

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2018



Leitbild der Baugenossenschaft GISA

Zweck & Ziel

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

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 ist.

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.

Inhalt

Leitbild der Baugenossenschaft	2
Organe der Genossenschaft	4
Einladung zur 71. ordentlichen Generalversammlung / Traktanden	5
Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung	6
Todesfälle	13
Bericht des Vorstandes	14
Bericht der Geschäftsführung	16
Bericht der Siedlungskommission Affoltern	18
Bericht der Siedlungskommission Oerlikon	19
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	21
Anhang der Jahresrechnung	22
Antrag Gewinnverwendung	27
Revisionsbericht	28
Erläuterungen Jahresbericht	29
Projekt Affoltern	32
Diverse Informationen	35

Impressum

Redaktion	Olaf Schnabel Helena Teinilä
Gestaltung	Heiner Scheppeler Mark Frederick Chapman
Bilder	Christine Bärlocher Olaf Schnabel Helena Teinilä
Druck	Zuberbühler AG
Auflage	600

Organe der Genossenschaft am 31.12.2018

Vorstand

Olaf Schnabel, Präsident, Ressort Kommunikation
Christian Kölliker, Vize-Präsident,
Ressort Technischer Unterhalt, Bauwesen
Cornelius Ammann, Ressort Personal
Guido de Martin, Ressort Finanzen
Urs Leibundgut, städtischer Vertreter
Enrico Magro, Aktuar, Ressort Recht
Doris Mathew, Ressort Anlässe

Verwaltung

Helena Teinilä, Geschäftsführerin
Janine Siegrist, Verwaltung Liegenschaften
Siona Lörtscher, Verwaltung Liegenschaften (bis 31.12.2018)
Jürg Schneider, Hauswart
Manuel Sutura, Hauswart
Palmira Teixeira, Reinigung
Astrid Kabalu, Reinigung
Natalie Diaz, Reinigung
Pina Gollner, Reinigung
Elisabeth Matthews, Reinigung
Elisabeth Stalder, Reinigung
Annemarie Schweizer, Reinigung

Buchhaltung

Baugenossenschaft Zurlinden, Daniela Burket

Revisionsstelle

Ferax Treuhand AG, Herr Burri

SiKo Oerlikon

Jens Eller, Präsident
Sandra Ammann (Präsidentin ab Februar 2019)
Marie-Louise Bloch
Ömer Even
Samir Hoti
Monika Suter

SiKo Affoltern

Bettina Storrer, Präsidentin
Fredy Frei
Kurt Gygax
José Viseu
Keti Widmer

Mitgliedschaften

Quartierverein Zürich-Oerlikon
Quartierverein Zürich-Affoltern
Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG)
Hauseigentümerverband (HEV)

Einladung zur 71. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 28. Juni 2019, 19.00 Uhr
Swissôtel, Zürich Oerlikon**

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2018, Abnahme der Jahresrechnung 2018 und Kenntnissnahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes
6. Beschlussfassung Stossrichtung Projekt Affoltern
7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: Keine
8. Diverse Informationen

Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 22. Juni 2018, Holiday Inn, Zürich-Oerlikon

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr
Anwesend: 184 inkl. Gäste
Stimmen: 185
Vorsitz: Olaf Schnabel
Protokoll: Doris Mathew

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2017 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 70. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die folgenden Gäste willkommen.

Frau lic.iur. Myriam Vorburger, Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Herr Albert Burri, Ferax Treuhand AG

Frau Julia Hinsch, Dachtler Partner AG

Olaf Schnabel 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).

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler
2. Wahl des Tagespräsidenten
3. Verdankung des abgetretenen Präsidenten und Vizepräsidenten
4. Ausblick
5. Abnahme des Jahresberichts 2017, Abnahme der Jahresrechnung 2017 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
7. Entlastung des Vorstandes
8. Ersatzwahlen Vorstandsmitglieder
9. Wahl des Präsidenten
10. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
11. Diverses

1. Wahl der Stimmzählenden

Als Stimmzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

1. Natascha Renaux
2. Claude Renaux
3. Manuela Koller
4. Sandra Ammann
5. Manuela Moser
6. Jürgen Kremer

Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

Ebenfalls wird die Wahlbüroleiterin, Frau lic. iur. Myriam Vorbürger, ohne Gegenstimme gewählt.

2. Wahl des Tagespräsidenten

Olaf Schnabel stellt sich zur Verfügung.

Olaf Schnabel wird einstimmig und ohne Gegenstimme als Tagespräsident gewählt und nimmt die Wahl dankend an.

Er informiert, dass das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2018 erst am Donnerstag, 21. Juni 2018 zugestellt wurde. Er schlägt vor, dieses Protokoll zusammen mit dem Protokoll der ordentlichen Generalversammlung allen Genossenschaftlern per Post zuzustellen.

- **Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung**

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung gibt.

Es gibt keine Anmerkungen oder Korrekturen.

- **Todesfälle 2017**

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

Nachname, Vorname	Adresse	Verstorben am
Hug, Ernst Arthur	Wohnstadion Kirchenacker 2, 8050 Zürich	10. Juni 2017
Möckli, Nelly	Zelghalde 51, 8046 Zürich	10. Nov. 2017

Er spricht im Namen des Vorstandes den Hinterbliebenen sein herzliches Beileid aus und bittet den Verstorbenen zu gedenken. Er bittet die Anwesenden, sich für eine Schweigeminute zu erheben.

3. Verdankung des abgetretenen Präsidenten und Vizepräsidenten

- Hans-Peter Stälder (21 Jahre Vorstand)
- Roger Angst (5 Jahre Vorstand)

Weitere Verdankungen

- Alfred Gollner (11 Jahre Hauswart)
- Thomas Lörtscher (Mandatsbuchhaltung)

Olaf Schnabel drückt seinen Dank aus gegenüber dem Präsidenten Hans-Peter Stälder und Roger Angst für ihren langjährigen, unermüdlichen und freiwilligen Einsatz für die Baugenossenschaft GISA.

Im Weiteren bedankt er sich bei Alfred Gollner für die 11 Jahre Einsatz als Hauswart und überreicht ein kleines Dankeschön.

Ebenfalls bedankt er sich bei Thomas Lörtscher für die tadellose Führung der Buchhaltung während so vielen Jahren. Infolge seiner Abwesenheit wird ein kleines Abschiedspräsent an seine Tochter Siona Lörtscher übergeben.

4. Ausblick

Der Vorsitzende erläutert die Arbeiten der letzten Wochen zur Sicherstellung des Betriebs der GISA (Gespräche mit allen Mitarbeitenden, Überblick über die laufenden Geschäfte, Klärung der Rechnungszahlungen, Zugriff auf Konten, Übergabe der Buchhaltung an die Baugenossenschaft Zurlinden).

Es wird erwähnt, dass diverse Projekte ausstehend sind:

- **Projekt Affoltern**
Olaf Schnabel erläutert, dass Informationen zur Zustandsanalyse im Februar 2018 postalisch an die Genossenschafter zugestellt wurde. Weiter wurden verschiedene Varianten wie Neubau, Sanierung, etc. im Auftrag des Vorstandes durch das Architekturbüro Dachtler Partner AG abgeklärt. Es müssen aber noch einige Details genauer abgeklärt werden wie z.B. eine genaue Kostenberechnung (Mietzinse Wohnungen für die verschiedenen Varianten) erstellt werden. Nach Erhalt dieser Infos wird eine Informationsveranstaltung zum Projekt stattfinden.
- **Anteilscheine**
Die ausserordentliche Generalversammlung vom 1. Juni 2018 hat aufgezeigt, dass es Unstimmigkeiten bei Anteilscheinen gibt, die vor langer Zeit ausgestellt wurden. Z.T. wurden mehrere Personen auf Anteilscheinen aufgeführt, was zu Missverständnissen bezüglich Mitgliedschaft geführt hat. Dies gilt es zu bereinigen.
- **Eigenständigkeit**
Es wird versichert, dass die Eigenständigkeit der GISA beibehalten werden soll.

