

## Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2022



# 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 wer-

den 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 31.12.2022	4
Todesfälle	4
Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung / Traktanden	5
Protokoll der ordentlichen 74. Generalversammlung	6
Bericht des Vorstandes	10
Bericht der Geschäftsführerin	14
Bericht der Siedlungskommission Affoltern	16
Bericht zu den Aktivitäten in Oerlikon	17
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	19
Anhang der Jahresrechnung	20
Antrag Gewinnverwendung	26
Bericht der Revisionsstelle	27
Erläuterungen Jahresbericht	28
Diverse Informationen	32

**Der vorliegende Geschäftsbericht ist eine Rückschau auf das letzte Jahr, in dem wir das 75-Jahr-Jubiläum mit einem fröhlichen Fest feiern durften. Der Bericht ist aber auch ein Blick in die Zukunft – unsere Bauplanung zum Projekt in Affoltern schreitet voran. Die stimmungsvollen Fotos sind wiederum von Vera Markus.**

## 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 31.12.2022

## Vorstand

Olaf Schnabel, Präsident und Ressort Kommunikation  
Christian Kölliker, Vize-Präsident, Ressort Bau & Unterhalt, IT  
Cornelius Ammann, Ressort Personal  
Guido de Martin, Ressort Finanzen  
Urs Leibundgut, städtischer Vertreter  
Enrico Magro, Aktuar, Ressort Recht und Mietwesen  
Doris Mathew, Ressort Netzwerken

## Verwaltung und Gebäudeunterhalt

Helena Teinilä, Geschäftsführerin  
Sandra Ammann, Verwaltung Gemeinschaftsräume  
Natalie Diaz, Reinigung  
Rosi Fellmann, Verwaltung Liegenschaften  
Jacqueline Herde, Buchhaltung  
Astrid Kabalu, Reinigung  
Maria Makripodis, Verwaltung, Reinigung  
Elisabeth Matthews, Reinigung  
Andrea Rahm, Reinigung  
Jürg Schneider, Hauswart  
Palmira Teixeira, Reinigung  
Sebastian Vogt, Unterstützung Hauswarte  
Marcel Züger, Hauswart

## Revisionsstelle

Ferax Treuhand AG, Urs Schneider

## Siedlungskommission Oerlikon

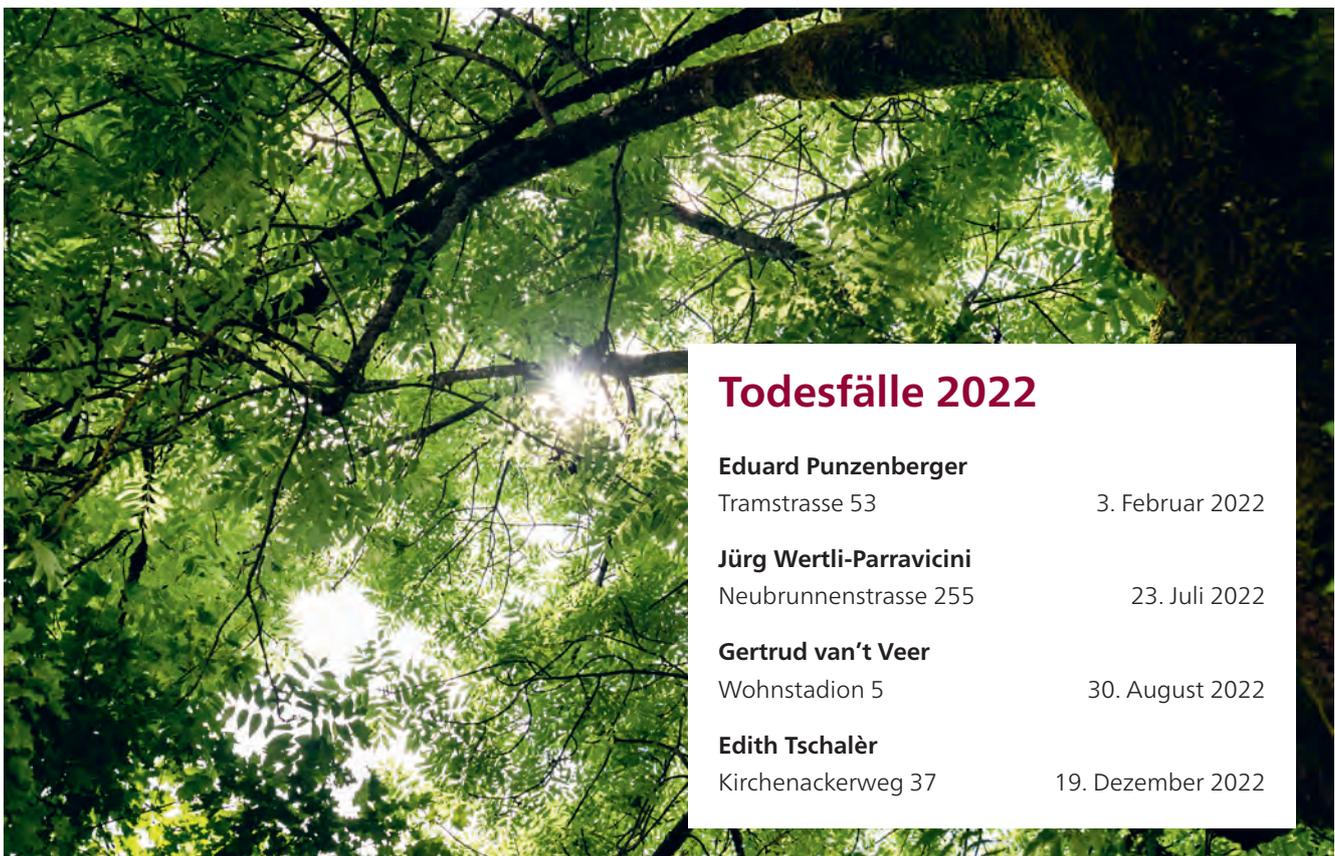
wurde durch die Siedlungsversammlung am  
23. März 2022 aufgelöst.

