

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2019



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 Mitbewohnern. 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 GISA	2
Organe der Genossenschaft am 31.12.2019	4
Einladung zur 72. ordentlichen Generalversammlung / Traktanden	5
Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung	6
Todesfälle	11
Bericht des Vorstandes	12
Bericht der Geschäftsführung	14
Bericht der Siedlungskommission Affoltern	18
Bericht der Siedlungskommission Oerlikon	19
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	21
Anhang der Jahresrechnung	22
Antrag Gewinnverwendung	28
Bericht der Revisionsstelle	29
Erläuterungen Jahresbericht	29
Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle	35
Erklärung zu den Statutenänderungen	36
Abstimmungen	37
Diverse Informationen	38

Impressum

Redaktion	Olaf Schnabel Helena Teinlä
Gestaltung	Mark Frederick Chapman Nextforce GmbH
Bilder	Christine Bärlocher chbaerlocher.ch Olaf Schnabel
Druck	Zuberbühler AG
Auflage	500

Organe der Genossenschaft am 31.12.2019

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 und Gebäudeunterhalt

Helena Teinilä, Geschäftsführerin
Janine Siegrist, Verwaltung Liegenschaften
Sascha Graf, Hauswart
Jürg Schneider, Hauswart
Natalie Diaz, Reinigung
Astrid Kabalu, Reinigung
Elisabeth Matthews, Reinigung
Annemarie Schweizer, Reinigung
Palmira Teixeira, Reinigung

Buchhaltung

Baugenossenschaft Zurlinden, Daniela Burket

Revisionsstelle

Ferax Treuhand AG, Herr Burri

Siedlungskommission Oerlikon

Sandra Ammann, Präsidentin
Marie-Louise Bloch
Samir Hoti
Isabella Marra
Jan Suter
Monika Suter

Siedlungskommission Affoltern

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

Mitgliedschaften

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

Einladung zur 72. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 11. September 2020
19.00 Uhr
Swissôtel, Zürich Oerlikon**

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2019,
Abnahme der Jahresrechnung 2019 und
Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals
und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Wahl des Vorstandes
7. Wahl des Präsidenten
8. Wahl der Revisionsstelle
9. Überarbeitung der Statuten
10. Information zum Projekt Affoltern
11. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
12. Diverse Informationen

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 28. Juni 2019, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:30 Uhr
Anwesend:	137 Genossenschaftler/Innen
Stimmberechtigte:	161
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

Traktanden:

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

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2018 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 71. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst Herrn Albert Burri von Ferax Treuhand AG (Revisionsstelle) als Gast willkommen.

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

Als Stimmzählende stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Ömer Even, Dirk Van't Veer und Manuela Moser von der Siedlung Oerlikon
- Fredi Frei, José Viseu und Sonja Siegenthaler von der Siedlung Affoltern

Die Stimmzähler werden einstimmig und ohne Gegenstimme gewählt.

2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung gibt.

Es gibt keine Anmerkungen oder Korrekturen.

Todesfälle 2018

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Nachname, Vorname	Adresse	Verstorben am
Eva Fleischmann	Kirchenackerweg 39, Oerlikon	26.02.2018
Andreas Spitz	Wohnstadion 2, Oerlikon	07.11.2018

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

3. Abnahme des Jahresberichts 2018, Abnahme der Jahresrechnung 2018 und Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle

2018 war ein ereignisvolles Jahr für die GISA. Der neue Vorstand hat die Arbeit aufgenommen und sich sehr intensiv in die einzelnen Themen eingearbeitet. Olaf Schnabel erläutert die Arbeiten in den einzelnen Themenfeldern (Finanzen, Personal, Unterhalt, Projekt Affoltern, Kommunikation, Lobbyarbeit) und hebt hervor, dass der Vorstand neu nur noch für das strategische Geschäft zuständig ist und dafür Richtlinien und Reglemente erlässt. Die neue Geschäftsführerin ist für das operative Geschäft zuständig. Olaf Schnabel erläutert das neue Personalmodell mit der Verstärkung der Verwaltung auf 130 und der Reduktion der Hauswartung auf 170 Stellenprozente. Er heisst die neue Geschäftsführerin Helena Teinilä und die neue Liegenschaftsbewirtschafterin Janine Siegrist herzlich in der GISA willkommen.

Der Vorsitzende erläutert auch die Langfristplanung der Liegenschaften und den strategischen Entscheid des Vorstandes, dass die GISA mittel- und längerfristig im Bereich der bestehenden Siedlungen wachsen soll. Dafür wurde bereits ein erster Grundstückskauf an der Binzmühlestrasse getätigt.

Olaf Schnabel bedankt sich ganz herzlich bei den Angestellten für deren wertvolle Arbeit. Er bedankt sich auch bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die mit ihrem Engagement dazu beigetragen haben, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner in unserer Genossenschaft wohl fühlen (insbesondere SiKo's und Personen, die in Einzelinitiative Anlässe und Kurse für die GISA organisieren).

Guido de Mártin, Mitglied des Vorstandes mit dem Ressort Finanzen, erläutert die Jahresrechnung und die Bilanz.

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle im Jahresbericht 2018 und beantragt die Jahresrechnung 2018 zu genehmigen. Albert Burri von Ferax Treuhand AG bestätigt, dass die Revision auf keine Sachverhalte gestossen ist, welche der Abnahme des Jahresberichtes widersprechen würden.

Olaf Schnabel erkundigt sich, 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 2018 mitgeholfen bzw. einen Beitrag geleistet haben und stellt den Antrag, Jahresbericht und Jahresrechnung 2018 zu genehmigen.

Die Jahresrechnung und der Jahresbericht werden einstimmig ohne Gegenstimme abgenommen.

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

Wie gewohnt, beinhaltet der Jahresbericht einen ausführlichen Bericht und Kommentar zur Jahresrechnung. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation der Baugenossenschaft GISA.

Der Jahresgewinn ist mit CHF 94'665.73 etwa gleich hoch wie im Vorjahr (CHF 95'425.27). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 32'051.32 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 126'717.05 zur Verfügung (Vorjahr CHF 121'571.67).

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilkapitals von 2.0% oder CHF 84'710.40.

CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Dem Antrag über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns wird einstimmig zugestimmt.

5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel stellt den Antrag auf Entlastung bzw. Décharge des Vorstandes und der Geschäftsführung an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter für das Geschäftsjahr 2018.

Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführerin wird mit einem grossen Mehr und einer Enthaltung zugestimmt.

6. Beschlussfassung Stossrichtung Projekt Affoltern

Olaf Schnabel fasst zusammen, was im Projekt Affoltern bisher unternommen wurde. Er erklärt die Gründe für das Projekt und die wesentlichen Stossrichtungen Sanierung bzw. Ersatzneubau samt ihren wesentlichen Auswirkungen. Der Vorsitzende verweist auf die bereits mit dem Jahresbericht versendeten und auf der Homepage verfügbaren Unterlagen. Er erläutert, warum der Vorstand eine Empfehlung für die Stossrichtung Ersatzneubau ausspricht und zeigt die weiteren Schritte beider Stossrichtungen auf der Zeitachse auf.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nutzen rege die Möglichkeit, Fragen zu stellen:

Claudia Moret fragt nach Nachteilen, falls heute entscheiden wird, alles zurückzuweisen.

Olaf Schnabel: Das Risiko für die GISA steigt, weil heute bekannt ist, dass gewisse Sachen, z.B. Leitungen, sehr dringend angegangen werden müssen.

Paola Bondanini: Wo hat der Landkauf stattgefunden? Wird dieser bei einem Projekt mitberücksichtigt?

Olaf Schnabel: zeigt auf dem Plan, wo eine Parzelle gekauft wurde (Binzmühlestrasse 220). Dank dieses Grundstücks wird die Planung des Neubauprojektes einfacher, weil (nahezu) ein Quadrat geplant werden kann.

Monika Tian: Was passiert mit der Liegenschaft der Senioviva (Hürststrasse 56), welche leer steht? Sie fragt auch, ob eine Lösung für die vielen vorhandenen Igel angedacht ist, falls die Neubau-Variante gewählt wird.