5. Abnahme des Jahresberichts 2017, Abnahme der Jahresrechnung 2017 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Herr Albert Burri (Ferax Treuhand AG) erläutert die Jahresrechnung anstelle von Thomas Lörtscher, der abwesend ist. Er verweist danach auf den Bericht der Revisionsstelle.

Olaf Schnabel fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob es Fragen oder Unklarheiten zum vorliegenden Jahresbericht gibt. Es gibt keine Fragen.

Er bedankt sich bei allen Mitwirkenden, die bei der Erstellung des ausführlichen Jahresberichtes 2017 mitgeholfen bzw. einen Beitrag geleistet haben und stellt den Antrag, Jahresbericht und Jahresrechnung 2017 zu genehmigen.

Jahresbericht und Jahresrechnung werden mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung abgenommen.

6. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns

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 zu Jahresrechnung erstellt. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation unserer Genossenschaft.

Der Jahresgewinn fällt mit CHF 95'425.27 höher aus als im Vorjahr mit CHF 92'698.62. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 26'146.40 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 121'571.67 zur Verfügung.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 84'520.35.

CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

7. Entlastung des Vorstandes

Olaf Schnabel fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um Entlastung des Vorstandes bzw. dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Ein Genossenschaftsmitglied macht den Vorschlag die Décharge zurückzuweisen, weil man nicht weiss was finanziell geschehen ist.

Olaf Schnabel weist darauf hin, dass die Buchhaltungsstelle und der Revisor alles geprüft haben und die Finanzen soweit in Ordnung sind.

Albert Burri weist zudem darauf hin, dass Hans-Peter Stalder, sowie Roger Angst eine Vollständigkeitserklärung unterzeichnet haben.

Frau lic. iur. Myriam Vorburger erwähnt, dass die Décharge nur für die der Generalversammlung zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen erteilt. Für alle noch nicht vorliegenden Informationen wird keine Décharge erteilt.

Der Entlastung des Vorstandes wird mit einer Enthaltung zugestimmt.

8. Ersatzwahlen Vorstandsmitglieder

Olaf Schnabel erläutert die Rahmenbedingungen für Ersatzwahlen laut Statuten. Insgesamt können gemäss Statuten der GISA sieben Vorstandsmitglieder gewählt werden.

Herr Urs Leibundgut wird von der Stadt gestellt und ist nicht abwählbar bzw. wählbar. Er erwähnt, dass man im letzten Jahr (2017) abgestimmt hat, dass sich der Vorstand aus 5 Mitgliedern + einem städtischen Vertreter zusammensetzen soll.

Neu möchte der Vorstand sich wie in den Statuten definiert auf 6 Mitglieder + einen städtischen Vertreter (total: 7 Personen) erweitern. Als Gründe führt Olaf Schnabel auf, dass Hans-Peter Stalder bislang 2 Ressorts (Finanzen, Personal) geführt hat, dass Ressourcen und Verantwortungen neu besser verteilt sein sollen zwecks Arbeitsentlastung und dass damit mehr Know-how für die GISA zur Verfügung steht sowie die Ausfallsicherheit deutlich erhöht wird.

Antrag an die Genossenschafter, den Antrag 2017 von Herrn Wagner, insgesamt nur 5 Vorstandsmitglieder zu wählen aufzuheben und gemäss den Statuten der GISA 6 Vorstandsmitglieder zu wählen (exkl. städt. Vertreter).

Der Antrag wird mit 5 Enthaltungen angenommen.

Folgende Personen stellen sich für den Vorstand zur Wahl:

- Cornelius Ammann, (neu)
- Guido De Martin (neu)
- Enrico Magro (neu)

Olaf Schnabel fragt in die Runde der Vorstandsmitglieder ob es weitere Kandidaten gibt, die sich in den Vorstand wählen lassen wollen?

Es stellen sich keine weiteren Kandidaten zur Verfügung.

Der Vorsitzende stellt im Vorhinein fest, dass die Vorstandsmitglieder Gespräche mit den Bewerbern geführt haben und einer Zusammenarbeit nichts im Wege steht.

Die Bewerber Cornelius Ammann und Guido De Martin stellen sich einzeln vor.

Nach der kurzen Vorstellung von Guido De Martin nimmt dieser Stellung zu einem Gerücht über ihn, er hätte ausstehende Beiträge einer 16 Jahre alten Subventionsverletzung nicht bezahlt. Die Subventionsverletzung ergab sich durch ein höheres Einkommen gegenüber den Vorgaben, die daraus entstehenden Rückforderungen wurden aber beglichen. Dieses Gerücht entspricht somit nicht der Wahrheit und wurde mit dem Vorstand geklärt. Er fragt ob es diesbezüglich Fragen gibt?

Es werden keine Fragen gestellt.

Da Enrico Magro verhindert ist (Übergabebesitzung seines Präsidiums bei der BG Linth Escher), stellt Olaf Schnabel ihn vor.

Der Vorsitzende erklärt den weiteren Wahlgang.

Frau lic.iur. Myriam Vorburger erklärt, dass das absolute Mehr erreicht werden muss. Ein Wahlgang wird pro Kandidat durchgeführt.

Die Wahl erfolgt: Total sind 185 Mitglieder stimmberechtigt (= Anzahl Stimmen).

Berechnung absolutes Mehr pro Wahlgang: (Ja-Stimmen + Nein-Stimmen)/2, danach auf nächsthöhere Zahl aufrunden.

Vorstandskandidaten	Stimmen 1. Wahlgang	Stimmen 2. Wahlgang
Cornelius Ammann	Ja: 170 Nein: 0 Enthaltungen: 13 Absolutes Mehr: 86	Kein zweiter Wahlgang
Enrico Magro	Ja: 167 Nein: 6 Enthaltungen: 10 Absolutes Mehr: 87	Kein zweiter Wahlgang
Guido De Martin	Ja: 149 Nein: 10 Enthaltungen: 20 Absolutes Mehr: 80	Kein zweiter Wahlgang

Das Ergebnis liegt vor. Alle drei Bewerber haben das absolute Mehr erreicht und wurden mit grosser Mehrheit in den Vorstand gewählt. Alle drei neuen Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an.

Olaf Schnabel gratuliert den neu gewählten Mitgliedern und heisst sie im Vorstand der Baugenossenschaft GISA herzlich willkommen. Er bedankt sich bei den Wahlhelfern für die Unterstützung.

9. Wahl des Präsidenten

Olaf Schnabel stellt sich für das Amt zur Verfügung und betont, dass dies mit den anderen Vorstandsmitgliedern abgesprochen und beschlossen wurde.

Er fragt in die Runde der Vorstandsmitglieder, ob es zusätzlich eine Person gibt, die für das Amt kandidieren möchte?

Niemand stellt sich zur Verfügung.

Die Wahl erfolgt:

Präsidentschaftskandidat	1. Wahlgang
Olaf Schnabel	Ja: 147 Nein: 4 Enthaltungen: 4 Absolutes Mehr: 76

Somit ist Olaf Schnabel als neuer Präsident der Baugenossenschaft GISA gewählt worden. Er bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und nimmt die Wahl an.

10. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Olaf Schnabel hält fest, dass keine ordnungsgemässen Anträge gemäss Art. 26 Abs. 2 eingegangen sind.

11. Diverses

- Der Präsident erklärt kurz die Mieterumfrage 2017.
- Eine Mieterin stellt einen Antrag auf Rückschnitt der Sträucher, Bäume. Die Anregung wird aufgenommen.
- Ein Mieter fragt nach ob die BG GISA eventuell ein Elektro Carsharing in Betracht ziehen könnte? Die BG Zurlinden hätte solch ein Angebot. Die Anregung wird ebenfalls aufgenommen.