## Siedlungskommission Affoltern

Matthias Widmer, Präsident  
Cecilia Conte-Grand  
Kurt Gygax  
Livia Harburger  
Isabel Müller  
Bettina Storrer  
Keti Widmer

## Mitgliedschaften

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



## Todesfälle 2022

### Eduard Punzenberger

Tramstrasse 53

3. Februar 2022

### Jürg Wertli-Parravicini

Neubrunnenstrasse 255

23. Juli 2022

### Gertrud van't Veer

Wohnstadion 5

30. August 2022

### Edith Tschalèr

Kirchenackerweg 37

19. Dezember 2022

# **Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung**

**Freitag, 2. Juni 2023**

**Hotel Holiday Inn  
Wallisellenstrasse 48  
8050 Oerlikon**

## **Traktanden**

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2022, Abnahme der Jahresrechnung 2022 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Anpassung der Statuten
7. Anpassung des Leitbildes
8. Wahlen des Vorstandes und der Revisionsstelle
9. Informationen zum Projekt Affoltern
10. Abstimmung über den Projektkredit für den Ersatzneubau Affoltern
11. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: bisher keine
12. Diverse Informationen

# GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

## Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 10. Juni 2022, Kirche Glaubten, Zürich Affoltern

Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:00 Uhr
Anwesend:	60 zzgl. Gäste
Stimmberechtigte:	70 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

### Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
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 vom Bericht 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. Information zum Projekt Affoltern
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
10. Diverse Informationen

### 1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2021 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 74. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die heutigen Gäste willkommen:

- Katharina Sobotka von der UBS
- Urs Schneider von Ferax Treuhand AG (zuständiger Revisor)
- Giampiero Brundia von Oxifina AG

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 Stimmenzähler stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Sandra Ammann, Fredi Frei und Stefan Marty von der Siedlung Oerlikon
- Rose-Marie Gygax, Maya Lee und Matthias Widmer von der Siedlung Affoltern

*Abstimmung: Die Stimmenzähler werden ohne Gegenstimmen gewählt.*

### 2. Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung vom 21.5.2021

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

### 3. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4.11.2021

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

### Todesfälle 2021

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter:

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

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

#### 4. Abnahme des Jahresberichts 2021, Abnahme der Jahresrechnung 2021 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet über die wichtigsten Ereignisse im Jahr 2021:

- Drei Personaleintritte und zwei -austritte
- GISA führt die Buchhaltung seit 2021 wieder selbst
- Insbesondere in Affoltern intensive Baumpflegearbeiten nach grossem Schneefall im Winter und Sturm im Sommer
- Viele Unterhaltsarbeiten in Oerlikon: z.B. Sanierung der Loggias im Wohnstadion, Sanierung der Briefkastenanlagen und Erneuerung der Arealbeleuchtung in der Etappe 4
- Die Meilensteine des Bauprojektes Affoltern im 2021: Diverse partizipative Anlässe und Informationsveranstaltungen, Abschluss vom Projektwettbewerb, Nominierung Siegerprojekt, Wahl der Bauträgerberatung, Kreditfreigabe an der ausserordentlichen GV im November, Einigung über Bedingungen Strassenkauf von der Stadt Zürich
- Die Finanzen der GISA, z.B. die neue Investitionsplanung und die Neuordnung der Hypotheken
- Die Vermietung der Gemeinschaftsräume
- Die Kommunikation in der GISA: Newsletter (neu auch elektronisch), diverse Vernetzungsanlässe mit dem Verband, Stadt Zürich, Quartiervereinen
- Die vom Vorstand beschlossene Wachstumsstrategie
- Themen über das genossenschaftliche Zusammenleben und Mieterstreitigkeiten

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 und versichert, dass die GISA finanziell gut aufgestellt ist.

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

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

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle (Urs Schneider, Ferax AG) im Jahresbericht 2021 und beantragt, die Jahresrechnung 2021 zu genehmigen.

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

#### 5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns

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

Der Jahresgewinn ist mit CHF 83'457.90 auf dem gleichen Stand wie im Vorjahr (CHF 75'747.61). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 31'172.23 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 114'630.13 zur Verfügung (Vorjahr CHF 117'962.73).

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 80'001.00.

CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

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

## 6. 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.*

## 7. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende erläutert, dass laut den Statuten die Revisionsstelle jeweils für ein Jahr 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 ein weiteres Jahr gewählt.*

## 8. Information zum Projekt Affoltern

Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Stand des Ersatzneubauprojektes. Generell steigen die Baukosten, z.B. für Energie, Holz und Stahl. Die Unternehmen offerieren keine stabilen Preise mehr, die Preise werden laufend angepasst. Das führt dazu, dass die Kostenprognose sehr volatil ist. Die aktuelle Kostenprognose ist bereits höher als die von der GV freigegebenen MCHF 94. Auch verschärfte Vorschriften seitens der Behörden können zu Mehrkosten führen. Die Baukommission ist aktuell daran, Einsparpotenziale im Projekt zu identifizieren. Sollten nach beantragter Baubewilligung trotzdem Mehrkosten auftreten, werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter informiert und stimmen an einer Generalversammlung über das Projektbudget nochmals ab.

## 9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

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

## 10. Diverse Information

Olaf Schnabel erklärt den Anwesenden, dass die SWAP-Verträge (Zinsabsicherungen) 2022 aufgelöst wurden. Somit ist die GISA frei, die Finanzierung neu auszurichten.

Der Vorsitzende erläutert die anstehenden Arbeitsschwerpunkte für das laufende Jahr und informiert darüber, dass die nächste Generalversammlung am Freitag, 2. Juni 2023 im Hotel Holiday Inn in Oerlikon stattfindet.

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



Der Vorsitzende:  
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:  
Helena Teinilä

## Bericht des Vorstandes

### Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2022 war ein sehr intensives, arbeitsreiches Jahr für die GISA und den Vorstand. Neben zahlreichen Arbeitsgruppensitzungen und 9 Vorstandssitzungen konnte der Vorstand an einer Retraite eine Risikoanalyse erstellen und für die wichtigsten Risiken Massnahmen definieren. Daraus resultierten unter anderem Beschreibungen und Schärfungen der Ressortaufgaben, aber auch Änderungen in der Zusammensetzung der Baukommission.

Mit Fokus auf den Ersatzneubau Affoltern hat der Vorstand die langfristige Wachstumsstrategie der GISA weiter vorangetrieben. Vor allem die weltweit massiv gestiegenen Preise für Rohstoffe, Baumaterialien und Energie, aber auch geänderte gesetzliche Bestimmungen führten zu deutlich höheren Kostenschätzungen für das Projekt. Entsprechend setzten sowohl die Baukommission als auch der Vorstand alle Hebel in Bewegung, um Kosteneinsparpotenzial zu finden und die Mehrkosten auf ein vertretbares Mass zu reduzieren. Daneben wurde weiterhin inhaltlich an Gebäude- und Wohnungsgrundrissen, Aussenraum und vielem mehr gearbeitet.

Mit dem Kauf der zwei neuen, direkt an die GISA grenzenden Grundstücke an der Greifenseestrasse 11 und 15 hat der Vorstand im Jahr 2022 ebenfalls den Grundstein für die langfristige Weiterentwicklung der Siedlung Oerlikon gelegt.