Olaf Schnabel: Die GISA hat die Besitzer aller Nachbarliegenschaften, inkl. Senioviva, kontaktiert zwecks möglichen Landkaufs. Gespräche werden geführt und die GISA bleibt diesbezüglich aktiv. Bzgl. Igel: Die GISA hat noch keine Lösung angedacht, aber er versichert, dass auch in Zukunft viel Grünraum in der Siedlung Affoltern für den Vorstand wichtig ist.

Vania Camerin Nobili und Bettina Storrer: Werden Genossenschafter im Wettbewerbsprojekt mit einbezogen z.B. Input zum Wohnungsmix, Ausbaustandard, Wohnungsgrösse usw.?

Olaf Schnabel: Ja, die Genossenschafter werden schon frühzeitig, u.a. bei der Festlegung des Wettbewerbsprogramms, mit einbezogen. Die Art der Partizipation muss noch festgelegt werden.

Manuel José Peixoto Viseu: macht sich Gedanken über die Ausnützungsziffer des Neubauprojektes und über die Grünräume. Er wünscht eine visuelle Präsentation wie das geplante Haus / die Häuser in Affoltern

aussehen würden. Er fragt ebenfalls nach dem Stand des Tauschs der Strassen mit dem Streifen GISA-Land entlang der Binzmühlestrasse.

Enrico Magro: Es ist unwahrscheinlich, dass die maximale Ausnützung geplant wird, weil es erfahrungsgemäss teurer wird, als darunter zu bleiben. Er bekräftigt, dass für den Vorstand eher eine gute Ausnützung wichtig ist und dass auch die neue Siedlung viel Grünraum bieten soll.

Olaf Schnabel: Der Vorstand wird keine Skizzen erstellen, dafür werden Architekturbüros im Wettbewerbsverfahren beauftragt. Gemäss heutigen Verordnungen können dreistöckige Häuser geplant werden, u.U. ein Stock mehr. Bzgl. Landabtausch ist die GISA mit der Stadt Zürich in Kontakt, bisher gibt es noch keine Ergebnisse, die Diskussionen laufen weiter.

Ursina Ben Khalifa: Wäre es möglich, dass die GV nach der Wettbewerbsentscheidung zwischen zwei Projekte abstimmen kann (anstatt nur das Siegerprojekt)?

Olaf Schnabel und Enrico Magro: Ein solcher Vorgang wäre nicht üblich. Auch das Gewinnerprojekt muss nachbearbeitet werden. Zwei Jury's – ein Fach- und ein Sach-Jury - werden die Entscheidung treffen.

Ursina Ben Khalifa: Kann man insbesondere in strassenseitigen Häusern noch wohnen, nachdem die Binzmühlestrasse erweitert worden ist? Was bietet die GISA den Mieterinnen und Mieterinnen dieser Wohnungen an?

Olaf Schnabel: Die GISA wird Mietzinssenkungen erwägen, oder Ersatzwohnungen anbieten. Bauliche Massnahmen für wenige Jahren machen keinen Sinn.

Lucien Rahm: Bringt die Variante Sanierung überhaupt etwas?

Olaf Schnabel: Es würde etwas Zeit gewonnen (ca. 20-25 Jahre). Danach wird die Frage Ersatzneubau wieder zum Thema. Daher bevorzugt der Vorstand ein Neubauprojekt.

Antonia Schiess: Was sind die Nachteile eines von der Stadt geforderten hohen Anteils subventionierter Wohnungen?

Olaf Schnabel: Heute sind eher wieder kleinere Wohnungen gefragt. Die subventionierten Wohnungen haben eine Mindestgrösse z.B. 60m² für eine 2 1/2 Zimmer-Wohnung. Je grösser eine Wohnung ist, desto teurer die Miete. Somit können u.U. die Mieten von nicht-subventionierten Wohnungen günstiger sein, als diejenige von subventionierten Wohnungen.

Jens Eller: Wie hoch werden die Mieten pro Quadratmeter?

Enrico Magro: Die GISA untersteht dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich. Wesentliche Eckfaktoren sind: Anlagekosten, Gebäudeversicherungswert und Referenzzinssatz. Je höher die Anlagekosten, desto höher der GVZ-Wert. In Affoltern wird die GISA versuchen, die Baukosten niedrig zu halten und somit ebenfalls die Mieten.

Anschliessend werden die Abstimmungen durchgeführt.

Abstimmung 1: Der Vorstand beantragt die Planung von baulichen Massnahmen (Sanierung oder Ersatzneubau) in der Siedlung Affoltern. Stimmen Sie dem Antrag zu?

- o *Die Abstimmung wird mit grossem Mehr und vier Gegenstimmen angenommen.*

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?

- o *138 Ja-Stimmen*

Abstimmung 3: Es wird die Planung einer Sanierung und die Freigabe eines Projektierungskredits von CHF 1 Mio. beantragt. Stimmen Sie dem Antrag zu?

- o *13 Ja-Stimmen*

Die Ja-Stimmen der Abstimmungen 2 und 3 werden verglichen: die Stossrichtung 'Ersatzneubau' wird mit 138 Ja-Stimmen deutlich angenommen.

Olaf Schnabel bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Er bedankt sich auch bei den Stimmzählern für die Unterstützung.

7. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Olaf Schnabel hält fest, dass keine ordnungsgemässen Anträge gemäss Art. 26 Abs. 2 eingegangen sind. Die Anträge von Markus Durscher wurden bereits grösstenteils umgesetzt und daher von ihm zurückgezogen.

8. Diverse Informationen

Olaf Schnabel gibt einen Ausblick auf die wichtigsten geplanten Arbeiten in 2019 / 2020. Er verdankt und verabschiedet Hauswart Manuel Sutura, der auf Ende August 2019 gekündigt hat und stellt den Nachfolger kurz vor, der ab Oktober 2019 in einem 90%-Pensum anfangen wird.

Ebenso informiert der Vorsitzende über

- die geltenden Regelungen zur Genossenschaftsmitgliedschaft,
- die Finanzkompetenz des Vorstandes (Statuten Art. 26 lit. h),
- die geltenden Mindestbelegungen laut Vermietungsreglement (Art. 8),
- die geltende Residenzpflicht (Statuten Art. 4 lit. 4) und
- die geltende Regelung betreffend Wohneigentum in der Stadt Zürich und angrenzenden Gemeinden (Statuten Art. 4 lit. 7)

Die Generalversammlung hat 2012 entschieden, dass bei einer Unterbelegung ein Solidaritätsbeitrag zu entrichten ist und der Vorstand die Kompetenz hat, die Höhe des Solidaritätsbeitrags festzulegen. Dieser Entscheid wurde in den Statuten, dem Vermietungsreglement und dem Reglement über den Solidaritätsfonds festgehalten. Olaf Schnabel informiert, dass der Vorstand den Solidaritätsbeitrag bei Genossenschaftlern beider Siedlungen einfordern wird und ihn auf 200 CHF pro unterbelegtem Zimmer festgelegt hat. Vorher wird das Gespräch mit den Mietern gesucht und ein Ersatzangebot gemacht. Der Vorstand wird in einer Retraite festlegen, wie diese Beiträge verwendet werden können. Der Vorsitzende informiert weiter, dass alle Mieterinnen und Mieter im Juli diesbezüglich mit einem Brief informiert und gebeten werden, eine Selbstdeklaration auszufüllen. Er bittet um pünktliche Zustellung an die Verwaltung.

Die nächste Generalversammlung 2020 findet am Freitag 29. Mai 2020 im Swissôtel, in Oerlikon statt.

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. (Uhrzeit: 20:30 Uhr)



Olaf Schnabel
Der Vorsitzende:



Helena Teinilä
Die Protokollführerin:



Todesfälle 2019

Josef Steiert Kirchenackerweg 36	3. Januar 2019
Sybille Sütterlin Kirchenackerweg 19	16. März 2019
Lucia Angst Wohnstadion 2	8. April 2019
Habibollah Kahangelde Zelghalde 44	15. Mai 2019
Elisabeth Rymann Kirchenackerweg 25	15. August 2019
Angel Santos Perez Wohnstadion 3	12. September 2019

Bericht des Vorstandes

Geschätzte Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r)

Das Jahr 2019 war ein sehr arbeitsreiches Jahr für den Vorstand. In 11 Vorstandssitzungen, einer Retraite und zahlreichen Arbeitsgruppentreffen behandelte er viele Themen, vor allem aber den Finanzbereich, die Statuten und Reglemente sowie das Projekt Affoltern. Trotz dieser hohen Arbeitslast arbeitet der Vorstand sehr gut im Team zusammen. Die Vorstandsmitglieder diskutieren intensiv und kontrovers über die verschiedenen Themen, finden aber auch dank der sehr angenehmen kollegialen Atmosphäre immer wieder gute Kompromisse und Lösungen.

