

GISA

Baugenossenschaft



68. Geschäftsbericht und Rechnung 2015



Einladung zur 68. ordentlichen Generalversammlung

**am Freitag, den 24. Juni 2016
um 19.00 Uhr
im Swissôtel, Zürich-Oerlikon**

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung
3. Geschäftsbericht 2015
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 68. ordentlichen Generalversammlung	02
Einladung zur 68. ordentlichen Generalversammlung	02
Traktanden	02
Inhaltsverzeichnis	03
Organisation	04 - 11
Organe der Genossenschaft	04
Leitbild	05
Editorial	06 - 11
Berichte	12 - 24
Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung	12 - 14
Jahresbericht 2015	15 - 21
Wissenswertes	22 - 23
Mieterwechsel/Mitgliederbestand	24
Todesfälle	25
Finanzielle Berichterstattung	26 - 44
Bilanz	26
Erfolgsrechnung	27
Anhang zur Jahresrechnung	28- 32
Verwendung des Bilanzgewinnes	33
Bericht der Revisionsstelle	34
Kommentar zur Jahresrechnung	35 - 38
Mieterfranken	39
Fondsrechnung und Abschreibungen	40 - 42
Liegenschaften und Mietobjekte	43
Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten	44
Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2	45 -46
Termine	47 -49
Impressum	
Redaktion: Hans-Peter Stalder	
Fotos: Daniela Santos	
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, Kirchnerweg 29, 8050 Zürich

Daniela Santos, Wohnstadion Kirchenacker 3, 8050 Zürich

Sandro Beccari, Mettlenstrasse 19c, 8193 Eglisau

Alfred Kölliker, Binzmühlestrasse 234, 8046 Zürich

Roger Angst, Kirchenackerweg 33, 8050 Zürich

Urs Leibundgut

Präsident

Vizepräsidentin

Aktuar

Vorstandsmitglied

Vorstandsmitglied

Delegierter Stadt Zürich

Verwaltung

Siona Lörtscher, Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

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 Mittwoch von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr,

Donnerstag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr

Freitag von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Termine ohne Voranmeldung am 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

Siedlungskommissionen

Siedlungskommission Affoltern und Oerlikon

Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon, Quartierverein Zürich-Affoltern

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), Hauseigentümerverband (HEV)



Leitbild

Unsere Genossenschaft ist eine gemeinnützige, politisch, konfessionell und bezüglich Zivilstand und Nationalität neutrale Bau- und Siedlungsgenossenschaft. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum anzubieten und das Eigentum jeder Spekulation dauernd zu entziehen.

Unsere Siedlungen sollen durch ein vielseitiges Wohnungsangebot eine angemessene Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen sowie den wandelnden Ansprüchen der Lebenszyklen gerecht werden. Wohnobjekte sollen ausreichend belegt sein, unabhängig davon, ob es sich um subventionierte oder freitragende Wohnobjekte handelt. Die Vermietungspraxis ist transparent.

Unsere bestehenden und künftigen Bauten erhalten, erneuern und optimieren wir nach wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Kriterien sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Mietpreise für alle Objekte werden unter Berücksichtigung der Vorschriften (zwingend) entsprechender Subventionsgeber nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.

Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollen aktiv an der Gestaltung und Ausrichtung der genossenschaftlichen Tätigkeit mitwirken. Im Sinne einer allgemeinen Gleichberechtigung stehen mietvertraglich gebundenen Mieterinnen und Mietern der Beitritt zur Genossenschaft sowie die Ausübung eines damit verbundenen Stimmrechts zu, wobei höchstens zwei Stimmen pro Mieteinheit möglich sind.

Unser Vorstand und die Verwaltung pflegen eine offene und transparente Informations- und Genossenschaftspolitik und handeln flexibel, zukunftsgerichtet und im Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sie fördern Formen der Mitwirkung und Mitbestimmung sowie den Kontakt zu und unter den Bewohnern und Mietergruppen. Gemeinschaftliche Aktivitäten zu Gunsten des genossenschaftlichen Zusammenlebens werden unterstützt.

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



Geschätzte Genossenschafterinnen
Geschätzte Genossenschaffer

Lassen Sie uns das vergangene Jahr anhand von zwölf Ereignissen Revue passieren.

Das Jahr 2015 wird als „**kein einfaches Jahr**“ in die Analen eingehen. Seien es die Terroranschläge im November in Paris oder aber die zwei schrecklichen Flugzeugdramen und die immer wiederkehrenden, erschütternde Berichte aus den Krisengebieten im „Nahen Osten“ insbesondere aus Syrien. Zu oft wischten diese schrecklichen Nachrichten die Freude aus unserem Gesicht und rissen uns für kurze Zeit aus unserem **friedlichen oft sorglosen Leben**.



Kann man oder besser darf man sich angesichts solcher Tragödien über in diesem Kontext belanglosere Dinge freuen? Ist das nicht pietätlos? Ich als Präsident der Baugenossenschaft GISA denke ja. Je mehr wir uns in unserem Leben einschränken, desto mehr werden Attentäter bzw. Terroristen gewinnen. So wollen wir gemeinsam auf ein bewegtes und in der Baugenossenschaft GISA doch erfreuliches Jahr 2015 zurückblicken. Grund um Stolz zu sein wieder spiegelt sich im wiederum positiven Resultat. Konnte doch mit einem Bilanzgewinn von CHF 111'292.13 bzw. einem Jahresgewinn von CHF 99'838.40 abgeschlossen werden.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, welche auch der Baugenossenschaft GISA zugute kommt, 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 deutlich erhöht. Diese dürfte 2015 (wie auch bereits 2014) in den Bereich von gegen 50'000 Einheiten zu liegen kommen.

Der aktuelle Jahresrückblick ist auch abseits der Ereignisse wieder voll von grösseren und kleineren Geschichten, die das Jahr 2015 in irgendeiner Art und Weise geprägt haben. Blicken Sie nochmals mit mir bzw. mit uns auf ein buntes und vielseitiges vergangenes Jahr zurück, bevor das neue Jahr bereits seine Spuren hinterlässt.

Für den Optimisten ist das Leben kein Problem, sondern die Lösung.
(Marcel Pagnol)

Bilder eines Jahres

Der Euro-Mindestkurs ist Geschichte

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hebt am 15. Januar 2015 den Euro-Mindestkurs auf. Die eingeführte Untergrenze des Euros von Fr. 1.20 ist nach knapp dreieinhalb Jahren Geschichte.



Die SNB hebt den Euro-Mindestkurs auf. Bild: SRF

Von degenerativen Krankheiten und vererbten Vorurteilen?

«And the Oscar goes to ...» hiess es wieder einmal anlässlich der jährlichen Oscar-Verleihung. Doch nicht nur alles ist Glamour und Glanz – auch dieses Jahr ertönten kritische Stimmen.



Das Medieninteresse ist gross – im Bild der Oskarpreisträger Eddie Redmayne. Bild: SRF

Rund um die Welt

Flugzeuge und der Treibstoff, den sie verbrauchen, tragen massgeblich zur Umweltverschmutzung bei. Das Team von Solar Impulse will mit einer Solarflugzeug-Weltumrundung beweisen, dass es auch anders geht.



Die „Solar Impulse 2“ hat zahlreiche Sponsoren. Bild Wikimedia Commons

Günter Grass – Querdenker oder Querulant?

Der bekannte (und auch umstrittene) deutsche Schriftsteller Günter Grass starb im April 2015 mit 87 Jahren. Für die einen war er das Gewissen der deutschen Nation und für die anderen ein unbequemer Kritiker und ein «Moralapostel».



Günter Grass bei einer Lesung seines Buchs „Beim Häuten der Zwiebel“: Bild: Wikimedia Commons

Um an die Quelle zu kommen, muss man gegen den Strom schwimmen.
(Konfuzius)

Nationale Wahlen mit internationalen Auswirkungen

Die britischen Konservativen gewinnen die Wahlen – es droht ein Austritt Grossbritanniens aus der EU.



The House of Parliament, das britische Parlament. Bild: Wikimedia Commons

Sepp Blatter erklärt den Rücktritt – die FIFA und der Korruptionsskandal

Der FIFA-Präsidenten Sepp Blatter erklärt vier Tage nach seiner Wiederwahl überraschend seinen Rücktritt. Vier Monate später wird er wegen undurchsichtigen Zahlungen von der Ethikkommission der FIFA provisorisch bis zum 5. Januar 2016 von seinem Amt suspendiert.



FIFA-Präsident Sepp Blatter tritt nach seiner Wiederwahl zurück. Bild: SRF

Die traurige Geschichte von Löwe Cecil

Ein reicher US-Grosswildjäger hatte den in Simbabwe berühmten Löwen Cecil getötet und löste damit einen Shitstorm in den sozialen Medien aus.



Ein Grosswildjäger tötete den Löwen Cecil. Bild: Wikimedia Commons

Griechische Schuldenkrise oder Grexit

Die griechische Staatsschuldenkrise ist im Sommer 2015 allgegenwärtig in den Medien behandelt worden – doch warum ist es überhaupt dazu gekommen?



Das Fähnlein der Aufrechten. Bild: SRF

Flüchtlingskrise erschüttert Europa

Weltweit sind fast 60 Millionen Menschen auf der Flucht. In diesem Jahr waren Hunderttausende von Flüchtlingen aus dem Nahen Osten in Richtung Europa unterwegs, was zu einer Flüchtlingskrise in Europa führte.



Aylan Kurdi, Sinnbild der Flüchtlingstragödie. Bild: Keystone

Wir denken selten an das, was wir haben, aber immer an das, was uns fehlt.
(Arthur Schopenhauer)

Abgas-Skandal – doch mehr als heiße Luft?

Die amerikanische Staatsanwaltschaft Anzeige gegen VW wegen Betrugs – was ist passiert?



Der Ruf von VW wurde durch den Abgasskandal nachhaltig.
Bild: SRF

Frankreich im Zeichen des Terrors

In der Nacht vom 13. auf den 14. November 2015 kam es in Paris zu einer Anschlagsserie beispiellosen Ausmasses, bei der an unterschiedlichen Orten 130 Menschen getötet wurden. Mehr als 350 Menschen wurden schwer verletzt.



