

# GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

## Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2020



# 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 31.12.2020	4
Einladung zur 73. ordentlichen Generalversammlung / Traktanden	5
Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung	6
Todesfälle	13
Bericht des Vorstandes	15
Bericht der Geschäftsführung	18
Bericht der Siedlungskommission Affoltern	20
Bericht der Siedlungskommission Oerlikon	21
Bilanz	22
Erfolgsrechnung	23
Anhang der Jahresrechnung	24
Antrag Gewinnverwendung	30
Bericht der Revisionsstelle	31
Erläuterungen Jahresbericht	32
Diverse Informationen	38

**Titelseite: Jürg Wertli in seiner Oldtimer-Garage an der Neubrunnenstrasse 255 in der Siedlung Affoltern. Die Fotos von Christine Bärlocher in diesem Bericht zeigen auf stimmungsvolle Weise wie verschiedene Räume gestalterisch und kreativ von Bewohnerinnen und Bewohner der GISA-Siedlungen genutzt werden.**

## Impressum

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

# Organe der Genossenschaft am 31.12.2020

## **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, Dr. iur., Aktuar, Ressort Recht  
Doris Mathew, Ressort Anlässe

## **Verwaltung und Gebäudeunterhalt**

Helena Teinilä, Geschäftsführerin  
Nina Cantoni, Mutterschaftsvertretung  
Verwaltung Liegenschaften  
Natalie Diaz, Reinigung  
Astrid Kabalu, Reinigung  
Maria Makripodis, Reinigung  
Elisabeth Matthews, Reinigung  
Jürg Schneider, Hauswart  
Annemarie Schweizer, Reinigung  
Janine Siegrist, Verwaltung Liegenschaften  
Palmira Teixeira, Reinigung  
Sebastian Vogt, Unterstützung Hauswartung  
Marcel Züger, Hauswart

## **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  
Dino Del-Prete  
Kurt Gygax  
Livia Harburger  
Isabel Müller  
José Viseu  
Keti Widmer

## **Mitgliedschaften**

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

# **Einladung zur 73. ordentlichen Generalversammlung**

**Freitag, 21. Mai 2021**

## **Schriftliche Durchführung**

### **Traktanden**

1. Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung
2. Genehmigung des Jahresberichts 2020
3. Abnahme der Jahresrechnung 2020 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Gewinnverwendung und Verzinsung des Anteilscheinkapitals
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung
6. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
7. Diverse Informationen

# GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

## Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 11. September 2020, Swissôtel, Zürich-Oerlikon

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	21:00 Uhr
Anwesend:	98 inkl. Gäste
Stimmberechtigte:	130 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

### Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 71. Ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2019,  
Abnahme der Jahresrechnung 2019 und  
Kenntnisnahme vom Bericht 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

### 1. Begrüssung, Wahl der Stimmzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2019 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle Anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 72. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls den heutigen Gast, Herrn Albert Burri von Ferax Treuhand AG (Revisionsstelle), willkommen.

Olaf Schnabel fasst die für den heutigen Abend geltenden Corona-Schutzmassnahmen zusammen, das schriftliche Schutzkonzept wurde bereits bei der Eingangskontrolle ausgehändigt. Die Kontaktliste der GV wird bei der Geschäftsstelle aufbewahrt.

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

Als Stimmzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Sandra Amman, Fredi Frei, Stefan Marty und Dirk Van't Veer von der Siedlung Oerlikon
- Kurt Gygax, Maya Lee, Claude Renaux und Matthias Widmer von der Siedlung Affoltern

*Abstimmung: Die Stimmzähler werden mit einem grossen Mehr gewählt.*

### 2. Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 71. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

#### Todesfälle 2019

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

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

Er spricht im Namen des Vorstandes den Hinterbliebenen sein herzliches Beileid aus und bittet die Anwesenden darum, den Verstorbenen in einer Schweigeminute zu gedenken.

### 3. Abnahme des Jahresberichts 2019, Abnahme der Jahresrechnung 2019 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet über die wichtigsten Ereignisse im Jahr 2019:

- Die neue Organisation – Trennung von operativem und strategischem Geschäft – hat sich bewährt.
- Viele Reglemente wurden entweder aktualisiert oder neu verabschiedet.
- Die Statutenrevision wurde vorangetrieben.
- Über die Personalwechsel wird informiert.
- Die Zinsen der Hypotheken konnten erfolgreich gesenkt werden, die Zinsabsicherungen (SWAPs) bleiben weiterhin ein finanzielles Risiko.
- Die strategische Ausrichtung der GISA wird erläutert und erklärt, warum die Arrondierung angrenzender Parzellen sowohl in Affoltern als auch in Oerlikon weiter vorangetrieben wurde (inkl. Kauf der Liegenschaft an der Hürststrasse 56).
- Verhandlungen wurden geführt mit der Stadt Zürich für einen möglichen Grundstückstausch in Affoltern.
- Bildung der Baukommission und Beauftragung arc Consulting für die Durchführung des Architekturwettbewerbs.
- Die grössten Projekte im Bereich Unterhalt waren: Sanierung der Kanalisation (Etappe 3), Bereinigung Mängel bei den Wintergärten (Etappe 4), Abklärungen betreffend Solarenergie und E-Parkplätze (Etappen 4 und 5).

Olaf Schnabel bedankt sich herzlich im Namen des Vorstands bei allen Angestellten für ihre sehr gute, geleistete Arbeit. Ebenfalls bedankt er sich bei den Siedlungskommissionen und allen Genossenschaftler\*innen, die mit grossem Engagement Anlässe und Feste organisieren.

Guido de Martin stellt die Jahresrechnung vor, insbesondere die Auswirkung von den Immobilienkäufen auf die Bilanz. Er erklärt den Anwesenden auch den Mechanismus der SWAPs (Zinsabsicherungen), sowie deren Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung, insbesondere in der heutigen Zeit von Negativzinsen. Die SWAP-Verträge wurden im Jahr 2015 bis ins Jahr 2032 verlängert.

*Abstimmung: Der Jahresbericht wird einstimmig ohne Gegenstimme angenommen.*

#### **Bericht der Revisionsstelle, und Entlastung des Vorstandes**

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle (Herr Albert Burri, Ferax AG) im Jahresbericht 2019 und beantragt die Jahresrechnung 2019 zu genehmigen.

Albert Burri bestätigt, dass die Revision auf keine Sachverhalte gestossen ist, welche der Abnahme des Jahresberichtes widersprechen würden. Er empfiehlt die Jahresrechnung zur Abnahme.

*Abstimmung: Die Jahresrechnung wird einstimmig ohne Gegenstimme angenommen.*

#### **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 fällt mit CHF 94'234.25 auf dem gleichen Stand wie im Vorjahr (CHF 94'665.73). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 37'006.75 stehen der



Generalversammlung somit insgesamt CHF 131'241.00 zur Verfügung (Vorjahr CHF 126'717.05).

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 84'025.95.

CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

*Abstimmung: Der Antrag wird einstimmig ohne Gegenstimme angenommen, das Anteilscheinkapital wird mit 2% verzinst.*

## 5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob sie dem Vorstand und der Geschäftsführung Décharge erteilen können.

*Abstimmung: Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung wird einstimmig ohne Gegenstimme zugestimmt.*

## 6. Wahl des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus sieben Personen. Die städtische Vertretung wird von der Stadt Zürich entsandt und kann nicht gewählt werden. Die restlichen sechs bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich zur Wahl für weitere drei Jahre. Der Vorsitzende fragt in die Runde, ob sich weitere Genossenschafter in den Vorstand wählen lassen wollen. Das ist nicht der Fall. Es wird über die Wahl der sechs bisherigen Vorstandsmitglieder abgestimmt.

*Abstimmung: Die sechs bisherigen Vorstandsmitglieder Christian Kölliker, Olaf Schnabel, Doris Mathew, Cornelius Ammann, Guido de Martin, Enrico Magro werden mit grossem Mehr bei vier Gegenstimmen für weitere drei Jahre gewählt.*

Olaf Schnabel bedankt sich im Namen des gesamten Vorstands für das in den Vorstand gesetzte Vertrauen.

