

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2021



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 31.12.2021	4
Einladung zur 74. ordentlichen Generalversammlung / Traktanden	5
Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung (Restversammlung)	7
Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung	13
Todesfälle	17
Bericht des Vorstandes	18
Bericht der Geschäftsführung	22
Bericht der Siedlungskommission Affoltern	24
Bericht der Siedlungskommission Oerlikon	25
Bilanz	26
Erfolgsrechnung	27
Anhang der Jahresrechnung	28
Antrag Gewinnverwendung	34
Bericht der Revisionsstelle	35
Erläuterungen Jahresbericht	36
Diverse Informationen	40

Leben bedeutet Raum zu brauchen, ihn zu verleben, und ihm eine Patina zu geben. Um unsere Liegenschaften in gutem Zustand und wohnenswert zu erhalten, werden sie gepflegt, renoviert und wo nötig saniert. Die Fotos von Vera Markus in diesem Bericht illustrieren die vielfältigen Arbeiten die mit dem Wertehalt der GISA-Siedlungen verbunden sind.

Impressum

Redaktion	Olaf Schnabel Helena Teinilä
Gestaltung	Mark Frederick Chapman Zakaria Battikh Nextforce GmbH
Bilder	Vera Markus
Druck	Zuberbühler AG
Auflage	400

Organe der Genossenschaft am 31.12.2021

Vorstand

Olaf Schnabel, Präsident
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 und Mietwesen
Doris Mathew, Ressort Anlässe

Verwaltung und Gebäudeunterhalt

Helena Teinilä, Geschäftsführerin
Sandra Ammann, Verwaltung Gemeinschaftsräume
Natalie Diaz, Reinigung
Jacqueline Herde, Buchhaltung
Astrid Kabalu, Reinigung
Maria Makripodis, Reinigung
Elisabeth Matthews, Reinigung
Andrea Rahm, Reinigung
Jürg Schneider, Hauswart
Annemarie Schweizer, Reinigung (bis 30.9.2021)
Janine Siegrist, Verwaltung Liegenschaften (bis 31.12.2021)
Palmira Teixeira, Reinigung
Sebastian Vogt, Unterstützung Hauswartung
Marcel Züger, Hauswart

Revisionsstelle

Ferax Treuhand AG, Urs Schneider

Siedlungskommission Oerlikon

Sandra Ammann, Präsidentin
Marie-Louise Bloch
Isabella Marra
Andrea Rahm
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 74. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 10. Juni 2022

**Kirche Glaubten
Riedenhaldenstrasse 1
8046 Zürich**

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung (Restversammlung) vom 21.5.2021
3. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4.11.2021
4. Abnahme des Jahresberichts 2021, Abnahme der Jahresrechnung 2021 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
6. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
7. Wahl der Revisionsstelle
8. Informationen zum Projekt Affoltern
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: bisher keine
10. Diverse Informationen



Bis die Siedlung in Zürich-Affoltern einem Neubau weicht (siehe Seite 40), werden die Wohnungen zwischengenutzt und deshalb für die Zwischenmieter frisch gestrichen.

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll

Restversammlung der 73. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 21. Mai 2021

Beginn: 16.00 Uhr
Ende: 16.55 Uhr
Anwesend: Olaf Schnabel – Vorsitzender der Versammlung
 Helena Teinilä – Protokollführerin
 Urs Leibundgut – unabhängiger Beobachter / Überwachung der Vorgänge
 Sandra Amman – Stimmzählende, Vertretung der Siedlung Oerlikon
 Kurt Gyax – Stimmzählende, Vertretung der Siedlung Affoltern

Der Vorstand hat aufgrund der aktuellen Situation sowie auf Grundlage von Art. 27 Covid-19-Verordnung 3 vom 19. Juni 2020 beschlossen, eine schriftliche Generalversammlung durchzuführen.

Die Stimmzettel mit Stimmrechtsausweisen konnten bis zum 20. Mai 2021 eingereicht werden. Als Stimmzählende amten Sandra Ammann und Kurt Gyax. Die Auszählung wird überwacht durch Urs Leibundgut, Vorstandsmitglied und städtischer Vertreter im Vorstand.

Die Genossenschaftsmitglieder hatten die Möglichkeit, bis zum 20. März 2021 Anträge zu stellen. Da bis zum genannten Datum keine Anträge eingegangen sind, haben sich folgende Traktanden ergeben:

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

Der Vorsitzende stellt fest:

- Die Durchführung einer schriftlichen Abstimmung wurde auf der Grundlage von Art. 27 der Covid-19-Verordnung 3 vom Vorstand am 18. Januar 2021 beschlossen.
- Der Versand der Einladung für die schriftliche Abstimmung der Traktanden ist mit Datum vom 28. April 2021 fristgerecht erfolgt.
- Der Jahresbericht 2020 wurde mit den Abstimmungsunterlagen postalisch allen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn zugestellt. Der Jahresbericht 2020 und das Protokoll der 72. Generalversammlung 2020 waren zudem auf der Webseite der Genossenschaft aufgeschaltet.
- Ebenfalls auf der Webseite publiziert war die Einladung zur schriftlichen Generalversammlung mit der Traktandenliste und die Anleitung zur Stimmabgabe. Sämtliche Unterlagen zur schriftlichen Generalversammlung wurden in der Geschäftsstelle zur Einsicht aufgelegt.
- Die Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn wurden somit ordnungs- und fristgerecht über die schriftliche Durchführung der Generalversammlung sowie die Abstimmungsgegenstände informiert.
- Zur heutigen Generalversammlung ist gemäss den statutarischen und gesetzlichen Bestimmungen folglich ordnungsgemäss eingeladen worden.
- Die Mitglieder hatten die Möglichkeit, bis zum 20. März 2021 (Poststempel) Anträge und Fragen zu stellen sowie zu den Traktanden Stellung zu nehmen.
- Die schriftlichen Stimmabgaben wurden bis zum 20. Mai 2021 (Eingang Briefkasten der Hauswarte oder per Post an die Geschäftsstelle) entgegengenommen.
- Als Stimmzählende wurden Sandra Ammann und Kurt Gygax vorgeschlagen. Dagegen gingen keine Voten ein.
- Die Auszählung der Abstimmungsunterlagen fand am heutigen 21. Mai 2021 von 16.00 bis 16.55 Uhr im Gemeinschaftsraum in der Siedlung Oerlikon statt.
- Das Abstimmungsergebnis wird dem Vorsitzenden zuhanden der heute stattfindenden Restversammlung schriftlich übergeben.

Gegen diese Feststellungen des/r Vorsitzenden wird kein Widerspruch erhoben.

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Es gingen insgesamt 109 Wahl- und Abstimmungscouverts ein. 7 Mitglieder legten den Abstimmungsunterlagen den Stimmrechtsausweis nicht bei, weshalb diese Stimmabgaben ungültig sind. 0 Couverts kamen nach dem angesetzten Rücksendetermin an (Poststempel), und konnten nicht berücksichtigt werden.

Traktandum 1: Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung

Das Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung wurde als Teil des Jahresberichtes 2020 zugestellt.

Traktandum 2: Genehmigung des Jahresberichts 2020

Der Vorstand beantragt die Genehmigung des Jahresberichts 2020.

Ja-Stimmen	98
Nein-Stimmen	0
Stimmenthaltung	4

Die Generalversammlung genehmigt somit den Jahresbericht 2020.

Traktandum 3: Abnahme der Jahresrechnung 2020 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle

Den Genossenschafter*innen wurde die Jahresrechnung 2020 zusammen mit dem Bericht der Revisionsstelle unterbreitet. Der Vorstand beantragt die Abnahme der Jahresrechnung 2020.

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	98
Nein-Stimmen	1
Stimmenthaltung	3

Somit wird die Jahresrechnung 2020 abgenommen und der Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnis genommen.

Traktandum 4: Beschlussfassung über die Gewinnverwendung und Verzinsung des Anteilscheinkapitals

Der Vorstand beantragt eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals über 2%, wie im Vorjahr, und die Gewinnverwendung gemäss Jahresbericht.

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	98
Nein-Stimmen	1
Stimmenthaltung	3

Die Generalversammlung stimmt folglich der beantragten Verzinsung und Gewinnverwendung zu.

Traktandum 5: Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands und der Geschäftsführung
Der Vorstand beantragt die Décharge-Erteilung für sich und für die Geschäftsführung.

Das Abstimmungsergebnis präsentiert sich wie folgt:

Ja-Stimmen	95
Nein-Stimmen	1
Stimmenthaltung	6

Dem Vorstand und der Geschäftsführung wird mit diesem Stimmergebnis die Décharge erteilt.