Frankreichs Antwort auf die Terroranschläge in Paris. Bild: SRF

Die SVP gewinnt wieder ihren zweiten Bundesratssitz zurück

Am 9. Dezember 2015 wurde der Nachfolger der zurücktretenden Bundesrätin Eveline Widmer-Schlumpf gewählt. Der neue Bundesrat heisst Guy Parmelin. Die Vereinigte Bundesversammlung hat den 56-jährigen SVP-Nationalrat im dritten Wahlgang gewählt.



Der neue Bundesrat 2016. Bild: SRF

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen, der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baugenossenschaft GISA alles Gute und viele positive Momente im neuen Jahr 2016.

Baugenossenschaft GISA

Hans-Peter Stalder
Präsident

Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung

Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 12. Juni 2015, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Beginn: 19.07 Uhr
Ende: 19:21 Uhr
Anwesend: 103 Personen
Stimmberechtigte: 79 Personen
Vorsitz: Hans-Peter Stalder
Protokoll: Daniela Santos, Sandro Beccari

Traktanden:

1. Wahl der Stimmenzähler
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

Begrüssung durch den Präsidenten

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2014 zu präsentieren. Der Vorsitzende Hans-Peter Stalder begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 67. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA und heisst ebenfalls die Gäste

Frau Brigitte Fischbacher, Aufid Treuhand & Revisions AG
Herr Erich Bühner, Caretta und Weidmann Baumanagement AG
Herr Urs Schwab, Dachtler Partner 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. Karin Zehnder 2. Andrea Brnic 3. Christian Kölliker

Die Stimmenzähler werden einstimmig und ohne Gegenstimme gewählt.

Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung

2. Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung (Seite 08 – 11)

Hans-Peter Stalder fragt die Anwesenden an, ob noch Anmerkungen zum Protokoll der 66. 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 2015

Der Vorsitzende verliest den Namen der verstorbenen Genossenschafterinnen Frau Eigenmann Dora, Binzmühlestrasse 270, 8046 Zürich, verstorben am 08.02.2014 und Frau Stieger-Früh Lilly, Kirchenackerweg 30, 8050 Zürich, verstorben am 29.11.2014. Er bittet die Anwesenden sich für eine Schweigeminute zu erheben. Er spricht im Namen des Vorstandes den Hinterbliebenen sein herzliches Beileid aus und bittet der Verstorbenen zu gedenken.

3. Geschäftsbericht (ab Seite 6 – 18)

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 2014 mitgeholfen bzw. einen Beitrag geleistet haben.

Der Geschäftsbericht wird einstimmig ohne Gegenstimme abgenommen.

4. Bericht der Revisionsstelle (Seite 25), Abnahme der Jahresrechnung und Entlastung des Vorstandes (Kommentar zur Jahresrechnung Seite 26 - 29)

Bericht der Revisionsstelle:

Der Vorsitzende verweist (Anwesend Herr Albert Burri, Ferax AG) auf den Bericht der Revisionsstelle im Geschäftsbericht 2014 und beantragt die Jahresrechnung 2014 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 bei einer Gegenstimme zugestimmt.

Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsüberschusses (Seite 24)

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 93'953.39 (Vorjahr CHF 106'463.15) gegenüber dem Vorjahr leicht tiefer aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 11'453.73 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 100'528.08 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2,0% oder CHF 84'074.35. CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Dem Antrag wird einstimmig ohne Gegenstimme zugestimmt.

6. Antrag gemäss Artikel 26 Abs. der Statuten

Es sind keine Anträge bei uns eingegangen.

7. Diverses

- **Nächster GV Termin: 24. Juni 2016**

Hans-Peter Stalder dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangen Jahr und erklärt die Generalversammlung als geschlossen. (Uhrzeit: 19:21)

Der Vorsitzende

Die Protokollführer

Hans-Peter Stalder

Sandro Beccari



Allgemeine Wirtschaftslage 2015

Wie bereits eingangs erwähnt hob die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 15. Januar 2015 den Euro-Mindestkurs auf. Die eingeführte Untergrenze des Euros von Fr. 1.20 ist nach knapp dreieinhalb Jahren Geschichte. Um den Schaden für die Schweizer Wirtschaft möglichst klein zu halten wurden seitens der Politik und seitens diverser Unternehmen Krisenstäbe gebildet. Ganz besonders haben Firmen aus der Exportwirtschaft unter dieser Situation gelitten.

Nach der ersten Verdauung des Schocks wurde fleissig daran gearbeitet mögliche Lösungen für die Zukunft auszuarbeiten. Doch viele Unternehmer haben die Situation ausgenutzt um Stellen abzubauen und die Produktionen ins Ausland zu verlegen (Richtung Osten). Doch der Glaube an die wirtschaftliche Zukunft unseres Landes sowie richtigen Massnahmen, wie zum Beispiel neue flexible Arbeitszeitmodelle und rationellere Prozesse haben dazu geführt, dass zahlreiche Unternehmungen ihre Wettbewerbsfähigkeit gegenüber dem Ausland sogar stärken konnten. Sie stiegen sozusagen auf, wie Phönix aus der Asche. So kann trotzdem noch auf insgesamt akzeptables Jahr 2015 zurück geblickt werden.

Wie sich das langfristig auf die Schweizer Wirtschaft auswirken wird, steht noch in den Sternen geschrieben bzw. werden wir in den nächsten Jahren sehen. Die Wirtschaftskapitäne sind nun gefordert um richtigen Veränderungsprozesse einzuläuten und die Unternehmungen für die Zukunft optimal zu rüsten. Das, wir in der Lage sind solche Situationen zu meistern, haben wir schon oft bewiesen.

Wohnungsmarkt auf einen Blick

2014 resultierte ein BIP-Wachstum von 2%. Die SNB hat am 15. Januar 2015 mit sofortiger Wirkung die Untergrenze des Euro gegenüber dem Franken aufgehoben, das Zielband für den Dreimonats-Libor noch stärker in den negativen Bereich gesenkt sowie einen Negativzins für Einlagen auf ihren Girokonten eingeführt. Als Folge davon schwächte sich das Wirtschaftswachstum ab. Für das Jahr 2015 wird mit einem BIP-Wachstum von knapp 1% gerechnet, für 2016 wird von einem solchen in der Höhe von rund anderthalb Prozent ausgegangen.

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 deutlich erhöht. Diese dürfte 2015 (wie auch bereits 2014) in den Bereich von gegen 50'000 Einheiten zu liegen kommen.

Die Leerwohnungsquote hat sich 2015 weiter erhöht und ist mit 1,19% so hoch wie letztmals im Jahr 2001. Ein weiterer Anstieg wird für das nächste Jahr erwartet, hingegen bleibt der Anstieg des BFS-Mietpreisindex moderat. Der Anstieg der Angebots- und Transaktionspreise hat sich abgeschwächt. In einigen Regionen und Segmenten ist er zum Erliegen gekommen oder hat sich bereits ins Gegenteil verkehrt.

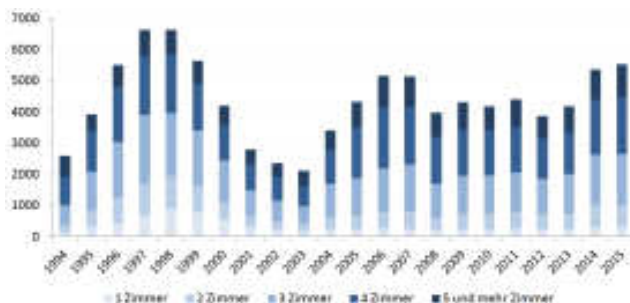
Die Leerwohnungszahl im Kanton Zürich hat sich 2015 leicht erhöht. Anfang Juni standen 5518 Wohnungen leer, 159 mehr als im Vorjahr. 2015 ist somit das dritte Jahr in Folge, in dem die Zahl leer stehender Wohnungen zunimmt – der Anstieg fällt mit knapp drei Prozent jedoch deutlich geringer aus als im Vorjahr. Der Leerwohnungsanteil beläuft sich auf 0,77 Prozent. Die Leerwohnungszahl der Stadt Zürich, die im letzten Jahr noch eine Verdoppelung verzeichnete, steigt ebenfalls leicht an. Besonders häufig stehen in Kanton und Stadt Neubauwohnungen leer.

Mit der Leerwohnungszählung wird jährlich die Zahl der Wohnungen ermittelt, die per 1. Juni leer stehen (vgl. Kasten weiter unten). Die Leerwohnungszahl bildet nur einen Teil der Wohnungen ab, die auf den Markt kommen. Der Grossteil der Wohnungen wird unmittelbar nach einem Auszug wieder vermietet oder verkauft. So werden etwa in der Stadt Zürich in einem durchschnittlichen Monat rund 1700 Wohnungen (wieder-)bezogen, was mehr als dem Dreifachen des aktuellen Leerwohnungsbestands entspricht. Damit herrscht am Wohnungsmarkt mehr Bewegung, als in der Leerwohnungszahl zum Ausdruck kommt.

Der leichte Anstieg der Leerwohnungszahlen geht vor allem zurück auf Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Teilweise handelt es sich dabei um langfristige Wohnbautwicklungen, die bereits im letzten Jahr Auswirkungen auf die Leerwohnungszahlen hatten. Vor allem mittelgrosse Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern legten im Gegensatz zum Vorjahr zu – sie machen rund 63 Prozent aller Leerwohnungen aus. Den grössten Beitrag zum Anstieg der Leerwohnungszahlen in Neubauten liefern die Zentren Zürich und Winterthur sowie die Gemeinden Männedorf, Opfikon und Kloten. Grundsätzlich bleibt aufgrund der geringen Veränderung zum Vorjahr die Struktur im Leerwohnungsbestand jedoch weitgehend gleich.