Neben diesen Stossrichtungen hat der Vorstand im Bereich Unterhalt Klimaschutzmassnahmen forciert. Primär setzen wir auf Energiesparpotenziale wie bessere Dämmung, energiesparendere Beleuchtung sowie Begrünungsmassnahmen. Beispielsweise wurden 2022 im Wohnstadion Wärmehähler installiert und Badzimmerfenster ersetzt.

Im Bereich Finanzen konnten 2022 endlich die kostenintensiven SWAP-Zinsabsicherungen ohne grössere Kosten für die GISA aufgelöst werden. Dadurch sinkt die Zinsbelastung der GISA und die zukünftige Hypothekenaufnahme für den Ersatzneubau wird vereinfacht. Ebenfalls konnte die GISA dadurch den Wechsel zur Migros Bank mit für sie besseren Konditionen vollziehen.



Im Personalbereich kam es 2022 zu einem Wechsel in der Liegenschaftsbewirtschaftung, das GISA-Team blieb aber ansonsten stabil.

Erfreulicherweise konnten wir dank der Lockerung der Corona-Massnahmen im Jahr 2022 mit über 290 Personen das Fest zum 75jährigen Bestehen der GISA feiern. Solche Feste stärken den Zusammenhalt der GISA. Leider wurde die Siedlungskommission Oerlikon im gleichen Jahr aufgelöst. Der Vorstand versucht mit der Förderung von Arbeitsgruppen, Kommunikationsmassnahmen sowie mit der Anpassung der Reglemente und Statuten Vereinfachungen herbeizuführen, um die Freiwilligenarbeit zu stärken. Ebenfalls konnte der Vorstand im Jahr 2022 Workshops und Vernehmlassungen zur Überarbeitung des GISA-Leitbildes sowie der anstehenden Statutenänderungen durchführen, die 2023 zur Abstimmung kommen.

Der GISA-Vorstand ist weiterhin sehr aktiv im gemeinsamen Verband der Wohnbaugenossenschaften, in den Quartiervereinen Affoltern und Oerlikon sowie im regelmässigen Austausch mit der Stadt Zürich. Er versucht damit, die positiven und negativen Auswirkungen kommender Änderungen auf die GISA abzuschätzen.

Zusammenfassend sieht der Vorstand die GISA für die Herausforderungen des Jahres 2023 gut gerüstet, auch dank des Engagements unserer Genossenschaftler:innen und der hervorragenden Arbeit der Verwaltung, Hauswartung und des Reinigungspersonals. Wir möchten uns dafür an dieser Stelle ganz herzlich bedanken.

**Olaf Schnabel**, Präsident



**Ausgelassenes Feiern mit viel Aktivitäten – den Kindern hat's gefallen.**

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



Hüpfen, nasswerden, Musik von Brian Bruno hören und vergnügt sein – Impressionen unseres 75-Jahr-Jubiläums-Fests.



Ihre Gesichter bunt bemalen zu lassen, freute die Kinder.

## Bericht der Geschäftsführerin

Die Bilder dieses Jahresberichtes dokumentieren die zwei grossen Themen des Jahres – die Jubiläumsfeier vom Juli und das Bauprojekt in Affoltern.

Im Juli hat die GISA ihr Jubiläum gefeiert. Der fünfundsiebzigste Geburtstag der GISA wurde bei strahlendem Sonnenschein von Gross und Klein gebührend gefeiert. Es war ein fröhlicher und gut besuchter Anlass. Das Organisationskomitee hat anfänglich mit 100-150 Besucher:innen gerechnet, schlussendlich haben 291 Personen teilgenommen. Die vielen positiven Rückmeldungen haben uns sehr gefreut. Der Anlass war ein voller Erfolg.

Die Arbeit am Bauprojekt, in der Baukommission und in den diversen Arbeitsgruppen war sehr intensiv. Das Neubauprojekt wurde immer detaillierter, Woche für Woche, Sitzung für Sitzung. Zum Glück konnten die Sitzungen wieder in Persona stattfinden. Das war insbesondere wichtig bei der Besprechung der Grundrisse, Planung der Umgebung oder Wahl der Materialisierung. Auch andere Neubauten wurden be-

sichtigt, z.B. um Materialisierungsvorschläge vor Ort zu besprechen. Momentan ist der Bau erst sichtbar in Form von Plänen, Visualisierungen und Modellen. Viele grosse und kleine Details müssen besprochen, entschieden und entsprechend geplant werden, bis endlich alles so weit ist, dass die Bauarbeiten gestartet werden können. Das Bauprojekt verlief 2022 gemäss Zeitplan.