Die nächste Generalversammlung 2019 findet am Freitag, 28. Juni 2019 im Swissôtel, in Oerlikon statt

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. (Uhrzeit: 20:10 Uhr)

Der Vorsitzende:
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:
Doris Mathew





Todesfälle 2018

Eva Fleischmann
Kirchenackerweg 39
26. Februar 2018

Andreas Spitz
Wohnstadion 2
7. November 2018

Bericht des Vorstandes

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2018 war ein Jahr der Neuorientierung und des Aufbruchs für die GISA. Aufgrund des abrupten und einschneidenden Wechsels im Vorstand hatten wir verbleibenden und neuen Mitglieder eine sehr arbeitsreiche Einarbeitungsphase. Das zeigt sich unter anderem darin, dass pro Vorstandsmitglied bis zu 600 Stunden Arbeit für die Genossenschaft geleistet wurde und wir 14 zum Teil fünfstündige Vorstandssitzungen gemeinsam absolvierten. Diese intensive Arbeit in einer sehr angenehmen kollegialen Atmosphäre schweisste den Vorstand zusammen, das Vorstandsteam ist mittlerweile sehr gut eingespielt.

Welche Themen beschäftigten den Vorstand im Jahr 2018 intensiv und was hat er erreicht?

An erster Stelle stand die Einsetzung der Geschäftsführerin und damit die Professionalisierung der Verwaltung.

Gleichzeitig haben wir uns auf das Thema Langfristplanung aller Liegenschaften der GISA fokussiert, da sie Grundlage für alle Entscheide in den Bereichen Bau, Finanzen und Personal ist:

- Wann stehen wo grössere Arbeiten an? Siehe Homepage Statuten & Reglemente Erneuerungsplan
- Wollen wir längerfristig wachsen oder uns nur in den bestehenden Siedlungsgrenzen weiterentwickeln? Antwort: Wir wollen im Umfeld unserer bestehenden Siedlungen in Affoltern und Oerlikon wachsen.

Nach der Ersatzwahl im Juni sprach sich der Vorstand für eine klare Trennung von strategischem und operativem Geschäft aus. In der Folge haben wir ein Personalmodell (Definition von Aufgaben und Umfang) erarbeitet und eine Geschäftsführerin rekrutiert. Die Kompetenzen von Vorstand und Geschäftsführung mussten geregelt werden. Ein wichtiges Thema war für uns die Schaffung eines Personalreglements (Definition von Aufgaben, Löhnen, Lohnnebenleistungen, Ferien, Weiterbildungen, etc.) sowie der Abschluss von neuen Arbeitsverträgen auf Basis dieses Reglements. Dadurch sind die Anstellungsbedingungen für alle Angestellten der GISA nun klar geregelt. Ebenfalls sind nun (auch rückwirkend) die vorgeschriebenen Meldungen an Pensionskasse, Versicherungen und Behörden wieder gewährleistet. Bei der Professionalisierung der Verwaltung unterstützt unsere neue Sachbearbeiterin Janine Siegrist die Geschäftsführerin Helena Teinilä tatkräftig.

Im Bereich Finanzen regelten wir den Wechsel der Mandatsbuchhaltung sowie die Zusammenarbeit mit der Buchhaltung der Baugenossenschaft Zurlinden, Banken und Versicherungen. Diverse Abläufe (zum Beispiel Rechnungsversand) wurden neu aufgegleist. Obwohl wir finanziell gut dastehen, besteht nach unserer Meinung in einigen Bereichen Sparpotenzial, zum Beispiel bei den Hypothekarzinsen. Diese Bereiche werden wir im Jahr 2019 anpacken.

Im Bereich Bauwesen und Unterhalt fallen die grössten Kosten an. Hier könnten Unklarheiten (zum Beispiel Verpassen der Verjährungsfristen) millionenschwere Auswirkungen auf unsere Genossenschaft haben. Entsprechend haben wir im intensiven Austausch mit Architekten, Bauunternehmen und Ämtern Klärungen vorgenommen und konnten hier schon einige Hebel in Bewegung setzen (z.B. Sanierung der Wintergärten am Kirchenackerweg, Leitungssanierung Etappe 3).

Das Projekt Affoltern prägte das Jahr 2018 ebenfalls sehr stark. Mit der Infoveranstaltung im November konnten wir den Genossenschaffern endlich die Zustandsanalyse der Siedlung vorstellen und die Situation und den Handlungsbedarf klären. Ganz wichtig ist uns das Feedback aus der Siedlung, welches im Newsletter vom Februar 2019 veröffentlicht wurde. Um die Rahmenbedingungen für das Projekt so gut wie möglich zu gestalten, haben wir intensive Verhandlungen mit den verschiedenen Ämtern der Stadt Zürich betreffend der angekündigten Enteignung eines Streifens entlang der Binzmühlestrasse und eines allfälligen Grundstückstauschs geführt. Zusätzlich wurden auch die Nachbarn informiert.

Einer der wesentlichen Wünsche an den neuen Vorstand war eine verbesserte Kommunikation zwischen Vorstand und Genossenschaffern. Mit der Schaffung eines unregelmässig erscheinenden GISA Newsletters sowie einer intensiveren Bewirtschaftung der Homepage haben wir einen ersten Schritt getan. Der Vorstand ist daran, weitere Schritte aufzugleisen.

Im Bereich Kommunikation nach aussen haben wir einige Arbeit investiert. Das ist insofern wichtig, da der politische Druck seitens des Gemeinderats und der Stadt Zürich auf unsere Genossenschaft steigt (zum Beispiel hohe Belegungsquoten und Einkommensgrenzen einführen, mehr subventionierte Wohnungen, Anpassung von Baurechtsverträgen, Mehrwert bei der Erstellung neuer Gebäude abschöpfen, etc.). Wichtige Aufgaben des Vorstandes sind, die Lobbyarbeit im Verband der Wohnbaugenossenschaften zu leisten, Allianzen mit anderen



GISA-Vorstand und Geschäftsführerin von links: Enrico Magro, Christian Kölliker, Cornelius Ammann, Helena Teinilä, Doris Mathew, Guido de Martin, Olaf Schnabel, Urs Leibundgut

Genossenschaften zu schmieden und gemeinsam für gute Bedingungen im genossenschaftlichen Wohnungsbau einzutreten. Die Vernetzung mit anderen Genossenschaften ist hilfreich, um bei anstehenden Projekten wie dem Projekt Affoltern Partner zu haben, die in unseren Quartieren Ausweich-Wohnraum zur Verfügung stellen können.

Wie Sie sehen, ist im Jahr 2018 einiges passiert. Wir sind der Meinung, dass die GISA gerade eine sehr positive Erneuerung durchläuft.

Im Jahr 2019 stehen Überarbeitungen der Statuten und diverser Reglemente an. Ebenfalls werden die oben genannten Vorstösse der Stadt Zürich noch einiges zu tun geben. Wir werden das Projekt Affoltern weiter vorantreiben und wie bisher regelmässig, rechtzeitig und transparent informieren.

Unser grosser Wunsch ist, dass wir das Engagement und den Gemeinschaftssinn in der GISA wieder mehr fördern können. Dazu ist das Engagement von allen gefragt. Neue Ideen sind

immer willkommen! Wir freuen uns auf Anmeldungen bei den SiKo's und auf (auch spontane) gemeinsame Anlässe mit Nachbarn.

Zu guter Letzt möchten wir uns ganz herzlich bei unserem Personal (Verwaltung, Hauswarte, Reinigungspersonal) bedanken, welche mit grosser Leistungsbereitschaft und viel Fachwissen dafür sorgen, dass wir uns in unserer Genossenschaft wohl fühlen.