In der Stadt Zürich hat sich der Leerwohnungsbestand 2015 trotz weiterhin hoher Wohnbautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich verändert. Durch den leichten Anstieg des Gesamtwohnungsbestands blieb die Leerstandsquote mit 0,22 Prozent trotz der Erhöhung von 471 auf 483 leere Wohnungen konstant. Auffallend ist die grosse preisliche Diskrepanz zwischen den auf dem Markt angebotenen Leerwohnungen und den bereits vermieteten Einheiten (vgl. Grafik 2). Der monatliche Medianmietpreis von Leerwohnungen liegt bei 35 Franken pro Quadratmeter, während der Median bei neu bezogenen Wohnungen mit 22 Franken pro Quadratmeter um rund ein Drittel tiefer liegt. Noch grösser ist die Differenz zu den Mieten von Wohnungen, bei denen schon seit mehr als zwei Jahren kein Mieterwechsel mehr stattgefunden hat; dort liegt der Median bei 19 Franken pro Quadratmeter. Diese Unterschiede zwischen Leerwohnungen und vermieteten Wohnungen sind noch deutlicher, wenn man den mittleren Mietpreis einer 3-Zimmerwohnung betrachtet. Da die leer stehenden 3-Zimmerwohnungen im Mittel grösser sind als die vermieteten, ist die Preisdifferenz bei der Betrachtung der Wohnungen nach Zimmerzahl noch grösser als bei der Auswertung nach Quadratmeterpreis.

Neubauwohnungen stehen häufiger leer



Leerwohnungen nach Zimmerzahl

Quelle: BWO und Stadt Zürich Statistik

In der Baugenossenschaft GISA waren per 31. Dezember 2015 sechs Leerstände zu verzeichnen. Dies entspricht einer **Leerwohnungsquote von 1.95 %**.

Liegenschaftsunterhalt

Als Vertreter der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist es unsere Pflicht, dafür besorgt zu sein, dass unsere Wohnungen in einem guten Zustand sind. Deshalb ist eine Überprüfung des gesamten Portfolios unumgänglich. Diese Einschätzung wird mittels unseres 5-JahresPlanes immer wieder aktualisiert. So können wir jederzeit grössere Sanierungen planen und die entsprechenden Mittel zurückstellen oder beschaffen.

Da wir in den letzten Jahren sehr viel investiert haben, haben wir versucht im Jahr 2015 eher etwas kleinere Brötchen zu backen und uns vor allem auf den allgemeinen Unterhalt der Liegenschaften konzentriert. Ausserdem fallen bei jedem Mieterwechsel auch automatisch Kosten für Unterhaltsarbeiten an.

Die einzige Ausnahme bildet unser Sorgenkind das "Wohnstadion". Hier mussten knapp CHF 2.8 Mio. nicht wertvermehrend für die Fassadensanierung investiert werden.

Im Jahr 2015 wurden mit der Entnahme von CHF 2'770'000.00 aus dem Erneuerungsfonds somit insgesamt CHF 4'390'745.47 in unsere Liegenschaften investiert.

Bautätigkeit

Die Fassadensanierung der 5. Etappe konnte erfreulicherweise leicht unter Budget (CHF 3.0 Mio.) erfolgreich abgeschlossen werden. Dies hatte zur Folge, dass wir eine Entschädigung in der Höhe von CHF 600.00 pro Wohneinheit vergüten konnten. Für die gute Zusammenarbeit, Ihr Verständnis und die Unannehmlichkeiten, die Sie während der Sanierungsphase ertragen mussten, bedanke ich mich recht herzlich.

Projekt Fensterersatz

Und schon wieder zieht ein Sturmtief im Wohnstadion auf. Die Fenster machen uns zu schaffen. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten.

Neubauprojekt Siedlung Affoltern (Vor Planungsphase)

~~Wie in unseren Statuten und unserem Leitbild festgehalten ist, hat der Vorstand der Baugenossenschaft GISA den Auftrag, unsere bestehenden und künftigen Bauten zu erhalten und zu erneuern. Der Vorstand hat nach wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und gestalterischen Kriterien zu optimieren sowie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Mietpreise für alle Objekte werden unter Berücksichtigung der Vorschriften (zwingend) entsprechender Subventionsgeber nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt.~~



Weil die Siedlung in Affoltern in die Jahre gekommen ist und die über 70 Jahre an den Gemäuern nagt, ist der Vorstand zum Entschluss gekommen die Planung des Neubauprojekt Zürich Affoltern voranzutreiben. Folgende Argumente sprechen für eine Erneuerung der Siedlung: Steuerliche Aspekte, die gegenwärtigen und zukünftigen Kosten (**Leitungen, Zuleitungen, Kanalisation, Küchen- und Badersatz werden in Zukunft hohe Summen verschlingen**), Vermietbarkeit (**Ansprüche zukünftiger Mieterinnen und Mieter werden immer grösser**) und um die Weiterentwicklung und das Weiterbestehen der Baugenossenschaft GISA zu sichern. Ein anderer Grund lässt sich aus unserer Namensgebung ableiten, **Baugenossenschaft GISA**. Aus diesen Gründen finden Sie im Anhang ein «Konzeptpapier Planungsablauf» für die Siedlung in Zürich Affoltern (mögliches Szenario). Dieses geht von einer intensiven Bearbeitung aus und stellt den schnellst möglichen Weg dar. Wenn wir Mitte 2016 starten, werden wir frühestens Ende 2017 eine Baubewilligung haben. Dann kann die Baugenossenschaft GISA entscheiden, ob die Ausschreibung und Realisierung sofort freigegeben wird, oder ob Sie sich für einen Planungsstopp entscheiden. Die Baubewilligung ist 3 Jahre gültig, spätestens Ende 2020 müsste der Baubeginn dann erfolgen.

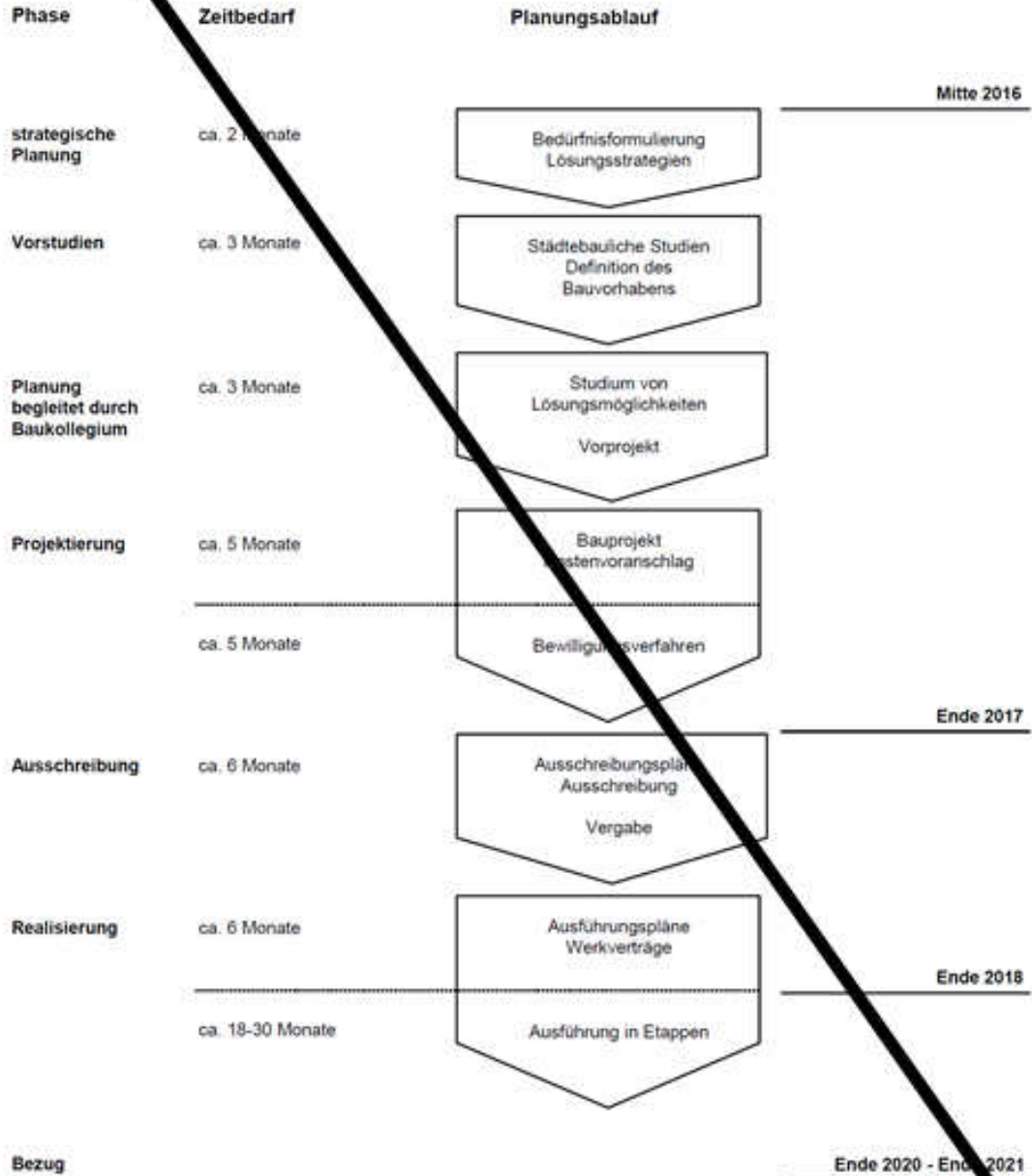
Und damit Sie auch eine Vorstellung vom Volumen haben:

- Im Rahmen einer Arealüberbauung sind 200 – 240 Wohnungen möglich
- Die Baukosten sind ca. 80 – 90 Mio.

Das ist ein «riesiges Teil» aber natürlich auch sehr herausfordernd und spannend. Ich bin überzeugt, dass wir diese Herausforderung gemeinsam bewältigen. Damit wir das ehrgeizige Zeitprogramm einhalten könnten, müssten wir ab Mitte 2016 voll einsteigen, d.h. mit 2-3 Architekten, die Studien erstellen und Lösungsmöglichkeiten mit den Architekten und der Baugenossenschaft GISA diskutieren und dem Baukollegium zur Genehmigung beantragen. Der Finanzbedarf fürs 2016 wird auf CHF 200'000.00 – 250'000.00 (Honorare, Nebenkosten, etc.) geschätzt.



