	6'888.15	7'417.25
GISA Fest / Veranstaltungen	3'704.55	14'905.25
übriger Verwaltungsaufwand	87'316.52	109'851.79
Abschreibungen Mobiliar / Maschinen	2'779.00	1'300.00
Abschreibungen Fahrzeuge	4'000.00	5'600.00
Total	138'382.07	173'826.69
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt:		
Anlagekosten der eigenen Liegenschaften	16'716'727.00	16'716'727.00
Anlagekosten der Liegenschaften im Baurecht	55'666'000.00	55'666'000.00
./. Amortisationskonten eigene Liegenschaften	-4'165'237.00	-4'032'592.00
./. Heimfallfonds für Liegenschaften im Baurecht	-8'007'560.00	-7'607'400.00
Nicht abgerechnete Bauten	12'595'235.50	10'841'352.40
Total	72'805'165.50	71'584'087.40
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	29'395'100.00	25'934'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	6'615'100.00	5'836'600.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	29'804'700.00	29'804'700.00
Total	95'625'700.00	95'386'200.00

Anhang zur Jahresrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHUNG 2014

	31.12.2014 CHF	31.12.2013 CHF
Finanzierungs-Leasing:	keine	Keine
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter:	keine	Keine
Offenlegung allfälliger Verrechnungen von Aufwänden und Erträgen:	keine	Keine
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:	keine	Keine

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 2014

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung
vom 12. Juni 2015 folgende Verwendung
des Bilanzgewinns

	CHF
Vortrag vom Vorjahr	6'574.69
Jahresergebnis	93'953.39
Bilanzgewinn laut Bilanz	100'528.08
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	5000.00
Auszahlung 2.00% Zins auf dem einbezahlten Genossenschaftskapital	84'074.35
Vortrag Bilanzgewinn auf neue Rechnung	11'453.73



Bericht der Revisionsstelle

FERAX TREUHAND AG

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

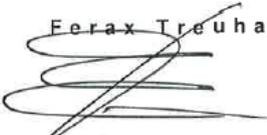
Zürich, 25. April 2015

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 Fehlansagen 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.

 Albert Burri Zugelassener Revisionsexperte Leitender Revisor	 Michael Eichenberger Zugelassener Revisor
--	--

ANHANG:
Jahresrechnung 2014

Kommentar zur Jahresrechnung

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 93'953.39 (Vorjahr CHF 106'463.15) gegenüber dem Vorjahr um CHF 12'509.75 tiefer aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 6'574.69 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 100'528.08 zur Verfügung. Den Vorschlag des Vorstandes können Sie dem "ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES" entnehmen.

Aktiven

Das **Umlaufvermögen** setzt sich zusammen aus den liquiden Mitteln, den Guthaben bei den Mieterinnen und Mietern sowie aus den aktiven Rechnungsabgrenzungen. Die Höhe des Umlaufvermögens beläuft sich auf CHF 1'600'083.15. Es hat somit um CHF 1'202'956.40 abgenommen. Wie bereits im Vorjahr erwähnt ist uns die hohe Liquidität bei der Mitfinanzierung unserer Bauprojekte und zur Zahlung der Amortisationen an die Banken sehr entgegengekommen.

Liegenschaften/Nicht abgerechnete Bauten

Die Anlagekosten der Liegenschaften sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Aktivierungen für Renovationen CHF 12'595'235.50 (Vorjahr 10'841'352.40) für die 4. Etappe und die 5. Etappe sind von der Revisionsstelle als in Ordnung befunden worden.

Bei der 4. Etappe fehlt nach wie vor die Abnahme der Bauabrechnung seitens der Stadt Zürich, weshalb auf eine Umlage auf die Anlagekosten vorläufig verzichtet wurde. Es darf jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bauabrechnung im 2015 genehmigt wird. Die Höhe der Aktivierung ist noch offen, da wir hier ebenfalls auf die Bestätigung des Wertes seitens der Stadt Zürich warten. Allerdings sollte uns dieser Wert bis Anfang Juni 2015 bekannt sein, damit die entsprechenden Mietzinsanpassungen auf den 1. Oktober 2015 vorgenommen werden können.