## 7. Wahl des Präsidenten

Olaf Schnabel erläutert, dass der Präsident laut Statuten von der Generalversammlung gewählt wird. Er stellt sich als einziger Kandidat für weitere drei Jahre zur Verfügung.

*Abstimmung: Olaf Schnabel wird einstimmig ohne Gegenstimme als Präsident für weitere drei Jahre bestätigt.*

Olaf Schnabel bedankt sich für das in ihn gesetzte Vertrauen.

## 8. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende erläutert, dass laut bisherigen Statuten auch die Revisionsstelle aller drei Jahre gewählt wird. Der Vorstand schlägt aufgrund der guten Zusammenarbeit die Ferax Treuhand AG vor.

*Abstimmung: Die Ferax Treuhand AG wird als Revisionsstelle einstimmig ohne Gegenstimme für weitere drei Jahre gewählt.*

## 9. Überarbeitung der Statuten

Olaf Schnabel berichtet über die Gründe, wieso die Statuten überarbeitet wurden und wie die Genossenschaften bisher darüber informiert wurden. Weiter listet er alle Ämter auf, deren Genehmigung zu den geänderten Statuten bereits abgeholt werden musste. Anschliessend erklärt er die wichtigsten Anpassungen in den Statuten, darunter auch verschiedene Varianten zum Wohneigentumsartikel sowie Änderungen zu Siedlungsversammlung und Siedlungskommission. Die Genossenschafter\*innen nutzen die Möglichkeit, Fragen zu stellen:

Keti Widmer: Wie ist eine 'zumutbare' Wohnung definiert? Olaf Schnabel erklärt, dass u.a. die Belegungsvorschriften und das Quartier das Wort 'zumutbar' definieren.

Paola Bondanini: Wieso sind die Belegungsvorschriften im Reglement aber nicht in den Statuten erwähnt? Enrico Magro: die Belegungsvorschriften sind im Reglement erwähnt, damit die Genossenschaft flexibler reagieren kann (die Reglemente werden vom Vorstand in Kraft gesetzt, die Statuten von der GV).

Paola Bondanini: Falls Kinder ausziehen und eine Unterbelegung entsteht, wird dann ein Ersatzangebot unterbreitet? Olaf Schnabel: Ja.

Graziella Bomio: Neu braucht es nicht unbedingt eine Siedlungskommission – wie würde man dann bei Anliegen vorgehen? Olaf Schnabel: Drei Personen können jederzeit eine Siedlungskommission gründen und das Anliegen vorantreiben. Alternativ können sich einzelne Genossenschafter\*innen mit Projektideen jederzeit bei der Verwaltung melden.

Monika Thien: Können Kinder von Genossenschaftern Genossenschafter werden? Olaf Schnabel: Ja, sie müssen sich aber wie alle anderen Externen bewerben. Es ist aber sicher ein Plus, wenn jemand bereits lange in der GISA gewohnt hat.

Graziella Bomio: Sind WG's erlaubt? Olaf Schnabel: Ja.

Jens Eller weist darauf hin, dass im Art. 23.1 b noch ein %-Zeichen fehlt. Olaf Schnabel bedankt sich für den Hinweis, der Fehler wird in den Statuten korrigiert.

Natascha Stauffer: Bei der Erstvermietung in Affoltern werden je nach Auflagen der Stadt Zürich betreffend Strassenkauf eventuell Belegungsvorschriften mit '+1' angewendet – sie findet das unfair gegenüber den heutigen Genossenschaftern, welche heute noch '+2' geniessen. Olaf Schnabel bekräftigt, dass im Projekt noch verschiedene Optionen bzw. Lösungen gesucht werden.

Olaf Schnabel erläutert das Abstimmungsprozedere. Es werden Abstimmungen stattfinden, um zu klären, welche Variante des Wohneigentumsartikels in die Statutenrevision einfließen soll und ob Änderungen bzgl. Siedlungsversammlung und Siedlungskommission eine Mehrheit finden. Weiter erklärt er, dass für Statutenänderungen mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein müssen und bei der Schlussabstimmung eine Mehrheit von 2/3 erreicht werden muss. Die GISA hat zurzeit 345 Genossenschafter\*innen, anwesend oder vertreten sind heute 130, somit ist eine Abstimmung über die Statuten statutenkonform.

### Abstimmungen:

*Erste Abstimmung: Der Sieger der Wohneigentumsartikel-Variante 'Streichen' und 'Vermögensgrenze' wird gekürt. Es werden nur die Ja-Stimmen gezählt:*

- Variante 'Streichen': 30 Stimmen
- Variante 'Vermögensgrenze': 16 Stimmen

Variante 'Streichen' gewinnt die erste Abstimmung.

Zweite Abstimmung: Die Wohneigentumsartikel-Variante 'Streichen' mit den meisten Stimmen in der ersten Abstimmung tritt gegen die vom Vorstand favorisierte Variante 'Konkretisieren' an. Es werden nur die Ja-Stimmen gezählt:

- Variante 'Konkretisieren' (Empfehlung vom Vorstand): 99 Stimmen
- Variante 'Streichen': 6 Stimmen

Somit wird die Variante 'Konkretisieren' mit grossem Mehr gewählt und fliesst in die Statutenrevision ein.

Dritte Abstimmung: Sollen die Änderungen der Artikel zu Siedlungsversammlung und Siedlungskommission mit in die Statutenrevision aufgenommen werden?

101 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen

Somit wird den Änderungen bzgl. Siedlungsversammlung und Siedlungskommission mit grossem Mehr zugestimmt. Die Änderungen fliessen in die Statutenrevision ein.

Vierte Abstimmung: Sollen die Statutenänderungen inkl. der oben eingeflossenen Änderungen (Wohneigentumsartikel-Variante 'Konkretisieren' sowie Änderungen bzgl.

Siedlungsversammlung / Siedlungskommission) in Kraft treten? Es wird eine 2/3 Mehrheit aller abgegebenen Stimmen benötigt:

106 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen

Somit werden die geänderten Statuten der Baugenossenschaft GISA gemäss dem Vorschlag des Vorstands in Kraft gesetzt.

## 10. Information zum Projekt Affoltern

Der Präsident informiert kurz über das Projekt Affoltern. Bisher wurden zwei partizipative Workshops durchgeführt mit reger Teilnahme der Genossenschafter\*innen. Zurzeit wird das Wettbewerbsprogramm fertiggestellt, der Wettbewerb startet im Oktober 2020. Das Siegerprojekt wird voraussichtlich im Jahr 2021 gewählt. Danach Starten die Bauvorbereitungen, Baubeginn der ersten Bauetappe ist aus heutiger Sicht Mitte 2023.

## 11. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

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

## 12. Diverse Information

Olaf Schnabel informiert, dass der Vorstand dieses und nächstes Jahr das Vermietungs- und Siedlungskommissionsreglement auf Basis der neuen Statuten überarbeiten und am Projekt Affoltern intensiv weiterarbeiten wird.

Er verabschiedet Hauswart Sascha Graf und stellt die neuen Hauswarte Marcel Züger sowie Sebastian Vogt vor.

Der Vorsitzende informiert weiter darüber, dass der Vertrag bzgl. Fernsehen zwischen UPC und GISA erst Ende 2021 gekündigt werden kann, dass im Oktober 2020 Mietzinssenkungen in den Etappen 4 und 5 stattfinden und dass die drei neuen Reglemente 'Hausordnung', 'Reglement über die Haustierhaltung' sowie 'Reglement über Gartensitzplätze und Gartenparzellen' in Kraft getreten sind. Er weist besonders darauf hin, dass Hunde in der GISA weiterhin nicht erlaubt sind und Katzen die Wohnung nicht verlassen dürfen. Der Vorstand plädiert daher dafür, aus Tierschutzgründen wenn möglich keine Katzen zu halten. Olaf Schnabel weist auf die neue Homepage mit vielen aktuellen Neuigkeiten hin.