Traktandum 6: Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

Es sind keine ordnungsgemässen Anträge gemäss Art. 26, Abs. 2 eingegangen.

Traktandum 7: Diverse Informationen

Es gibt keine weiteren Informationen.

Schluss der Generalversammlung: 16.55 Uhr

Der Präsident:

Die Protokollführerin:



Olaf Schnabel



Helena Teinilä

Erklärung der Stimmenzählenden

Die eingegangenen Abstimmungsunterlagen wurden geprüft und die Auszählung von Urs Leibundgut, Vorstandsmitglied und städtischer Vertreter im Vorstand, überwacht. Wir können bestätigen, dass die Abstimmungsergebnisse sowie die ungültigen Stimmen kontrolliert und wahrheitsgemäss protokolliert worden sind.

Die Stimmzählenden:



Sandra Ammann



Kurt Gyga

Ich danke allen Stimmzählern und Stimmzählerinnen für die sorgfältige und vor allem effiziente Arbeit und kann bestätigen, dass die Abstimmung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erfolgt ist und keine Unregelmässigkeiten festgestellt werden konnten.



Urs Leibundgut



An den untersten Loggias des Wohnstadions in Oerlikon mussten Baumängel behoben werden was auch beim Jungen aus der Siedlung auf reges Interesse stiess. Seine vielen Fragen wurden ihm gerne beantwortet.

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2021

Donnerstag, 4. November 2021, Kirche Glaubten, Zürich Neu-Affoltern

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:40 Uhr
Anwesend:	72 Personen (inkl. Gäste)
Stimmberechtigte:	81 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmezähler
2. Informationen/Kennzahlen zum Bauprojekt
3. Abstimmung über den Projektkredit für den Ersatzneubau Affoltern
4. Apéro und Austausch

1. Begrüssung, Wahl der Stimmezählenden

Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur ausserordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die heutigen Gäste, René Bosshard von Masswerk Architekten und Miriam Jörn von Esch Sintzel Architekten willkommen.

Olaf Schnabel fasst die für den heutigen Abend geltenden Corona-Schutzmassnahmen zusammen. Der Anlass wird unter Einhaltung der '3G-Regeln' durchgeführt. Bei der Eingangskontrolle wurden die Corona-Zertifikate geprüft. 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler versandt bzw. verteilt worden sind (Statuten Art. 27 Abs. 3).

Als Stimmzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Sandra Ammann und Stefan Marty von der Siedlung Oerlikon
- Kurt Gygax und Matthias Widmer von der Siedlung Affoltern

Abstimmung: Die Stimmzähler werden mit einem grossen Mehr gewählt.

2. Informationen/Kennzahlen zum Bauprojekt

Olaf Schnabel, René Bosshard (von Masswerk Architekten) und Enrico Magro (Präsident Baukommission) informieren die Anwesenden über das Ersatzneubauprojekt. Olaf Schnabel informiert die Anwesenden, dass die Präsentation nach der GV auf der GISA-Webseite publiziert wird. Nach der Präsentation wird die Gelegenheit, Fragen zu stellen, rege genutzt.

Maja Lee: Gibt es Umsiedlungsangebote im Torhaus?

Die Liegenschaft an der Neunbrunnenstrasse 255 wird in der zweiten Bauetappe Platz machen für das neue Torhaus. Somit kommen auch diese Wohnungen als Umsiedlungsangebote in Frage.

Jean-Pierre Moret: Wird das heutige Gebäude an der Neunbrunnenstrasse 255 (mit Mobilfunk-Antenne auf dem Dach) das Torhaus?

Ja, korrekt.

Keti Widmer: Können Genossenschaftler aus der Bauetappe 1 in die Bauetappe 2 umziehen?

Ja, diese Möglichkeit besteht.

Keti Widmer: Gibt es im Neubau Kellerabteile?

Ja, pro Wohnung wird ein Kellerraum geplant. Im Wettbewerbsprogramm wurde die Grösse auf mindestens 8-10m² vorgeschrieben.

Ursina Ben Khalifa: Welche Heizung wird eingebaut?

Die Art der Wärmeerzeugung wird noch evaluiert. Fernwärme wäre naheliegend, aber auch andere Möglichkeiten wie Erdwärmesonden werden geprüft, welche im Sommer eine Kühlung der Räume ermöglichen. Das Thema wird u.a. mit einem Nachhaltigkeitsexperten geprüft.

Ursina Ben Khalifa: Was passiert, wenn man ein Umsiedlungsangebot ausschlägt? Wie viele dürfen ausgeschlagen werden?

Gemäss Statuten müssen mindestens zwei Umsiedlungsangebote unterbreitet werden. Die GISA wird aber versuchen, für alle eine sinnvolle Lösung zu finden. Die GISA ist jedoch auch auf die Flexibilität der Genossenschaftler*innen angewiesen.

Karin Weilenmann: Wird die Liegenschaft an der Hürststrasse 56 auch freigestellt für Umsiedlungsangebote?

Dieses Gebäude eignet sich eher nicht dafür. Es gibt keine in sich geschlossene Wohnungen, sondern nur einzelne Zimmer mit eigenem WC, einer Etagendusche und nur eine sehr kleine Küche im EG.

Karin Weilenmann: Welche Bedingungen gibt es, wenn die Wohnungen abgegeben werden?

Kurz vor Baustart: Abgabe besenrein. Falls jemand aus Bauetappe 1 in die Bauetappe 2 umzieht: die neuen Wohnungen werden so aufgefrischt, damit ein Aufenthalt von 2-3 Jahren annehmbar ist. Es werden aber keine grösseren Investitionen (z.B. neue Küche) mehr getätigt.

Kurt Gyöax: Was alles wird im Gebäude aus Holz gebaut?

Die Wandaufbauten sind aus Holz, die Decken mit Holzverbund-Materialien. Im Erdgeschoss muss auch Beton verwendet werden.

Fredi Frei: Wie verhält sich eine Holzfassade in Bezug auf die Pflege?

Im Wettbewerb wurden Oberflächen vorgeschlagen, welche nicht aus Holz sind (Eternit-Fassadenplatten), dies sind aber erst Vorschläge. Der Architekt erklärt, dass hochdruckimprägnierte Holzfassaden einen guten Verwitterungsschutz haben.

Matthias Widmer: Die heutige Siedlung war ursprünglich als eine Arbeitersiedlung geplant mit vielen Familienwohnungen für ärmere Familien. Neu werden eher kleine Wohnungen gebaut. Stimmt das mit der demographischen Entwicklung in der Schweiz / in Zürich überein? Wohnen dann nicht eher die falschen Personen (z.B. nur Reiche) da?

In der GISA gibt es schon heute ca. 40% Einpersonenhaushalte, 30% der GISA-Haushalte haben 2 Personen. Grund dafür sind die unterschiedlichen Lebensphasen; die Kinder ziehen aus, Paare trennen sich usw. Die GISA möchte eine Siedlung bieten, in der über alle Lebensphasen hinweg gewohnt werden kann. Die GISA stellt über Vermietungsrichtlinien und deren Umsetzung durch die Verwaltung bereits heute sicher, dass verschiedene Personengruppen bei der Vermietung berücksichtigt werden und nicht nur 'Reiche' die Wohnungen mieten. Das wird beim Ersatzneubau genauso bei der Erstvermietung gehandhabt.

Andreas Zurlinden: Wie viele Parkplätze sind geplant?

Die Stadt Zürich gibt über die Parkplatzverordnung die Anzahl Parkplätze vor. Die Baukommission hat eine Variante gewählt, bei der die Anzahl gegenüber der städtischen Vorgabe reduziert werden kann. Zurzeit werden 108 Parkplätze geplant. Auch dieser Plan ist noch nicht definitiv.

Sandro Huser: Welche energetischen Aspekte wurden im Projekt berücksichtigt?

Ein Nachhaltigkeitskonzept wird zurzeit zusammen mit einem Nachhaltigkeitsexperten erarbeitet. Welcher Standard (z.B. Minergie, Minergie Eco, Minergie P usw.) gewählt wird, ist noch offen. Auch dieses Thema wird im Nachhaltigkeitskonzept festgelegt. Auf den Dächern werden Fotovoltaikanlagen geplant.

Sandro Huser: Werden auch subventionierte Wohnungen angeboten?

Die Verhandlungen mit der Stadt laufen. Es ist aber nicht die Präferenz der GISA, subventionierte Wohnungen anzubieten. Der Grund ist, dass diese Wohnungen stark reglementiert sind, z.B. mit einer Mindestgrösse. Die Stadt Zürich ist bereits daran, das heutige System der subventionierten Wohnungen anzupassen, weil das System u.a. von vielen Baugenossenschaften kritisiert wird. Die GISA hat gezielt auch kleine Wohnungen bestellt – damit werden die Mieten automatisch auch ohne vom Steuerzahler quersubventionierte Beiträge günstiger.