Im Bereich Finanzen konnten dank erfolgreichen Verhandlungen mit der UBS die Hypothekarzinsen deutlich gesenkt werden. Sorgen bereiten dem Vorstand aber vor allem die 2015-2017 abgeschlossenen Zinsabsicherungen (SWAPs) mit langer Laufzeit (ca. 15 Jahre). Diese stellen sicher, dass in einer allfälligen Hochzinsphase die Hypothekarzinsen einen gewissen Prozentsatz nicht übersteigen. Da seit einigen Jahren von den Banken Negativzinsen verrechnet werden, steigen die Gebühren entsprechend an und stellen ein finanzielles Risiko für die Baugenossenschaft dar. Einfache Lösungen konnten hier noch nicht gefunden werden. Der Vorstand wird die Situation laufend im Auge behalten.

Eine Hauptaufgabe des Vorstands war auch die Überarbeitung der Statuten und Reglemente und damit die Klärung, wie das Zusammenleben und -arbeiten in der GISA funktionieren soll. Der Verband der Wohnbaugenossenschaften hat Anfang 2019 neue Musterstatuten herausgegeben, die alle aktuellen Gerichtsentscheide berücksichtigen. Hier hat der Vorstand mit Augenmass einen Vorschlag erarbeitet, der die für die GISA sinnvollen Änderungen übernimmt. Ausserdem wurden weitere fällige Anpassungen vorgeschlagen, die die Statuten einfacher anwendbar machen sollen.

Neben diesen Statutenüberarbeitungen hat der Vorstand noch die folgenden Reglemente überarbeitet und bei Bedarf angepasst/präzisiert:

- Baukommissionsreglement
- Darlehenskassenreglement
- Reglement zur Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge
- Organisationsreglement (intern)
- Kompetenzenreglement (intern)
- Personalreglement (intern)
- Spesenreglement (intern)

Das Vermietungs-, das Solidaritätsfonds- und Siedlungskommissionsreglement werden im Jahr 2020 bearbeitet.



Im Bereich Bauwesen und Unterhalt wurde als grösstes Projekt die Leitungssanierung der Etappe 3 erfolgreich durchgeführt.

Parallel zu den oben genannten Arbeiten wurde das Projekt Affoltern weitergetrieben, nachdem die Generalversammlung für einen Ersatzneubau gestimmt hat. Um den Projektperimeter zu arrondieren, konnte bereits erfolgreich ein erstes Grundstück und Gebäude an der Hürststrasse 56 erworben werden. Auch die zeitlich befristete Vermietung der nicht als Genossenschaftswohnungen geeigneten Zimmer an der Hürststrasse 56 ist mittlerweile aufgegleist. Der Vorstand wird auch weiterhin Gespräche mit den Eigentümern der umliegenden Grundstücke führen und allfällige weitere Grundstückskäufe ins Auge fassen. Entsprechend sind regelmässige Gespräche und Verhandlungen mit den Kreditgebern notwendig, um die finanzielle Seite abzusichern.

Ausserdem wurden im Jahr 2019 intensive Verhandlungen mit mehreren Ämtern und dem Stadtrat der Stadt Zürich betreffend die Enteignung des Landstreifens entlang der Binzmühlestrasse und des Erwerbs der beiden Strassen Zelghalde und Binderweg geführt. Da das Tiefbauamt die Enteignung forciert hat, sah sich der Vorstand gezwungen, Einsprache gegen die Enteignung einzulegen. Die Verhandlungen bezüglich des Erwerbs der beiden Strassengrundstücke verläuft schleppend, da das zuständige Amt die Bedingungen ständig verändert und einem Erwerb erst nach erfolgtem Wettbewerb zustimmen will. In dieser Angelegenheit wird der Vorstand auch im Jahr 2020 gefordert sein.

Im zweiten Halbjahr 2019 konnten eine Baukommission gebildet und ein Wettbewerbsbüro gewählt werden. Somit wird Anfang 2020 die Erarbeitung eines Wettbewerbsprogramms starten. Dieses Programm fungiert als Pflichtenheft für das Ersatzneubauprojekt Affoltern. Selbstverständlich werden im Jahr 2020 auch alle Genossenschafter in einem partizipativen Prozess konsultiert.

Neben all den Arbeiten fand der Vorstand immer wieder Zeit für Begehungen von Ersatzneubauprojekten anderer Genossenschaften, um Ideen und Anregungen zu sammeln und mögliche Lösungen für Affoltern zu eruieren.

Auch im Jahr 2019 hat der Vorstand mit den unregelmässig erscheinenden GISA Newslettern sowie einer regelmässigen Bewirtschaftung der Homepage die Kommunikation gestärkt. Eine neue Homepage ist in Erarbeitung und wird 2020 auf-

geschaltet. Daneben werden weitere Gespräche und Verhandlungen mit Banken und anderen Kreditgebern, den verschiedenen Dienstabteilungen der Stadt Zürich, Eigentümern angrenzender Grundstücke sowie anderen Genossenschaften geführt und Lobbyarbeit im Verband der Wohnbaugenossenschaften geleistet.

Im Jahr 2020 wird vor allem der Wettbewerb für das Projekt Affoltern die Arbeit des Vorstands prägen. Selbstverständlich werden wir hierzu weiterhin rechtzeitig und transparent informieren.

Zu guter Letzt möchten wir uns ganz herzlich bei unserem Personal (Verwaltung, Hauswarte, Reinigungspersonal) bedanken. Ohne den grossartigen Einsatz unseres Personals würde unsere Genossenschaft nicht funktionieren.

Olaf Schnabel

Präsident

Bericht der Geschäftsführung

«Miteinander»: das diesjährige Motto der Bilderreihe dieses Jahresberichts. Es war mir ein Anliegen, die unterschiedlichen Aktivitäten zu zeigen, welche in der GISA stattfinden und unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter zusammenbringen. Diese Anlässe und Feste ist das, was eine Genossenschaft ausmacht. Ich bedanke mich herzlich bei den vielen, die sich für diese schönen Anlässe eingesetzt haben.

In der Geschäftsstelle der GISA gab es einige Veränderungen. Unser Hauswart Manuel Sutura hat die GISA nach drei Jahren verlassen. Sein Nachfolger Sascha Graf hat das Team beinahe nahtlos ergänzt. In Affoltern unterstützt Marcel Züger auf Stundenbasis die Hauswarte – somit wird auch diese Siedlung wieder persönlich betreut. Erfreulich war, dass zwei Mitarbeitende des Reinigungspersonals ein 25-jähriges Dienstjubiläum gefeiert haben. Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden, insbesondere bei den Jubilaren, für ihren wertvollen und geschätzten Einsatz für die GISA.

Die 2018 gestartete Optimierung der internen Prozesse wird die Verwaltung bis 2020 weiterhin beschäftigen. Schritt für Schritt werden Akten gesichtet, sortiert, korrigiert, aktualisiert. Die Mieterinnen und Mieter erfahren über diese Arbeiten oft nur punktuell, ein Beispiel dafür war die erstmalige Erhebung der Wohnungsbelegung im Sommer 2019.

Neben dem normalen Unterhalt der Liegenschaften haben wir im Jahr 2019 zusätzlich zwei grössere Projekte durchgeführt. Die Dachwintergärten in der Etappe 4 wurden abgedichtet. Ich hoffe nun, dass auch bei einem heftigen Gewitter kein Wasser mehr in die Wohnungen gelangt. In der Etappe 3 wurde die

Kanalisation aussen saniert. Die Arbeiten haben die Wohnungen nicht tangiert und die MieterInnen waren verständnisvoll, wenn wieder mal das Wasser abgestellt wurde oder der Eingang nach wenigen Stunden wieder verschmutzt war. Die Arbeiten konnten reibungslos und gemäss Plan durchgeführt werden.