Die Abschreibungen auf den eigenen Liegenschaften von CHF 132'645.00 und die Zuweisung an den Heimfallfonds von CHF 400'160.00 erfolgten im gleichen Umfang wie im Vorjahr.

Passiven

Das kurz- und langfristige Fremdkapital hat sich um CHF 102'090.65 von 69'013'963.85 auf CHF 69'116'054.50 erhöht. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Aufnahme von neuen Krediten für die Sanierung der 5. Etappe sowie auf die ordentlichen und zusätzlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds zurückzuführen. Gleichzeitig wurden Darlehen und Hypotheken zurückbezahlt. Diese Zahlen zeigen hier die Dominanz des langfristigen Fremdkapitals auf der Passivseite der Bilanz auf. Zum langfristigen Fremdkapital gehören in unserem Fall auch die Darlehenskasse, die Hypotheken und Darlehen, der Erneuerungsfonds und die Rückstellungen (Solidaritätsfonds).

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Bei der 1. und 2. Etappe besteht das Problem, dass die maximal zulässige Dotierung des Brandversicherungswertes von 15% überschritten wurde. Da für diese Etappen in naher Zukunft eine Komplettsanierung oder ein Ersatzneubau nötig werden könnte, hat der Vorstand mit Beschluss vom 20. April 2015 festgehalten, dass die Einlagen in den Erneuerungsfonds auch weiterhin erfolgen sollen. Im Berichtsjahr 2014 wurde ferner eine Zusatzdotierung von TCHF 295 für die 4. Etappe "Sanierung Gebäudehülle" vorgenommen (Vorjahr Zusatzdotierung 5. Etappe Wohnstadion für die Fassade von TCHF 388).

Kommentar zur Jahresrechnung

Cash Flow

Der Cash Flow, also der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der Baugenossenschaft GISA hat von CHF 1'987'968.15 auf CHF 1'924'837.39 abgenommen. Nach den Abschreibungen von CHF 6'779.00 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von 1'824'105.00 ergibt dies einen Betriebsvorschlag von CHF 93'953.39. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt immer noch stolze 35.98% (Vorjahr 37.27%).

Eigenkapital

Der Eigenfinanzierungsgrad beträgt gemäss der offiziellen Jahresrechnung nach wie vor 6.2%. Die stillen Reserven betragen nach Abzug der latenten Steuern von 12.5% TCHF 3'645 gegenüber TCHF 3'529. Die Zunahme beträgt somit netto TCHF 116.

Mietzinseinnahmen

Die Nettomietzinseinnahmen betragen für das Berichtsjahr 2014 CHF 5'294'978.00 (Vorjahr CHF 5'280'013.50). Damit konnten die Mietzinseinnahmen leicht gesteigert werden (wiederum weniger Renovationsleerstände; vor allem deutlich weniger Interne Wechsel).

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungskosten sind mit CHF 242'767.37 gegenüber dem Vorjahr CHF 273'826.29 um 31'058.92 tiefer ausgefallen. Beim gesamthaft tieferen Büro- und Verwaltungsaufwand entfielen beim „übrigen Verwaltungsaufwand“ die Kosten für die Website und beim Konto „Veranstaltungen“ die Kosten für das GISA Fest.

Kapitalzinsen

Die Kapitalzinsen konnten gegenüber dem Vorjahr (CHF 917'429.49), dank den wiederholt günstigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt sowie den ordentlichen Amortisationen und den Neuabschlüssen von Hypotheken, abermals um CHF 35'971.93 auf CHF 881'457.56 gesenkt werden.

Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenaufwand hat sich im Berichtsjahr 2014 um CHF 145'770.30 erhöht. Dies ist in erster Linie auf zusätzliche Arbeiten aus den Sanierungen, welche aber den Unterhalt betreffen, zurückzuführen. In zweiter Linie machen sich die zahlreichen Mieterwünsche bemerkbar.



Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

1. Etappe

Unterhalt allgemein:	Ersatz Heizungsregulierung	CHF 4'900.00
	GU für HZ-Abrechnung	CHF 20'000.00
	Div. Hausanschlüssel EWZ	CHF 4'800.00
Häuser:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 28'500.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 49'665.30
	Ersatz einer Küche	CHF 11'500.00
	Sanitärarbeiten	CHF 6'647.40
Waschküchen:	Gerätetausch/Reparaturen	CHF 9'285.10
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 19'886.80

2. Etappe

Unterhalt allgemein:	GU für HZ-Abrechnung	CHF 2'000.00
Wohnungen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 10'629.20
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 10'672.40
Waschküchen:	Gerätetausch/Reparaturen	CHF 7'592.45
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 14'961.25

3. Etappe

Unterhalt allgemein:	GU für HZ-Abrechnung	CHF 2'500.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 14'022.95
Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 7'919.90
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 11'030.85

4. Etappe

Häuser:	Belagsarbeiten aussen	CHF 5'574.95
	Malerarbeiten Gem. Raum	CHF 2'872.80
	Umbuchung Baukonto	CHF 256'782.75

Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

4. Etappe

Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF	12'625.80
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF	59'024.55
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF	21'539.10

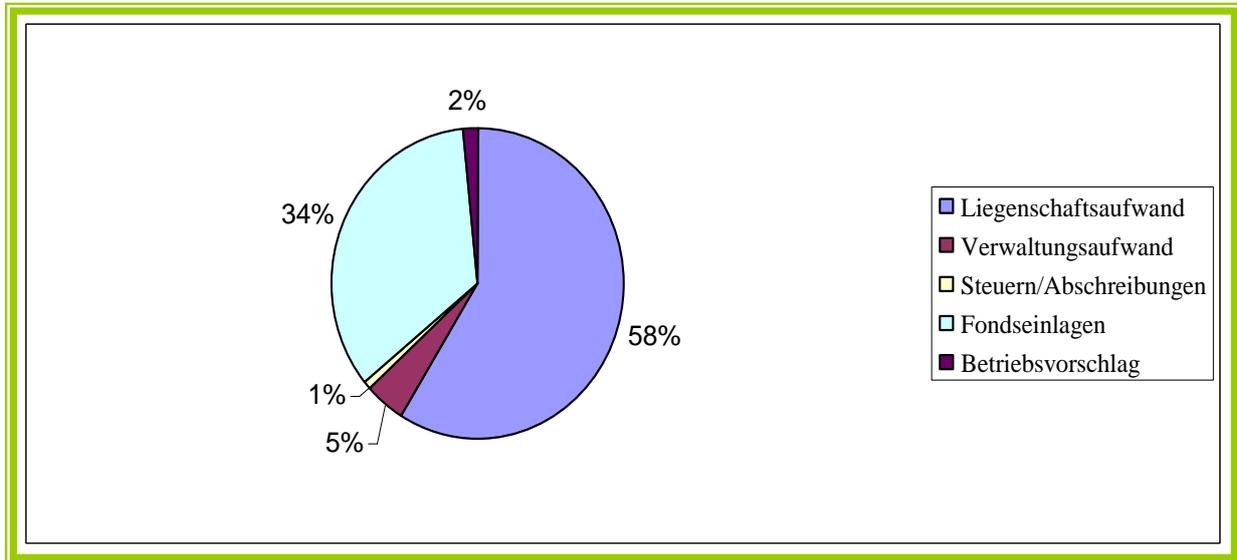
5. Etappe

Häuser:	Notmassnahmen Dach/Fassade	CHF	12'357.55
Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF	33'079.90
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF	51'780.75
Waschküchen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF	24'522.65
Kosten Umgebung:	Unterhalt Garten/Spielplatz	CHF	17'207.10