Monika Fränk: Sind die neuen Wohnungen rollstuhlgängig?

Ja, die Wohnungen sind schwellenlos und alle Etagenwohnungen via Lift zugänglich. Alle Wohnungen haben auch einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Die Maisonette-Wohnungen sind wegen der Treppen ins erste Obergeschoss weniger geeignet, können aber mit einem Treppenlift nachgerüstet werden.

Iris Moor: Wie ist die Zufahrt zu den Häusern geregelt, wenn die Zelghalde wegen der Bauetappe 1 gesperrt ist?

Während der ersten Bauetappe wird die Zufahrt über den Binderweg / die Hürststrasse gewährleistet.

Lea Appia: Werden die Anliegen von älteren oder sehbehinderten Personen in der Planung berücksichtigt (wurde z.B. beim Wohnstadion nicht gemacht)?

Die Planung ist noch nicht so weit detailliert. Die Baukommission wird die genannten Beispiele (ausreichend lange Handläufe, leicht und auch von Blinden bedienbare Liftsteuerung, genügend grosse Lifts) als Thema mit aufnehmen.

3. Abstimmung über den Projektkredit für den Ersatzneubau Affoltern

Der Vorstand beantragt die Genehmigung des Projektkredits für den Ersatzneubau in Affoltern in der Höhe von CHF 94 Millionen.

Abstimmung:

Der Vorstand beantragt die Freigabe des Baukredits über CHF 94 Millionen.

- 69 Ja-Stimmen
- keine Nein-Stimmen
- 2 Enthaltungen
- 10 Stimmen haben nicht an der Abstimmung teilgenommen.

Somit wird der Baukredit über CHF 94 Millionen freigegeben.

Olaf Schnabel bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und freut sich für das überwältigende Zustimmung für das Projekt. Er bedankt sich auch bei den Stimmezählern für die Unterstützung.

4. Apéro und Austausch

Olaf Schnabel dankt nochmals allen Genossenschafter*innen für ihr Kommen und ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. Anschliessend wird der Apéro eröffnet.



Olaf Schnabel
Vorsitzender



Helena Teinilä
Protokollführerin



Todesfälle 2021

Hermann Holliger Wohnstadion 2	24. Januar 2021
Moses Pushparani Kirchenackerweg 33	2. Juli 2021
Modesto Santarossa Kirchenackerweg 34	28. August 2021
Lilly Seiler Kirchenackerweg 21	24. September 2021
Pavel Belusky Wohnstadion 6	15. Oktober 2021

Bericht des Vorstandes

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Auch im Jahr 2021 prägten die Coronavirus-Pandemie und deren Auswirkungen unser Leben in der GISA. Die ordentliche Generalversammlung, sonst immer ein fixer Treffpunkt, musste leider schriftlich durchgeführt werden. Aufgrund vieler im Homeoffice arbeitender Genossenschafter kamen wir häufiger und enger zusammen, was sich sowohl in positiven Erlebnissen und gegenseitiger Hilfsbereitschaft, aber leider auch in einer Häufung von Streitigkeiten zwischen den Genossenschaf tern niederschlug. Trotzdem konnte das hervorragend zusammenarbeitende Vorstandsteam in 12 (zum Teil digitalen) Sitzungen und einer Retraite sowie zahlreichen Arbeitsgruppentreffen die weitere Entwicklung der GISA vorantreiben.

So hat der Vorstand unter anderem eine langfristige Wachstumsstrategie für die GISA festgelegt. Gründe dafür sind, dass grössere Genossenschaften oft bessere Verhandlungspositionen gegenüber ihren Partnern haben und sowohl bei Umsiedlungen als auch von der Ausfallsicherheit bezüglich Personal her stabiler

aufgestellt sind. Entsprechende Abklärungen wie zum Beispiel Kooperationen mit anderen Baugenossenschaften in einzelnen Bereichen werden daher in den nächsten Jahren eingeleitet.

Auch das Ersatzneubauprojekt Affoltern hat den Vorstand intensiv beschäftigt. Neben der Durchführung des Wettbewerbs und der Jurierung standen auch Abklärungen und Verhandlungen mit Geldgebern zur Finanzierung und die Bestimmung der Bauherrenvertretung im Vordergrund. Alle Schritte wurden regelmässig mit Kommunikationsmassnahmen wie Infoanlässen und Newslettern begleitet. An der ausserordentlichen Generalversammlung im November wurde der Kredit für das Projekt ohne Gegenstimmen genehmigt, was der Vorstand als Anerkennung für die geleistete Arbeit aller Beteiligungen wertet. Ebenfalls konnte in den Vertragsverhandlungen bezüglich des Strassenkaufs sowie der Enteignung mit der Stadt Zürich endlich ein Durchbruch erzielt werden – die Vertragsbedingungen sind geklärt und ein Vertragsentwurf liegt auf dem Tisch. Entsprechend wird im Jahr 2022 das Projekt weiter konkretisiert und die Planungen vorangetrieben.



Im Personalbereich kam es im Jahr 2021 zu Änderungen, da aufgrund der Kapazitätsengpässe bei der Baugenossenschaft Zurlinden die Buchhaltung wieder von der GISA selbst geführt wird.

Im Bereich Finanzen konnten neben oben genannten Verhandlungen mit den Geldgebern die Investitions- und Finanzplanung über die nächsten 11 Jahre durchgeführt und ein Reglement zur Klärung der Finanzkompetenzen verabschiedet werden. Auch wurden in Hinblick auf das Bauprojekt Affoltern erste Überlegungen zur Öffnung der Darlehenskasse für ausgewählte Dritte (z.B. andere Baugenossenschaften, NGO usw.) angestellt. Diese Überlegungen werden im 2022 weiter vorangetrieben.

Im Jahr 2021 hat der Vorstand ebenfalls Vorarbeiten zur Überarbeitung des GISA-Leitbilds geleistet. Hier sind im 2022 Workshops und Vernehmlassungen durch die Genossenschafter geplant, bevor die Änderungen an einer Generalversammlung zur Abstimmung gestellt werden.

Der Vorstand ist auch ausserhalb der GISA in Verbänden und Quartiervereinen sehr aktiv. Es werden immer wieder politische

Vorstösse lanciert, welche die Genossenschaften direkt betreffen und deren Auswirkungen auf die Genossenschaften enorm sind. So wurde unter anderem der Schulterchluss mit anderen Genossenschaften und dem Verband wbg gesucht, um uns zu diversen politischen Vorstössen gemeinsam zu positionieren.

Zusammenfassend bewertet der Vorstand die GISA als finanziell sowie strukturell gesund und auf gutem Kurs und wird sie weiterhin kontinuierlich weiterentwickeln. Das ist nur möglich dank der hervorragenden Arbeit unseres Personals (Verwaltung, Hauswarte, Reinigungspersonal), bei denen wir uns für ihren grossartigen Einsatz bedanken. Ebenfalls danken wir allen Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Siedlungen, die sich für unsere Gemeinschaft engagieren.

Olaf Schnabel, Präsident



Einige Bodenriegeln und viel Erdrreich mussten abgetragen und ausgehoben werden, um an die Dilatationsfugen zu ...



... gelangen, die neu abgedichtet wurden. Jetzt bleiben die Parkplätze im Untergeschoss wieder trocken.

Bericht der Geschäftsführung

Das Motto der Bilderreihe in diesem Jahresbericht lautet 'Unterhalt'. Im Jahr 2021 wurden viele Unterhaltsprojekte durchgeführt. Einige haben die Siedlung sichtbar verändert, andere haben die Sicherheit verbessert oder wurden in Auftrag gegeben, um grösseren Schäden vorzubeugen. Alle Unterhaltsprojekte tragen dazu bei, dass die Siedlungen der GISA weiterhin attraktiv und gut erhalten bleiben.

Ein Beispiel einer sichtbaren Veränderung waren die Auffrischung der Briefkasten- und Gartenhäuschen in der Etappe 4 sowie die gleichzeitige die Erneuerung der Arealbeleuchtung. Die Häuschen waren in die Jahre gekommen, fast alle Glaselemente an den Dächern hatten Sprünge oder sogar Löcher. Sie wurden ersetzt, passend zum Stil der Siedlung. Die alten Leuchten strahlten auch vertikal, d.h. auch in die anliegenden Wohnungen. Die neue energiesparendere Beleuchtung bestrahlt nun fokussiert die Gehwege und wird nachts etwas gedimmt. Die Sicherheit der spielenden Kinder war ausschlaggebend für



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

die Erneuerung des Fallschutzes auf den Spielplätzen in Oerlikon. In einigen Kellergängen mit Treppen haben wir Handläufe montiert – das war ein Anliegen bezüglich Sicherheit unserer älteren Mieter:innen. Im Wohnstadion wurden die Loggias im Erdgeschoss abgedichtet, viele Kittfugen ersetzt und ein Epoxidbelag erneuert – alles, damit das Gebäude geschützt bleibt und so grosse, unterhaltsintensive Sanierungen vermieden werden können.