Olaf Schnabel

Präsident

Bericht der Geschäftsführung

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Seit Oktober 2018 bin ich bei der GISA im neu geschaffenen Amt als Geschäftsführerin für die operativen Belange der GISA zuständig. Als ich zur GISA kam, traf ich einen engagierten und lösungsorientierten Vorstand an, der bei der GISA schon vieles in Bewegung gesetzt hat. Eine der wichtigsten Erneuerungen war die Trennung zwischen der strategischen und der operativen Leitung der GISA. Ich freue mich, zusammen mit dem Vorstand die bevorstehenden Projekte anzupacken. Wo nötig, werden angestammte Bahnen verlassen und neue Wege gegangen.

In den ersten drei Monaten im Amt haben wir bereits viele Erneuerungen eingeführt, welche von aussen beschränkt sichtbar aber trotzdem ganz wichtig für eine professionelle Führung der GISA sind. Zum Beispiel hat die GISA im Sommer 2018 ein professionelles Immobilien-Verwaltungssystem eingeführt. Ein solches Projekt bedeutet viel Fleissarbeit. Geduld ist gefragt, wenn Stammdaten eingetippt, Berichte neu erstellt und Fehler in mühsamer Detailarbeit gesucht und korrigiert werden müssen. Die Mieterinnen und Mieter haben dies nur indirekt mitbekommen, zum Beispiel als die Heizkostenabrechnungen erst sehr

spät im Jahr zugestellt werden konnten. Ein zweites Beispiel ist die Einführung eines Lohnsystems. Am Anfang bedeutete es Mehrarbeit, aber ab 2019 können die Löhne und die Sozialkosten transparent und korrekt abgerechnet werden.

Eine wichtige Änderung – auch sichtbar gegen aussen – ist die Erweiterung des Verwaltungsbüros. Das alte GISA-Büro wurde für zwei Mitarbeitende zu klein, wir brauchten dringend eine Lösung. Wir hatten viel Glück, und konnten schon bald das Atelier nebenan mit unserem alten Büro verbinden. Die Wochen vor Weihnachten hat das Verwaltungsteam in Begleitung von Bohrmaschinen und sonstigem Baulärm gearbeitet – am 22. Dezember kam dann die Möbellieferung und ab Januar 2019 konnte das neue, lichtdurchflutete Büro bezogen werden. Ganz herzlichen Dank an die ehemaligen Mieter des Ateliers, welche uns diese Option ermöglicht haben.

Das Jahr 2018 war begleitet von diversen personellen Veränderungen. Alfred Gollner, Susanne Stalder, Elisabeth Stalder, Alfred Schmid und Siona Lörtscher haben die GISA verlassen. Ein herzliches Dankeschön für den tollen Einsatz für die GISA! Wir wünschen allen sowohl privat als auch beruflich weiterhin alles Gute und viel Freude.



Team Verwaltung GISA von links: Manuel Sutera, Helena Teinilä, Janine Siegrist und Jürg Schneider



Im Jahr 2019 wird die Verwaltung weiterhin die internen Prozesse optimieren. Begonnen haben wir auch mit der Aktualisierung von Reglementen – diese werden eins nach dem anderen angeschaut, im Vorstand diskutiert und gemeinsam verabschiedet. Ebenfalls wichtig für uns ist, dass unsere Liegenschaften gut unterhalten werden. Ein Beispiel sind die Wintergärten in der Etappe 4 – die undichten Stellen werden 2019 in Ordnung gebracht. Angedacht ist auch eine Verschönerung der «wilden Wiese» – zusammen mit der SiKo Oerlikon.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit beiden SiKo's und hoffen, dass auch sie frischen Wind in die Siedlungsaktivitäten einbringen. Deren Arbeit ist ein wichtiger Teil unserer Genossenschaft.

Das Projekt Affoltern wird die Verwaltung sicherlich auch auf Trab halten. Somit bleibt es spannend und ich freue mich, die GISA gemeinsam mit dem Vorstand in die Zukunft zu führen.

Helena Teinilä

Geschäftsführerin

Bericht der Siedlungskommission Affoltern



Die Siedlungskommission bestand im Jahr 2018 aus den folgenden Personen: Fredy Frei, Kurt Gygax (Kassier), Natascha Stauffer (bis Ende August), Bettina Storrer (Präsidium), José Viseu und Keti Widmer.

Die SiKo hat 2018 folgende Veranstaltungen für die Siedlung organisiert:

- Siedlungsversammlung 23.3.18
- Siedlungsfest mit WM-Spielen 17.6.18
- Halloween 31.10.18
- Samichlaus 9.12.18

Alle Veranstaltungen waren gut besucht und haben ein positives Echo erhalten. Das Sommerfest wurde an einem sonnigen Sonntag durchgeführt. Es ermöglichte einen regen Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern – viele der neuen Vorstandsmitglieder kamen dazu und haben sich so bei diesem informellen Rahmen den Anwesenden vorstellen können. Das mitgebrachte Buffet war reich ausgestattet und auch die Fussballfans kamen auf ihre Kosten: Ein Fernseher wurde aufgestellt, damit sie die Austragung des WM-Spiels der Schweizer Mannschaft nicht verpassen müssten.

Am Halloween wurde für die Kinder und Erwachsene traditionsgemäss Kürbissuppe angeboten. Die Feuerschale sorgte für eine warme Atmosphäre in der kalten Oktobernacht. Natürlich

durfte der Besuch vom Samichlaus nicht fehlen, er erfreute vor allem die Kinderherzen. Der Samichlaus hat wieder spannende Geschichten erzählt und danach wurden Mandarinen und Schokolade verteilt. Diese Veranstaltungen werden auch im Jahr 2019 geplant.

Neben diesen Veranstaltungen hat sich die Siedlungskommission auch um den Austausch mit dem Vorstand bemüht und sich um Neuzuzüge und Trauerfälle gekümmert. Daneben erschienen im Jahr 2018 zwei weitere Ausgaben der Siedlungszeitung SiKo-News.

Leider hat sich Natascha Stauffer Ende August dazu entschieden, aus der SiKo zurückzutreten. Sie hat eine grosse Lücke hinterlassen und wir möchten ihr an dieser Stelle nochmals ganz herzlich für ihren Einsatz danken.

Die Siedlungskommission hat den Auftrag, das genossenschaftliche Zusammenleben zu fördern und zu pflegen. Darum hat die SiKo beschlossen, in der Siedlung eine Umfrage zu machen, um herauszufinden, ob dafür ein Bedürfnis besteht und in welche Aktivitäten gewünscht werden. Die Ergebnisse werden 2019 diskutiert und hoffentlich entstehen daraus neue Ideen.

Bettina Storrer

Präsidentin der Siedlungskommission Affoltern

Bericht der Siedlungskommission Oerlikon

Die Siedlungskommission Oerlikon hatte viel zu diskutieren nach den Veränderungen im Vorstand. Sie kann sich neu definieren, zusätzliche Möglichkeiten der Zusammenarbeit sind entstanden. Dies hat die Festlaune aber keinesfalls getrübt! So wurde, kaum waren die ersten Kirschbäume in Blüte, ein spontanes Fest im Innenhof des Wohnstadions organisiert, das «Kirschblütenfest».

In der Lounge war die Fussball WM gemeinsam zu verfolgen mit viel Chips und Pop Corn. Das Sommerfest war relativ spät angesetzt, nach den Sommerferien, was leider zur Folge hatte, dass uns an beiden gesetzten Daten das Wetter nicht hold war. Jan Suter konnte nichts aufhalten. Er schaffte es seine Kinder-Olympiade durchzuführen und Kinder mit Medaillen zu beglücken.

Auf viel Initiative hin, mit Unterstützung der SiKo, konnten sich Eltern durchsetzen und ihr Wunsch nach einem Zaun um den Spielplatz des Wohnstadions wurde erfüllt. Tatsächlich hat sich die Sauberkeit und Sicherheit massiv verbessert.