Areaüberbauung GISA, Binderweg Zürich



Zürich, 28.04.2016

Entwicklung unserer Genossenschaft

Am 31. Dezember 2015 zählte unsere Genossenschaft 362 Mitglieder. Zudem verfügen wir mit einem Anteilscheinkapital von Total CHF 4'241'300.00 über eine gute Eigenkapitalbasis. Im Vergleich mit andern Genossenschaften ist dies ein stabiler und guter Wert und bringt uns beste Bewertungen der kreditgebenden Banken. Somit können wir bei Refinanzierungen stets optimale Konditionen aushandeln und unsere Ertragskraft weiterhin stabil halten oder gar steigern. Dies ist ein wichtiger Faktor, wenn wir die eher rückläufigen Mietzinseinnahmen betrachten.

Mietzinsanpassungen

In der 1. und 2. Etappe in Zürich Affoltern konnten die Mietzinsanpassungen bzw. Senkungen im Frühjahr 2016 bereits weitergegeben werden.

In der 3. und 5. Etappe in Zürich Oerlikon, wird durch die Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, aufgrund des gesunkenen Richtzinssatzes für Hypotheken eine neue Nettomietzinsberechnung für die Wohnungen durchgeführt. Nach Anfrage bei der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, wurde uns mitgeteilt, dass aufgrund von Arbeitsüberlastung die Verfügung für die neue Nettomietzinsberechnung erst Anfang Juni 2016 der Baugenossenschaft GISA zugestellt werden kann und dadurch die Nettomietzinssenkung erst per 1. Juli 2016 erfolgen wird.

Das Gleiche gilt für die 4. Etappe in Zürich Oerlikon hier hinkt aber das Büro für Wohnbauförderung (Stadt Zürich) hinterher. Dies ebenfalls aufgrund von Arbeitsüberlastung. Wir werden Sie aber auf dem Laufenden halten.

Entschädigungen

Im Frühjahr 2016 konnten ebenfalls die Entschädigungen für die Belastungen während der Sanierung der Fassade in der 5. Etappe (Wohnstadion) mit CHF 600.00 pro Wohneinheit vergütet werden.

Finanzen

Wie gewohnt hat unser Leiter Finanzen in Zusammenarbeit mit Herrn Thomas Lörtscher und Herrn Albert Burri von der Ferax Treuhand AG einen ausführlichen, separaten Bericht und Kommentar zur Jahresrechnung erstellt. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation unserer Genossenschaft. Der Jahresgewinn fällt mit CHF 99'838.40 (Vorjahr CHF 93'953.39) gegenüber dem Vorjahr leicht höher aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 11'453.73 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 111'292.13 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2,0% oder CHF 83'609.40. CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Vorstand und Verwaltung

Neu begrüssen dürfen wir ab dem 1. Januar 2016 eine neue Mitarbeiterin auf dem Verwaltungsbüro. Es ist die Tochter von unserem geschätzten Buchhalter Herr Thomas Lörtscher - Siona Lörtscher -. Wir wünschen Ihr viel Befriedigung im neuen Job und hoffen auf eine gute Zusammenarbeit.

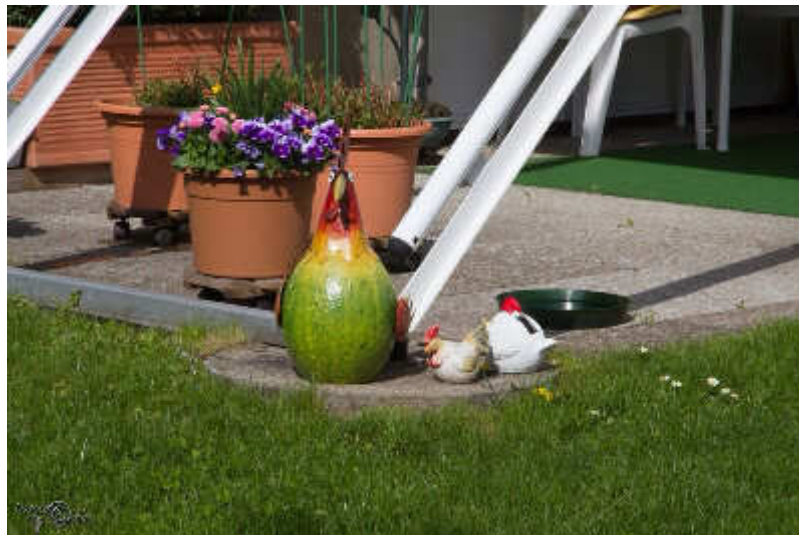
An total elf Vorstandssitzungen und diversen Kommissionssitzungen hat der Vorstand an der Weiterentwicklung der Baugenossenschaft GISA gearbeitet sowie die Geschicke der Baugenossenschaft GISA bestimmt. Das gesamte Wirken aller Beteiligten war sehr loyal und stand immer im Interesse der Baugenossenschaft. Ganz herzlich bedanke ich mich bei allen Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz und das freundschaftliche Einvernehmen. Ich hoffe sehr, dass wir mit diesem bewährten Team auf hohem Niveau weiter arbeiten dürfen und können.

Schlussgedanken

Auch unsere Mieter haben wiederum einen wesentlichen Beitrag zum erfolgreichen Jahr geleistet. Zu einem grossen Teil wurden die Mietzinse rechtzeitig überwiesen. Damit verfügt die Baugenossenschaft GISA über eine gute Liquidität und kann jederzeit auf Unvorhergesehenes reagieren. Ohne diese Liquidität wären wir in der Handlungsfreiheit stark eingeschränkt und wären nicht in der Lage, unsere Handwerker und Lieferanten rechtzeitig zu bezahlen.

Zu guter Letzt möchte ich mich aber auch wieder bei Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, bedanken. Durch Ihr grosses Vertrauen haben Sie es auch im Berichtsjahr ermöglicht, dass sich die Baugenossenschaft GISA weiterhin positiv entwickeln konnte. Weiterhin baue ich auf Ihre Treue und hoffe, dass Sie auch in Zukunft Freude an Ihrer Baugenossenschaft haben werden.

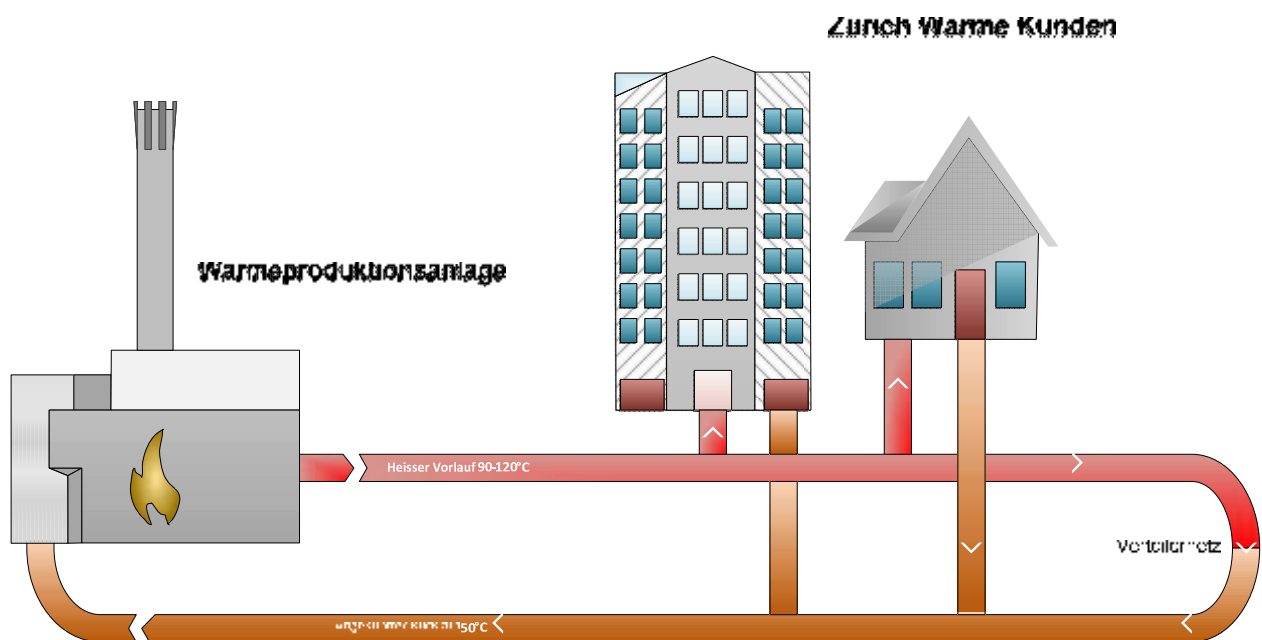
Hans-Peter Stalder
Präsident



Unter dieser Rubrik möchte ich Ihnen die Fernwärmetechnik etwas näher bringen oder anderes ausgedrückt: „Woher kommt unsere Wärme und wie funktioniert es bzw. sie“?

Die Fernwärmetechnik ist eine seit über hundert Jahren bekannte und ausgereifte Technik zur Nutzung von Abwärme aller Art. Durch ihren Einsatz kann der Gesamtwirkungsgrad von den meisten Industrieanlagen oder von thermischen Kraftwerken um mehrere Prozent gesteigert werden und das ohne zusätzlichen CO₂-Ausstoss. Fernwärme bedeutet, dass die Wärme nicht unmittelbar am Ort des Verbrauchs stattfindet, sondern dass die von den Kunden genutzte Wärme angeliefert wird.

So funktioniert das System Zürich Wärme



Zwei Parallele Leitungen: Vor- und Rücklauf

Das Wärmeversorgung System besteht aus zwei Leitungen, dem Vor und Rücklauf, die ein geschlossenes Wassersystem bilden. Der Vorlauf bringt das Heisswasser vom Ort der Wärmeproduktion zum Wärmebezüger, je nach Aussentemperaturen weist dieses in der Regel Temperaturen von 90° bis 120°C auf. Der Rücklauf bringt das auf 50° C abgekühlte Wasser wieder zurück zu den Wärmeproduktionsanlagen, die es von neuem aufheizen. Der Kreislauf beginnt von vorn.