Unsere grüne Siedlung in Affoltern hat die Wetterkapriolen deutlich gespürt. Der grosse Schneefall im Januar und der ausserordentlich heftige Sturm im Juli hinterliessen Spuren. Die Baumpfleger mussten einige Bäume fällen und viele andere intensiv zurückschneiden. Zum Glück haben die wichtigsten Bäume das Jahr gut überstanden – diese wollen wir auch während der Bauphasen des Ersatzneubauprojekts schützen, damit vom alten Baumbestand so viel wie möglich für die Neubausiedlung erhalten bleibt.

In der Verwaltung gab es wieder Veränderungen. Die Buchhaltung der GISA wurde in den letzten Jahren von Baugenossenschaft Zurlinden geführt. Ab 2021 hat das Verwaltungsteam diese Aufgabe übernommen und das Team wurde um eine Buchhalterin erweitert. Wir bedanken uns herzlich für die engagierte Arbeit der Mitarbeiterinnen der Baugenossenschaft Zurlinden seit 2018 und für die reibungslose Übergabe dieser Tätigkeit zurück an die GISA.

Kurz vor Weihnachten konnten wir allen Mieter:innen der GISA die frischgedruckte Hommage an die erste Siedlung der GISA zustellen. Das Ziel des Büchleins war, die Siedlung Affoltern und damit die Gründungsetappen der GISA angemessen zu würdigen, bevor das Neubauprojekt grosse Veränderungen mit sich bringt. Die Schrift zeichnet ein farbiges und lebendiges Bild der Siedlung und teilt Erinnerungen der Bewohner:innen. Die vielen positiven Rückmeldungen darauf haben mich sehr gefreut.

Natürlich hat Corona das Jahr 2021 auch in der GISA geprägt. Neben der ordentlichen Treppenhausreinigung wurden viele Oberflächen zusätzlich desinfiziert. Corona hat auch den Alltag der GISA verändert. Viele Mieter:innen arbeiten vermehrt im Home Office und auffallend ist, wie oft der Pöstler in der Siedlung unterwegs war, insbesondere der Paketdienst. Aber so langsam haben wir wohl gelernt, mit diesem Virus zu leben.

Mein grosses Dankeschön geht an alle, die sich trotz Corona weiterhin für ein gemütliches Zusammenleben bei der GISA engagiert haben. Die Hauswarte haben sich weiterhin um die Anliegen der Mieter:innen gekümmert und die Verwaltung war für die Mieteranliegen immer da mit einem offenen Ohr. Die SiKos haben spannende und gut besuchte Anlässe organisiert wie z.B. das Kubb-Turnier, Halloween oder Samichlaus. Und die Seniorinnen trafen sich wieder monatlich für ein gemütliches Zusammensein bei Kaffee und Kuchen. Diese Anlässe machen den Unterschied - Herzlichen Dank für euer Engagement!

Helena Teinilä, Geschäftsführerin



Eine gepflegte Umgebung ist die Visitenkarte einer Siedlung. Die Pflege der Anlagen ist Aufgabe von Sebastian Vogt. Ein kurzer Schwatz mit Hauswart Jürg Schneider und die Arbeit geht weiter. Zum Schluss sind die Bio-Tonnen jeweils voll.

Bericht der Siedlungskommission Affoltern

Der erste Anlass, welcher im Jahr 2021 geplant war, war die Siedlungsversammlung vom 26.3.2021. Zu diesem Zeitpunkt waren jedoch aus Versammlungen in Innenräumen von mehr als zehn und in Aussenräumen von mehr als fünfzehn Personen untersagt. Unter diesen Voraussetzungen war eine Versammlung nicht möglich und musste auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Auch eine Planung von weiteren Anlässen war unter diesen Umständen schwierig. Wir haben unsere Sitzungen darum bis auf weiteres sistiert.

Wir trafen uns wieder, als der Bundesrat die Bestimmungen Anfang Juni lockerte. Wir haben dann spontan entschieden, am 25.6.21 ein Siedlungsfest zu machen und dies mit der Siedlungsversammlung zu verbinden. Der Anlass war gut besucht, es wurde grilliert und das Buffet war reich gedeckt. Jedoch waren auch die Veränderungen in der Siedlung sichtbar, viele vertraute Gesichter fehlten, dafür waren neue Bewohner da und viele Kinder. Am 22.9.2021 fand auch dieses Jahr der Entsorgungstag statt. Vielen Dank an die Geschäftsleitung und an das Hauswartteam für die Organisation und die Durchführung! Dieses Jahr haben wir von der Siko aus Kaffee und Kuchen angeboten und so es kam zu vielen netten Gesprächen unter Nachbarn am Kaffeetisch.

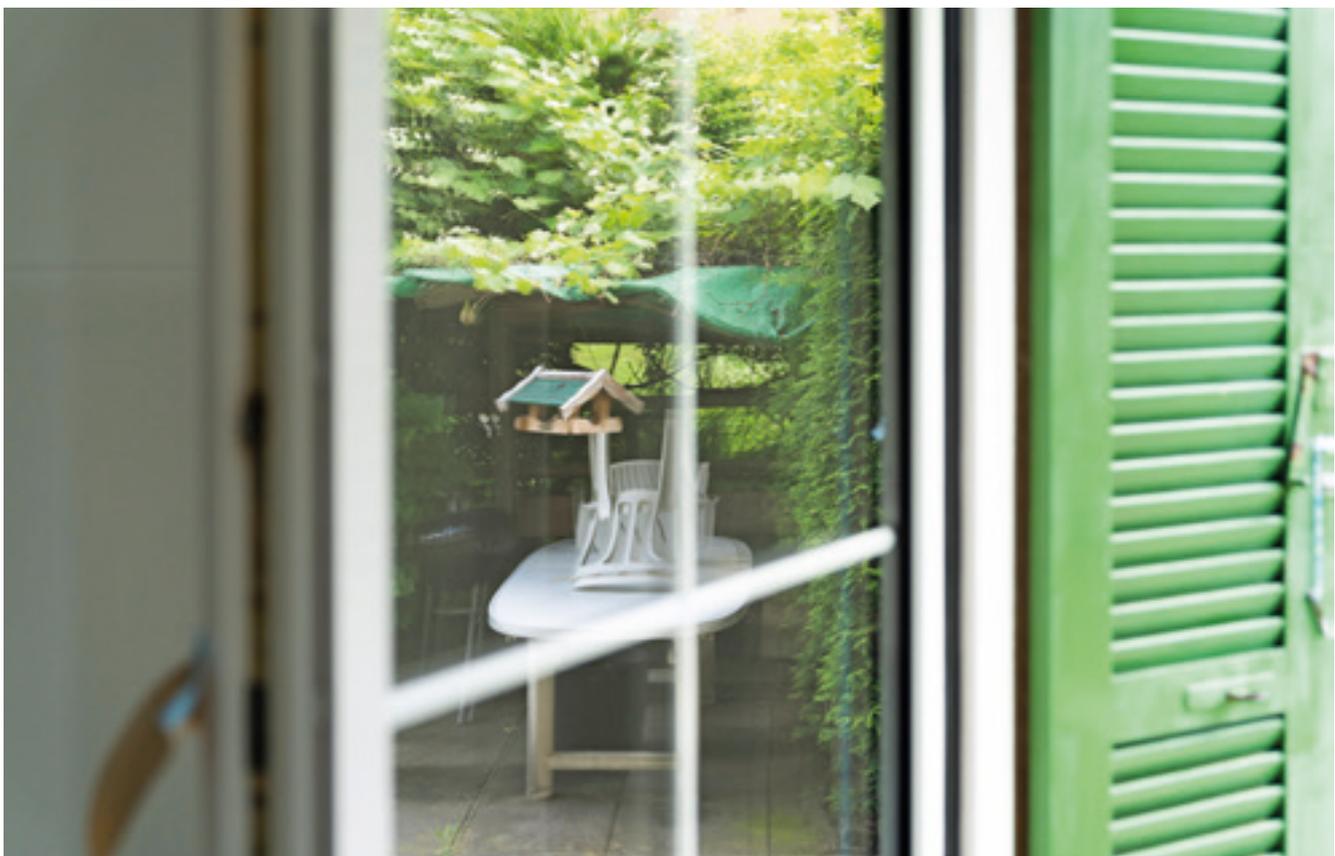
Den Halloweenanlass haben wir auch dieses Jahr nicht durchgeführt, diesmal jedoch aus personellen Gründen. Einige Siko-Mitglieder fielen aus und so haben wir entschieden, uns auf den Samichlaus zu konzentrieren.