Stefan Marty erhielt auch 2018 Unterstützung auf der wilden Wiese, wo er alljährlich mit treuen Helfern das Gras mäht und «heuet» in Eigenregie.

Dank leidenschaftlichen Gruselfans in unserer GISA, wurde den Kleinen und Grossen an Halloween wieder viel kreativ geschaffenes Gruseln und mit Liebe gekochte Kürbissuppe angeboten. Dieses Mal im Gemeinschaftsraum der grauen Siedlung.

Der Samichlaus vergass die Kinder der GISA auch dieses Jahr nicht. Während die Eltern sich mit Glühwein und Punsch wärmten, hörten die Kinder aufgeregt dem Samichlaus zu, bis er endlich die begehrten Chlaussäckli verteilte.

Ansonsten ist es der SiKo weiterhin wichtig, neue Mieterinnen und Mieter persönlich willkommen zu heissen. Samir Hoti begrüsst diese jeweils mit einem kleinen Willkommensgeschenk.

Die SiKo Oerlikon hatte vermehrt Austausch mit der SiKo Affoltern und will auch in Zukunft diesen Kontakt weiter pflegen.

Sandra Ammann

Präsidentin der Siedlungskommission Oerlikon



Bilanz

	Anm.	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		1'578'069.35	1'794'892.45
Forderungen aus Leistungen	2.1	26'003.40	10'746.85
Übrige kurzfristige Forderungen		0.00	9'140.10
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		27'500.00	53'998.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	183'800.80	146'602.00
Umlaufvermögen		1'815'373.55	2'015'379.40
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		19'600.00	5'100.00
Immobilie Sachanlagen	2.3	63'890'010.00	62'614'715.00
Anlagevermögen		63'910'610.00	62'620'815.00
Gesamtvermögen		65'725'983.55	64'636'194.40
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	741'414.50	672'218.58
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	3'751'393.75	4'023'423.40
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'566.10	15'509.75
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		50'417.35	23'109.00
Kurzfristiges Fremdkapital		4'544'791.70	4'734'260.73
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	46'298'000.00	46'299'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.7	1'493'131.00	1'546'197.00
Rückstellungen	2.8	8'761'243.80	7'391'665.00
Langfristiges Fremdkapital		56'552'374.80	55'236'862.00
Genossenschaftskapital	2.9	4'243'100.00	4'289'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		259'000.00	254'000.00
Bilanzgewinn		126'717.05	121'571.67
Eigenkapital	2.10	4'628'817.05	4'665'071.67
Gesamtkapital		65'725'983.55	64'636'194.40

Erfolgsrechnung

	Anm.	2018 CHF	2017 CHF
Nettoerlös aus Leistungen (Mietzinsnettoerlös)		4'888'999.50	5'098'610.50
Zuschüsse		43'057.00	44'386.00
Übrige Erträge		172'734.50	3'550.00
Liegenschaftenertrag		5'104'791.00	5'146'546.50
Laufender Unterhalt	3.1	-1'232'905.75	-1'888'605.65
Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen Sanierungen/Rückbau	3.2	-2'349'000.00	-998'300.00
Entnahme Erneuerungsfonds	3.3	979'421.20	6'280'000.00
Grossreparaturen / Erneuerungen		-57'884.50	-6'280'000.00
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-6'360.10	
Liegenschaftsverwaltung		-87'935.74	-46'335.10
Liegenschaftenertrag		-2'754'664.89	-2'933'240.75
Liegenschaftenergebnis		2'350'126.11	2'213'305.75
Verwaltungsaufwand	3.4	-332'754.66	-234'671.08
Betriebsaufwand		-332'754.66	-234'671.08
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		2'017'371.45	1'978'634.67
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-11'396.40	-2'900.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.5	-581'505.00	-662'805.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'424'470.05	1'312'929.67
Finanzaufwand	3.6	-1'253'482.85	-1'183'878.90
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		170'987.20	129'050.77
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3.7	-42'345.17	0.00
Jahresgewinn vor Steuern		128'642.03	129'050.77
Steuern		-33'976.30	-33'625.50
Jahresgewinn		94'665.73	95'425.27

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 Wertberichtigungen 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.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz	31.12.2018	31.12.2017
2.1 Forderungen aus Leistungen		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	26'003.40	10'746.85
Total	26'003.40	10'746.85
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	36'649.95	1'058.10
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	147'150.85	145'543.90
Total	183'800.80	146'602.00
2.3 Immoblie Sachanlagen		
Eigene Liegenschaften		
LS 1. und 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
LS 6. Etappe, 8046 Zürich	1'900'000.00	0.00
Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten	18'616'727.00	16'716'727.00
Amortisationskonti eigene Liegenschaften		
Bestand 01.01.	-4'563'172.00	-4'430'527.00
Einlagen	-141'345.00	-132'645.00
Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften	-4'704'517.00	-4'563'172.00
Total eigene Liegenschaften	13'912'210.00	12'153'555.00
Liegenschaften im Baurecht		
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	22'893'000.00	22'893'000.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	5'473'000.00	5'473'000.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	31'300'000.00	31'300'000.00
Zwischentotal Liegenschaften im Baurecht zu Anschaffungskosten	59'666'000.00	59'666'000.00
Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht		
Bestand 01.01.	-9'248'040.00	8'807'880.00
Einlagen	-440'160.00	440'160.00
Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht	-9'688'200.00	9'248'040.00
Total Liegenschaften im Baurecht	49'977'800.00	50'417'960.00
Liegenschaften im Bau (Baukonti)		
Projekt Sanierung 1. und 2. Etappe	0.00	43'200.00
Total Liegenschaften im Bau	0.00	43'200.00
Total immobile Sachanlagen	63'890'010.00	62'614'715.00

	31.12.2018	31.12.2017
2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	192'474.80	226'039.08
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	548'939.70	446'179.50
Total	741'414.50	672'218.58
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
sonstige Dritte	10'070.65	8'320.00
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	4'015'103.40	3'522'390.80
Einzahlungen	154'500.00	530'500.00
Rückzahlungen	-501'517.60	-112'802.40
Verzinsung 2.00 %	73'237.30	75'015.00
Bestand 31.12.	3'741'323.10	4'015'103.40
Total	3'751'393.75	4'023'423.40
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Bestand 01.01.	39'750'000.00	40'350'000.00
Aufnahmen	700'000.00	0.00
Amortisationen	-600'000.00	-600'000.00
Bestand 31.12.	39'850'000.00	39'750'000.00
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	6'549'000.00	7'350'000.00
Amortisationen	-101'000.00	-801'000.00
Bestand 31.12.	6'448'000.00	6'549'000.00
Total	46'298'000.00	46'299'000.00
2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	1'546'197.00	1'576'592.00
Amortisationen	-53'066.00	-30'395.00
Bestand 31.12.	1'493'131.00	1'546'197.00
Total	1'493'131.00	1'546'197.00

	31.12.2018	31.12.2017
2.8 Rückstellungen		
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	7'364'065.00	12'645'765.00
Einlagen	744'000.00	998'300.00
Entnahmen	-979'421.20	-6'280'000.00
Total Erneuerungsfonds	7'128'643.80	7'364'065.00
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau		
Bestand 01.01.	-	-
Einlagen	1'605'000.00	-
Entnahmen	-	-
Total Rückstellungen Sanierungen / Rückbau	1'605'000.00	-
Rückstellungen Solidaritätsfonds	27'600.00	27'600.00
Total	8'761'243.80	7'391'665.00
2.9 Genossenschaftskapital		
Stand 01.01.	4'289'500.00	4'269'400.00
Einlagen	135'800.00	212'300.00
Rückzahlungen	-182'200.00	-192'200.00
Total	4'243'100.00	4'289'500.00
2.10 Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	32'051.32	26'146.40
Jahresgewinn	94'665.73	95'425.27
Total	126'717.05	121'571.67
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung	2018	2017
3.1 Laufender Unterhalt		
Unterhalt und Reparaturen	424'823.59	962'031.55
Hauswartung / Hauswartmaterial	449'512.43	517'034.45
Strom allgemein	24'697.98	45'882.20
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	164'966.50	169'891.15
Kehrichtabfuhr	29'192.75	39'103.80
TV- und Radiogebühren	78'697.60	93'575.75
Gebäudeversicherung	31'880.20	31'952.05
Sachversicherung	29'134.70	29'134.70
Total	1'232'905.75	1'888'605.65