Das vergangene Jahr war ereignisvoll, aber verglichen mit den Turbulenzen weltweit, überschaubar. Die Corona-Pandemie wurde endemisch und wir haben gelernt, damit umzugehen. Der Krieg in der Ukraine, die Energiekrise und die Kostensteigerungen spürt die GISA natürlich auch. Auch bei der GISA haben die Mieter:innen ukrainische Flüchtlinge aufgenommen und so ihre Solidarität gezeigt. Die starken Kostensteigerungen sind insbesondere im Bauprojekt spürbar – Potential für Kosteneinsparungen wird bei jeder Besprechung diskutiert. Wir hoffen, dass sich die Situation bald beruhigt und die derzeit sehr hohen Kosten wieder sinken, die ersten Zeichen scheinen da zu sein.



Team Verwaltung GISA von links: Jacqueline Herde, Marcel Züger, Rosi Fellmann, Jürg Schneider, Helena Teinilä und im Bild rechts Sebastian Vogt.



Im Bereich Unterhalt gab es ein grösseres Projekt im Wohnstadion. Nach der Zustandsanalyse wurde klar, dass ein umfangreicher Servicerundgang nach 20 Jahren den Wohnungen im Wohnstadion wieder guttun würde. Die Fenster wurden gerichtet, Fenstergriffe, etliche Badezimmerfenster und viele lose oder gesprungene Platten in Bad und Küche ausgewechselt sowie Kittfugen erneuert. Herzlichen Dank sowohl an die betroffenen Mieter:innen als auch an die Handwerker – das Projekt war dringend notwendig und konnte im September erfolgreich abgeschlossen werden.

In der Verwaltung gab es ein Personalwechsel. Die Liegenschaftsverwalterin hat die GISA Ende 2021 verlassen. Nach diversen temporären Vertretungen kam Rosi Fellmann am 1. Juni 2022 zu uns. Seither kümmert sie sich um die Anliegen der Mieter:innen und ergänzt das Verwaltungsteam optimal. Das Team ist jetzt komplett und arbeitet ausgezeichnet zusammen. Ich bin guten Mutes, dass das Team so noch viele Jahre bestehen bleibt.

Ende Jahr durfte die Verwaltung nochmals Gas geben, nachdem der Vorstand innerhalb von wenigen Wochen zwei Liegenschaften gekauft hat. Die Akten für die neuen Liegenschaften wurden übernommen und erste gebäudetechnische Kontrollen in Auftrag gegeben. Am Apéro für Neuzuzüger:innen im November hat die Verwaltung die 'Neuen' über die GISA informiert. Schön war, dass die bestehenden Arbeitsgruppen (selbstverwaltete Gruppen durch die Mieter:innen der GISA) sich ebenfalls am Anlass vorgestellt haben. Somit wurden die «Neuen» sowohl von der Verwaltung als auch von den «Alten» herzlich empfangen.

Mein grosses Dankeschön geht an alle, die sich für ein gemütliches Zusammenleben bei der GISA engagiert haben. Die Hauswarte und die Verwaltung kümmern sich freundlich und hilfsbereit um die Anliegen der Mieter:innen. Die SiKo und die aktiven Arbeitsgruppen organisieren Anlässe wie z.B. Halloween oder Samichlaus. Diese Anlässe machen die GISA aus – herzlichen Dank für euer Engagement!

**Helena Teinilä**, Geschäftsführerin



**Glacé und Pommes liessen nicht nur Kinderherzen höherschlagen.**

## Bericht der Siedlungskommission Affoltern

Das vergangene Jahr brachte aus pandemischer Sicht die Normalität in die GISA zurück – wir konnten wieder Veranstaltungen drinnen durchführen. Dies gab uns mehr Planungsflexibilität um alle traditionellen Siedlungsanlässe durchzuführen, da wir jederzeit Schlechtwetter-Varianten anbieten konnten.

So hat dann die Siedlungsversammlung am 18. März bereits im Siedlungsraum stattgefunden, um allen Teilnehmern ein Apéro an der Wärme anbieten zu können. Wir verdankten José Viseu und Dino Del-Prete für Ihr Engagement für diese Siedlung im Rahmen der SiKo der letzten Jahre. Einen besonderen Dank kam auch Bettina Storrer zu, welche nach 6 Jahren das Präsidium abgab, der Siko jedoch weiterhin erhalten bleibt. Neu gewählt wurden Cecilia Conte-Grand und Matthias Widmer.