Der Samichlaus kam am 7.12.21 zu uns in die Siedlung. Es waren so viele Kinder da, wie noch nie. Das hat uns sehr gefreut und auch etwas überrascht. Auch der eine oder andere Erwachsene kam für ein Glas Glühwein vorbei und es war ein sehr gelungener Anlass.

In der Siedlungskommission selbst gab es keine Änderungen. Einzig Sonja Siegenthaler hat die Schaukastenbetreuung an Kurt Gygax übergeben. Vielen Dank für deinen Einsatz, Sonja! Auch allen Siko-Mitgliedern und allen Helferinnen und Helfern möchte ich an dieser Stelle für Ihren Einsatz herzlich danken.

Bettina Storrer

Präsidentin der Siedlungskommission Affoltern



Bericht der Siedlungskommission Oerlikon

2021 war die Siedlungskommission Oerlikon mit folgenden Mitgliedern aktiv: Marie-Louise Bloch (Kassier), Monika Suter, Isabella Marra, Andrea Rahm, Jan Suter und Sandra Ammann (Präsidentin).

Die Siedlungsversammlung wurde im März 2021 online abgehalten. Es waren mehr Anwesende als üblich zu verzeichnen. Trotz pandemiebedingter, bleibender Vorsicht und Einschränkungen fanden in der Siedlung einige Anlässe statt, begleitet von entsprechenden Vorsichtsmassnahmen.

5 Siko-Newsletter, informierten jeweils über bevorstehende Anlässe, aber auch aktuelle Themen die die Bewohnerschaft gerade beschäftigten.

Im Frühling startete Die Familie Rahm mit der Organisation eines «Kubb»-Turnieres, wobei Familien gegeneinander antreten konnten. Der Erfolg des Anlasses machte Lust auf mehr. Die «Oerliker Hof- und Gartenmusik», empfangen von Manuela Moser, war Ende Mai, zum zweiten Mal zu Gast in der Gisa. Sowohl im Frühling wie auch Ende Sommer organisierte Stefan Marty wie jedes Jahr das «Heuen» auf der wilden Wiese.

Ebenfalls im Frühling wurde die alte «Deko am Zaun» entfernt und mit einigen Kindern und Erwachsenen (auch Olaf Schnabel legte kreativ Hand an) gemeinsam, erneuert.

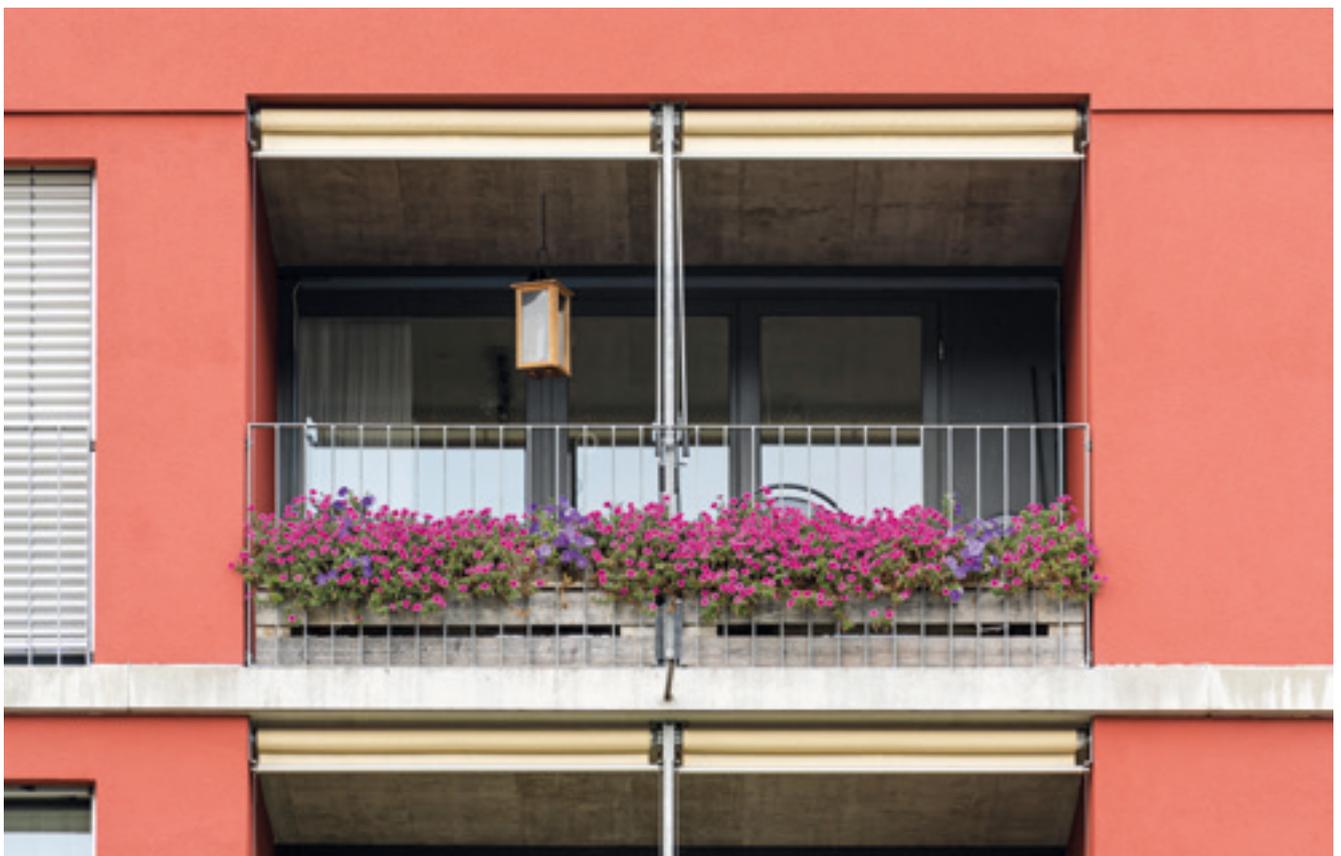
Aufgrund von Lärmklagen initiierte Sandra Ammann eine Kinderkonferenz, damit auch diese ihre Meinungen kundtun konnten. Das Spielmobil des Gemeinschaftszentrums Oerlikon besuchte die Gisa Oerlikon endlich wieder, für einige Male, was grossen Anklang fand.

Ein eigentliches Sommerfest konnte nicht geplant werden, wurde aber als kleines Gisa-Fest, kurzfristig ans «Pinewood-Derby» angehängt, das jährlich mehr Teilnehmer*innen dazu gewinnen konnte. Erstmals wurde Anfang Herbst eine «Bring-Hol- und Entsorg-Aktion» organisiert. Der Anlass erntete viel Lob und wird voraussichtlich ein weiteres Mal in dieser Form stattfinden. Auch die legendäre Halloween-Lounge (dekoriert von Familie Suter, Manuela Moser und Helfer*innen) zog etliche Kinder und Erwachsene an, die sich unter entsprechenden Schutzmassnahmen, durch die Räume und Winkel gruselten. Der Samichlaus wurde von der Familie Rahm organisiert und rundete das Jahr 2021 ab.

Die Siko hatte durchgehend etwas zu tun, sei es als Helferin bei Events, oder auch in den Arbeitsgruppen, in die interessierte Bewohner*innen eingebunden waren und weiterhin sein werden.