Das Bauprojekt Affoltern beschäftigte auch die Verwaltung. Erste Umsiedlungen von Mietern aus Affoltern nach Oerlikon haben stattgefunden. Die Wohnungen in Affoltern werden befristet vermietet, u.a. an das Jugendwohnnetz JUWO, welches bezahlbaren Wohnraum für junge Erwachsene in Ausbildung anbietet. Der Altersdurchschnitt der Siedlung Affoltern sinkt somit, da viele langjährige Mietende ausgezogen sind. 2019 wurde in Affoltern die direkt an die GISA-Siedlung angrenzende Liegenschaft an der Hürststrasse 56 gekauft. Vorerst werden die Zimmer einzeln vermietet, bis die Pläne des Ersatzneubauprojektes konkreter werden.

Das Verwaltungsteam wurde 2018 und 2019 fast komplett neu besetzt, somit war 2019 für drei Mitarbeitende in der Verwaltung das Jahr der Einarbeitung und des Kennenlernens der Genossenschafterinnen, Genossenschafter und der Liegenschaften. Die Arbeit bei einer Liegenschaftsverwaltung ist oft hektisch und manchmal die Schaltstelle für kleine und auch grössere Sorgen. Die vielen herzlichen Begegnungen haben uns sehr berührt und wir alle bedanken uns herzlich für den warmen Empfang.

Helena Teinilä
Geschäftsführerin



Team Verwaltung GISA von links: Sascha Graf, Janine Siegrist, Helena Teinilä und Jürg Schneider.



**Tauschbörse –
Ausgedientes und
wenig Gebrauchtes
finden neue
Besitzerinnen und
Besitzer.**



Miteinander basteln und bemalen von Rennautos – welches wohl gewinnen wird?



Achtung, fertig, los! Die selbstgebauten Rennautos treten, zur Begeisterung von Gross und Klein, in einem Rennen gegeneinander an.



Bericht der Siedlungskommission Affoltern

Die Siedlungskommission bestand im Jahr 2019 aus den folgenden Personen: Bettina Storrer (Präsidium), Fredy Frei, Kurt Gygax (Kassier), José Viseu und Keti Widmer.

Das Jahr 2019 hat gut gestartet: die Siedlungsversammlung am 22.3.2019 war sehr gut besucht. Diese Wertschätzung freute uns sehr.

Am 16. August fand das Siedlungsfest statt mit einem reich gedeckten Buffet, denn viele Gäste brachten etwas Feines zu Essen mit. Es wurde grilliert und geplaudert und alle genossen die Gemeinschaft und den lauen Sommerabend. Einige Kinder fanden den Mut, gemeinsam in Zelten draussen zu übernachten. Nicht alle haben viel geschlafen. Auch wenn es nicht allen gleich gut gefallen hat, so werden wir diesen Anlass am Ende der Sommerferien 2020 wiederholen.

Nach dem grossen Erfolg in den letzten Jahren haben wir auch im Oktober 2019 wieder ein Halloweenfest veranstaltet. Auch dieses Jahr genossen wir beim Feuerschein eine feine Kürbissuppe und leckere Desserts, die von den Genossenschaftlern spendiert wurden. Neben den Kindern haben dieses Jahr auch einige von unseren Studenten beim Kürbisschnitzen mitgemacht.

Am 7. Dezember kam der Samichlaus. Es wurde ein schönes Fest. Wie in den Jahren zuvor machten Lichter, Girlanden und der Feuerschein den Platz beim Steinpavillon zu einem verzauberten Plätzchen. Pünktlich kam der Samichlaus mit seinen Helfern, dem Schmutzli und einem kleinen Engel. Rund um das Feuer sassen die Kinder und hörten gespannt dem Samichlaus zu.

Zudem hat sich die Siko um Neuzuzüge und Trauerfälle gekümmert und zwei weitere Ausgaben der Siko Zytig herausgebracht.

Die wichtigste Arbeit passiert jedoch in der Gemeinschaft, wo jeder Einzelne seinen Beitrag leistet. Allen Siko-Mitgliedern und allen Helferinnen und Helfern möchte darum ich an dieser Stelle für Ihren Einsatz herzlich danken.

Bettina Storrer

Präsidentin der Siedlungskommission Affoltern

**Wenn es in den Siedlungen
Süsses und Saures für die Kinder
gibt, dann ist Halloween.**

**Rechts: Impression vom
Pinewood-Derby – spannungs-
volles Zusammenspiel.**



Bericht der Siedlungskommission Oerlikon

Die Siedlungskommission bestand im Jahr 2019 aus den folgenden Personen: Sandra Ammann (Präsidentin), Marie-Louise Bloch, Samir Hoti, Isabella Marra, Manuela Moser, Jan Suter und Monika Suter. Unter anderem organisiert die SiKo die jährliche Siedlungsversammlung, hilft bei der Organisation von Anlässen, begrüsst Neuzuzüger und gibt regelmässig den SiKo-Newsletter heraus.

Das von der SiKo organisierte Sommerfest konnte zur Freude Aller bei schönem Wetter stattfinden. Der von Justyna Chudzinska Ottino organisierte «Deko am Zaun»-Anlass machte den Kindern Spass und gibt nun dem kalten Gitterhag um den Spielplatz eine dekorative Wärme. Halloween und Samichlaus wurden abermals von der kreativen und engagierten Monika Suter mit ihrer Familie organisiert und dekoriert. Der Aufruf in einem der Newsletter, neue Engagierte mögen sich doch melden, sollte Gehör finden, damit der Samichlaus wie jedes Jahr stattfinden kann. Monika Suter zieht sich nach vielen Jahren zurück und wir hoffen auf neue Organisatoren.

Die Siedlungskommission hat bei folgenden Projekten unterstützend mitwirken können: Eine von Olaf Schnabel organisierte Schatzsuche fand regen Anklang bei den Kindern und die grosse Schatzkiste wurde letztlich gefunden! Auch das vom

Elternpaar Andrea und Lucien Rahm aufgegleiste Pinewood-Derby liess sowohl Kinder wie auch Erwachsene kreativ wirken. Etliche sehr originell dekorierte und bemalte Holzautos nahmen am Rennen teil. Der Anlass war ein grosser Erfolg. Die Aufwertung der «wilden Wiese», eine Idee von Stefan Marti, konnte umgesetzt werden. Die Wiese lädt mit dem neuen Steinplätzchen zum Verweilen ein. Gerade richtig für die kalte Jahreszeit besorgte Graziella Bomio ein Büchergestell, das die Möglichkeit zum unkomplizierten Büchertausch bietet. Es wurde von Anfang an rege genutzt. Erfreulich sind auch von der SiKo unabhängige Ideen/Projekte, die zu einem Miteinander beitragen: wöchentliche Yoga-Stunden, Tangotanz und der monatliche Seniorentreff mit jeweils schön gedeckter Kaffee- und Kuchentafel. Auch die 3. GISA-Mini-Olympiade 2019 wurde durchgeführt und die Teilnehmenden mit Jubel zu Bestleistungen angespornt.

Die von Bewohnerinnen und Bewohnern organisierten Anlässe waren 2019 besonders erfreulich und trugen positiv zur GISA-Atmosphäre bei. Die SiKo unterstützt gern, sei es mit tatkräftiger Mithilfe oder auch bei der Finanzierung.