	2018	2017
3.2 Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen / Sanierungen		
Einlage Erneuerungsfonds	744'000.00	998'300.00
Bildung Rückstellung Sanierungen / Rückbau	1'605'000.00	–
Total	2'349'000.00	998'300.00
3.3 Entnahme Erneuerungsfonds		
Entnahme für Grossreparaturen / Renovationen	57'884.50	6'280'000.00
Umlage Erneuerungsfonds 1. und 2. Etappe für Rückstellung für Sanierungen / Rückbau	921'536.70	0.00
Total	979'421.20	6'280'000.00
3.4 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	90'050.65	85'000.00
Entschädigung Revisionsstelle	23'399.30	16'512.80
Generalversammlung	22'047.85	19'137.10
Beratungsaufwand	18'155.80	3'008.70
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	45'721.30	2'994.27
Telefon, Fax, Porti, Internet	14'631.60	8'770.40
Büromaterial, Drucksachen	10'778.75	14'747.70
Weiterbildung, Kurse	10'131.40	4'960.00
Beiträge und Spenden	9'163.40	9'498.45
GISA-Fest / Veranstaltungen	3'420.00	400.00
Übriger Verwaltungsaufwand	85'254.61	69'641.66
Total	332'754.66	234'671.08
3.5 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen		
Planmässige Abschreibungen	581'505.00	572'805.00
Sonderabschreibung Sanierung 4. Etappe	–	90'000.00
Total	581'505.00	662'805.00
Die Sonderabschreibung der Sanierung der 4. Etappe ergab sich aus der Tatsache, dass der bilanzierte Projektaufwand gemäss Abschnitt 2.3 nicht vollumfänglich aktiviert und somit nicht vollständig auf die Anlagekosten angerechnet werden konnte.		
3.6 Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	891'844.57	824'113.70
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	77'618.25	75'015.00
Baurechtszinsen	283'138.00	283'968.90
Übriger Finanzaufwand	882.03	781.30
Total	1'253'482.85	1'183'878.90

	31.12.2018	31.12.2017
3.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		
Aufwandung Vorjahr für Machbarkeitsstudie 1. und 2. Etappe	-48'468.05	-
Ubriqe ausserordentliche Erträge	6'122.88	-
Total	-42'345.17	-

4 Anzahl Mitarbeiter

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

5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	4'329.55	14'064.00
--	----------	-----------

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

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	63'890'010.00	62'614'715.00
--	---------------	---------------

7 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	29'395'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	6'615'100.00	6'615'100.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	30'000'000.00	30'000'000.00
LS 6. Etappe, 8050 Zürich	870'000.00	-
Total	100'691'000.00	99'821'000.00

8 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.

9 Angaben über Entschädigungen an Baukommission

Entschädigungen an Baukommission (auf Projekten aktiviert)	-	5'132.60
---	---	----------

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
Verfügbarer Bilanzgewinn	126'717.05
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-84'710.45
Vortrag auf neue Rechnung	37'006.60

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

Zürich, 20. Mai 2019

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 20 bis 27 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2018 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 deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ferax Treuhand AG



Albert Burri

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor




Michael Eichenberger

Zugelassener
Revisor



Fondsrechnung und Abschreibungen 2018

Amortisationskonto Etappen 1-3 und 6

1. Etappe , 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2018	CHF	2'753'718.00
Einlage 2018	CHF	81'915.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	2'835'633.00

2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	932'190.00
Einlage 2018	CHF	27'305.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	959'495.00

3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	877'264.00
Einlage 2018	CHF	23'425.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	900'689.00

6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	0.00
Einlage 2018	CHF	8'700.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	8'700.00

Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	4'704'517.00
--	------------	---------------------

Heimfallfonds (Etappe 4)

4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2018	CHF	6'053'590.00
Einlage 2018	CHF	228'930.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	6'282'520.00

4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	1'342'950.00
Einlage 2018	CHF	54'730.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	1'397'680.00

Heimfallfonds (Etappe 5)

5. Etappe , 8050 Zürich Bestand 1. Januar 2018	CHF	1'851'500.00
Einlage 2018	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	2'008'000.00

Total Heimfallfonds	CHF	9'688'200.00
----------------------------	------------	---------------------

Fondsrechnung und Abschreibungen 2018

Erneuerungsfonds alle Etappen

1. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	3'662'748.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	/ CHF	709'748.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	2'953'000.00
2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	1'237'664.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	/ CHF	243'664.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	994'000.00
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	818'160.00
Einlage 2018	CHF	75'100.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung Kanalisation	/ CHF	10'770.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	882'490.00
4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	197'692.00
Einlage 2018	CHF	294'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung Garageneinfahrt	/ CHF	15'239.20
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	476'452.80
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	173'641.00
Einlage 2018	CHF	66'200.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	239'841.00
5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	1'274'160.00
Einlage 2018	CHF	300'000.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	1'574'160.00
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2018	CHF	–
Einlage 2018	CHF	8'700.00
Bestand am 31. Dezember 2018	CHF	8'700.00
Total Erneuerungsfonds	CHF	7'128'643.80

Liegenschaften und Mietobjekte 31.12.2018

Liegenschaft			1. und 2. Etappe*	3. Etappe**	4. Etappe	5. Etappe	6. Etappe	Total
Bezugsjahr			1948/49	1950	1985/87	2003	2018	
			Binderweg	Greifenseestr.	Kirchenackerweg	Wohnstadion	Binzmühlestr.	
			Binzmühlestr.	Kirchenackerweg	Tramstr. B	Kirchenackerweg		
			Kügelillostr.					
			Zelghalde					
GVZ-Wert (Index 1025%)			26'304'800	7'506'000	36'010'200	30'000'000	870'000	100'691'000
Bruttoanlagewert			13'593'727	3'123'000	28'366'000	31'300'000	1'900'000	78'282'727
Wohnungskateg.	AWI		0	0	9	3	0	12
	FW I	BW I	0	0	0	7	0	7
	FW II	AW II	1	4	4	5	0	17
	FT		91	26	81	77	2	274
Zimmerzahl	2/2.5		0	9	22	17	0	48
	3/3.5		31	21	33	13	1	99
	4/4.5		49	0	27	37	1	114
	5/5.5		12	0	11	23	0	46
	6/6.5		0	0	1	2	0	3
Total Wohnungen			92	30	94	92	2	310
Total Parkplätze			16	0	88	62	3	169
Total Bastelräume			6	1	23	1	0	31
Total Atelier/Gewerbe			1	0	6	2	0	9

Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten

Die GISA finanziert die Immobilien mit langfristigen Hypotheken und Darlehen, sowie einem Zinsabsicherungsprodukt. Die Finanzierungspartner sind UBS, die Pensionskasse der Stadt Zürich, Stadt Zürich und Kanton Zürich. Die Durchschnittsverzinsung aller UBS-Finanzierungsprodukte liegt unter 1.99% , diejenige der Pensionskasse der Stadt Zürich bei 1%. Die Darlehen von der Stadt Zürich und vom Kanton Zürich sind zinslos, aber u.a. mit Auflagen verbunden.

Abstimmung Stossrichtung Projekt Affoltern

Im November 2016 wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung entschieden, das Projekt Affoltern neu zu starten. Im März 2017 sowie im Februar 2018 wurden Informationsbriefe betreffend Beauftragung sowie Ergebnissen der Zustandsanalyse an die Genossenschafter verschickt. An der sehr gut besuchten Infoveranstaltung im November 2018 wurden die Genossenschafter umfassend über den Zustand der Siedlung Affoltern informiert. Die präsentierte Zustandsanalyse zeigte klar auf, dass die GISA in der Siedlung aktiv werden muss.