Am 17.06.2022 konnten wir das Sommerfest durchführen. Die Verjüngung der Anwohner war auch dieses Jahr spürbar. Viele hatten keinen Genossenschaftsanteil mehr, sondern einen befristeten Mietvertrag. Mich beeindruckte, dass das Selbstverständnis von allen, etwas Kulinarisches zum Sommerfest beizutragen, nach wie vor in der Gisa Affoltern verwurzelt ist und auch in der sich verändernden Konstellation gerne mitgetragen wird. Es sind diese Dinge, die unser Zusammenleben so wertvoll machen.

Am 22.9.2022 führten wir den einen Entsorgungstag durch, der auch wegen der proaktiven Organisation der GISA Geschäftsführung planmässig zu Stande kam. Dank dem Guten Wetter konnten wir den Anlass zudem als informelles Abschiedsfest für Robert und Jeanette Dindo Gierer nutzen, welche kurz vorher in die GISA Oerlikon wechselten. Sie haben unser Affoltern seit jeher kräftig mitgestaltet und verbessert.

Halloween konnten wir dieses Jahr dank voller Siko Besetzung wieder durchführen, und feststellen dass die Beliebtheit noch immer gross ist. Der Anlass hat sich sogar in der Nachbarschaft ausserhalb der GISA herumgesprochen. Wir haben Kürbisse und Kostüme prämiert. Einen speziellen Dank richte ich an Monika Tian, die für alle Kürbissuppe zubereitete (mit Kürbis aus eigenem Garten).

Auch der Samichlaus kam dieses Jahr und hatte nur Gutes vorzufinden. Wegen Niederschlag und Matsch hat er unsere Kinder im SiKo-Lokal besucht, welcher vom Deko-Team in einen kleinen Lichterwald verwandelt wurde.



Die Siedlung Affoltern hat engagierte und sehr aktive SiKo-Mitwirkende, die mit viel Herz die Siedlungsanlässe organisieren und offen sind für Anliegen und Vorschläge der Anwohner. Auch wurde das Gisa-Lokal oder die Festbankgarnituren gerne mal für Feste der Anwohner genutzt.

Es bleibt mir, Danke zu sagen an all die vielen Helfer, die dazu beitragen, die Siedlungsanlässe oder Bedürfnisse innerhalb der GISA zu unterstützen. Allen voran den Mitgliedern der SiKo, welche die Anlässe nicht nur zum Erfolg, sondern zum Erlebnis machen.

### **Matthias Widmer**

Präsident der Siedlungskommission Affoltern

**Die Inklusion aller Menschen ist gelebte Kultur unserer Genossenschaft und wesentlicher Bestandteil des GISA-Leitbilds.**

## Bericht der Geschäftsführerin zu den Aktivitäten in Oerlikon

Die Siedlungskommission (SiKo) wurde im März 2022 mangels Interessenten durch die Siedlungsversammlung aufgelöst. An dieser Stelle nochmals ein herzliches Dankeschön meinerseits und vom Vorstand für das Engagement von Sandra, Andrea, Isabella, Jan, Marie-Louise und Monika. Trotz dem Fehlen der SiKo wurde in Oerlikon viel gemeinsam unternommen. Diverse Arbeitsgruppen haben spannende Feste organisiert, gerne berichte ich hier über einige davon.

Es gibt Feste, die werden jedes Jahr gefeiert. Beim Kirschblütenfest im Frühjahr treffen sich die Bewohner:innen im Wohnstadion spontan und feiern gemeinsam die Blüte der wunderschönen Kirschbäume. An Halloween wird die Lounge mit Lichtern, Soundeffekten und vielen Trouvaillen gruselig dekoriert. Wenn man dann überall durchgelaufen ist, scheint der Raum unendlich gross gewesen zu sein. Es ist faszinierend, wie mit viel Kreativität und Freude in einen eher nüchternen Raum eine ganz andere Welt gezaubert werden kann.

Der Samichlaus besucht jedes Jahr die Siedlung Oerlikon – die Kinder wurden also auch dieses Jahr nicht enttäuscht. Gefeiert wurde im gemütlichen Gemeinschaftsraum aber

auch davor, wo der Kinderflomi stattfand und an einem weiteren Stand Getränke angeboten wurden.