Sandra Ammann

Präsidentin Siedlungskommission Oerlikon



Bilanz

	Anm.	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		458'535.94	1'578'069.35
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	2.1	5'178.05	26'003.40
Übrige kurzfristige Forderungen		8'296.50	–
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		9'500.00	27'500.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	252'909.78	183'800.80
Umlaufvermögen		734'420.27	1'815'373.55
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		91'200.00	19'600.00
Immobilie Sachanlagen	2.3	70'688'683.00	63'890'010.00
Anlagevermögen		70'780'883.00	63'910'610.00
Gesamtvermögen		71'515'303.27	65'725'983.55
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	535'104.31	741'414.50
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	4'975'394.31	4'595'385.75
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		172'477.50	1'566.10
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		48'922.50	50'417.35
Kurzfristiges Fremdkapital		5'731'898.62	5'388'783.70
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	50'083'620.00	45'454'008.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.7	1'350'139.00	1'493'131.00
Erneuerungsfonds / Rückstellungen	2.8	9'809'604.65	8'761'243.80
Langfristiges Fremdkapital		61'243'363.65	55'708'382.80
Genossenschaftskapital	2.9	4'144'800.00	4'243'100.00
Gesetzliche Gewinnreserven		264'000.00	259'000.00
Bilanzgewinn	2.10	131'241.00	126'717.05
Eigenkapital		4'540'041.00	4'628'817.05
Gesamtkapital		71'515'303.27	65'725'983.55

Erfolgsrechnung

	Anm.	2019 CHF	2018 CHF
Nettoerlös aus Leistungen (Mietzinsnettoerlös)		4'954'031.10	4'888'999.50
Zuschüsse		19'231.50	43'057.00
Übrige Erträge		164'992.60	172'734.50
Betriebsertrag aus Lieferungen und Leistungen		5'138'255.20	5'104'791.00
Laufender Unterhalt	3.1	-1'314'994.02	-1'232'905.75
Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen Sanierungen/Rückbau	3.2	-767'000.00	-2'349'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds	3.3	118'639.15	979'421.20
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten		-118'639.15	-57'884.50
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-9'104.05	-6'360.10
Liegenschaftsverwaltung		-225'731.25	-87'935.74
Liegenschaftenerhalt		-2'316'829.32	-2'754'664.89
Liegenschaftenergebnis		2'821'425.88	2'350'126.11
Verwaltungsaufwand	3.4	-327'669.17	-332'754.66
Betriebsaufwand		-327'669.17	-332'754.66
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		2'493'756.71	2'017'371.45
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-32'959.75	-11'396.40
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.5	-701'327.00	-581'505.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'759'469.96	1'424'470.05
Finanzaufwand	3.6	-1'625'498.46	-1'253'482.85
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		133'971.50	170'987.20
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3.7	-6'527.60	-42'345.17
Jahresgewinn vor Steuern		127'443.90	128'642.03
Steuern		-33'209.65	-33'976.30
Jahresgewinn		94'234.25	94'665.73

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 geüfnet 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 geüfnet.

Steuern

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

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz	31.12.2019	31.12.2018
2.1 Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	5'178.05	26'003.40
Total	5'178.05	26'003.40
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	102'868.18	36'649.95
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	150'041.60	147'150.85
Total	252'909.78	183'800.80
2.3 Immobille Sachanlagen		
Landwert 1. und 2. Etappe, 8046 Zürich	308'892.00	308'892.00
Gebäudewert 1. und 2. Etappe, 8046 Zürich	13'284'835.00	13'284'835.00
Landwert 3. Etappe, 8050 Zürich	61'580.00	61'580.00
Gebäudewert 3. Etappe, 8050 Zürich	3'061'420.00	3'061'420.00
Landwert 6. Etappe, 8046 Zürich	475'000.00	475'000.00
Gebäudewert 6. Etappe, 8046 Zürich	1'425'000.00	1'425'000.00
Landwert 7. Etappe, 8046 Zürich	1'875'000.00	–
Gebäudewert 7. Etappe, 8046 Zürich	5'625'000.00	–
Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten	26'116'727.00	18'616'727.00
Amortisationskonti eigene Liegenschaften		
Bestand 01.01.	–4'704'517.00	–4'563'172.00
Einlagen	–261'167.00	–141'345.00
Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften	–4'965'684.00	–4'704'517.00
Total eigene Liegenschaften	21'151'043.00	13'912'210.00
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.	–9'688'200.00	–9'248'040.00
Einlagen	–440'160.00	–440'160.00
Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht	–10'128'360.00	–9'688'200.00
Total Liegenschaften im Baurecht	49'537'640.00	49'977'800.00
Total immobile Sachanlagen	70'688'683.00	63'890'010.00

	31.12.2019	31.12.2018
2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	154'967.56	192'474.80
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	380'136.75	548'939.70
Total	535'104.31	741'414.50
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
sonstige Dritte	12'253.06	10'070.65
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	3'741'323.10	4'015'103.40
Einzahlungen	122'800.00	154'500.00
Rückzahlungen	-62'227.10	-501'517.60
Verzinsung 1,25% / 2,00%	47'865.25	73'237.30
Bestand 31.12.	3'849'761.25	3'741'323.10
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken	1'113'380.00	843'992.00
Total	4'975'394.31	4'595'385.75
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Finanzinstitute Bestand 01.01.	38'736'620.00	38'906'008.00
Aufnahmen	5'600'000.00	700'000.00
Amortisationen	-600'000.00	-600'000.00
Finanzinstitute Bestand 31.12.	43'736'620.00	39'006'008.00
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	6'448'000.00	6'549'000.00
Amortisationen	-101'000.00	-101'000.00
Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12	6'347'000.00	6'448'000.00
Total	50'083'620.00	45'454'008.00
2.7 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Stadt und Kanton Zürich		
Bestand 01.01.	1'493'131.00	1'546'197.00
Amortisation	-142'992.00	-53'066.00
Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12.	1'350'139.00	1'493'131.00
Total	1'350'139.00	1'493'131.00

	31.12.2019	31.12.2018
2.8 Rückstellungen / Rückstellungen		
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	7'128'643.80	7'364'065.00
Einlagen	767'000.00	744'000.00
Entnahmen	-118'639.15	-979'421.20
Total Erneuerungsfonds	7'777'004.65	7'128'643.80
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau		
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau Bestand 01.01	1'605'000.00	–
Einlagen	–	1'605'000.00
Entnahmen	–	–
Total Rückstellungen Sanierungen / Rückbau	1'605'000.00	1'605'000.00
Rückstellungen Solidaritätsfonds	27'600.00	27'600.00
Rückstellung Schwankungsreserve Finanzinstrumente (Einlage 2019)	400'000.00	–
Total übrige Rückstellungen	427'600.00	27'600.00
Total	9'809'604.65	8'761'243.80
2.9 Genossenschaftskapital		
Stand 01.01.	4'243'100.00	4'289'500.00
Einlagen	103'650.00	135'800.00
Rückzahlungen	-201'950.00	-182'200.00
Total	4'144'800.00	4'243'100.00
2.10 Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	37'006.75	32'051.32
Jahresgewinn	94'234.25	94'665.73
Total	131'241.00	126'717.05
Gewinnverwendung		
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5'000.00	-5'000.00
Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)	-84'025.95	-84'710.30
Vortrag auf neue Rechnung	42'215.05	37'006.75
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung	2019	2018
3.1 Laufender Unterhalt		
Unterhalt und Reparaturen	-672'821.31	-424'823.59
Hauswartung / Hauswartmaterial	-303'004.98	-449'512.43
Strom allgemein	-26'797.51	-24'697.98
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	-167'405.65	-164'966.50
Kehrrichtabfuhr	-31'272.75	-29'192.75
TV- und Radiogebühren	-57'334.12	-78'697.60
Gebäudeversicherung	-32'221.05	-31'880.20
Sachversicherung	-24'136.65	-29'134.70
Total	-1'314'994.02	-1'232'905.75

	2019	2018
3.2 Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen / Sanierungen		
Einlage Erneuerungsfonds	-767'000.00	-744'000.00
Bildung Rückstellung Sanierungen / Rückbau	-	-1'605'000.00
Total	-767'000.00	-2'349'000.00
3.3 Entnahme Erneuerungsfonds		
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	118'639.15	57'884.50
Umlage Erneuerungsfonds 1. und 2. Etappe für Rückstellung für Sanierungen / Rückbau	-	921'536.70
Entnahme Erneuerungsfonds	-118'639.15	-
Total	-	979'421.20
3.4 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand	83'541.60	90'050.65
AHV Vorstandsentschädigung	6'766.65	5'605.65
Entschädigung Revisionsstelle	18'475.00	23'399.30
Beratungsaufwand	1'120.10	18'155.80
Generalversammlung	21'116.10	22'047.85
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	31'678.70	45'721.30
Büromaterial, Drucksachen	15'215.60	10'778.75
Weiterbildung, Kurse	5'361.65	10'131.40
Diverser Personalaufwand	1'192.85	3'799.10
Beiträge und Spenden	12'041.95	9'163.40
Betriebskosten EDV, Internet, Telefon, Porti	29'794.77	14'631.60
GISA-Veranstaltungen und Siedlungskommissionen	6'520.00	3'420.00
Entschädigung Baukommission Mitglieder	10'200.00	-
Versicherungen allgemein	8'823.10	12'567.45
Übriger Verwaltungsaufwand	75'781.10	63'282.41
Inserate und Werbeaufwand	40.00	-
Total	327'669.17	332'754.66
3.5 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen		
Planmässige Abschreibungen	701'327.00	581'505.00
Total	701'327.00	581'505.00