Daher wurden an der Veranstaltung ebenfalls mögliche Varianten zur Verbesserung des Zustands samt ihren Auswirkungen aufgezeigt:

- **Variante 1 «Sanierung Bestand»**
nur Sanierung von Küchen, Bädern und Kanalisation
- **Variante 2 «Sanierung Minimal»**
zusätzlich zu Variante 1 noch Sanierung der Heizung und Dämmung
- **Variante 3 «Sanierung Aufstockung»**
zusätzlich zu Variante 2 wird noch ein Stockwerk aufgestockt
- **Variante 4 «Sanierung Anbau»**
zusätzlich zu Variante 2 werden im Erd- und Obergeschoss weitere Räume angebaut
- **Variante 5 «Sanierung Raumtiefe»**
zusätzlich zu Variante 2 werden Räume im Erd- und Obergeschoss etwas verbreitert
- **Variante 6 «Ersatzneubau»**
bestehende Gebäude werden abgerissen und neue Gebäude erstellt

Bis Ende Januar 2019 konnte Feedback in Form von Anmerkungen und Anregungen an den Vorstand gemeldet werden. Diese Informationen wurden in den GISA-Newslettern kommuniziert und auf der GISA-Homepage aufgeschaltet. Details zur Zustandsanalyse, den Varianten und dem Feedback sind unter www.bg-gisa.ch/projekt_affoltern.html sowie www.bg-gisa.ch/news.html zu finden. Die Präsentation wurde diesem Geschäftsbericht ebenfalls noch einmal als Ausdruck beigelegt.

Nach eingehenden Diskussionen und unter Berücksichtigung des Feedbacks der Genossenschafter empfiehlt der Vorstand an der Generalversammlung nun die Variante Ersatzneubau. Wesentliche Gründe dafür sind das Alter und der Zustand der Gebäude (beginnende Schimmelbildung, Asbest, fehlende Dämmung, Überschreitung der Lebensdauer der Leitungen,

Heizung, Bäder und Küchen, nicht behindertengerecht, geringe Grösse der Bäder).

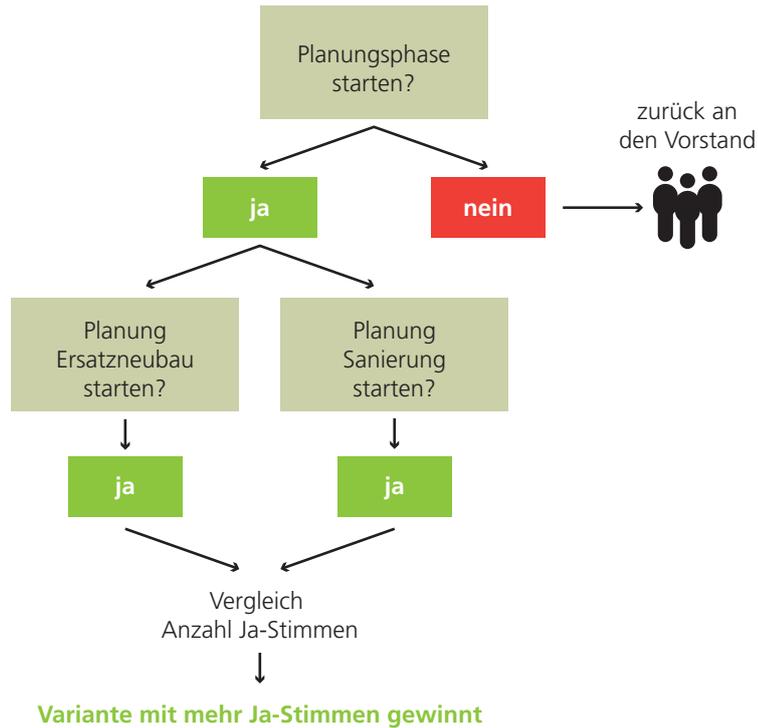
Ebenfalls eine grosse Rolle spielt die Lärmbelastung der Binzmühlestrasse. Diese wird durch das zukünftige Heranrücken der Strasse an die Gebäude noch weiter steigen. Hier werden nach Meinung des Vorstands nur bauliche Massnahmen eine Lärmreduktion bewirken.

Da die Auswirkungen auf die Genossenschafter auch bei der Sanierungsvariante sehr hoch sind (Umzug, Mieterhöhung), möchte der Vorstand im Sinne unseres Leitbildes die Chance ergreifen und mehr zahlbaren Wohnraum schaffen. Er hat sich dabei von den Statuten leiten lassen (Art. 3, Abs. 2c: «periodische Erneuerung der bestehenden Bauten» sowie Art. 3, Abs. 2d: «Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können»). Der Vorstand rechnet bei allen Sanierungsvarianten mit einer grob geschätzten Mieterhöhung von ca. 475 CHF pro Monat für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, was einer ungefähren Monatsmiete von ca. 1400 CHF entspricht. Je nach Sanierungsvariante wird bei Einfamilienhäusern mit folgenden grob geschätzte Mieterhöhungen und Monatsmieten gerechnet:

Variante	Geschätzte Mieterhöhung	Ungefähre Miete im Monat
1 (Bestand)	280 CHF/Monat	1420 CHF (4-EFH) 1615 CHF (5-EFH)
2 (Minimal)	440 CHF/Monat	1580 CHF (4-EFH) 1775 CHF (5-EFH)
3 (Aufstockung)	910 CHF/Monat	2050 CHF (4-EFH) 2245 CHF (5-EFH)
4 (Anbau)	910 CHF/Monat	2050 CHF (4-EFH) 2245 CHF (5-EFH)
5 (Raumtiefe)	1030 CHF/Monat	2170 CHF (4-EFH) 2365 CHF (5-EFH)

Bei einem Ersatzneubau wird es unterschiedlich grosse Wohnungen geben (2-Zi, 3-Zi, 4-Zi, 5-Zi, etc.). Der Vorstand rechnet bei einem maximalen Ausbau (ca. 224 Wohnungen) mit grob geschätzten durchschnittlichen Monatsmieten (über alle Wohnungsgrössen) von ungefähr 1400 CHF. Werden weniger Wohnungen gebaut, steigt dieser Betrag an.

An der 71. Generalversammlung müssen die Genossenschafter nun einen Richtungsentscheid fällen: Sollen die Gebäude der Siedlung Affoltern saniert oder soll ein Ersatzneubau gebaut werden?



Die Abstimmung wird wie folgt ablaufen:

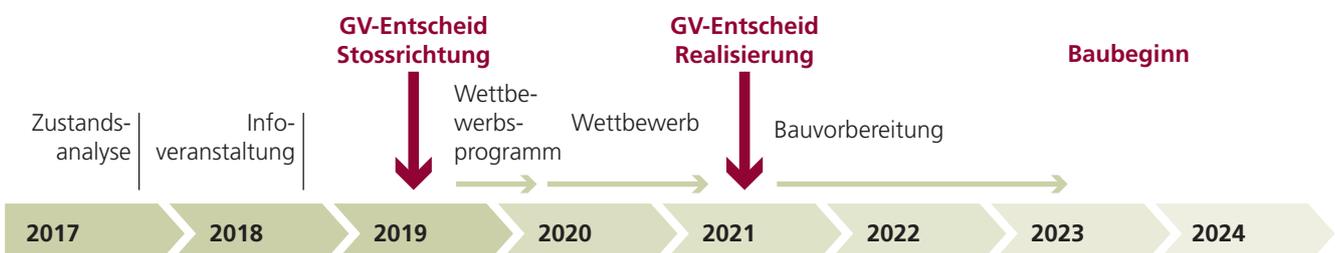
- **Abstimmung 1:** Der Vorstand beantragt die Planung von baulichen Massnahmen (Sanierung oder Ersatzneubau) in der Siedlung Affoltern. Stimmen Sie dem Antrag zu? (ja/nein)
Gibt es eine einfache Mehrheit für «nein», dann geht das Geschäft zurück an den Vorstand. Gibt es eine einfache Mehrheit für «ja», folgen zwei weitere Abstimmungen, bei denen nur die Ja-Stimmen gezählt werden. Die Abstimmungsvariante, welche die meisten Ja-Stimmen erhält, hat gewonnen:
- **Abstimmung 2:** Der Vorstand beantragt die Planung eines Ersatzneubaus und die Freigabe eines Projektierungskredits von CHF 1 Mio. für die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Stimmen Sie dem Antrag zu?
- **Abstimmung 3:** Es wird die Planung einer Sanierung und die Freigabe eines Projektierungskredits von CHF 1 Mio. beantragt. Stimmen Sie dem Antrag zu?