Die nächste Generalversammlung 2021 findet am Freitag 21. Mai 2021 im Swissôtel, in Oerlikon statt

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. (Uhrzeit 21 Uhr)



Der Vorsitzende:  
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:  
Helena Teinilä



## Todesfälle 2020

### Heinz Buess

Kirchenackerweg 30

22. Juni 2020

### Geneviève Vogel-Boullanger

Kirchenackerweg 37

17. August 2020

### Stella Scandella

Kirchenackerweg 36

30. Oktober 2020

### Walter Speichinger

Kirchenackerweg 19

18. November 2020

### Sonja Speichinger

Kirchenackerweg 19

25. Dezember 2020



**Graffiti-Hunde beißen nicht. Die von den One Truth-Künstlern gesprayten, lustigen Hunde bringen Farbe und Schmunzeln in die Binzmühlestrasse.**



## Bericht des Vorstandes

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2020 war in jeder Hinsicht aussergewöhnlich, geprägt durch die Coronavirus-Pandemie und deren Auswirkungen auf alle Bereiche der Gesellschaft. Der Lockdown und danach fast wöchentlich wechselnde Massnahmen zur Eindämmung des Virus verlangten uns allen sehr viel Flexibilität und Durchhaltevermögen ab. Auch auf die GISA hatten diese Themen direkten Einfluss. So wurden Veranstaltungen wie das Sommerfest abgesagt, die Generalversammlung und partizipative Workshops für das Projekt Affoltern verschoben und Schutzmassnahmen für Angestellte und Mieter ausgearbeitet. Dank vieler bereits im Vorjahr getroffener Massnahmen wie der Einführung von digitalen Arbeitsmitteln und -methoden konnte die Arbeit von Verwaltung und Vorstand mit etwas erhöhtem Zeitaufwand, jedoch ohne grössere Probleme, weitergeführt werden.

Der Vorstand traf sich im Jahr 2020 in 11 Sitzungen, zwei Retraiten und zahlreichen Arbeitsgruppentreffen. Im Fokus standen Vorbereitungen für den Wettbewerb des Projekts Affoltern sowie die Anpassung der Statuten und Reglemente als Grundlage des Zusammenlebens unserer Genossenschaft.

Unter anderem dank verschiedener Kommunikationsmassnahmen wie einem Infoworkshop, Vernehmlassungen durch Siedlungskommissionen und Genossenschafter und der Kommunikation in mehreren Newslettern wurden die Statutenänderungen an der Generalversammlung im September mit grosser Mehrheit



**Die Liegenschaft an der Neunbrunnenstrasse 255 wurde 2020 von der GISA neu erworben.**

angenommen. Darauf aufbauend verabschiedete der Vorstand im Jahr 2020 folgende Reglemente:

- Vermietungsreglement
- Reglement der Siedlungsorgane (ehemaliges Siedlungskommissionsreglement)
- Reglement über die Haustierhaltung
- Reglement über Gartensitzplätze und -parzellen
- Hausordnung

Damit ist ein grosser Meilenstein für den Vorstand erreicht. →



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

Parallel zu den oben genannten Arbeiten trieb der Vorstand das Projekt Affoltern voran. So wurden in mehreren Begehungen von Ersatzneubauprojekten anderer Genossenschaften Hinweise und Anregungen für das Projekt Affoltern gesammelt. Mit der Baukommission und dem beratenden Architekturbüro für die Wettbewerbsbegleitung wurde in vielen Sitzungen und zwei partizipativen Workshops mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ein Wettbewerbsprogramm erarbeitet. 13 Architekturbüros werden im Rahmen dieses Wettbewerbs Vorschläge für einen Ersatzneubau unserer Siedlung Affoltern einreichen. Daneben fanden weitere Verhandlungen mit der Stadt Zürich betreffend den Erwerb der beiden Strassen Zelghalde und Binderweg statt. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass im Jahr 2021 eine Lösung ausgearbeitet werden kann. Gleichzeitig führte der Vorstand Gespräche mit den Eigentümern der umliegenden Grundstücke. Als Ergebnis konnte im Jahr 2020 das Grundstück und Gebäude Neunbrunnenstrasse 255 gekauft und damit der Projektperimeter weiter arrondiert werden.

Im Bereich Finanzen beschloss der Vorstand eine Mehrbankenstrategie, was sich positiv auf die Zinslast der Hypotheken auswirkte. Ebenfalls wurden Wege zur Lösung der Probleme mit den Zinsabsicherungen (SWAPs) gesucht und gefunden. Eine Umsetzung wird aber erst nach Erarbeitung einer Finanzstrategie erfolgen.

Da die GISA wirtschaftlich gesund ist, kostensparend wirtschaftet und der Referenzzinssatz gesenkt wurde, konnte der Vorstand die Mietzinsen der Etappen 4 und 5 reduzieren.

Ebenfalls hat der Vorstand die GISA Webseite komplett überarbeiten und verbessern lassen. Die Frequenz der Neuigkeiten ist im Vergleich zu den letzten Jahren noch einmal deutlich gestiegen. Mit den unregelmässig erscheinenden GISA Newslettern werden diese Neuigkeiten weiterhin auch in analoger Form an die Mieter verteilt.

Die Vernetzung und Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften, Banken, städtischen Stellen, Verbänden und Quartiervereinen hat weiterhin eine hohe Priorität für den Vorstand, um von den Erfahrungen der anderen zu lernen. Durch diese Kommunikationsmassnahmen konnte die Sichtbarkeit der GISA gegen aussen deutlich gesteigert werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Vorstand die Entwicklung und den Kurs der GISA sehr positiv bewertet. Das grosse Engagement und die hervorragende Zusammenarbeit im Vorstandsteam sind dabei Grundlage für das Entstehen von guten Lösungen für unsere Genossenschaft.

Der Vorstand wird im Jahr 2021 seinen Fokus auf den Wettbewerb für das Projekt Affoltern sowie auf die Erarbeitung einer Unterhalts- und einer Finanzstrategie legen, um auch in diesen Bereichen kontinuierliche Verbesserungen zu erreichen.

Zu guter Letzt möchten wir uns ganz herzlich bei unserem Personal (Verwaltung, Hauswarte, Reinigungspersonal) für ihren grossartigen Einsatz bedanken. Einen herzlichen Dank möchten wir auch allen Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Siedlungen aussprechen, die sich für unsere Gemeinschaft engagieren.

**Olaf Schnabel**, Präsident

**Gestaltungsraum Oldtimer-Garage:  
Impressionen aus der Werkstatt von  
Jürg Wertli an der Neubrunnen-  
strasse 255 in der Siedlung Affoltern.  
Hier werden alte Autos mit viel  
Know-How und Hingabe restauriert  
und erhalten neuen Glanz.**





## Bericht der Geschäftsführung

«Gestaltungsraum» ist das Motto der Bilderreihe in diesem Jahresbericht. Ich bin immer wieder beeindruckt vom vielfältigen Leben in der GISA. Unsere Mietobjekte zu besichtigen ist spannend, weil sie jeweils ganz anders aussehen, je nachdem, wer dort gerade wohnt oder werkt. Ich hoffe, dass die schönen Fotos auch Ihnen ein Bild der Vielseitigkeit der GISA vermitteln.

Die Corona-Pandemie war auch in der Verwaltung das Thema des Jahres. Am Anfang spürten wir die Ängste der Mieter\*innen, die mit vielen Fragen zu uns kamen. Später meldete sich vermehrt Frust, weil insbesondere die geselligen Anlässe vermisst wurden. Die Verwaltung erhielt Reklamationen wegen lauter Musik, Feiern, vereinzelt wegen Vandalismus. Auch das Zusammenleben wurde intensiver getestet – viele von uns waren vermehrt im Homeoffice, auch wir in der Verwaltung. Gleichzeitig und immer deutlicher haben wir aber gespürt, dass sich der Zusammenhalt in der GISA festigte. Die Nachbar\*innen schauen wieder vermehrt zueinander, helfen einander und sind sich bewusst, wie wichtig eine gute Nachbarschaft ist. Das stimmt mich optimistisch, wenn ich auf das kommende Jahr 2021 blicke – wir werden die Pandemie gut meistern.