	2019	2018
3.6 Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	405'847.65	891'844.57
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	47'865.25	77'618.25
Baurechtszinsen	273'182.50	283'138.00
Zinsaufwand SWAP	496'251.50	–
Bildung Rückstellung Finanzinstrumente	400'000.00	–
Übriger Finanzaufwand	2'351.56	882.03
Total	1'625'498.46	1'253'482.85
3.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		
Aufwendung Vorjahr für Machbarkeitsstudie 1. und 2. Etappe	–7'265.00	–48'468.05
Übrige ausserordentliche Erträge	737.40	6'122.88
Total	–6'527.60	–42'345.17

4 Anzahl Mitarbeiter

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr die Schwelle von 250 erreicht.

5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	5'331.30	4'329.55
---	----------	----------

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

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	70'688'683.00	63'890'010.00
--	---------------	---------------

7 Brandversicherungswerte der Liegenschaften

LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	26'304'952.00	26'304'800.00
LS 3. Etappe, 8050 Zürich	7'505'950.00	7'506'000.00
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	31'005'140.00	29'395'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	5'004'950.00	6'615'100.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	30'000'000.00	30'000'000.00
LS 6. Etappe, 8050 Zürich	869'950.00	870'000.00
LS 7. Etappe, 8046 Zürich	5'490'000.00	–
Total	106'180'942.00	100'691'000.00

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	10'200.00	–
----------------------------------	-----------	---

10 Nicht bilanzierte, abgeschlossene Finanzinstrumente (SWAP)

Die GISA hat 2009 mit der UBS vier SWAP-Verträge mit Laufzeiten bis 2031 abgeschlossen, die letztmals 2017 verlängert wurden. SWAP sind Absicherungen gegen steigende Darlehens- bzw. Hypothekarzinsen und müssen wie jede Versicherung bezahlt werden. Die Kosten der SWAP-Verträge basieren auf der Differenz aus dem aktuellen Libor-Satz und der im Vertrag festgelegten Zinsobergrenze. Seit Abschluss der Verträge hat sich das Zinsumfeld komplett verändert, mittlerweile gibt es Negativzinsen. Die Schwachstelle der SWAP-Verträge ist, dass die Zinsen nur gegen oben, nicht aber nach unten abgesichert wurden. Dadurch wird der Finanzaufwand der GISA bei tieferen Negativzinsen immer höher. Die GISA kann die SWAP-Verträge weiterlaufen lassen oder ab sofort auflösen. Im heutigen Zinsumfeld beziffern sich die Kosten für beide Varianten auf CHF 4 bis 5 Mio., entweder aufgeteilt auf die Restlaufzeit oder, bei sofortiger Auflösung, in einem einmaligen Betrag. Die laufenden Kosten werden im Finanzaufwand gebucht. Die Differenz zwischen dem Liborzinssatz und dem festgelegten Zins wird nicht bilanziert.

Gemäss Beschluss des Vorstandes wurde für die allfällige Auflösung der Verträge eine Rückstellung von CHF 400'000.00 gebildet (vgl. Position 2.8).

Laufzeiten der SWAP-Verträge	CHF	Laufzeit
SWAP 1	7'000'000.00	10.2028
SWAP 2	10'000'000.00	03.2029
SWAP 3	6'725'000.00	09.2030
SWAP 4	8'500'000.00	09.2031
Total	32'225'000.00	

11 Änderungen von angewandten Grundsätzen

Das Sammelkonto «Konto Heiz- und Nebenkosten» wurde im Jahr 2018 in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegliedert. Im Jahr 2019 wurde dieses Konto in die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Bei den Immobilien Sachanlagen wurden die Landwerte für die eigenen Liegenschaften ausgeschieden. Um dies transparent und vergleichbar darzustellen, wurden die Vorjahreswerte ebenfalls angepasst.

Die kurzfristig fälligen Hypotheken wurden im Jahr 2018 bei den langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Jahr 2019 wurden die kurzfristig fälligen Hypotheken bei den kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten gegliedert und das Vorjahr entsprechend angepasst.

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
Verfügbare Bilanzgewinn	131'241.00
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-84'025.95
Vortrag auf neue Rechnung	42'215.05



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

Zürich, 17. Juni 2020

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 20 bis 28 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2019 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 2019

Amortisationskonto Etappen 1-3 und 6

1. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	2'835'633.00
Einlage 2019	CHF	101'953.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	2'937'586.00
2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	959'495.00
Einlage 2019	CHF	33'984.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	993'479.00
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	900'689.00
Einlage 2019	CHF	31'230.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	931'919.00
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	8'700.00
Einlage 2019	CHF	19'000.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	27'700.00
7. Etappe , 8046 Zürich, Hürststrasse 56 Bestand am 1. Januar 2019	CHF	0.00
Einlage 2019	CHF	75'000.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	75'000.00
Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	4'965'684.00

Heimfallfonds (Etappe 4)

4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	6'282'520.00
Einlage 2019	CHF	228'930.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	6'511'450.00
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	1'397'680.00
Einlage 2019	CHF	54'730.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	1'452'410.00

Heimfallfonds (Etappe 5)

5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	2'008'000.00
Einlage 2019	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	2'164'500.00
Total Heimfallfonds	CHF	10'128'360.00

Fondsrechnung und Abschreibungen 2019

Erneuerungsfonds alle Etappen

1. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	2'953'000.00
Einlage 2019		0.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	4'448.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	2'948'552.00
2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	994'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	994'000.00
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	882'490.00
Einlage 2019	CHF	75'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung Kanalisation	./ CHF	94'570.95
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	862'919.05
4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	476'452.80
Einlage 2019	CHF	310'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung Garageneinfahrt	./ CHF	16'874.20
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	769'578.60
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	239'841.00
Einlage 2019		50'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	2'746.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	287'095.00
5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	1'574'160.00
Einlage 2019	CHF	300'000.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	1'874'160.00
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	8'700.00
Einlage 2019	CHF	9'000.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	17'700.00
7. Etappe , 8046 Zürich, Hürststrasse 56 Bestand am 1. Januar 2019	CHF	0.00
Einlage 2019	CHF	23'000.00
Bestand am 31. Dezember 2019	CHF	23'000.00
Total Erneuerungsfonds	CHF	7'777'004.65

Liegenschaften und Mietobjekte 31.12.2019

Liegenschaft		1. und 2. Etappe	3. Etappe	4. Etappe	5. Etappe	6. Etappe	7. Etappe	Total
Bezugsjahr		1948/49	1950	1985/87	2003	2018	2019	
		Binderweg Binzmühlestr. Kügelillostr. Zelghalde	Greifenseestr. Kirchenackeweg	Kirchenackerweg A Tramstr. B	Wohnstadion Kirchenackerweg 1–9	Binzmühlestr. 220	Hürststrasse 56	
GVZ-Wert (Index 1025%)		26'304'800	7'506'000	36'010'200	30'000'000	870'000	5'490'000	106'181'000
Bruttoanlagewert		13'593'727	3'123'000	28'366'000	31'300'000	1'900'000	7'500'000	85'782'727
Wohnungskateg.	AW I	0	0	9	3	0	0	12
	FW I BW I	0	0	0	7	0	0	7
	FW II AW II	1	4	4	5	0	0	14
	FT	91	26	81	77	2	0	277
Zimmerzahl	2/2.5	0	9	22	17	0	0	48
	3/3.5	31	21	33	13	1	0	99
	4/4.5	49	0	27	37	1	0	114
	5/5.5	12	0	11	23	0	0	46
	6/6.5	0	0	1	2	0	0	3
Total Wohnungen		92	30	94	92	2	0	310
Parkplätze		16	0	88	62	3	2	171
Bastelräume		6	1	23	1	0	0	31
Atelier/Gewerbe		1	0	6	2	0	0	9
Wohnheim		0	0	0	0	0	1	1