Sandra Ammann

Präsidentin Siedlungskommission Oerlikon



Bilanz

	Anm.	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		866'418.25	1'020'157.91
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	2.1	5'336.25	19'597.90
Übrige kurzfristige Forderungen		13'842.25	8'706.60
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		2'070.00	20'332.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Guthaben	2.2	156'034.00	296'627.80
Umlaufvermögen		1'043'700.75	1'365'422.21
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		75'600.00	101'700.00
Immobilie Sachanlagen	2.3	75'146'861.76	75'593'506.35
Anlagevermögen		75'223'461.76	75'696'206.35
Gesamtvermögen		76'267'162.51	77'061'628.56
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	1'116'916.10	565'702.43
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	3'801'417.13	5'046'659.70
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		246'979.96	246'943.75
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2.6	73'599.63	97'757.35
Kurzfristiges Fremdkapital		5'238'912.82	5'957'063.23
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	53'315'000.00	53'065'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.8	1'257'534.00	1'297'339.00
Erneuerungsfonds / Rückstellungen	2.9	12'095'285.56	12'284'163.60
Langfristiges Fremdkapital		66'667'819.56	66'646'502.60
Genossenschaftskapital		3'971'800.00	4'071'100.00
Gesetzliche Gewinnreserven		274'000.00	269'000.00
Bilanzgewinn	2.10	114'630.13	117'962.73
Eigenkapital		4'360'430.13	4'458'062.73
Gesamtkapital		76'267'162.51	77'061'628.56

Erfolgsrechnung

	Anm.	2021 CHF	2020 CHF
Mietzinserträge		5'178'007.43	5'194'350.94
Zuschüsse & Leerstände	3.1	12'910.00	-2'447.50
Übrige Erträge		180'867.85	209'689.70
Aktivierete Eigenleistungen		43'800.00	-
Liegenschaftenertrag		5'415'585.28	5'401'593.14
Laufender Unterhalt	3.2	-1'407'727.6	-1'510'872.12
Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen Sanierungen/Rückbau	3.3	-813'461.00	-2'477'255.95
Entnahme Erneuerungsfonds	3.4	599'908.54	-
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten		-645'661.45	-362'702.15
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-41'421.05	-13'534.50
Liegenschaftsverwaltung		-318'584.10	-254'142.98
Liegenschaftenertrag		-2'626'946.66	-4'618'507.70
Liegenschaftenergebnis		2'788'638.62	783'085.44
Verwaltungsaufwand	3.5	-271'134.05	-308'005.58
Betriebsaufwand		-271'134.05	-308'005.58
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		2'517'504.57	475'079.86
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-29'571.35	-44'886.40
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.6	-1'730'480.08	-1'873'480.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		757'453.14	-1'443'286.54
Finanzaufwand	3.7	-645'320.79	-1'141'878.90
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		112'132.35	-2'585'165.44
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3.8	2'083.95	2'694'253.10
Jahresgewinn vor Steuern		114'216.30	109'087.66
Steuern		-30'758.40	-33'340.05
Jahresgewinn		83'457.90	75'747.61

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.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz	31.12.2021	31.12.2020
2.1 Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	5'336.25	19'597.90
Total	5'336.25	19'597.90
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	21'463.10	173'980.00
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	134'570.90	122'647.80
Total	156'034.00	296'627.80
2.3 Immobile 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	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	966'250.00
Gebäudewert 8. Etappe, 8046 Zürich	3'118'753.35	3'118'753.35
Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten	30'201'730.35	30'201'730.35
Amortisationskonti eigene Liegenschaften		
Bestand 01.01.	-6'540'834.00	-4'965'684.00
Einlagen	-265'150.08	-265'150.00
Sondereinlage 1. und 2. Etappe sowie 8. Etappe	-1'167'000.00	-1'310'000.00
Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften	-7'972'984.08	-6'540'834.00
Total eigene Liegenschaften	22'228'746.27	23'660'896.35
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.	-7'733'390.00	-10'128'360.00
Auflösung/Entnahme	-	2'693'300.00
Einlagen	-298'330.00	-298'330.00
Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht	-8'031'720.00	-7'733'390.00
Total Liegenschaften im Baurecht	51'634'280.00	51'932'610.00
Bauprojekte		
Bauprojekt Affoltern	1'283'835.49	-
Total Bauprojekte	1'283'835.49	-
Total immobile Sachanlagen	75'146'861.76	75'593'506.35

	31.12.2021	31.12.2020
2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	737'290.55	189'892.68
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	379'625.55	375'809.75
Total	1'116'916.10	565'702.43
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
sonstige Dritte	6'000.00	2'100.00
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	4'044'559.70	3'849'761.25
Einzahlungen	605'141.55	360'490.00
Rückzahlungen	-881'522.65	-196'958.75
Verzinsung 0,5% / 1,0%	27'238.53	31'267.20
Bestand 31.12.	3'795'417.13	4'044'559.70
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken (Umgliederung)		
Bestand 01.01.	1'000'000.00	1'000'000.00
Amortisationen	-750'000.00	-1'000'000.00
Umgliederung von langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	-	1'000'000.00
Umgliederung zu langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	-250'000.00	-
Bestand 31.12.	-	1'000'000.00
Total	3'801'417.13	5'046'659.70
2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		
Passive Rechnungsabgrenzung		
Dritte	58'599.63	82'757.35
Organe	15'000.00	15'000.00
Total	73'599.63	97'757.35
2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Finanzinstitute Bestand 01.01.	34'065'000.00	43'736'620.00
Aufnahmen	-	29'165'000.00
Amortisationen	-	-37'836'620.00
Umgliederung zu kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	-	-1'000'000.00
Umgliederung aus kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	250'000.00	-
Finanzinstitute Bestand 31.12.	34'315'000.00	34'065'000.00
Dritte (Hypotheken)		
Dritte Bestand 01.01.	19'000'000.00	-
Aufnahmen	-	19'000'000.00
Amortisationen	-	-
Dritte Bestand 31.12	19'000'000.00	19'000'000.00
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Stadt und Kanton Zürich Bestand 01.01.	-	6'347'000.00
Amortisationen	-	-6'347'000.00
Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12	-	-
Total	53'315'000.00	53'065'000.00

	31.12.2021	31.12.2020
2.8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Stadt und Kanton Zürich		
Stadt und Kanton Zürich Bestand 01.01.	1'297'339.00	1'323'739.00
Amortisation	-13'405.00	-
Umgliederung (kurzfristiger Anteil)	-26'400.00	-26'400.00
Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12.	1'257'534.00	1'297'339.00
Total	1'257'534.00	1'297'339.00
2.9 Erneuerungsfonds / Rückstellungen		
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	8'594'260.60	7'777'004.65
Einlagen	813'461.00	817'255.95
Entnahmen	-599'908.54	-
Total Erneuerungsfonds	8'807'813.06	8'594'260.60
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau		
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau Bestand 01.01	3'265'000.00	1'605'000.00
Einlagen	-	1'660'000.00
Entnahmen	-	-
Total Rückstellungen Sanierungen / Rückbau	3'265'000.00	3'265'000.00
Rückstellung Solidaritätsfonds/Schwankungsreserven Finanzreserven		
Rückstellungen Solidaritätsfonds	22'472.50	24'903.00
Rückstellung Schwankungsreserve Finanzinstrumente	-	400'000.00
Total übrige Rückstellungen	22'472.50	424'903.00
Total	12'095'285.56	12'284'163.60
2.10 Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	31'172.23	42'215.12
Jahresgewinn	83'457.90	75'747.61
Total	114'630.13	117'962.73
Gewinnverwendung		
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5'000.00	-5'000.00
Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)	-80'001.00	-81'790.50
Vortrag auf neue Rechnung	29'629.13	31'172.23

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung	2021	2020
3.1 Zuschüsse & Leerstände		
Mietzuschüsse und Zusatzverbilligungen	43'632.00	26'672.00
Leerstände	-30'722.00	-29'119.50
Total	12'910.00	-2'447.50
3.2 Laufender Unterhalt		
Unterhalt und Reparaturen	737'595.43	776'585.48
Hauswartung / Hauswartmaterial	305'998.01	339'939.03
Strom allgemein	43'957.80	37'901.51
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	167'937.15	193'744.85
Kehrichtabfuhr	39'925.36	38'508.80
TV- und Radiogebühren	48'274.45	60'584.45
Gebäudeversicherung	38'434.00	35'555.45
Sachversicherung	25'562.35	25'518.10
Übriger Liegenschaftsaufwand	43.05	2'534.45
Total	1'407'727.60	1'510'872.12
3.3 Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen / Sanierungen		
Einlage Erneuerungsfonds	813'461.00	817'255.95
Bildung Rückstellung Sanierungen / Rückbau	-	1'660'000.00
Total	813'461.00	2'477'255.95
3.4 Entnahme Erneuerungsfonds		
Entnahme Erneuerungsfonds	599'908.54	-
Total	599'908.54	-
3.5 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	83'541.60	83'541.60
AHV Vorstandsentschädigung	11'351.00	8'734.95
Entschädigung Revisionsstelle	20'961.10	25'998.55
Beratungsaufwand	27'922.97	2'605.19
Generalversammlung	22'607.80	22'433.25
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	17'655.05	24'759.90
Büromaterial, Drucksachen	12'050.96	13'674.00
Weiterbildung, Kurse	2'401.70	2'099.30
Diverser Personalaufwand	4'833.95	2'017.65
Beiträge und Spenden	10'271.25	10'074.35
Betriebskosten EDV, Internet, Telefon, Porti	33'020.70	28'664.65
GISA-Veranstaltungen und Siedlungskommissionen	4'280.86	3'488.00
Versicherungen allgemein	7'855.35	7'768.00
Übriger Verwaltungsaufwand	11'818.50	71'264.59
Inserate und Werbeaufwand	561.26	881.60
Total	271'134.05	308'005.58