Neben Corona gab es zum Glück erfreulichere Themen. Wir besichtigten die Liegenschaften, listeten die anstehenden Sanierungen auf und priorisierten sie entsprechend. Daraus entstand ein Unterhaltskonzept, inkl. Kurz-, Mittel- und Langzeitplanung. Zu den komplexeren anstehenden Projekten konnten mit Architekten und Bauleitern Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Diese Vorarbeit war für die Genossenschafter\*innen

nicht sichtbar, forderte jedoch die Verwaltung intensiv. Ab 2021 werden einige dieser Projekte realisiert. Anstehende Projekte werden jeweils auf der neuen Homepage der GISA publiziert.

2020 konnten wir auch einige grössere Unterhaltsarbeiten durchführen: In der Etappe 4 wurden Fugen isoliert, damit keine Feuchtigkeit mehr in die Gebäudestrukturen gelangt. Die Spielplätze in Oerlikon und in Affoltern wurden aufgefrischt. In den Tiefgaragen wurden 17 Elektroladestationen installiert. Neu wurden mehrere Waschküchen der GISA mit einem Tumbler ausgestattet – insbesondere auf Wunsch der älteren Mieter\*innen, für welche die Wäscheleinen nicht mehr so leicht zu erreichen sind. Bei der Priorisierung der Unterhaltsprojekte werden also Wünsche verschiedener Generationen berücksichtigt. Ebenfalls wurde in Etappe 4 auch der Gemeinschaftsraum aufgefrischt; er kann nun als gemütlicher, gut ausgestatteter Raum für diverse Anlässe gemietet werden.

Das Bauprojekt Affoltern war auch für uns ein wichtiges Thema. Einige Mieter\*innen aus Affoltern sind nach Oerlikon gezogen – das Jahr 2020 war ein Rekord-Zügeljahr. Es wurden einige Informationsveranstaltungen über den Projektverlauf durchgeführt. Im Januar 2020 hat die GISA die Liegenschaft an der Neunbrunnenstrasse 255 gekauft und die bestehenden Mietverhältnisse übernommen. Die neuen Mieter\*innen wurden in der GISA willkommen geheissen.

In der Geschäftsstelle der GISA gab es ebenfalls einige Veränderungen. Unser Hauswart Sascha Graf hat das Team verlassen. Wir konnten Marcel Züger als Ersatz gewinnen. Er unterstützte bereits seit einem Jahr das Hauswartteam und somit kannte er die GISA bereits. Neu arbeitet zudem Sebastian Vogt auf Stundenbasis im Hauswartteam der GISA; er ist insbesondere in der Siedlung Affoltern tätig. Auch die Mutterschaftsvertretung unserer Liegenschaftsverwalterin hat reibungslos funktioniert. Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden für ihren geschätzten Einsatz zugunsten der GISA – während der Corona-Pandemie war die Aufgabe nicht immer leicht.

Zum Schluss bedanke ich mich bei den Mieter\*innen der GISA. Wir treffen uns manchmal geplant, manchmal ganz spontan, und oft entwickelt sich dabei ein interessantes Gespräch oder eine lustige Situation. So erfahren wir in der Verwaltung oft noch mehr über das Leben und die Interessen der Bewohner\*innen, was auch unsere Arbeit bereichert. Herzlichen Dank!



Team Verwaltung GISA von links: Helena Teinilä, Marcel Züger, Jacqueline Herde, Jürg Schneider und Janine Siegrist.

**Helena Teinilä**, Geschäftsführerin



**Musikuniversum: in der Wohnung und im Keller der Siedlung Affoltern hat der Musiker Robert Gierer seine Klangräume eingerichtet. Das Tonstudio ist voller Instrumente, Inspirationen und vielen Erinnerungen seiner Reisen.**



## Bericht der Siedlungskommission Affoltern

Das Jahr 2020 war geprägt durch die Pandemie und leider mussten wir einige Anlässe entweder verschieben oder absagen, z.B. die Siedlungsversammlung vom März musste auf den Juni verschoben werden. An gleichem Tag war auch das Siedlungsfest geplant. Aufgrund des schlechten Wetters mussten wir es leider absagen.

Am 8.9.2020 fand der Entsorgungstag statt – er wurde wieder rege besucht. Dank schönem Wetter wurde dieser Tag zu einem gemütlichen Anlass und zur Gelegenheit, sich trotz Corona wieder mit den Nachbarn auszutauschen. Vielen Dank an die Geschäftsleitung und an das Hauswartteam fürs Organisieren!



Leider wurde auch Halloween von der Pandemie betroffen. Der Bundesrat hatte die Bevölkerung aufgefordert, auf jedes unnötige Treffen zu verzichten. Dem haben wir Folge geleistet und den Anlass abgesagt. Auch der Samichlaus-Anlass konnte nicht im gewohnten Rahmen stattfinden. Wir wollten ihn aber nicht ersatzlos streichen. So kam dieses Jahr der Samichlaus zu den Kindern nach Hause und legte ihnen ein Chlaussäckli und einen Brief vor die Türe.

In der Siedlungskommission gab es einige Änderungen. Fredy Frei hat seinen Rücktritt erklärt, da er nun in Oerlikon wohnt. Für seinen Einsatz für die Siko Affoltern möchten wir ihm nochmals herzlich danken!

Zu unserer grossen Freude nahmen viele neue Gesichter an der Siedlungsversammlung teil und wir haben neue Mitglieder für die Siedlungskommission gewonnen. Livia Harburger und Isabel Müller, welche sich das Amt teilen, und Dino Del Prete sind Studierende und leben in dem an die Jugendwohnhilfe vermieteten Wohnraum. Herzlich willkommen!

Weiterhin kümmerte sich Sonja Siegenthaler mit kreativem Können um unseren Schaukasten. Wir sind sehr froh für diese Unterstützung und danken ihr herzlich. Keti Widmer hat sich auch dieses Jahr im Namen der Siedlungskommission um Neuzuzüge und Trauerfälle gekümmert. Ebenfalls erschienen im Jahr 2020 dank dem Einsatz von Kurt Gygax zwei weitere Ausgaben der Siko Zytig.

Auch allen anderen Siko-Mitgliedern und allen Helferinnen und Helfern möchte ich an dieser Stelle für Ihren Einsatz herzlich danken.

### **Bettina Storrer**

Präsidentin der Siedlungskommission Affoltern



**Die Siedlungen der GISA in Affoltern und Oerlikon zu verschiedenen Jahreszeiten.**

## Bericht der Siedlungskommission Oerlikon



Im Jahr 2020 bestand die Siedlungskommission Oerlikon aus folgenden Mitgliedern: Sandra Ammann (Präsidium), Marie-Louise Bloch, Monika Suter, Isabella Marra, Samir Hoti und Jan Suter.

Als Erstes musste sich die Siko damit beschäftigen, ob und wie die Siedlungsversammlung trotz coronabedingten Einschränkungen stattfinden konnte. Schliesslich wurde entschieden, diese zu verschieben und zusammenzulegen mit der SV im folgenden Jahr. Die Siko machte sich zur Aufgabe die Bewohner\*innen anzuregen, eigene Ideen und Projekte die Spass und Freude machen zu entwickeln. Unterstützung durch die Siko-Mitglieder war natürlich zugesichert. Andrea und Lucien Rahm machten sich gleich engagiert ans Werk und organisierten das zweite Pine-wood-Derby, das mit noch mehr kleinen und grossen Teilnehmern, an einem sonnigen Tag durchgeführt werden konnte. Es war gleichzeitig ein Mini-«Sommerfest» mit Sirupbar und Gisa-Bier.

Die Arbeitsgruppen «Spielplätze/Aussenbereich», «Umweltfreundliche Gisa» und «Gisa macht Kunst» wurden ins Leben gerufen und hatten rasch genügend Interessierte die mitmachen wollten.