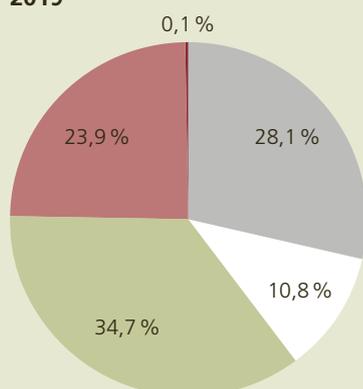
Mieterfranken

	2019	in %	2018	in %
Liegenschaftenunterhalt	1'442'737	28,1 %	1'297'151	25,4 %
Verwaltungs und Personalaufwand	553'400	10,8 %	420'691	8,2 %
Abschreibungen und Rücklagen (2019 inkl. SWAP-Rückstellung)	1'782'648	34,7 %	1'962'480	38,4 %
Finanzaufwand (2019 ohne SWAP-Rückstellung)	1'225'498	23,9 %	1'253'483	24,6 %
Ao Aufwand	6'528	0,1 %	42'345	0,8 %
Steuern	33'209.65	0,6 %	33'976.30	0,7 %
Gewinn	94'234	1,8 %	94'666	1,9 %
Total	5'138'255		5'104'791	

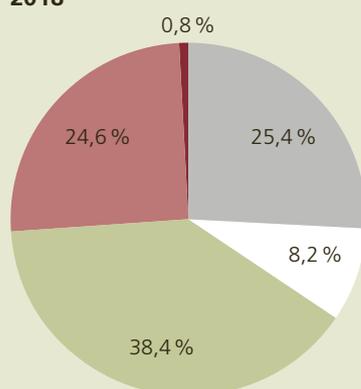
Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2019

Gläubiger	Etappe	Zins 2019 %	Bestand am 31.12.19 CHF
UBS AG diverse Finanzierungsprodukte: SWAP, Liborhypotheiken und feste Vorschüsse**			
UBS AG Liborhypothek	1 + 2	1,99 *	8'200'000.00
UBS AG Liborhypothek	3	1,99 *	1'400'000.00
UBS AG Liborhypothek	4A	1,99 *	9'600'000.00
UBS AG Liborhypothek	4B	1,99 *	2'600'000.00
UBS AG Liborhypothek	5	1,99 *	16'750'000.00
UBS AG Liborhypothek	6	1,99 *	700'000.00
UBS AG Liborhypothek	7	1,99 *	5'600'000.00
Davon kurzfristig			-1'113'380.00
1. Rang Hypotheiken			43'736'620.00
* Durchschnittsverzinsung aller UBS Finanzierungsprodukte, inkl. SWAP			
Pensionskasse der Stadt Zürich (Übertrag zu UBS per 04.2020)	4	0,92**	1'577'000.00
Pensionskasse der Stadt Zürich (Übertrag zu UBS per 04.2020)	5	0,92**	4'770'000.00
2. Rang Hypotheiken			6'347'000.00
** unterschiedliche Laufzeiten der UBS Finanzierungsprodukte, CHF 32,5 Mio. mit SWAP abgesichert			
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			50'083'620.00
Stadt Zürich	1, 2 + 4	–	281'539.00
Stadt Zürich (bis 2034)	5	–	699'000.00
Kanton Zürich (bis 2028)	5	–	369'600.00
Zinslose Darlehen			1'350'139.00

2019



2018



Aufteilung Mieterfranken

- Liegenschaftunterhalt
- Verwaltungen und Personalaufwand
- Abschreibungen und Rücklagen (2019 inkl. SWAP-Rückstellung)
- Finanzaufwand (2019 ohne SWAP-Rückstellung)
- Ausserordentlicher Aufwand



Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle

Neben diversen anderen Traktanden finden an der 72. ordentlichen Generalversammlung Neuwahlen in den Vorstand statt.

Alle bisherigen Vorstandsmitglieder treten gemeinsam für eine weitere Amtszeit (drei Jahre) an, damit der heutige Vorstand die 2018 begonnene Umstellung der Prozesse und Strukturen der GISA in den nächsten Jahren abschliessen kann. Dazu gehört die Überarbeitung der Statuten und Reglemente sowie die Erarbeitung eines langfristigen Investitionsplanes. Der Vorstand möchte ebenso die transparente Kommunikation weiter etablieren, z.B. die neue, interaktive Webseite mit elektronischen Services anbieten. Auch das Bauprojekt Affoltern bleibt im Fokus des Vorstandes.

Olaf Schnabel

Funktion: Präsident,
Ressort Kommunikation
Im Vorstand seit: 2017

Christian Kölliker

Funktion: Vize-Präsident, Ressort
Technischer Unterhalt, Bauwesen,
Mitglied der Baukommission Affoltern
Im Vorstand seit: 2017

Cornelius Ammann

Funktion: Ressort Personal
Im Vorstand seit: 2018

Guido de Martin

Funktion: Ressort Finanzen
Im Vorstand seit: 2018

Enrico Magro

Funktion: Aktuar, Ressort Recht
Präsident der Baukommission Affoltern
Im Vorstand seit: 2018

Doris Matthews

Funktion: Ressort Anlässe
Mitglied der Baukommission Affoltern
Im Vorstand seit: 2017

Zur Information:

Urs Leibundgut

Funktion: städtischer Vertreter
(wird nicht durch die Generalversammlung gewählt)
Im Vorstand seit: 2008

Wahl der Revisionsstelle

Aufgrund der guten Zusammenarbeit der letzten Jahre beantragt der Vorstand die Wiederwahl von Ferax Treuhand AG als externe Revisionsstelle.

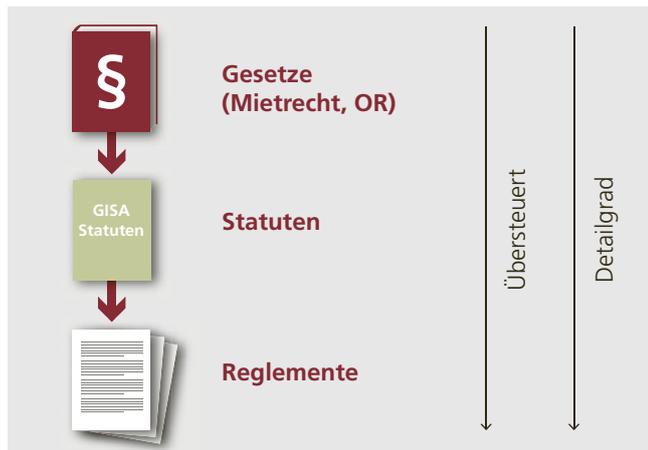


GISA-Vorstand und Geschäftsführerin von links: Cornelius Ammann, Guido de Martin, Olaf Schnabel, Helena Teinilä, Urs Leibundgut, Doris Mathew, Christian Kölliker und Enrico Magro.

**Die in den letzten beiden Jahren
in Zürich erworbenen Liegen-
schaften Binzmühlestrasse 220
(oben) und Hürststrasse 56.**

Erklärung zu den Statutenänderungen

Die Statuten sind sozusagen die Verfassung der Baugenossenschaft GISA. Über den Statuten stehen nur die geltenden Gesetze (Mietrecht, Obligationenrecht). Reglemente sind den Statuten untergeordnet, konkretisieren aber dafür detailliert die Statuten.



Der Verband der Wohnbaugenossenschaften hat Anfang 2019 neue Musterstatuten herausgegeben, die alle aktuellen Gerichtsentscheide berücksichtigen. Parallel dazu sind Anpassungswünsche von den Siedlungskommissionen an den Vorstand herangetragen worden. Daher hat der Vorstand die GISA-Statuten überarbeitet und den Entwurf an der Infoveranstaltung vom 30. Januar 2020 sowie im Newsletter vom Februar 2020 den Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern vorgestellt. Die Anregungen und Verbesserungen sind in den Statutenentwurf eingeflossen.

Parallel dazu wurde der Entwurf vom juristischen Dienst des Verbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Büro für Wohnbauförderung sowie dem Handelsregisteramt auf Gesetzeskonformität überprüft.