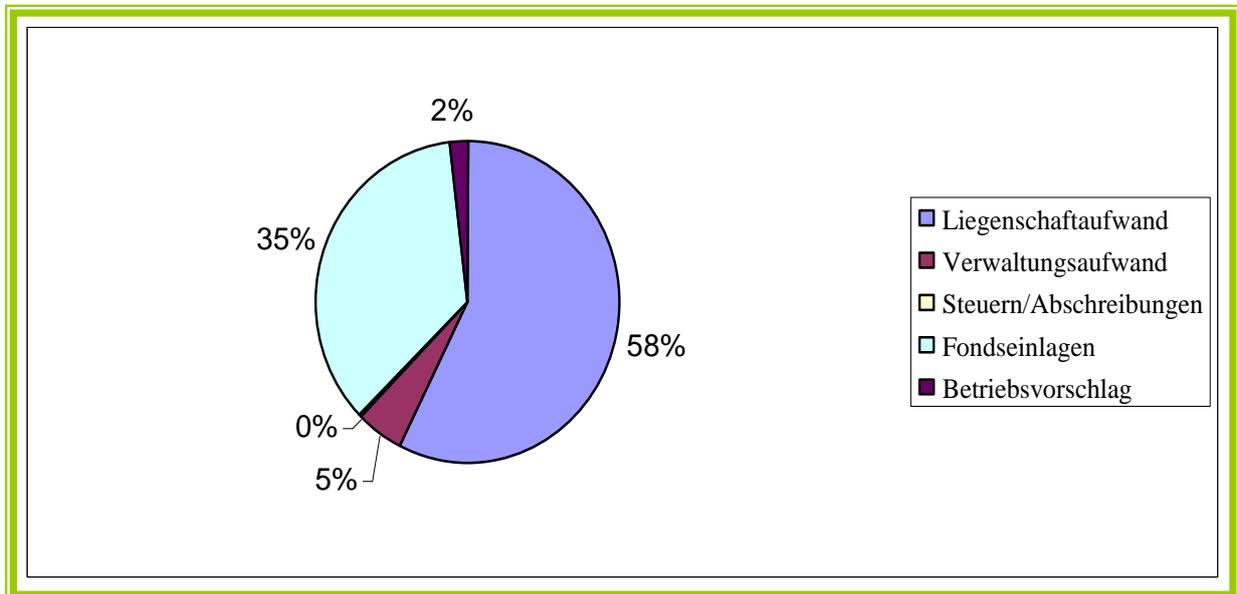


Mieterfranken

Mieterfranken 2014



Mieterfranken 2013



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

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2014

Amortisationskonto Etappen 1-3		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2014	CHF	2'426'058.00
Einlage 2014	CHF	81'915.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	2'507'973.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	822'970.00
Einlage 2014	CHF	27'305.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	850'275.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	783'564.00
Einlage 2014	CHF	23'425.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	806'989.00
Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	4'1652'237.00
Heimfallfonds (Etappe 4)		
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2014	CHF	5'236'090.00
Einlage 2014	CHF	196'190.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	5'432'280.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	1'145'810.00
Einlage 2014	CHF	47'470.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	1'193'280.00
Heimfallfonds (Etappe 5)		
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2014	CHF	1'225'500.00
Einlage 2014	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	1'382'000.00
Total Heimfallfonds	CHF	8'007'560.00



Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2014

Erneuerungsfonds alle Etappen		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	2'875'548.00
Einlage 2014	CHF	196'800.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	3'072'348.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	972'864.00
Einlage 2014	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	1'039'064.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	517'760.00
Einlage 2014	CHF	75'100.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	592'860.00
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	3'869'692.00
Einlage 2014	CHF	294'000.00
Zusätzliche Einlage 2014	CHF	295'000.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	4'458'692.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	765'841.00
Einlage 2014	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	832'041.00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2014	CHF	3'130'160.00
Einlage 2014	CHF	298'000.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	3'428'160.00
Total Erneuerungsfonds	CHF	13'423'165.00
Rückstellung Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2014	CHF	27'600.00
Einlage 2014	CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	27'600.00
Betriebseinrichtungen und EDV		
Bestand am 1. Januar 2014	CHF	2'780.00
Abschreibung 2014	./ CHF	2'779.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	1.00