Wissenswertes: Wenn man bedenkt 1 Züri-Sack 35 Liter entspricht zum Beispiel 1.7 Liter Heizöl.

Den Energiebedarf der Kunden von Zürich Wärme decken die beiden Kehrlichtkraftwerke Hagenholz und Josefstrasse zu 60 bis 70 %. Sie liefern umweltfreundliche Kehrlichtabwärme als Bandenenergie über das ganze Jahr. Die restliche Energie wird von fossiles Erdgas und Heizöl abgedeckt, vor allem zu den Spitzenzeiten des Winterverbrauchs.



Hagenholz



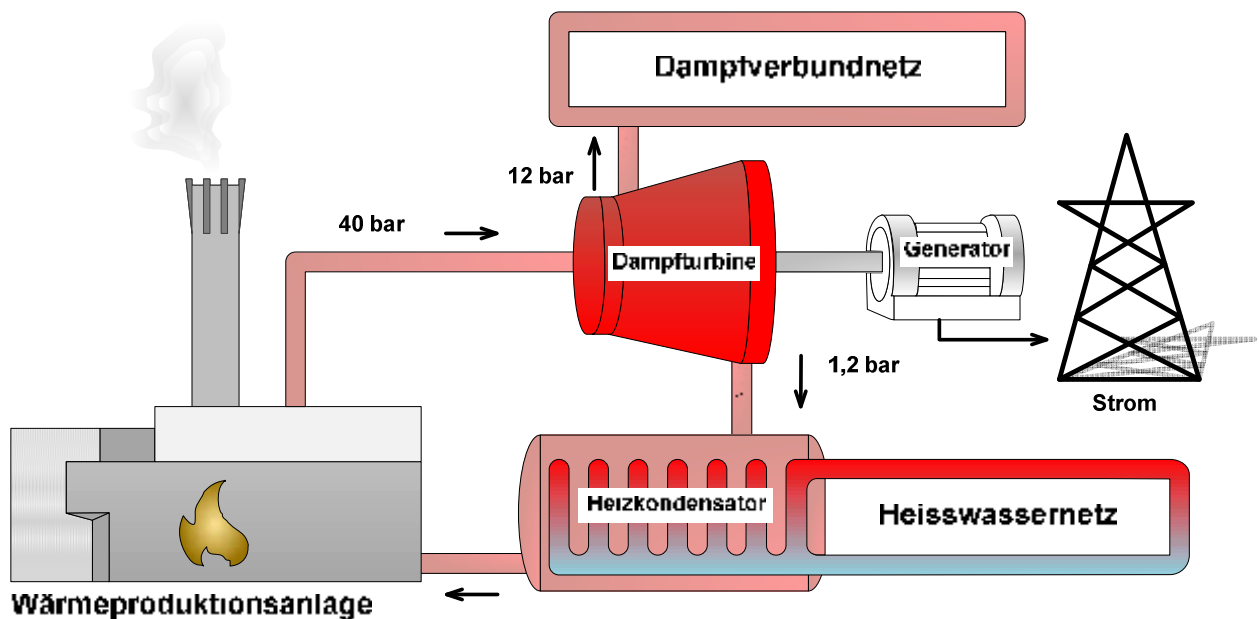
Josefstrasse



Aubrugg

Um möglichst optimal die gesamte Energie des Brennstoffes zu verwerten, arbeiten moderne Heizkraftwerke wie das Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz und das Holzheizkraftwerk Aubrugg mit der so genannten Wärme Kraft Kopplung. Damit lassen sich gleichzeitig auf hoch effiziente Weise Strom und nutzbare Wärme für Heizzwecke oder für Produktionsprozesse herstellen.

Wärme Kraft Kopplung



Bedenken sie, jeder "Züri" Kehrichtsack ist ein Teil unserer Wärme, zu Hause in der Baugenossenschaft Gisa.

Roger Angst

Mieterwechsel/Mitgliederbestand

Mieterwechsel nach Etappen für das Jahr 2015

	<u>Externe Wechsel</u>	<u>Interne Wechsel</u>	<u>Total Wechsel</u>
1. Etappe Binderweg/Binzmühlestrasse/ Zelghalde/Kügeliloostrasse	3	0	3
2. Etappe Zelghalde	2	0	2
3. Etappe Kirchenackerweg/ Greifenseestrasse	4	1	5
4. Etappe Kirchenackerweg / Tramstrasse	4	3	7
5. Etappe Wohnstadion Kirchenacker	4	5	9
Total Wechsel alle Etappen:			
Total Wechsel 2015	17	8	25
Wechsel in allen Etappen Nebenträume, Garagen, Parkplätze, Motorradplätze und Gartenparzellen	29		29

Mitgliederbestand per 31.12.2015

310 (obligatorische Mitglieder)

52 (zusätzliche Mitglieder)

362 Total Mitglieder

===

Todesfälle 2015/2016

Es sind folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr verstorben:

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

Nachname, Vorname	Adresse	Verstorben am
Binzegger, Emil	Wohnstadion Kirchenacker 8, 8050 Zürich	06.02.2015
Gujer, Anton	Kirchenackerweg 36, 8050 Zürich	01.04.2015
Wüst-Zimmermann, Ruth	Kirchenackerweg 37, 8050 Zürich	08.04.2015
Früh, Elisa	Kirchenackerweg 34, 8050 Zürich	01.09.2015
Keifer Lutz, Katherina	Kirchenackerweg 35, 8050 Zürich	26.01.2016
Rüfenacht, Elisabeth	Kirchenackerweg 23, 8050 Zürich	26.02.2016
Mauch, Hans	Kirchenackerweg 39, 8050 Zürich	22.03.2016
Gossweiler, Ida	Wohnstadion Kirchenacker 2, 8050 Zürich	31.03.2016
Burgat, Georges	Zelghalde 46, 8046 Zürich	19.04.2016



BILANZ

	Anm.	31.12.2015 CHF	31.12.2014 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		2'252'556.43	1'362'276.92
Forderungen aus Leistungen	2.1	10'492.65	3'685.55
Übrige kurzfristige Forderungen		501.18	5'591.13
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		86'998.00	70'398.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	154'980.80	158'131.55
Umlaufvermögen		2'505'529.06	1'600'083.15
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		5'383.00	8'863.00
Immobilie Sachanlagen	2.3	69'867'125.00	72'805'165.50
Anlagevermögen		69'873'488.00	72'815'028.50
GESAMTVERMÖGEN		72'379'017.06	74'415'111.65
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	736'895.38	594'385.12
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	3'390'310.60	3'316'957.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		40'550.05	39'935.45
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		23'483.00	20'652.00
Kurzfristiges Fremdkapital		4'191'239.03	3'971'929.57
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	50'266'212.90	49'910'500.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.7	1'647'908.00	2'478'989.00
Rückstellungen	2.8	11'677'065.00	13'450'765.00
Langfristiges Fremdkapital		63'591'185.90	65'840'254.00
Genossenschaftskapital	2.9	4'241'300.00	4'263'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven		244'000.00	239'000.00
Bilanzgewinn	2.10	111'292.13	100'528.08
Eigenkapital		4'596'592.13	4'602'928.08
GESAMTKAPITAL		72'379'017.06	74'415'111.65

ERFOLGSRECHNUNG

	Anm.	2015 CHF	2014 CHF
Nettoerlös aus Leistungen (Mietzinsnettoerlös)		5'306'095.50	5'294'978.00
Zuschüsse		51'333.00	51'333.00
Übrige Erträge		3'250.00	3'100.00
Liegenschaftenertrag		5'360'678.50	5'349'411.00
Laufender Unterhalt	3.1	-1'620'745.47	-1'726'501.39
Einlage Erneuerungsfonds		-996'300.00	-1'291'300.00
Entnahme Erneuerungsfonds		2'770'000.00	0.00
Grossreparaturen / Erneuerungen		-2'770'000.00	0.00
Liegenschaftsverwaltung		-64'800.00	-64'800.00
Liegenschaftenerhalt		-2'681'845.47	-3'082'601.39
Liegenschaftenergebnis		2'678'833.03	2'266'809.61
Verwaltungsaufwand	3.2	-232'055.49	-235'988.37
Betriebsaufwand		-232'055.49	-235'988.37
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		2'446'777.54	2'030'821.24
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-3'500.00	-6'779.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.3	-942'805.00	-532'805.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'500'472.54	1'491'237.24
Finanzertrag		42.25	1'432.00
Finanzaufwand	3.4	-1'351'000.24	-1'360'648.50
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		149'514.55	132'020.74
Steuern		-49'676.15	-38'067.35
Jahresgewinn		99'838.40	93'953.39

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

1.1 Übergreifende Grundsätze

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei unter Beachtung des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Buchführung erfolgt in der Landeswährung Schweizer Franken (CHF). Die Fremdwährungsbewertung per Ende Jahr erfolgt zum Stichtagskurs bzw. wird, wo gesetzlich verlangt, zu historischen Kursen belassen. So entstehende Kursgewinne und -verluste, sowie diejenigen Kurserfolge, die sich unterjährig aus Transaktionen in Fremdwährungen ergeben, werden erfolgswirksam erfasst.

1.2 Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Bewertungsgrundlage. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. In Bezug auf die wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies Folgendes:

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

Wertschriften

Wertschriften sind zu aktuellen Werten bewertet. Liegt kein aktueller Wert vor, so sind die Wertschriften höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertbeeinträchtigungen bewertet.

Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt. Ausfallgefährdete Debitoren werden einzelwertberichtigt.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Sämtliche Sachanlagen werden zur Erbringung von Leistungen genutzt. Die Abschreibungen erfolgen im Rahmen der betrieblichen und steuerlichen Möglichkeiten. Die Heimfallkonti (Heimfallfonds) werden nach dem Baurechtvertrag mit der Stadt Zürich geäuft und von den aktivierten Anschaffungskosten der immobilien Sachanlagen im Baurecht in Abzug gebracht.

Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst. Der Erneuerungsfonds wird nach dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften geäuft.

Steuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis werden unter den Rechnungsabgrenzungen berücksichtigt.

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	31.12.2015	31.12.2014
2.1 Forderungen aus Leistungen		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	10'492.65	3'685.55
Total	10'492.65	3'685.55
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	7'348.45	14'268.40
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	147'632.35	143'863.15
Total	154'980.80	158'131.55
2.3 Immoblie Sachanlagen		
Eigene 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
Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten	16'716'727.00	16'716'727.00
Amortisationskonti eigene Liegenschaften		
Bestand 01.01.	-4'165'237.00	-4'032'592.00
Einlagen	-132'645.00	-132'645.00
Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften	-4'297'882.00	-4'165'237.00
Total eigene Liegenschaften	12'418'845.00	12'551'490.00
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
Zwischentotal Liegenschaften im Baurecht zu Anschaffungskosten	55'666'000.00	55'666'000.00
Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht		
Bestand 01.01.	-8'007'560.00	-7'607'400.00
Einlagen	-400'160.00	-400'160.00
Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht	-8'407'720.00	-8'007'560.00
Total Liegenschaften im Baurecht	47'258'280.00	47'658'440.00
Liegenschaften im Bau (Baukonti)		
Projekt Sanierung 4. Etappe	10'190'000.00	10'800'000.00
Projekt Gebäudehülle 5. Etappe	0.00	1'995'235.50
Total Liegenschaften im Bau	10'190'000.00	12'595'235.50
Total immobile Sachanlagen	69'867'125.00	72'805'165.50

Die Umlage des "Projekt Sanierung 4. Etappe" auf die Anlagkosten wurde noch nicht vorgenommen, da die Bauabrechnung seitens der Stadt Zürich zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses 2015 noch nicht genehmigt wurde.

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

	31.12.2015	31.12.2014
2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	260'226.38	136'642.12
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	476'669.00	457'743.00
Total	736'895.38	594'385.12
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
sonstige Dritte	75'000.00	41'156.50
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	3'275'800.50	3'880'376.85
Einzahlungen	19'000.00	104'900.00
Rückzahlungen	-44'923.60	-786'094.75
Verzinsung 2.00 %	65'433.70	76'618.40
Bestand 31.12.	3'315'310.60	3'275'800.50
Total	3'390'310.60	3'316'957.00
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Bestand 01.01.	41'210'000.00	41'794'633.00
Amortisationen	-260'000.00	-584'633.00
Bestand 31.12.	40'950'000.00	41'210'000.00
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	8'700'500.00	8'809'000.00
Amortisationen	-188'968.10	-108'500.00
Umgliederung unverzinsliche in verzinsliche Darlehen	804'681.00	0.00
Bestand 31.12.	9'316'212.90	8'700'500.00
Total	50'266'212.90	49'910'500.00
2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	2'478'989.00	2'555'122.00
Amortisationen	-26'400.00	-76'133.00
Umgliederung unverzinsliche in verzinsliche Darlehen	-804'681.00	0.00
Bestand 31.12.	1'647'908.00	2'478'989.00
Total	1'647'908.00	2'478'989.00
2.8 Rückstellungen		
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	13'423'165.00	12'131'865.00
Einlagen	996'300.00	996'300.00
Zusätzliche Einlage infolge umfassender Sanierung	0.00	295'000.00
Entnahmen	-2'770'000.00	0.00
Total Erneuerungsfonds	11'649'465.00	13'423'165.00
Rückstellung Solidaritätsfonds	27'600.00	27'600.00
Total	11'677'065.00	13'450'765.00

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

2.9 Genossenschaftskapital	31.12.2015	31.12.2014
Stand 01.01.	4'263'400.00	4'269'500.00
Einlagen	194'100.00	241'300.00
Rückzahlungen	-216'200.00	-247'400.00
Total	4'241'300.00	4'263'400.00

2.10 Bilanzgewinn	31.12.2015	31.12.2014
Gewinnvortrag	11'453.73	6'574.69
Jahresgewinn	99'838.40	93'953.39
Total	111'292.13	100'528.08

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Laufender Unterhalt	2015	2014
Unterhalt und Reparaturen	730'133.98	868'195.73
Hauswartung / Hauswartmaterial	431'588.62	417'695.46
Strom allgemein	44'715.77	49'700.25
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	185'640.90	172'952.15
Kehrlichtabfuhr	55'245.00	45'003.40
TV- und Radiogebühren	104'565.65	104'098.65
Gebäudeversicherung	31'880.20	31'880.20
Sachversicherung	36'975.35	36'975.35
Total	1'620'745.47	1'726'501.39

3.2 Verwaltungsaufwand	2015	2014
Entschädigung Vorstand	85'000.00	85'000.00
Entschädigung Revisionsstelle	21'218.65	19'385.30
Beratungsaufwand	6'704.35	0.00
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	360.84	561.35
Telefon, Fax, Porti, Internet	6'343.85	6'078.00
Büromaterial, Drucksachen	11'606.20	10'607.20
Generalversammlung	12'188.50	16'447.30
Beiträge und Spenden	9'899.15	6'888.15
GISA-Fest / Veranstaltungen	720.00	3'704.55
Übriger Verwaltungsaufwand	76'013.95	87'316.52
Total	232'055.49	235'988.37

3.3 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	2015	2014
Planmässige Abschreibungen	532'805.00	532'805.00
Sonderabschreibung Sanierung 4. Etappe	410'000.00	0.00
Total	942'805.00	532'805.00

Die Sonderabschreibung der Sanierung der 4. Etappe ergibt sich aus der Tatsache, dass der bilanzierte Projektaufwand gemäss Abschnitt 2.3 nicht vollumfänglich aktiviert und somit nicht vollständig auf Anlagekosten angerechnet werden kann.

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG

	2015	2014
3.4 Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	1'030'172.87	881'457.56
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	65'433.70	76'618.40
Baurechtszinsen	254'400.35	401'807.85
Übriger Finanzaufwand	993.32	764.69
Total	1'351'000.24	1'360'648.50

4 Anzahl Mitarbeiter

Die Anzahl der Vollzeitstellen hat im Jahresdurchschnitt die Schwelle von 250 nicht erreicht.

5 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	31.12.2015	31.12.2014
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	69'867'125.00	72'805'165.50

6 Brandversicherungswerte der Liegenschaften

	31.12.2015	31.12.2014
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	29'395'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	6'615'100.00	6'615'100.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	29'804'700.00	29'804'700.00
Total	99'625'700.00	99'625'700.00

7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche eine Anpassung der vorliegenden Jahresrechnung zur Folge gehabt hätten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

8 Angaben über Entschädigungen an Baukommission

	2015	2014
Entschädigungen an Baukommission (auf Projekten aktiviert)	12'055.25	22'228.70

9 Erstanwendung des neuen Rechnungslegungsrechts

Die Jahresrechnung 2015 wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

ANTRAG DES VORSTANDS ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Verfügbarer Bilanzgewinn	CHF 111'292.13
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital 2.00 %	-83'609.40
Vortrag auf neue Rechnung	22'682.73

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

Zürich, 22. April 2016

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2015 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 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 doloser 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 Burti
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Eichenberger
Zugelassener
Revisor

Kommentar zur Jahresrechnung

Jahresgewinn

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 99'838.40 (Vorjahr CHF 93'953.39) gegenüber dem Vorjahr leicht höher aus. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 11'453.73 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 111'292.13 zur Verfügung. Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.00% oder CHF 83'609.40, CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

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 2'505'529.06. Es hat somit um CHF 905'545.91 abgenommen. Dies ist vor allem auf die Zunahme der Flüssigen Mittel zurückzuführen (Vorjahr CHF 1'600'083.15) CHF 2'252'556.43.

Liegenschaften/Nicht abgerechnete Bauten

Bei der 4. Etappe fehlt nach wie vor die Abnahme der Bauabrechnung seitens der Stadt Zürich, weshalb auf eine Umlage auf die Anlagekosten vorläufig immer noch verzichtet wurde. Wir hoffen jedoch, dass in nächster Zeit davon ausgegangen werden darf, dass die Bauabrechnung 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 in nächster Zeit bekannt sein, damit die entsprechenden Mietzinsanpassungen 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. Die Sonderabschreibung der Sanierung der 4. Etappe ergibt sich aus der Tatsache, dass der bilanzierte Projektaufwand gemäss Abschnitt 2.3 nicht vollumfänglich aktiviert und somit nicht vollständig auf Anlagekosten angerechnet werden kann.

Passiven

Im Gegensatz zum langfristigen Fremdkapital und zum Eigenkapital hat das kurzfristige Fremdkapital auf CHF 4'191'239.03 zugenommen. Das langfristige Fremdkapital ist gesamthaft um CHF 2'249'068.10 tiefer ausgefallen.

Das Eigenkapital hat leicht auf 4'596'592.13 abgenommen (Überschneidung Ein- Auszug).

Einlagen in den Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds wurde im Rahmen der gesetzlichen und steuerlichen Vorschriften geäußert. Dies gilt ebenfalls für die Einlagen in die Heimfallkonti sowie für die Amortisationskonti und Wertberichtigungen/Abschreibungen der immobilien Sachanlagen.



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 2'042'443.40 zugenommen. Nach den Abschreibungen von CHF 3'500.00 auf dem Mobiliar und den Fahrzeugen sowie den Fondseinlagen von 1'939'105.00 ergibt dies einen Betriebsvorschlag von CHF 99'838.40. Die selbst erarbeiteten Mittel betragen in Prozenten des Umsatzes ausgedrückt demnach stolze 38.10% (Vorjahr 35.98%).

Mietzinseinnahmen

Im Berichtsjahr konnten gegenüber dem Vorjahr CHF 11'117.50 mehr generiert werden. Grund hierfür ist in erster Linie ein Ablauf von Subventionsdarlehen für FW2 Wohnungen. Die Nettomietzinseinnahmen betragen für das Berichtsjahr 2015 CHF 5'306'095.50. Somit konnten die Mietzinseinnahmen wiederum leicht gesteigert werden.