Im Wesentlichen wurden neben einfachen sprachlichen Änderungen aus den Musterstatuten folgende Anpassungen in den Entwurf eingearbeitet:

- Integration des Unterbelegungsbetrags in die Statuten. Begründung: Die Juristen des Verbandes der Wohnbaugenossenschaften empfehlen das als Klarstellung. Der Vorstand erwartet in den nächsten 10 Jahren keine Änderung der Höhe des Betrags.
- Anpassungen der Regelungen betreffend Personen mit Wohneigentum. Der Vorstand ist sich einig, dass die bestehende Regelung so nicht sinnvoll ist. Er schlägt drei Varianten vor:
 - **Variante «Streichen»:** Der Artikel wird ersatzlos gestrichen. Begründung: Jede Variante (Wohneigentum, Einkommensgrenze, Vermögensgrenze) kann umgangen werden.
 - **Variante «Konkretisieren»:** Der Begriff «Agglomeration» wird im Artikel konkretisiert. Begründung: Dadurch wird signalisiert, dass Wohneigentümer als Mieter nicht erwünscht sind. Gleichzeitig wird mit dem Begriff «in der Regel» der Verwaltung Spielraum gelassen, um mit Augenmass auf Fälle wie Familien mit mehreren Kindern, die eine 1-Zimmer-Eigentumswohnung als Altersvorsorge kaufen, zu reagieren.
 - **Variante «Vermögensgrenze»:** Der Artikel bezieht sich nicht mehr auf Wohneigentum (als eine Form von Vermögen), sondern es wird eine Vermögensgrenze in Höhe von 1 Mio. CHF neu definiert. Beispiel: Werden Gelder aus Erbschaften in kleine Eigentumswohnungen als Altersvorsorge investiert, ist dieses Wohneigentum nur eine Art Vermögen. Gleichzeitig gibt es immer mehr Genossenschaftefer, die sich nach der Pensionierung ihre Pensionskassenguthaben einmalig auszahlen lassen.
- Stärkung der Rechte der Genossenschaftefer (zwei zumutbare Umsiedlungsangebote, Bedarfsanalyse vor Beschlussfassung über Ersatzneubau, Vertretung durch volljährige Person aus gleichem Haushalt, keine Umtriebsentschädigungen bei Austritt mehr)
- Streichung des Artikels über die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger. Begründung: Diese Regelung existiert bereits im Bundesgesetz und muss daher nicht nochmal aufgeführt werden.
- keine Ausgabe von Anteilsscheinen mehr (stattdessen wird es einen Jahresnachweis geben)
- jährliche Wahl der Revisionsstelle sowie Streichung der Rechte und Pflichten. Begründung: Die flexible jährliche Wahl ist branchenüblich und vom Verband der Wohnbaugenossenschaften empfohlen. Die Rechte und Pflichten der Revisions-

stelle sind bereits im Bundesgesetz beschrieben und müssen nicht mehr aufgeführt werden.

- Auch Mieter, welche keine Genossenschafter sind, sollen sich in einer Siedlungskommission engagieren können (vor allem in Affoltern, da immer mehr Personen dort befristete Mietverträge wegen des Bauprojekts haben). Ebenfalls sollen Details betreffend Siedlungskommissionen in das Siedlungskommissionsreglement ausgelagert werden.
- Bei Kündigung des Mietvertrages folgt auch die Kündigung der Genossenschaftsmitgliedschaft)

Ablauf an der GV

Laut Art. 29 Abs. 5 der Statuten müssen mindestens 20% der Genossenschafter für eine Statutenänderung an der GV anwesend sein. Es wird eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen benötigt.

Der Ablauf der Abstimmung ist wie folgt beschrieben.

Abstimmungen

Abstimmungen über Artikel 4.7

Der Vorstand präsentiert drei Varianten:

- A. Variante «streichen»
- B. Variante «konkretisieren»
- C. Variante «Vermögensgrenze»

Der Vorstand empfiehlt die Variante «konkretisieren».

Zwei Abstimmungen:

1. Variante A vs. C (einfache Mehrheit entscheidet)
2. Sieger vs. Variante B (einfache Mehrheit entscheidet)

Abstimmung über Art. 36 und 37 (Siedlungsversammlung, -kommission)

Die vorgeschlagenen Änderungen werden präsentiert, einfaches Mehr entscheidet.

Abstimmung Gegenanträge

Falls Mitglieder Anträge stellen, wird über diese abgestimmt, einfaches Mehr entscheidet.

Anschliessend entscheidet die GV, ob die neuen Statuten angenommen werden (Zweidrittelmehrheit)

Informationen

Projekt Affoltern

Das Projekt Affoltern läuft nach Plan. An der Generalversammlung 2019 wurde die Planung eines Ersatzneubaus und die Freigabe eines Projektierungskredits von CHF 1 Mio. beschlossen. Anschliessend hat der Vorstand eine Baukommission einberufen und im Dezember 2019 die Firma arc Consulting für die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beauftragt. Bis Herbst 2020 wird das Wettbewerbs-

programm erarbeitet. An zwei Workshops erhalten die Genossenschaftler/Innen in einem partizipativen Prozess die Möglichkeit, ihre Wünsche für das Neubauprojekt einzubringen. Der an der Generalversammlung 2019 kommunizierte Zeitplan gilt weiterhin prinzipiell, es wird jedoch der Phase für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms etwas mehr Zeit eingeräumt. Aus heutiger Sicht rechnen wir mit dem Baubeginn ab 2023.



Reglemente

Der Vorstand ist seit geraumer Zeit daran, alle Reglemente der GISA zu aktualisieren. Einige dieser Reglemente sind Teil des Mietvertrages (z.B. die Hausordnung, das Reglement über die Haustierhaltung). Es ist geplant, diese im Jahr 2020 zu verabschieden. Über diese Änderungen werden die Mieterinnen und Mieter mit den amtlichen Formularen informiert. Die mietrechtlich relevanten Reglemente werden allen Mieterinnen und Mietern ebenfalls per Post zugestellt.

Honorare

Die ausbezahlten Vorstandshonorare inklusive die Entschädigung der Baukommission belief sich auf CHF 93'742.

Webseite

Der Webauftritt der GISA wird 2020 erneuert. Neben den bereits bestehenden Informationen (z.B. Statuten, Reglemente, Jahresberichte, Neuigkeiten und Informationen über die Siedlungen, die Verwaltung und die Siedlungskommissionen) werden neu auch Belegungsinformationen der Gemeinschaftsräume sowie Webformulare für Reparaturaufträge und Fragen aufgeschaltet. Die neue Webseite wird daneben auch technisch und grafisch überarbeitet und somit auf mobilen Geräten besser nutzbar werden.

Elektronische Abstimmung

Der Vorstand hat ein elektronisches Abstimmungssystem getestet, welches an Generalversammlungen zum Einsatz kommen könnte. Aus Kosten/Nutzen-Überlegungen verzichtet der Vorstand bisher auf die Anwendung des Systems, behält sich aber bei Bedarf einen Einsatz vor.

Kostenmiete

Der Mietzins der Genossenschaft berechnet sich nach der Kostenmiete (Kostenmietmodell der Stadt Zürich). Der Mietzins untersteht behördlicher Kontrolle (Büro für Wohnbauförderung der Stadt Zürich). Wesentliche Faktoren für die Mietzinsberechnung sind die Anlagekosten, der Gebäudeversicherungswert, Referenzzinssatz und die von der Aufsichtsbehörde vorgegebene Betriebsquote (zurzeit 3,25%). Besteht ein Baurechtsvertrag ist auch der Baurechtszins zu berücksichtigen. Verändert sich einer dieser Faktoren, kann dies auch zu einer Veränderung des Mietzinses führen. Der Mietzins wird durch die Geschäftsstelle laufend überprüft und bei Bedarf angepasst. So auch aufgrund der kürzlich erfolgten Senkung des Referenzzinssatzes von 1,5% auf 1,25%.



Monatlicher Treff der Seniorinnen und Senioren – ein geselliges Miteinander bei Kaffee und Kuchen.



GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

GISA Baugenossenschaft
Kirchenackerweg 29
CH-8050 Zürich

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