	2021	2020
3.6 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen		
Einlage Amortisationskonti	265'150.08	265'150.00
Sondereinlage Amortisationskonto 1. + 2. Etappe	417'000.00	1'310'000.00
Sondereinlage Amortisationskonto 8. Etappe	750'000.00	–
Einlage Heimfallkonti	298'330.00	298'330.00
Total	1'730'480.08	1'873'480.00
3.7 Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	194'846.90	295'010.85
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	29'738.53	33'767.20
Baurechtszinsen	227'884.35	243'316.00
Zinsaufwand SWAP	589'830.02	566'637.740
Auflösung Schwankungsreserve Finanzinstrumente	–400'000.00	–
Übriger Finanzaufwand	3'020.99	3'147.11
Total	645'320.79	1'141'878.90
3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		
Rückerstattung Gemeindesteuern 2019	511.45	–
Rückerstattung direkte Bundessteuern 2019	1'572.50	–
Anpassung Heimfallkonti an vertragliche Bestimmungen	–	2'693'300.00
Rückerstattung Gemeindesteuern 2018	–	953.10
Total	2'083.95	2'694'253.10
4 Anzahl Mitarbeiter		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr die Schwelle von 250 erreicht.		
5 Nettoauflösung stiller Reserven		
Nettoauflösung stiller Reserven im Geschäftsjahr	–	2'693'000.00
6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	8'227.60	1'093.20
7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	75'146'861.76	75'593'506.35
8 Gebäudeversicherungswerte der Liegenschaften		
LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	38'760'347.00	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	29'395'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	6'615'100.00	6'615'100.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	30'000'000.00	30'000'000.00
LS 6. Etappe, 8050 Zürich	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	1'470'000.00
Total	120'106'447.00	107'651'052.00

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.

	31.12.2022	31.12.2021
10 Angaben über Entschädigungen an Baukommission		
Entschädigung an Baukommission (Erweiterter Unterhalt & Planungskosten)	43'800.00	34'050.00
Total	43'800.00	34'050.00

11 Nicht bilanzierte, abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (SWAP)

Zur Absicherung von Zins-Satzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung von künftigen Cashflows und werden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert	31'550'000	31'850'000
Wiederbeschaffungswert	2'688'281	4'202'231

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
Verfügbarer Bilanzgewinn	114'630.13
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-5'000.00
Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)	-80'001.00
Vortrag auf neue Rechnung	29'629.13



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

Zürich, 30. März 2022

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 26 bis 34 wiedergegebene Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2021 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

Urs Schneider

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

Stephan Räber

Zugelassener
Revisor

Fondsrechnung und Abschreibungen 2021

Amortisationskonto Etappen 1–3, 6–8

1. und 2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	5'373'913.00
Sondereinlage 1. und 2. Etappe	CHF	417'000.00
Einlage 2021	CHF	132'848.35
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	5'923'761.35
<hr/>		
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	962'533.00
Einlage 2021	CHF	30'614.20
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	993'147.20
<hr/>		
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	41'950.00
Einlage 2021	CHF	14'250.00
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	56'200.00
<hr/>		
7. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	131'250.00
Einlage 2021	CHF	56'250.00
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	187'500.00
<hr/>		
8. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	31'188.00
Sondereinlage 8. Etappe	CHF	750'000.00
Einlage 2021	CHF	31'187.53
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	812'375.53
<hr/>		
Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	7'972'984.08

Heimfallfonds (Etappe 4)

4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	5'068'325.00
Einlage 2021	CHF	114'465.00
Auflösung (zu hohe Dotierung)		–
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	5'182'790.00
<hr/>		
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	1'100'065.00
Einlage 2021	CHF	27'365.00
Auflösung (zu hohe Dotierung)	CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	1'127'430.00

Heimfallfonds (Etappe 5)

5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	1'565'000.00
Einlage 2021	CHF	156'500.00
Auflösung (zu hohe Dotierung)	CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	1'721'500.00
<hr/>		
Total Heimfallfonds	CHF	8'031'720.00

Fondsrechnung und Abschreibungen 2021

Erneuerungsfonds alle Etappen

1. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	2'952'346.95
Einlage 2021	CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	2'952'346.95
2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	994'000.00
Einlage 2021	./ CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	994'000.00
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	937'978.55
Einlage 2021	CHF	75'059.50
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	1'013'038.05
4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	1'063'529.60
Einlage 2021	CHF	293'951.00
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	227'613.20
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	1'129'867.40
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	353'246.00
Einlage 2021	CHF	66'151.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	75'871.00
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	343'526.00
5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	2'174'160.00
Einlage 2021	CHF	300'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	278'977.58
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	2'195'182.42
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	26'399.50
Einlage 2021	CHF	8'699.50
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	35'099.00
7. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	77'900.00
Einlage 2021	CHF	54'900.00
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	132'800.00
8. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2021	CHF	14'700.00
Einlage 2021	CHF	14'700.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	17'446.76
Bestand am 31. Dezember 2021	CHF	11'953.24
Total Erneuerungsfonds	CHF	8'807'813.06

Liegenschaften und Mietobjekte 31.12.2021

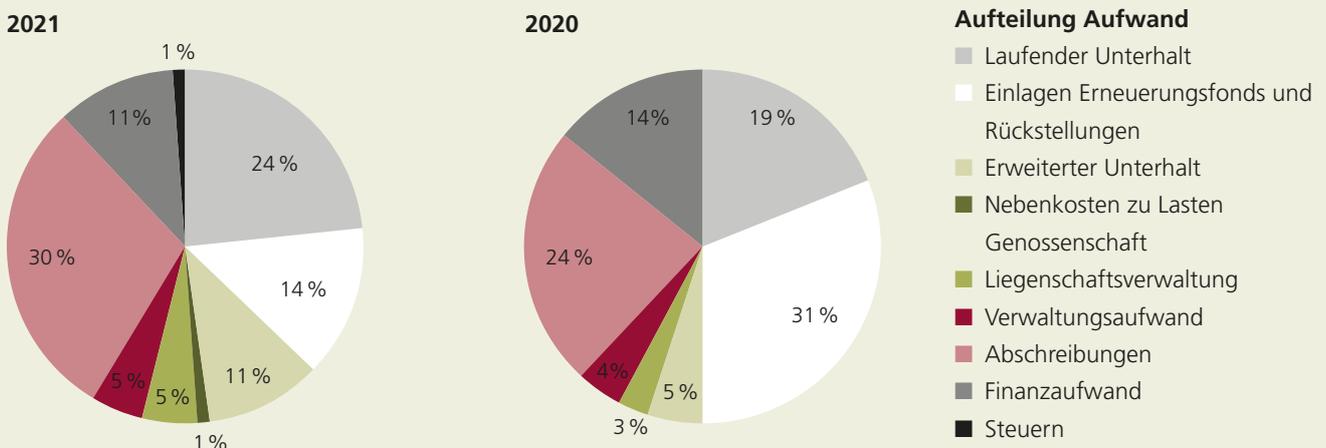
Liegenschaft		1. und 2. Etappe	3. Etappe	4. Etappe	5. Etappe	6. Etappe	7. Etappe	8. Etappe	Total
Bezugsjahr bzw. Jahr des Kaufs*		1948/49	1950	1985/87	2003	2018*	2019*	2020*	
		Binderweg Binzmühlestr. Kügelilostr. Zelghalde	Greifenseestr. Kirchenackerweg	Kirchenackerweg A Tramstr. B	Wohnstadion Kirchenackerweg 1–9	Binzmühlestr. 220	Hürststrasse 56	Neunbrunnenstrasse 255	
GVZ-Wert (Index 1025%)		38'760'347	7'505'950	36'010'200	30'000'000	869'950	5'490'000	1'470'000	120'106'447
Bruttoanlagewert		13'593'727	3'123'000	28'366'000	31'300'000	1'900'000	7'500'000	4'085'003	89'867'730
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
Total Wohnungen		92	30	94	92	2	0	6	316
Parkplätze		16	0	88	62	3	2	0	171
Bastelräume		6	1	23	1	0	0	0	31
Atelier/Gewerbe		1	0	6	2	0	0	1	10
Wohnheim		0	0	0	0	0	1	0	1

Bemerkungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung des Geschäftsjahres zeigt im Vergleich zum Vorjahr verschiedene betriebswirtschaftliche Sondereffekte. Die Rückstellung für die Zinsswaps konnte aufgelöst werden, weil der Wiederbeschaffungswert von TCHF 4'202 per 31.12.2020 auf TCHF 2'688 per 31.12.2021 gesunken ist (siehe Anmerkung 11 im Anhang der Jahresrechnung), mit derselben Tendenz im Q1 2022. Gleichzeitig wurde auf die weitere Äufnung des Erneuerungsfonds der Etappen 1 und 2 verzichtet. Die durch diese zwei Anpassungen bzw. Auflösung freigewordenen Mittel

konnten zur Bildung von zusätzlichen ordentlichen Wertberichtigungen verwendet werden. Die Etappen 1 und 2 wurden zusätzlich mit TCHF 417 und die Etappe 8 mit TCHGF 750 wertberichtigt, um den zusätzlichen Wertverzehr bis zum Baustart Projekt Affoltern abzubilden. Damit der Buchwert der Etappe 1 und 2 zum Zeitpunkt des Neubaus/Rückbaus vollständig abgeschrieben ist, werden auch zukünftig zusätzliche Amortisationen erforderlich sein. Die Baugenossenschaft GISA hat im Jahr 2021 keine neuen Zukäufe getätigt.