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2014

Fahrzeuge		
Bestand am 1. Januar 2014	CHF	12'862.00
Abschreibung 2014	CHF	4'000.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	8'862.00
Gesetzliche Reserven		
Bestand am 1. Januar 2014	CHF	233'000.00
Zuweisung 2014	CHF	6'000.00
Bestand am 31. Dezember 2014	CHF	239'000.00



Liegenschaften und Mietobjekte

Liegenschaften und Mietobjekte 2014

Wohnungskategorie Zimmerzahl Übrige Objekte	1. + 2. Etappe * Bezug 1948/1949 Binderweg Binzmühlestr. Kügelillostr. 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	29'395'100.00	29'804'700.00	
GVZ-Wert (Index 1025%)			6'615'100.00		99'625'700.00
Nettoanlagewert	13'593'727.00	3'123'000.00	19'619'000.00	31'300'000.00	
Nettoanlagewert			4'747'000.00		72'382'727.00
Wohnungskategorien					
AWI	0	0	9	3	12
FWI / BWI	0	0	0	7	7
FWII/AWII	8	6	25	5	44
FT	84	24	60	77	245
Total	92	30	94	92	308
Zimmerzahl					
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
Total	92	30	94	92	308
Übrige Objekte					
Garagen/Parkplätze	16	0	88	62	166
Bastelräume	6	1	23	1	31
Ateliers/Gewerbe	1	0	6	2	9
Total	23	1	117	65	206

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

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten 2014

Gläubiger	Etappe	Zins 31.12. %	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2014 Fr.	Amortisation 2014 Fr.	Bestand am 31.12.2014 Fr.
UBS AG Fest bis 05.03.2024	1 + 2	1.64	5'600'000.00	2'780.000.00	60'000.00	2'720'000.00
UBS AG Fest bis 05.03.2024	1 + 2	1.64	3'130'000.00	2'760'000.00	30'000.00	2'730'000.00
UBS AG Fest bis 04.05.2015	3 + 4	2.20	7'900'000.00	2'600'000.00	50'000.00	2'550'000.00
UBS AG Fest bis 08.09.2023	4	1.88		3'680'000.00	0.00	3'680'000.00
UBS AG Fest bis 05.03.2024	4	1.64	6'500'000.00	2'090'000.00	40'000.00	2'050'000.00
UBS AG 2-Jahres-Portfolio	4	1.00		2'230'000.00	20'000.00	2'210'000.00
UBS AG Fest bis 07.10.2017	5	2.17	7'000'000.00	7'000'000.00	0.00	7'000'000.00
UBS AG Fest bis 02.02.2021	5	1.67	7'000'000.00	4'400'000.00	0.00	4'400'000.00
UBS AG Fest bis 02.02.2021	5	1.67	4'000'000.00	3'550'000.00	200'000.00	3'350'000.00
UBS AG Fest bis 08.09.2023	4 + 5	1.88	4'820'000.00	4'820'000.00	0.00	4'820'000.00
UBS AG Sanierung 4. Etappe	4	0.66	0.00	4'000'000.00	0.00	4'000'000.00
UBS AG Sanierung 4. Etappe	4	0.66	0.00	500'000.00	0.00	500'000.00
UBS AG Sanierung 4. Etappe	4	0.66	0.00	1'200'000.00	0.00	1'200'000.00
1. Rang				41'610'000.00	400'000.00	41'210'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.75	4'100'000.00	2'444'000.00	41'000.00	2'403'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.75	755'000.00	635'000.00	7'500.00	627'500.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	1.75	6'000'000.00	5'730'000.00	60'000.00	5'670'000.00
2. Rang				8'809'000.00	108'500.00	8'700'500.00
Stadt Zürich	1, 2 + 4	0	1'852'940.00	1'328'122.00	49'733.00	1'278'389.00
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	26'400.00	528'000.00
Darlehen				2'555'122.00	76'133.00	2'478'989.00
Total Hypotheken / Darlehen				52'974'122.00	584'633.00	52'389'489.00

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