Die sehr engagierten Mitglieder die sich über die Spielplätze Gedanken machte, konnte zusammen mit der Verwaltung, einige Ideen und Neuerungen umsetzen. Die Gruppe «Umweltfreundliche Gisa» machte u.A. die Biodiversität und unsere Abfallkultur zum Thema. So wurde beispielsweise, unter der Leitung von Stefan Marty, die «wilde Wiese» sanft neu konzipiert, so dass das Geniessen des schönen Plätzchens mit Liegestühlen möglich wurde, ohne die bestehende Fauna und Flora zu stören.

Die Mitglieder der Gruppe «Gisa macht Kunst» hatte indes etwas Pech mit dem Timing. Nach einem ersten, sehr angeregten Treffen, das nach einem baldigen zweiten rief, verhinderten die Corona-Sicherheitsbestimmungen ein zweites Treffen.

Monika Suter, Familie und Helfer liessen es sich trotz der Umstände nicht nehmen, Halloween mit allem drum und dran zu organisieren, so dass das alljährliche Gruseln nicht unterbrochen wurde.

Anfang Dezember zauberten Andrea und Lucien Rahm, ein den Sicherheitsbestimmungen gerecht werdendes Winter-Wunderland, in dem auch der prachtvoll gewandete Samichlaus schliesslich seine Säcke verteilen konnte, während Punsch und Glühwein geschlürft wurde.



Über jegliche Aktivitäten wurden die Bewohner\*innen informiert in fünf «Siko-Newsletter» die über das Jahr verteilt, aufrufen zur Teilnahme in den Gruppen oder zur Mithilfe während der Events.

Die Siko zieht eine positive Bilanz, da trotz aller Widrigkeiten einiges durchgeführt worden war und es an Spass und Miteinander nicht mangelte.

Danke allen die sich beteiligten, mithalfen oder selber etwas auf die Beine stellten, das letztlich allen zugute kam!

**Sandra Ammann**

Präsidentin Siedlungskommission Oerlikon

## Bilanz

	Anm.	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		1'020'157.91	458'535.94
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	2.1	19'597.90	5'178.05
Übrige kurzfristige Forderungen		8'706.60	8'296.50
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		20'332.00	9'500.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	296'627.80	252'909.78
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'365'422.21</b>	<b>734'420.27</b>
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		101'700.00	91'200.00
Immobilie Sachanlagen	2.3	75'593'506.35	70'688'683.00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>75'696'206.35</b>	<b>70'780'883.00</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>77'061'628.56</b>	<b>71'515'303.27</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	565'702.43	535'104.31
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	5'046'659.70	4'975'394.31
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		246'943.75	198'877.50
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2.6	97'757.35	48'922.50
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'957'063.23</b>	<b>5'731'898.62</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	53'065'000.00	50'083'620.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.8	1'297'339.00	1'323'739.00
Erneuerungsfonds / Rückstellungen	2.9	12'284'163.60	9'809'604.65
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>66'646'502.60</b>	<b>61'243'363.65</b>
Genossenschaftskapital	2.10	4'071'100.00	4'144'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven		269'000.00	264'000.00
Bilanzgewinn	2.11	117'962.73	131'241.00
<b>Eigenkapital</b>		<b>4'458'062.73</b>	<b>4'540'041.00</b>
<b>Gesamtkapital</b>		<b>77'061'628.56</b>	<b>71'515'303.27</b>

## Erfolgsrechnung

	Anm.	2020 CHF	2019 CHF
Mietzinserträge		5'194'350.94	4'954'031.10
Zuschüsse & Leerstände	3.1	-2'447.50	19'231.50
Übrige Erträge		209'689.70	164'992.60
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>5'401'593.14</b>	<b>5'138'255.20</b>
Laufender Unterhalt	3.2	-1'510'872.12	-1'314'994.02
Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen Sanierungen/Rückbau	3.3	-2'477'255.95	-767'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds	3.4	-	118'639.15
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten		-362'702.15	-118'639.15
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-13'534.50	-9'104.05
Liegenschaftsverwaltung		-254'142.98	-225'731.25
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>-4'618'507.70</b>	<b>-2'316'829.32</b>
<b>Liegenschaftenergebnis</b>		<b>783'085.44</b>	<b>2'821'425.88</b>
Verwaltungsaufwand	3.5	-308'005.58	-327'669.17
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-308'005.58</b>	<b>-327'669.17</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>475'079.86</b>	<b>2'493'756.71</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-44'886.40	-32'959.75
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.6	-1'873'480.00	-701'327.00
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</b>		<b>-1'443'286.54</b>	<b>1'759'469.96</b>
Finanzaufwand	3.7	-1'141'878.90	-1'625'498.46
<b>Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-2'585'165.44</b>	<b>133'971.50</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3.8	2'694'253.10	-6'527.60
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>109'087.66</b>	<b>127'443.90</b>
Steuern		-33'340.05	-33'209.65
<b>Jahresgewinn</b>		<b>75'747.61</b>	<b>94'234.25</b>

## Anhang der Jahresrechnung

### 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

#### 1.1 Übergreifende Grundsätze

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

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

#### 1.2 Bewertungsgrundsätze

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

##### Flüssige Mittel

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

##### Wertschriften

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

##### Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert eingesetzt. Ausfallgefährdete Debitoren werden einzelwertberichtigt.

##### Sachanlagen

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

##### Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

##### Steuern

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

##### Derivate Finanzinstrumente

Die derivaten Finanzinstrumente umfassen Swaps zur Absicherung von Zinsrisiken. Sie werden off-balance geführt.



<b>2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz</b>	31.12.2020	31.12.2019
<b>2.1 Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter</b>		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	19'597.90	5'178.05
<b>Total</b>	<b>19'597.90</b>	<b>5'178.05</b>
<b>2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Dritte	173'980.00	102'868.18
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	122'647.80	150'041.60
<b>Total</b>	<b>296'627.80</b>	<b>252'909.78</b>
<b>2.3 Immobile Sachanlagen</b>		
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	1'875'000.00
Gebäudewert 7. Etappe, 8046 Zürich	5'625'000.00	5'625'000.00
Landwert 8. Etappe, 8046 Zürich	966'250.00	–
Gebäudewert 8. Etappe, 8046 Zürich	3'118'753.35	–
<b>Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten</b>	<b>30'201'730.35</b>	<b>26'116'727.00</b>
<b>Amortisationskonti eigene Liegenschaften</b>		
Bestand 01.01.	–4'965'684.00	–4'704'517.00
Einlagen	–265'150.00	–261'167.00
Sondereinlage 1. und 2. Etappe	–1'310'000.00	–
<b>Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften</b>	<b>–6'540'834.00</b>	<b>–4'965'684.00</b>
<b>Total eigene Liegenschaften</b>	<b>23'660'896.35</b>	<b>21'151'043.00</b>
<b>Liegenschaften im Baurecht</b>		
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
<b>Zwischentotal Liegenschaften im Baurecht zu Anschaffungskosten</b>	<b>59'666'000.00</b>	<b>59'666'000.00</b>
<b>Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht</b>		
Bestand 01.01.	–10'128'360.00	–9'688'200.00
Auflösung/Entnahme	2'693'300.00	–
Einlagen	–298'330.00	–440'160.00
<b>Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht</b>	<b>–7'733'390.00</b>	<b>–10'128'360.00</b>
<b>Total Liegenschaften im Baurecht</b>	<b>51'932'610.00</b>	<b>49'537'640.00</b>
<b>Total immobile Sachanlagen</b>	<b>75'593'506.35</b>	<b>70'688'683.00</b>