Ob der Seniorentreff aktiv bleibt, war ungewiss, denn die langjährige Leiterin Gerda ist Ende Jahr zurückgetreten. Dank Jeannette und Erika konnte in letzter Minute doch eine Nachfolgeregelung gefunden werden. Nun kann sich die treue Gruppe monatlich wieder für eine gemütliche Runde bei wunderschönen Tischdekorationen zu Kaffee und Kuchen treffen. Herzlichen Dank an Gerda für den grossen Einsatz und gutes Gelingen den neuen Leiterinnen.

Es gab noch viele andere kleine und grosse Anlässe z.B. das Kubb-Turnier, das Pinewood Derby, das Heuen auf der wilden Wiese, der spontan organisierte Weihnachtsapéro im Wohnstadion und, und, und. Herzlichen Dank an alle, die sich für die GISA engagiert haben. Diese Anlässe sind wichtig. Sie bieten gute Gelegenheiten, Nachbar:innen kennenzulernen, sich auszutauschen und Freundschaften zu schliessen, und wer gemeinsam feiert, hält zusammen.

**Helena Teinilä**  
Geschäftsführerin



## Bilanz

	Anm.	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		784'204.68	866'418.25
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	2.1	12'598.03	5'336.25
Übrige kurzfristige Forderungen		4'146.00	13'842.25
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		5'706.27	–
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		–	2'070.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Guthaben	2.2	252'843.10	156'034.00
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>1'059'498.08</b>	<b>1'043'700.75</b>
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		53'895.96	75'600.00
Immobilien Sachanlagen	2.3	88'341'195.48	75'146'861.76
<b>Anlagevermögen</b>		<b>88'396'091.44</b>	<b>75'223'461.76</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>89'455'589.52</b>	<b>76'267'162.51</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	1'589'651.62	1'116'916.10
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	3'498'895.82	3'801'417.13
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		283'885.45	246'979.96
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2.6	117'962.65	73'599.63
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'490'395.54</b>	<b>5'238'912.82</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	64'755'000.00	53'315'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.8	1'231'134.00	1'257'534.00
Erneuerungsfonds / Rückstellungen	2.9	13'661'640.01	12'095'285.56
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>79'647'774.01</b>	<b>66'667'819.56</b>
Genossenschaftskapital		3'876'500.00	3'971'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven		279'000.00	274'000.00
Vortrag vom Vorjahr	2.10	29'629.13	31'172.23
Ergebnis der Periode	2.10	132'290.84	83'457.90
<b>Eigenkapital</b>		<b>4'317'419.97</b>	<b>4'360'430.13</b>
<b>Gesamtkapital</b>		<b>89'455'589.52</b>	<b>76'267'162.51</b>

## Erfolgsrechnung

	Anm.	2022 CHF	2021 CHF
Mietzinserträge		5'239'938.85	5'178'007.43
Zuschüsse & Leerstände	3.1	13'047.80	12'910.00
Übrige Erträge		95'344.82	180'867.85
Aktivierete Eigenleistungen		–	43'800.00
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>5'348'331.47</b>	<b>5'415'585.28</b>
Laufender Unterhalt	3.2	–1'304'480.25	–1'407'727.60
Einlage Erneuerungsfonds u. Rückstellungen Sanierungen/Rückbau	3.3	–1'844'061.50	–813'461.00
Entnahme Erneuerungsfonds	3.4	277'707.05	599'908.54
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten		–315'952.66	–645'661.45
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		–11'710.40	–41'421.05
Liegenschaftsverwaltung		–363'486.80	–318'584.10
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>–3'561'984.56</b>	<b>–2'626'946.66</b>
<b>Liegenschaftenergebnis</b>		<b>1'786'346.91</b>	<b>2'788'638.62</b>
Verwaltungsaufwand	3.5	–302'366.13	–271'134.05
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>–302'366.13</b>	<b>–271'134.05</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>1'483'980.78</b>	<b>2'517'504.57</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		–25'694.34	–29'571.35
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.6	–639'980.00	–1'730'480.08
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</b>		<b>818'306.44</b>	<b>757'453.14</b>
Finanzaufwand	3.7	–652'696.25	–645'320.79
<b>Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>165'610.19</b>	<b>112'132.35</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3.8	–	2'083.95
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>165'610.19</b>	<b>114'216.30</b>
Steuern		–33'319.35	–30'758.40
<b>Jahresgewinn</b>		<b>132'290.84</b>	<b>83'457.90</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.