Bei einer gleichen Anzahl Ja-Stimmen für beide Stossrichtungen werden beide Abstimmungen wiederholt.

Sollte dem Antrag des Vorstands zur Planung eines Ersatzneubaus zugestimmt werden, dann würde in einem nächsten Schritt zusammen mit den Genossenschaffern in einem partizipativen Prozess das Pflichtenheft festgelegt. Das Pflichtenheft beinhaltet unter anderem die Rahmenbedingungen für das Projekt, Definition der Sach- und Fach-Jury, des Kostenrahmens, der Anzahl und Grösse der Wohnungen, Anzahl Parkplätze, etc. Die Erstellung des Pflichtenhefts dauert ca. 6 Monate. Danach wird ein städtebaulicher Wettbewerb gestartet, der ca. 12 Monate dauert.

Im Anschluss daran würden die Genossenschaffter an einer weiteren Generalversammlung über die Freigabe des endgültigen Projekts entscheiden. Der realistische Baubeginn wäre ca. im Jahr 2023/2024.

Bei Annahme der Stossrichtung Sanierung würde ähnlich vorgegangen, aber statt eines Wettbewerbs weitere Untersuchungen und ein konkretes Sanierungsprojekt ausgearbeitet. Nach Freigabe des Projekts an einer weiteren Generalversammlung wäre der realistische Baubeginn ca. im Jahr 2022/2023.





MITMACH-WAND Stimmungsbild Varianten

Bestand	2 Minimal	3 Aufstockg.	4 Anbau	5 Raumtiefe	6 Ersatzneub
Küche/Bad/ Kanalisation	B Heizung/ veränderung	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/Dämmung/ Aufstockung 2. OG	Küche/Bad/ Kanalisation/ Heizung/ Dämmung/ 1 R.	Küche/Bad/ Kanalisation/Heizung/ Dämmung/ Erweiterung bestehender Räume (ganze Breite)	ABRISS / NEUBAU kom Whg T genplä
3 Mio CHF	12.7 Mio CHF	20.35 Mio CHF	20.3 Mio CHF	21.85 Mio CHF	
-EFH: 1'420	-EFH: 1'580	4-EFH: 2'050 5-EFH: 2'245	4-EFH: 2'050 5-EFH: 2'245	4-EFH: 2'170 5-EFH: 2'365	
CHF/M.	CHF/M.	CHF/M.	CHF/M.	CHF/M.	CHF/M.
MFH Wung: ca. 09 CHF/M.			Gewerbe: ca. 1'970 CHF/M.		
HNF 7'300 m ² Anz. Whg: 92	HNF 7'300m ² Anz. Whg: 92	HNF 9'600 m ² Anz. Whg: 92	HNF 8'200 m ² Anz. Whg: 92	HNF 9'100 m ² Anz. Whg: 92	HNF 1'5 m ²

Diverse Informationen

Genossenschaftsmitgliedschaft

Der Vorstand hat die bereits heute angewendete Regelung zur Genossenschaftsmitgliedschaft konkretisiert:

Es gilt der Grundsatz, dass nur Personen, welche in der GISA wohnen, für die GISA arbeiten oder im Vorstand der GISA aktiv sind, Genossenschafter sein können. Bei Kündigung der Wohnung oder der Stelle bei der GISA wird auch die Mitgliedschaft als Genossenschafter gekündigt. Wird die Mitgliedschaft im Vorstand gekündigt und die Person wohnt nicht in der GISA, so wird auch die Mitgliedschaft als Genossenschafter gekündigt.

Projekt Affoltern

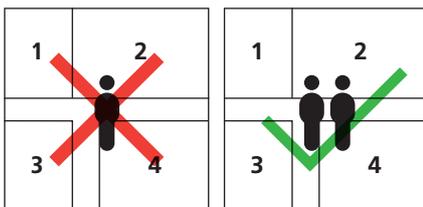
Laut Statuten (Art. 26 lit. h) und Information unserer Revisionsstelle hat der Vorstand die Kompetenz, bis CHF 15 Mio. in Eigenkompetenz über den Kauf von Grundstücken zu entscheiden. Der Vorstand behält sich diese Option in Hinblick auf Nachbargrundstücke vor allem betreffend unserer Siedlung Affoltern offen.

Vermietungsreglement/Solidaritätsfonds

Der Vorstand wird die bereits bestehenden Reglemente über die Vermietung und über den Solidaritätsfonds in Zukunft konsequent umsetzen. Definiert ist dort folgende Formel: Zimmeranzahl – 2 = minimale Personenanzahl. Halbe Zimmer werden nicht angerechnet. Es sind also nur Wohnungen mit einer Zimmeranzahl von 4 und mehr betroffen.

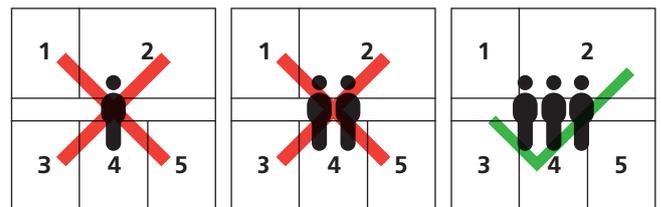
Daher werden alle Genossenschafter nach der diesjährigen Generalversammlung kontaktiert mit der Bitte, die aktuelle Belegung der Wohnung zu deklarieren. Bei Unterbelegung wird ab Oktober 2019 ein Solidaritätsbeitrag von CHF 200 pro unterbelegtem Zimmer und Monat in Rechnung gestellt. Wird die Deklaration verweigert, wird aufgrund vorliegender Informationen eine Belegung durch die Verwaltung geschätzt.

Beispiele 4-Zimmer-Wohnungen:



Wenn 2 Personen in einer 4.5-Zimmer-Wohnung wohnen, dann ist die Wohnung nicht unterbelegt.

Beispiele 5-Zimmer-Wohnungen:



Wenn 1 Person in einer 5.5-Zimmer-Wohnung wohnt, besteht eine Unterbelegung von 2 Zimmern. Der Solidaritätsbeitrag zusätzlich zur Miete beträgt daher CHF 400 pro Monat.

Wenn 2 Personen in einer 5.5-Zimmer-Wohnung wohnen, besteht eine Unterbelegung von 1 Zimmer. Der Solidaritätsbeitrag zusätzlich zur Miete beträgt daher CHF 200 pro Monat.

Ab 3 Personen in einer 5.5-Zimmer-Wohnung besteht keine Unterbelegung mehr.

Die Genossenschafter werden ebenfalls gebeten, sich bei der Verwaltung zu melden, falls sie eine grössere oder kleinere Wohnung suchen.

GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

GISA Baugenossenschaft
Kirchenackerweg 29
CH-8050 Zürich

Telefon 044 312 71 70
info@bg-gisa.ch
www.bg-gisa.ch