	31.12.2020	31.12.2019
<b>2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Dritte	189'892.68	154'967.56
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	375'809.75	380'136.75
<b>Total</b>	<b>565'702.43</b>	<b>535'104.31</b>
<b>2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
sonstige Dritte	2'100.00	12'253.06
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	3'849'761.25	3'741'323.10
Einzahlungen	360'490.00	122'800.00
Rückzahlungen	-196'958.75	-62'227.10
Verzinsung 0,5% / 1,0%	31'267.20	47'865.25
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>4'044'559.70</b>	<b>3'849'761.25</b>
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken (Umgliederung)	1'000'000.00	1'113'380.00
<b>Total</b>	<b>5'046'659.70</b>	<b>4'975'394.31</b>
<b>2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen</b>		
Passive Rechnungsabgrenzung		
Dritte	82'757.35	33'922.50
Organe	15'000.00	15'000.00
<b>Total</b>	<b>97'757.35</b>	<b>48'922.50</b>
<b>2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Finanzinstitute Bestand 01.01.	43'736'620.00	39'850'000.00
Aufnahmen	29'165'000.00	5'600'000.00
Amortisationen	-37'836'620.00	-600'000.00
Umgliederung (kurzfristiger Anteil)	-1'000'000.00	-1'113'380.00
<b>Finanzinstitute Bestand 31.12.</b>	<b>34'065'000.00</b>	<b>43'736'620.00</b>
Dritte (Hypotheken)		
Dritte Bestand 01.01.	-	-
Aufnahmen	19'000'000.00	-
Amortisationen	-	-
<b>Dritte Bestand 31.12</b>	<b>19'000'000.00</b>	<b>-</b>
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Bestand 01.01.	6'347'000.00	6'448'000.00
Amortisationen	-6'347'000.00	-101'000.00
<b>Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12</b>	<b>-</b>	<b>6'347'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>53'065'000.00</b>	<b>50'083'620.00</b>
<b>2.8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Stadt und Kanton Zürich		
Bestand 01.01.	1'323'739.00	1'493'131.00
Amortisation	-	-142'992.00
Umgliederung (kurzfristiger Anteil)	-26'400.00	-26'400.00
<b>Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12.</b>	<b>1'297'339.00</b>	<b>1'323'739.00</b>
<b>Total</b>	<b>1'297'339.00</b>	<b>1'323'739.00</b>

	31.12.2020	31.12.2019
<b>2.9 Erneuerungsfonds / Rückstellungen</b>		
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand 01.01.	7'777'004.65	7'128'643.80
Einlagen	817'255.95	767'000.00
Entnahmen	–	–118'639.15
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>8'594'260.60</b>	<b>7'777'004.65</b>
<b>Rückstellungen Sanierungen / Rückbau</b>		
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau Bestand 01.01	1'605'000.00	1'605'000.00
Einlagen	1'660'000.00	–
Entnahmen	–	–
<b>Total Rückstellungen Sanierungen / Rückbau</b>	<b>3'265'000.00</b>	<b>1'605'000.00</b>
<b>Rückstellung Solidaritätsfonds / Schwankungsreserven Finanzreserven</b>		
Rückstellungen Solidaritätsfonds	24'903.00	27'600.00
Rückstellung Schwankungsreserve Finanzinstrumente (Einlage 2019)	400'000.00	400'000.00
<b>Total übrige Rückstellungen</b>	<b>424'903.00</b>	<b>427'600.00</b>
<b>Total</b>	<b>12'284'163.60</b>	<b>9'809'604.65</b>
<b>2.10 Genossenschaftskapital</b>		
Stand 01.01.	4'144'800.00	4'243'100.00
Einlagen	10'000.00	103'650.00
Rückzahlungen	-83'700.00	-201'950.00
<b>Total</b>	<b>4'071'100.00</b>	<b>4'144'800.00</b>
<b>2.11 Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	42'215.12	37'006.75
Jahresgewinn	75'747.61	94'234.25
<b>Total</b>	<b>117'962.73</b>	<b>131'241.00</b>
<b>3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung</b>	2020	2019
<b>3.1 Zuschüsse &amp; Leerstände</b>		
Mietzuschüsse und Zusatzverbilligungen	26'672.00	43'796.00
Leerstände	-29'119.50	-24'564.50
<b>Total</b>	<b>-2'447.50</b>	<b>19'231.50</b>
<b>3.2 Laufender Unterhalt</b>		
Unterhalt und Reparaturen	776'585.48	583'357.29
Hauswartung / Hauswartmaterial	339'939.03	303'004.98
Strom allgemein	37'901.51	26'797.51
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	193'744.85	167'405.65
Kehrichtabfuhr	38'508.80	31'272.75
TV- und Radiogebühren	60'584.45	57'334.12
Gebäudeversicherung	35'555.45	32'221.05
Sachversicherung	25'518.10	24'136.65
Übriger Liegenschaftsaufwand	2'534.45	89'464.02
<b>Total</b>	<b>1'510'872.12</b>	<b>1'314'994.02</b>

	2020	2019
<b>3.3 Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen / Sanierungen</b>		
Einlage Erneuerungsfonds	817'255.95	767'000.00
Bildung Rückstellung Sanierungen / Rückbau	1'660'000.00	–
<b>Total</b>	<b>2'477'255.95</b>	<b>767'000.00</b>
<b>3.4 Entnahme Erneuerungsfonds</b>		
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	–	118'639.15
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>118'639.15</b>
<b>3.5 Verwaltungsaufwand</b>		
Entschädigung Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	83'541.60	83'541.60
AHV Vorstandsentschädigung	8'734.95	6'766.65
Entschädigung Revisionsstelle	25'998.55	18'475.00
Beratungsaufwand	2'605.19	1'120.10
Generalversammlung	22'433.25	21'116.10
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	24'759.90	31'678.70
Büromaterial, Drucksachen	13'674.00	15'215.60
Weiterbildung, Kurse	2'099.30	5'361.65
Diverser Personalaufwand	2'017.65	1'192.85
Beiträge und Spenden	10'074.35	12'041.95
Betriebskosten EDV, Internet, Telefon, Porti	28'664.65	29'794.77
GISA-Veranstaltungen und Siedlungskommissionen	3'488.00	6'520.00
Entschädigung Baukommission Mitglieder	–	10'200.00
Versicherungen allgemein	7'768.00	8'823.10
Übriger Verwaltungsaufwand	71'264.59	75'781.10
Inserate und Werbeaufwand	881.60	40.00
<b>Total</b>	<b>308'005.58</b>	<b>327'669.17</b>
<b>3.6 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen</b>		
Einlage Amortisationskonti	265'150.00	261'167.00
Sondereinlage Amortisationskonto 1. + 2. Etappe	1'310'000.00	–
Einlage Heimfallkonti	298'330.00	440'160.00
<b>Total</b>	<b>1'873'480.00</b>	<b>701'327.00</b>

	2020	2019
<b>3.7 Finanzaufwand</b>		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	295'010.85	405'847.65
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	33'767.20	47'865.25
Baurechtszinsen	243'316.00	273'182.50
Zinsaufwand SWAP	566'637.740	496'251.50
Bildung Rückstellung Finanzinstrumente	–	400'000.00
Übriger Finanzaufwand	3'147.11	2'351.56
<b>Total</b>	<b>1'141'878.90</b>	<b>1'625'498.46</b>
<b>3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		
Anpassung Heimfallkonti an vertragliche Bestimmungen	2'693'300.00	–
Rückerstattung Gemeindesteuern 2018	953.10	–
Aufwendung Vorjahr für Machbarkeitsstudie 1. und 2. Etappe	–	–7'265.00
Übrige ausserordentliche Erträge	–	737.40
<b>Total</b>	<b>2'694'253.10</b>	<b>–6'527.60</b>
<b>4 Anzahl Mitarbeiter</b>		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr die Schwelle von 250 erreicht.		
<b>5 Nettoauflösung stiller Reserven</b>		
Nettoauflösung stiller Reserven im Geschäftsjahr	2'693'000.00	–
<b>6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	1'093.20	5'331.30
<b>7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	75'593'506.35	70'688'683.00
<b>8 Brandversicherungswerte der Liegenschaften</b>		
LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	26'304'952.00	26'304'952.00
LS 3. Etappe, 8050 Zürich	7'505'950.00	7'505'950.00
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	29'395'100.00	31'005'140.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	6'615'100.00	5'004'950.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	30'000'000.00	30'000'000.00
LS 6. Etappe, 8050 Zürich	869'950.00	869'950.00
LS 7. Etappe, 8046 Zürich	5'490'000.00	5'490'000.00
LS 8. Etappe, 8046 Zürich	1'470'000.00	–
<b>Total</b>	<b>107'651'052.00</b>	<b>106'180'942.00</b>

## 9 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.

	31.12.2020	31.12.2019
<b>10 Angaben über Entschädigungen an Baukommission</b>		
Entschädigung an Baukommission (Erweiterter Unterhalt & Planungskosten)	34'050.00	–
Entschädigung an Baukommission (Verwaltungsaufwand)	–	10'200.00
<b>Total</b>	<b>34'050.00</b>	<b>10'200.00</b>

## 11 Nicht bilanzierte, abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (SWAP)

Die GISA hat 2009 mit der UBS vier Zins-SWAP-Geschäfte 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 in der Höhe von CHF 400'000.00 bilanziert (vgl. Anmerkung 2.9).