Mieterfranken 2021 / 2020



Informationen

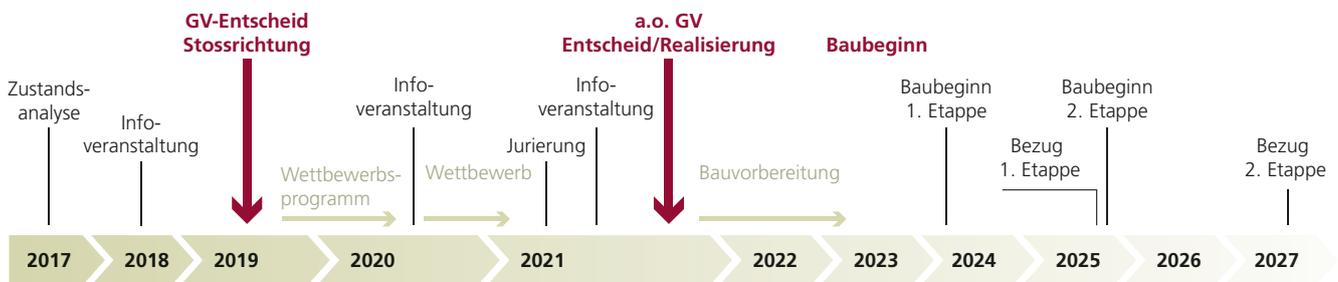
Projekt Affoltern

Das Projekt Affoltern hat im Jahr 2021 wieder wichtige Meilensteine erreicht. Im Oktober 2020 wurde der Wettbewerb ausgeschrieben. Die Jury wählte aus rund 50 Bewerbungen 13 Teams aus. Diese erarbeiteten Projektvorschläge für das gesamte Areal.

Im Mai und Juni 2021 analysierte die Jury an zwei intensiven Tagen die eingereichten Projekte. Dabei wurden diese von den verschiedenen Experten (z.B. Architekt, Landschaftsarchitekt, Holzbau-Ingenieur) auf ihre Machbarkeit, Kosten, Probleme und Lösungsansätze bzgl. der Anforderungen aus dem Wettbewerbsprogramm (z.B. Verkehrslärsituation, Grünraum, Kindergarten,

Gemeinschaftsräume, etc.) durchleuchtet. Einige Genossenschaftler*innen nutzten die Chance, bei der Arbeit der Jürs mitzuhören.

Schlussendlich hat die Jury «Anni A.» einstimmig als Siegerprojekt erkürt. Das Projekt der sehr erfahrenen Büros Esch Sintzel + Masswerk Architekten erfüllte die Anforderungen der GISA und überzeugte die Jury mit einem bis ins Detail durchdachten Konzept einer lebendigen Siedlung. Es greift den heutigen Charakter der Siedlung auf und schafft rund 230 moderne Wohnungen und viel grünen Aussenraum. An einer Infoveranstaltung im Juli wurden den Genossenschaftler*innen alle Projekte, und insbesondere das Siegerprojekt, präsentiert.



Nach den Sommerferien haben die Planerteams die intensive Überarbeitung des Projektes gestartet, mit regelmässigen Baukommissionsitzungen. Ein wichtiger Meilenstein wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. November 2021 erreicht. Die Genossenschafter*innen haben dem Projektkredit über CHF 94 Millionen mit grosser Mehrheit ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Als nächstes wird die Baukommission die Detailplanung vorantreiben. Die Realisierung der ersten Bauetappe ist Anfang 2024 geplant.

Finanzierung gesichert

Die GISA konnte im Jahr 2021 die langfristigen Bankverbindlichkeiten Dank des guten Cash Flows um TCHF 750 weiter abbauen. Künftig wird der Cash Flow für die Finanzierung der Projektentwicklungskosten des Ersatzneubaus in Zürich-Affoltern verwendet. Die GISA hat für das Bauprojekt bereits eine Finanzierungsbestätigung erhalten, somit können wir schon heute festhalten, dass die Finanzierung des Neubaus gesichert ist. Damit untermauert die BG GISA eine vorausschauende, sichere und nachhaltige Finanzierungsstrategie.



Informationen

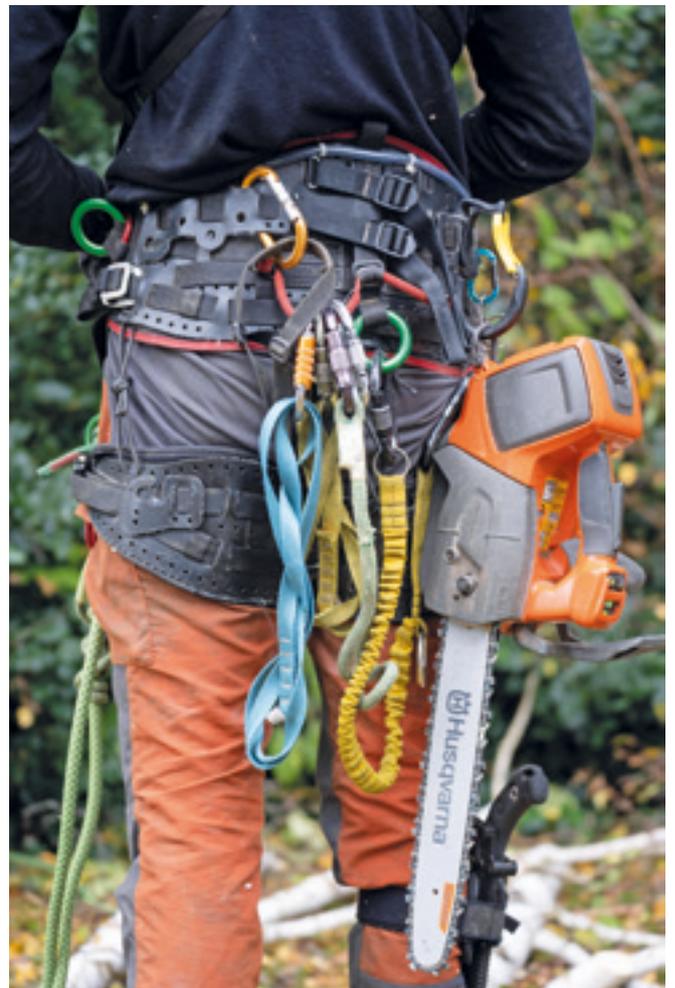
Anzahl Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft GISA beschäftigte per 31.12.2021 fünf festangestellte Personen mit total 370 Stellenprozenten in Verwaltung und Hauswartung. Ab 2021 hat die GISA eine Buchhalterin (70 Stellenprocente) angestellt, weil die Baugenossenschaft Zurlinden diese Dienstleistung aus Kapazitätsgründen nicht mehr anbieten konnte. Zusätzlich arbeiteten zehn Personen in Teilzeit und im Stundenlohn als Reinigungspersonal, in der Hauswartung oder in der Verwaltung. Der Personalaufwand betrug 2021 TCHF 542, in der Erfolgsrechnung ersichtlich unter Verwaltungsaufwand und Laufender Unterhalt.

Honorare

Die ausbezahlten Vorstandshonorare betrugen TCHF 84 und die Entschädigung der Baukommission belief sich auf TCHF 44.





Unwetter und viel Schnee hatten einige Bäume beschädigt. Sie mussten deshalb zurückgeschnitten oder gefällt werden. Diese Aufgabe übernehmen Profis, die wie Akrobaten auf dem Hochseil in schwindelnder Höhe die Äste absägen.

GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

GISA Baugenossenschaft
Kirchenackerweg 29
CH-8050 Zürich

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