Verwaltungsaufwand

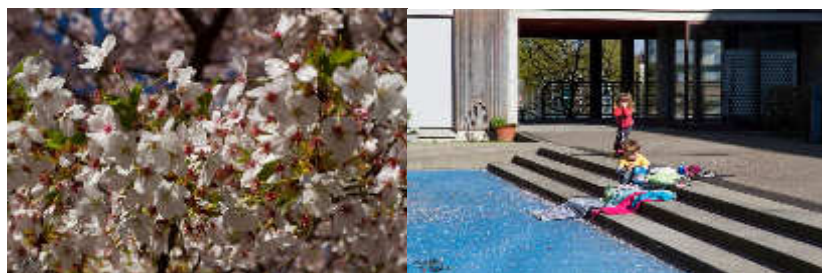
Der Büro- und Verwaltungsaufwand fällt gesamthaft etwas CHF 3'932.80 tiefer aus. Gemäss Anhang der Jahresrechnung weichen die einzelnen Aufwandpositionen Punkt 3.2 teilweise voneinander ab. Die Entschädigung Revisionsstelle ist z.B. CHF 1'833.35 höher. Neu ist die Position Beratungsaufwand, auf diesem Konto sind die Kosten der Ferax Treuhand AG für die Steuerproblematik Steuern 2014 enthalten. Die Generalversammlung ist CHF 4'258.80 günstiger als im Vorjahr. Grund, weniger Teilnehmer an der Generalversammlung. Der übrige Verwaltungsaufwand ist CHF 9'002.75 tiefer, da der Beratungsaufwand der Ferax Treuhand AG neu auf einem separaten Konto und nicht mehr im allgemeinen Aufwand geführt wird.

Finanzaufwand

Die Hypothekar- und Darlehenszinsen sind im Jahr 2015 CHF 148'715.31 höher als im Vorjahr. Gründe sind die Umwandlung des Subventionsdarlehens der Stadt Zürich per 01.01.2015 von CHF 804'681.00. Das Darlehen wurde seitens der Stadt Zürich von einem zinslosen in ein verzinsliches Darlehen mit einem Zinssatz von 2,5% umgewandelt. Im Weiteren hat der negative Libor zu Erhöhungen der Hypothekarzinsen beigetragen. Die Zinsen der Darlehenskasse sind CHF 11'184.70 tiefer als im Vorjahr ausgefallen. Hauptgrund hierfür ist die Rückzahlung einer Einlage von CHF 500'000.00. Die Baurechtszinsen sind mit CHF 147'407.50 tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Dies hat mit einer Rückvergütung und Neuberechnung des Baurechtszinses für das Wohnstadion zu tun. Der gesamte Finanzaufwand ist dadurch in der Erfolgsrechnung tiefer ausgewiesen gegenüber dem Vorjahr.

Liegenschaftenaufwand

Der gesamte Liegenschaftenaufwand ist gegenüber 2014 tiefer ausgefallen. Im Vorjahr haben wir CHF 256'782.75 vom Baukonto 4. Etappe in den Liegenschaftenaufwand (Unterhaltsarbeiten) umgebucht. Der Liegenschaftenaufwand 2015 ist effektiv höher als 2014.



Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

1. Etappe

Unterhalt allgemein:	Leitungen spülen	CHF 4'900.00
	GU für HZ-Abrechnung	CHF 10'000.00
Häuser:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 24'700.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 46'200.00
	Sanitärarbeiten	CHF 18'100.00
Waschküchen:	Gerätetausch/Reparaturen	CHF 9'400.00
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 23'400.00

2. Etappe

Unterhalt allgemein:	Reparaturen Heizung	CHF 7'300.00
	Ersatz Beleuchtung	CHF 9'000.00
Wohnungen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 6'800.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 6'700.00
Waschküchen:	Gerätetausch, Reparaturen und neue Tumbler	CHF 30'800.00
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 5'400.00

3. Etappe

Unterhalt allgemein:	Sanitärarbeiten Ablaufrohre	CHF 2'800.00
Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 15'700.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 31'300.00
	Akonto neue Küche	CHF 16'120.00

4. Etappe

Häuser:	Absturzsicherung Dächer/ Wartungsarbeiten Dächer	CHF 33'100.00
	Dilatationsdichtung Ki29	CHF 14'900.00
	Stoll Sanitärplanung	CHF 16'200.00
	Reparatur Heizung	CHF 8'300.00

Kommentar zur Jahresrechnung

Grösste Aufwendungen Unterhalt und Reparaturen

4. Etappe

Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 41'400.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 29'700.00
Waschküchen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 13'900.00
Kosten Umgebung:	Gartenunterhalt	CHF 10'800.00

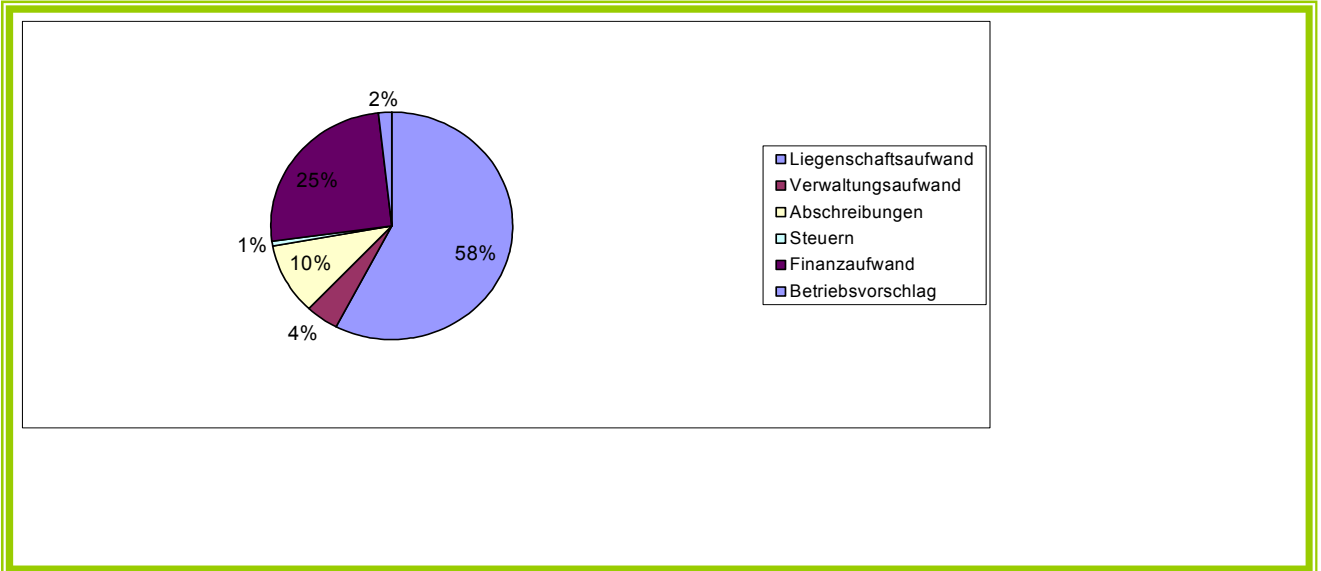
5. Etappe

Häuser:	Ersatz Regenrinne Garage	CHF 7'800.00
Wohnungen:	Geräteaustausch/Reparaturen	CHF 54'700.00
	Malerarbeiten/Bodenbeläge	CHF 45'700.00
Waschküchen:	Geräteersatz/Reparaturen	CHF 22'500.00
Kosten Umgebung:	Unterhalt Garten/Spielplatz	CHF 20'700.00

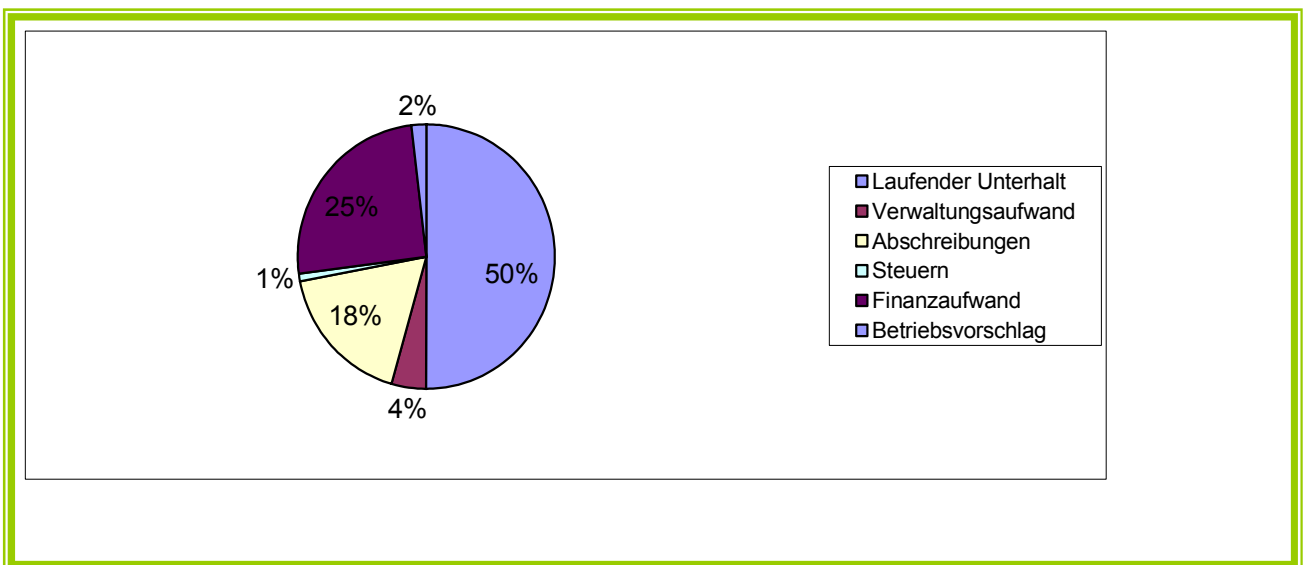


Mieterfranken

Mieterfranken 2014



Mieterfranken 2015



Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2015

Amortisationskonto Etappen 1-3		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2015	CHF	2'507'973.00
Einlage 2015	CHF	81'915.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	2'589'888.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	850'275.00
Einlage 2015	CHF	27'305.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	877'580.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	806'989.00
Einlage 2015	CHF	23'425.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	830'414.00
Total		
Amortisation/Wertberichtigung	CHF	4'297'882.00
Heimfallfonds (Etappe 4)		
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2015	CHF	5'432'280.00
Einlage 2015	CHF	196'190.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	5'628'470.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	1'193'280.00
Einlage 2015	CHF	47'470.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	1'240'750.00
Heimfallfonds (Etappe 5)		
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2015	CHF	1'382'000.00
Einlage 2015	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	1'538'500.00
Total Heimfallfonds	CHF	8'407'720.00