<b>Kontraktwerte der Zins-SWAPs</b>		
SWAP 1	7'000'000.00	7'000'000.00
SWAP 2	10'000'000.00	10'000'000.00
SWAP 3	6'350'000.00	6'725'000.00
SWAP 4	8'500'000.00	8'500'000.00
<b>Total</b>	<b>31'850'000.00</b>	<b>32'225'000.00</b>

<b>Feste Zinssätze und Laufzeiten der Zins-SWAPs</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Laufzeit</b>
SWAP 1	0.75%	10.2028
SWAP 2	1.04%	03.2029
SWAP 3	1.01%	09.2030
SWAP 4	1.28%	09.2031

## Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>117'962.73</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	–5'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	–81'790.50
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>31'172.23</b>



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

Zürich, 15. April 2021

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 22 bis 30 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2020 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



Urs Schneider

Zugelassener  
Revisionsexperte



## Fondsrechnung und Abschreibungen 2020

### Amortisationskonto Etappen 1–3, 6–8

<b>1. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	2'937'586.00
<b>2. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	993'479.00
Sondereinlage 1. und 2. Etappe		1'310'000.00
Einlage 2020	CHF	132'848.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>5'373'913.00</b>
<b>3. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	931'919.00
Einlage 2020	CHF	30'614.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>962'533.00</b>
<b>6. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	27'700.00
Einlage 2020	CHF	14'250.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>41'950.00</b>
<b>7. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	75'000.00
Einlage 2020	CHF	56'250.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>131'250.00</b>
<b>8. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	–
Einlage 2020	CHF	31'188.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>31'188.00</b>
<b>Total Amortisation/Wertberichtigung</b>	<b>CHF</b>	<b>6'540'834.00</b>

### Heimfallfonds (Etappe 4)

<b>4. Etappe A</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	6'511'450.00
Einlage 2020	CHF	114'465.00
Auflösung (zu hohe Dotierung)		–1'557'590.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>5'068'325.00</b>
<b>4. Etappe B</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	1'452'410.00
Einlage 2020	CHF	27'365.00
Auflösung (zu hohe Dotierung)		–379'710.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>1'100'065.00</b>

### Heimfallfonds (Etappe 5)

<b>5. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	2'164'500.00
Einlage 2020	CHF	156'500.00
Auflösung (zu hohe Dotierung)		–756'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>1'565'000.00</b>
<b>Total Heimfallfonds</b>	<b>CHF</b>	<b>7'733'390.00</b>



## Fondsrechnung und Abschreibungen 2020

### Erneuerungsfonds alle Etappen

<b>1. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	2'948'552.00
Einlage 2020		3'794.95
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>2'952'346.95</b>
<b>2. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	994'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>994'000.00</b>
<b>3. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	862'919.05
Einlage 2020	CHF	75'059.50
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung Kanalisation	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>937'978.55</b>
<b>4. Etappe A</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	769'578.60
Einlage 2020	CHF	293'951.00
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>1'063'529.60</b>
<b>4. Etappe B</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	287'095.00
Einlage 2020		66'151.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>353'246.00</b>
<b>5. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	1'874'160.00
Einlage 2020	CHF	300'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>2'174'160.00</b>
<b>6. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	17'700.00
Einlage 2020	CHF	8'699.50
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>26'399.50</b>
<b>7. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2019	CHF	23'000.00
Einlage 2019	CHF	54'900.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2019</b>	<b>CHF</b>	<b>77'900.00</b>
<b>8. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2020	CHF	–
Einlage 2020	CHF	14'700.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>CHF</b>	<b>14'700.00</b>
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>CHF</b>	<b>8'594'260.60</b>

## Liegenschaften und Mietobjekte 31.12.2020

Liegenschaft		1. und 2. Etappe	3. Etappe	4. Etappe	5. Etappe	6. Etappe	7. Etappe	8. Etappe	Total
Bezugsjahr bzw. Jahr des Kaufs*		1948/49	1950	1985/87	2003	2018*	2019*	2020*	
		Binderweg Binzmühlestr. Kügelilostr. Zelghalde	Greifenseestr. Kirchenackerweg	Kirchenackerweg A Tramstr. B	Wohnstadion Kirchenackerweg 1–9	Binzmühlestr. 220	Hürststrasse 56	Neunbrunnstrasse 255	
<b>GVZ-Wert (Index 1025%)</b>		<b>26'304'952</b>	<b>7'505'950</b>	<b>36'010'200</b>	<b>30'000'000</b>	<b>869'950</b>	<b>5'490'000</b>	<b>1'470'000</b>	<b>107'651'052</b>
<b>Bruttoanlagewert</b>		<b>13'593'727</b>	<b>3'123'000</b>	<b>28'366'000</b>	<b>31'300'000</b>	<b>1'900'000</b>	<b>7'500'000</b>	<b>3'906'626</b>	<b>89'689'353</b>
Wohnungskateg.	AW I	0	0	9	3	0	0	0	12
	FW I BW I	0	0	0	7	0	0	0	7
	FW II AW II	1	0	4	5	0	0	0	10
	FT	91	30	81	77	2	0	6	287
Zimmerzahl	2/2.5	0	9	22	17	0	0	2	50
	3/3.5	31	21	33	13	1	0	4	103
	4/4.5	49	0	27	37	1	0	0	114
	5/5.5	12	0	11	23	0	0	0	46
	6/6.5	0	0	1	2	0	0	0	3
<b>Total Wohnungen</b>		<b>92</b>	<b>30</b>	<b>94</b>	<b>92</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>316</b>
<b>Parkplätze</b>		<b>16</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>62</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
<b>Bastelräume</b>		<b>6</b>	<b>1</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>
<b>Atelier/Gewerbe</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
<b>Wohnheim</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## Verzeichnis der langfristigen Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2020

Gläubiger	Etappe	Zins 2020 %	Bestand am 31.12.20 CHF
UBS AG diverse Finanzierungsprodukte: SWAP, Liborhypotheken und feste Vorschüsse**			
UBS AG Liborhypothek	6	2,11 *	700'000.00
UBS AG Liborhypothek	7	2,11 *	5'200'000.00
UBS AG Liborhypothek	8	2,11 *	3'865'000.00
UBS AG Liborhypothek	5	2,11 *	6'350'000.00
UBS AG Liborhypothek	1, 2, 5	2,11 *	18'950'000.00
BVK Liborhypothek	4	0,10 *	19'000'000.00
Davon kurzfristig			-1'000'000.00
<b>1. Rang Hypotheken</b>			<b>53'065'000.00</b>
* Durchschnittsverzinsung aller UBS Finanzierungsprodukte, inkl. SWAP			
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>			<b>53'065'000.00</b>
Stadt Zürich	1, 2 + 4	–	281'539.00
Stadt Zürich (bis 2034)	5	–	699'000.00
Kanton Zürich (bis 2028)	5	–	343'200.00
<b>Zinslose Darlehen</b>			<b>1'323'739.00</b>

## Bemerkungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres zeigt im Vergleich zum Vorjahr verschiedene betriebswirtschaftliche Sondereffekte. Im Jahr 2020 wurden die Einlagen in die Heimfallfonds den vertraglichen Bestimmungen angepasst bzw. um TCHF 2'693 reduziert, damit der Wert der Liegenschaften im Baurecht bei Baurechtsende korrekt ausgewiesen wird (siehe Anmerkung 2.3 und 3.8 im Anhang der Jahresrechnung). Die durch diese Anpassung bzw. Auflösung freigewordenen Mittel konnten zur Äufnung der Rückstellung für Rückbaukosten und zur Kompensation von Sonderabschreibung verwendet werden. Einerseits wurde die Rückstellung für die Sanierung/Rückbau Projekt Affoltern Etappe 1 und 2 um weitere TCHF 1'660 erhöht (siehe

Anmerkung 3.3 im Anhang der Jahresrechnung). Die bilanzierte Rückstellung für den geplanten Rückbau entspricht damit einer externen Kostenschätzung von TCHF 3'265 (siehe Anmerkung 2.9 im Anhang zur Jahresrechnung) und deckt die zu erwarteten Kosten vollständig ab. Andererseits wurde eine Sonderabschreibung von TCHF 1'310 bei der Etappe 1 und 2 erfasst, um den zusätzlichen Wertverzerr bis zum Baustart Projekt Affoltern abzubilden (siehe Anmerkung 3.6 im Anhang der Jahresrechnung). Damit der Buchwert der Etappe 1 und 2 zum Zeitpunkt des Neubaus/Rückbaus vollständig abgeschrieben ist, werden auch zukünftig zusätzliche Amortisationen erforderlich sein.



**Kunst am Bau: die Künstlerin und GISA-Bewohnerin Justyna Chudzinska Ottino malt liebevoll ein Wandgemälde, das den Eingang zum Gemeinschaftsraum am Kirchackerweg in der Siedlung Zürich-Oerlikon ziert.**





Corona hat uns nicht zurückgehalten – aus dem weissen Raum wurde dank der Projektgruppe für die Gestaltung der Gemeinschaftsräume der GISA ein wohnlicher Gemeinschaftsraum mit Wärme und Style. Das Foto wurde anlässlich der Einweihung im aufgefrischten Raum der grauen Siedlung Oerlikon in Zürich gemacht. V.l.n.r. Andrea Cruz; Monika Sprecher; Sandra Ammann; Helena Teilinä.

## Informationen

### Projekt Affoltern

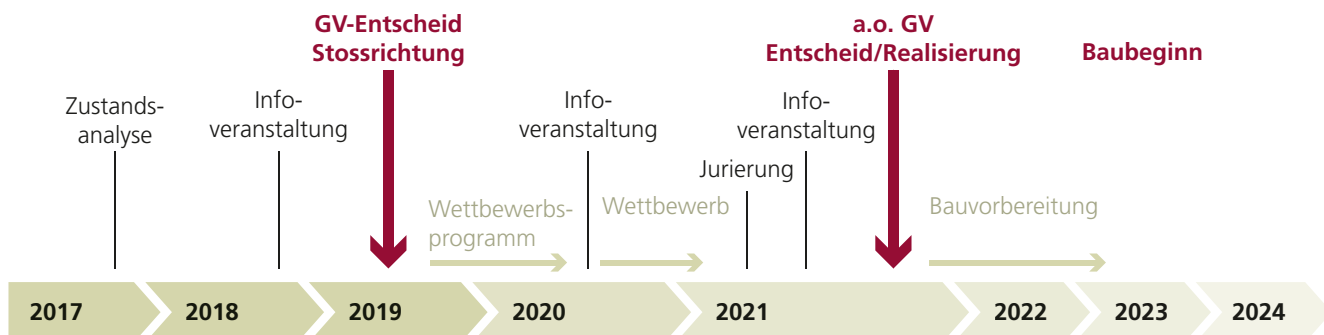
Das Projekt Affoltern läuft weiterhin nach Plan, trotz der Pandemie. Nach den beiden Partizipationsanlässen im Juni und September 2020 hat die Baukommission mit Unterstützung von arc Consulting im Herbst 2020 in einem intensiven Austausch das Wettbewerbsprogramm erarbeitet und die Rückmeldungen der Genossenschafter\*innen integriert. Ebenfalls wurde eine Jury bestimmt, die einerseits aus der Baukommission und andererseits aus externen Experten der Bereiche Holzbau, Landschaftsarchitektur, Architektur und Genossenschaftswesen besteht.

In einer Präqualifikationsphase konnten sich verschiedene Architekturbüros für die Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Voraussetzung für die Teilnahme war unter anderem, dass die Büros bereits in dieser Phase ein Landschaftsarchitekturbüro

und eine Holzbaufirma benennen, mit denen sie zusammenarbeiten. Hintergrund dieser Anforderung ist, dass die Gestaltung des Aussenraumes und die technische Umsetzbarkeit der Architektorentwürfe für die GISA eine hohe Bedeutung hat.

Nach der Auswahl von 13 Architekturbüros durch die Jury erarbeiten diese nun Ideen und Entwürfe im Rahmen des Wettbewerbs. Eine Jurierung der Wettbewerbsprojekte ist im Mai und Juni 2021 geplant.

Der Vorstand geht davon aus, dass noch im Jahr 2021 das Siegerprojekt und der Antrag zur Kreditfreigabe an einer ausserordentlichen Generalversammlung präsentiert werden kann. Der an der Generalversammlung 2019 kommunizierte Zeitplan gilt somit weiterhin. Aus heutiger Sicht rechnen wir mit dem Baubeginn ab 2023.



### Anzahl Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft GISA beschäftigt Stand 31.12.2020 vier festangestellte Personen mit total 300 Stellenprozent in Verwaltung und Hauswartung. Zusätzlich arbeiten in Teilzeit sechs Personen als Reinigungspersonal. Daneben wurden die Hauswartung und die Verwaltung von drei weiteren Personen bei Bedarf temporär im Stundenlohn unterstützt. Der Personalaufwand inkl. Sozialleistungen betrug 2020 TCHF 533, in der Erfolgsrechnung ersichtlich unter Verwaltungsaufwand und Laufender Unterhalt.

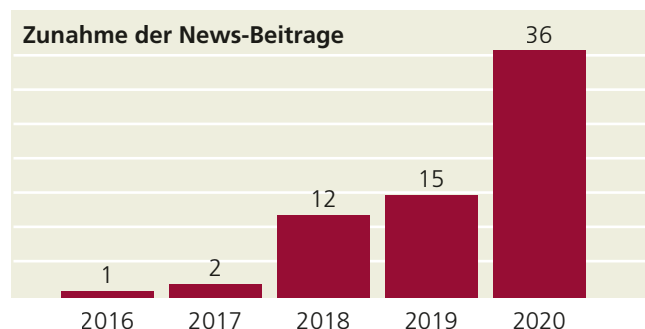
### Honorare

Die ausbezahlten Vorstandshonorare betragen CHF 83'542 und die Entschädigung der Baukommission belief sich auf CHF 34'050.

### Neuer Webauftritt

Der Vorstand setzt bei der Kommunikation auf digitale Kommunikationsmittel und Prozesse. Neuigkeiten werden zeitnah

auf der neuen Homepage publiziert z.B. zu anstehenden Unterhaltsprojekten, zu diversen Anlässen der Siedlungskommissionen und natürlich auch zum Ersatzneubauprojekt Affoltern. Neu können auch Reparaturaufträge und Reservationsanfragen für die Gemeinschaftsräume digital ausgefüllt und gesendet werden.





**Gartenparadies: seit Jahren hegen und pflegen Carola Punzenberger und Regina Fleury (rechts) gemeinsam ihre Gartensitzplätze in der Siedlung Oerlikon in Zürich. Voll von Blumen, Pflanzen und bewohnt von kleinen Fabelwesen.**



# GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

GISA Baugenossenschaft  
Kirchenackerweg 29  
CH-8050 Zürich

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