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2015

Erneuerungsfonds alle Etappen		
1. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	3'072'348.00
Einlage 2015	CHF	196'800.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	3'269'148.00
2. Etappe, 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	1'039'064.00
Einlage 2015	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	1'105'264.00
3. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	592'860.00
Einlage 2015	CHF	75'100.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	667'960.00
4. Etappe A, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	4'458'692.00
Einlage 2015	CHF	294'000.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	4'752'692.00
4. Etappe B, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	832'041.00
Einlage 2015	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	898'241.00
5. Etappe, 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2015	CHF	3'428'160.00
Einlage 2015	CHF	298'000.00
Entnahme EF San. Fassade	CHF	2'770.000.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	956'160.00
Total Erneuerungsfonds	CHF	11'649'465.00
Rückstellung Solidaritätsfonds		
Bestand am 1. Januar 2015	CHF	27'600.00
Einlage 2015	CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	27'600.00
Betriebseinrichtungen und EDV		
Bestand am 1. Januar 2015	CHF	1.00
Abschreibung 2015	./. CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	1.00

Fondsrechnung mit Abschreibungen

Fondsrechnung mit Abschreibungen 2015

Fahrzeuge		
Bestand am 1. Januar 2015	CHF	8'862.00
Abschreibung 2015	CHF	3'500.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	5'362.00

Gesetzliche Reserven		
Bestand am 1. Januar 2015	CHF	239'000.00
Zuweisung 2015	CHF	5'000.00
Bestand am 31. Dezember 2015	CHF	244'000.00



Liegenschaften und Mietobjekte

Liegenschaften und Mietobjekte 2015

Wohnungskategorie Zimmerzahl Übrige Objekte	1. + 2. Etappe * Bezug 1948/1949 Binderweg Binzmühlestr. Kügelilostr. Zelghalde	3. Etappe Bezug 1950 Greifenseestr. Kirchenacker- weg	4. Etappe A + B Bezug 1985/1987 Kirchenacker- weg (A) Tramstr. (B)	5. Etappe Bezug 2003 Wohnstadion Kirchacker 1 - 9	Total
GVZ-Wert	26'304'800.00	7'506'000.00	29'395'100.00	29'804'700.00	99'625'700.00
GVZ-Wert (Index 1025%)			6'615'100.00		
Nettoanlagewert	13'593'727.00	3'123'000.00	19'619'000.00	31'300'000.00	72'382'727.00
Nettoanlagewert			4'747'000.00		
Wohnungskategorien					
AWI	0	0	9	3	12
FWI / BWI	0	0	0	7	7
FWII/AWII	4	6	5	5	20
FT	88	24	80	77	269
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 2015

Gläubiger	Etappe	Zins 31.12. %	Bestand ursprünglich	Bestand am 01.01.2015 CHF	Amortisation 2015 CHF	Bestand am 31.12.2015 CHF
UBS AG diverse Finanzierungs- Produkte: SWAP, Libor, Festhypotheken und feste Vorschüsse						
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	1 + 2	2.40*	11'600'000.00	9'860'000.00	60'000.00	9'800'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	3	2.40*	1'400'000.00	1'400'000.00	0.00	1'400'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	4A	2.40*	11'600'000.00	10'100'000.00	10'000.00	10'000'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	4B	2.40*	3'000'000.00	2'600'000.00	0	2'600'000.00
UBS AG Fest bis 4.10.2017/ 2.2.2021/8.9.2023/5.3.2024**	5	2.40*	20'000'000.00	17'250'000.00	100'000.00	17'150'000.00
1. Rang			47'600'000.00	41'210'000.00	260'000.00	40'950'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.25	4'100'000.00	2'444'000.00	41'000.00	2'403'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	4	1.25	755'000.00	635'000.00	7'500.00	627'500.00
Pensionskasse der Stadt Zürich	5	1.25	6'000'000.00	5'730'000.00	60'000.00	5'670'000.00
2. Rang			10'855'000.00	8'700'500.00	108'500.00	8'592'000.00
Stadt Zürich	1, 2 + 4	0	1'852'940.00	473'708.00	49'733.00	473'708.00
Stadt Zürich gew. Darlehen 1.1.15	4	2.50		804'681.00	80'468.10	724'212.90
Stadt Zürich	5	0	699'000.00	699'000.00	0.00	699'000.00
Kanton Zürich	5	0	528'000.00	501'600.00	26'400.00	475'200.00
Darlehen			3'079'940.00	2'478'989.00	106'868.10	2'372'120.90
Total Hypotheken / Darlehen			61'534'940.00	52'389'489.00	475'368.10	51'914'120.90

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

* Durchschnitt aller Produkte
** Laufzeiten aller Produkte



Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Ömer Even
Wohnstadion Kirchenacker 5
8050 Zürich

Baugenossenschaft GISA
Kirchenackerweg 29
8050 Zürich

Zürich, 22. März 2016

Anträge für die Generalversammlung vom 24. Juni 2016

Antrag 1: Statutenänderung «Anträge auf Traktandierung»

Hiermit beantrage ich folgende Statutenänderung von Art. 26 Abschnitt 2

Bisher:

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. I) müssen spätestens 90 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Neu:

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. I) müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Gemäss Art 27.3 muss der **Wortlaut** der vorgeschlagenen Änderung in der Einladung bekannt gegeben werden.

Art 27.3.

Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 14 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.


Antrag 2: «Leitbild Baugenossenschaft GISA»

Gemäss Statuten Art. 5 muss sich die Genossenschaft ein Leitbild geben.

Da meines Wissens die GISA über kein Leitbild verfügt, beantrage ich, dass der Vorstand mit GenossenschafterInnen zusammen ein Leitbild bis Ende 2016 erarbeitet. Dieses gemeinsam erarbeitete Leitbild muss allen GenossenschafterInnen schriftlich mitgeteilt werden und ebenso im Jahresbericht wie auch auf der Webseite veröffentlicht werden.

Ich danke für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Ömer Even

Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Kommentar :

Antrag 1: Statutenänderung “Anträge auf Traktandierung“

Die ganzen Statuten wurden vor kurzer Zeit einer Totalrevision unterzogen. Beim Art. 26 Abs. 2 wurde die Frist von 180 Tagen auf 90 Tage reduziert. Da wir eine kleinere Genossenschaft sind und nicht über einen grossen Verwaltungsapparat verfügen, benötigen wir die Zeit um die Buchhaltung fertig zu stellen, die Buchhaltung zu revidieren, den Drucker zu beauftragen, die Räumlichkeiten zu organisieren und den Jahresbericht zu verfassen. Das Vorstandsamt sprich das Präsidentenamt ist ein reiner Job im Nebenamt und ich opfere viel Freizeit und Ferientage für dieses Amt. Unsere Statuten sind auf den Musterstatuten des Verbandes aufgebaut. Sie sehen also, für Genossenschaften in unserer Grösse entspricht dies den üblichen Normen. Zusätzlich würde ein Neudruck der Statuten, Kosten verursachen die in keinem Verhältnis zum Zweck dieser Änderung stehen.

Abschliessend möchte ich noch erwähnen, dass bei einer solch drastischen Reduzierung der Frist, dem Vorstand (Nebenamt) praktisch keine Zeit bleibt um auf einen allfälligen Antrag zu reagieren und diesen über den Geschäftsbericht zu publizieren. Da dieser wie ich bereits erwähnt habe, im Druck sein muss um die zwingende Frist für die Zustellung einzuhalten.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Vorstand den Antrag 1 zur Ablehnung.

Antrag 2: “Leitbild Baugenossenschaft GISA”

Wie auf Seite 04 dieses Jahresberichtes ersichtlich, besteht bereits ein Leitbild und wurde gemeinsam mit Genossenschafterinnen und Genossenschafter ausgearbeitet. Bis auf ein paar wenige Jahre wurde das Leitbild auch im Jahresbericht publiziert. Ebenfalls ist das Leitbild auch elektronisch auf unserer Homepage ersichtlich.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Vorstand den Antrag 2 ebenfalls zur Ablehnung.





GISA-Sommerfest

Samstag, 27. August 2016, ab 16 Uhr
im Hof des Wohnstadions

Bitte mitbringen: Essen für sich und wer mag etwas fürs
Dessertbuffet

Vorhanden sind: Grill, Apéro, Getränke, Geschirr und Besteck

Die Siedlungskommission Oerlikon



Fussball EM Public Viewing

Lounge des Wohnstadions

Samstag, 11. Juni 2016 um 15 Uhr (Schweiz-Albanien) mit anschliessendem Grillieren*
Sonntag, 12. Juni 2016 um 21 Uhr (Deutschland-Ukraine)

Mittwoch, 6. Juli 2016 um 21 Uhr (Halbfinal Gruppen A-C)
Donnerstag, 7. Juli 2016 um 21 Uhr (Halbfinal Gruppen D-F)

Sonntag, 10. Juli 2016 um 21 Uhr (Final) mit vorgängigem Grillieren*

* Bier, andere Getränke, Chips und Popcorn sind an allen Tagen vorhanden. Grillgut bringt jeder selber mit.

Die Siedlungskommission Oerlikon

VORANKÜNDIGUNG:

**69. ordentliche Generalversammlung
Freitag, 23. Juni 2017, ab 19.00 Uhr**

Baugenossenschaft GISA





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