##### Vorräte

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, höchstens aber zum tieferen Nettomarktwert bewertet.

##### 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 Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich geüfnet und von den aktivierten Anschaffungskosten der immobilien Sachanlagen im Baurecht in Abzug gebracht.

##### Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

##### Steuern

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

##### Derivate Finanzinstrumente

Die derivaten Finanzinstrumente umfassen Swaps zur Absicherung von Zinsrisiken.

Während des Geschäftsjahrs 2022 konnten die Swaps aufgelöst werden. Die Swaps wurden off-balance geführt.

<b>2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz</b>	31.12.2022	31.12.2021
<b>2.1 Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter</b>		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	12'598.03	5'336.25
<b>Total</b>	<b>12'598.03</b>	<b>5'336.25</b>
<b>2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Dritte	18'600.00	21'463.10
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	234'243.10	134'570.90
<b>Total</b>	<b>252'843.10</b>	<b>156'034.00</b>
<b>2.3 Immobille 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	966'250.00
Gebäudewert 8. Etappe, 8046 Zürich	3'118'753.35	3'118'753.35
Gebäudewert 10. Etappe, 8050 Zürich	3'750'000.00	–
Landwert 10. Etappe, 8050 Zürich	1'250'000.00	–
Gebäudewert 11. Etappe, 8050 Zürich	3'900'000.00	–
Landwert 11. Etappe, 8050 Zürich	1'300'000.00	–
<b>Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten</b>	<b>40'401'730.35</b>	<b>30'201'730.35</b>
<b>Amortisationskonti eigene Liegenschaften</b>		
Bestand 01.01.	–7'972'984.08	–6'540'834.00
Einlagen	–341'650.00	–265'150.08
Sondereinlage 1. und 2. Etappe sowie 8. Etappe	–	–1'167'000.00
<b>Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften</b>	<b>–8'314'634.08</b>	<b>–7'972'984.08</b>
<b>Total eigene Liegenschaften</b>	<b>32'087'096.27</b>	<b>22'228'746.27</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.	–8'031'720.00	–7'733'390.00
Einlagen	–298'330.00	–298'330.00
<b>Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht</b>	<b>–8'330'050.00</b>	<b>–8'031'720.00</b>
<b>Total Liegenschaften im Baurecht</b>	<b>51'335'950.00</b>	<b>51'634'280.00</b>
<b>Bauprojekte</b>		
Bauprojekt Affoltern	4'918'149.21	1'283'835.49
<b>Total Bauprojekte</b>	<b>4'918'149.21</b>	<b>1'283'835.49</b>
<b>Total immobile Sachanlagen</b>	<b>88'341'195.48</b>	<b>75'146'861.76</b>

	31.12.2022	31.12.2021
<b>2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Dritte	1'155'625.97	737'290.55
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	434'025.65	379'625.55
<b>Total</b>	<b>1'589'651.62</b>	<b>1'116'916.10</b>
<b>2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
sonstige Dritte	5'260.00	6'000.00
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	3'795'417.13	4'044'559.70
Einzahlungen	139'383.55	605'141.55
Rückzahlungen	-514'141.91	-881'522.65
Verzinsung 0,5% / 1,0%	27'977.05	27'238.53
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>3'448'635.82</b>	<b>3'795'417.13</b>
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken (Umglie­derung)		
Bestand 01.01.	–	1'000'000.00
Amortisationen	–	-750'000.00
Umglie­derung von langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	45'000.00	–
Umglie­derung zu langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	–	-250'000.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>45'000.00</b>	<b>–</b>
<b>Total</b>	<b>3'498'895.82</b>	<b>3'801'417.13</b>
<b>2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen</b>		
Passive Rechnungsabgrenzung		
Dritte	101'012.65	58'599.63
Organe	12'000.00	15'000.00
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	4'950.00	–
<b>Total</b>	<b>117'962.65</b>	<b>73'599.63</b>
<b>2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Finanzinstitute Bestand 01.01.	34'315'000.00	34'065'000.00
Aufnahmen	35'300'000.00	–
Amortisationen	-34'315'000.00	–
Umglie­derung zu kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	-45'000.00	–
Umglie­derung aus kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	–	250'000.00
<b>Finanzinstitute Bestand 31.12.</b>	<b>35'255'000.00</b>	<b>34'315'000.00</b>
Dritte (Hypotheken)		
Dritte Bestand 01.01.	19'000'000.00	19'000'000.00
Aufnahmen	10'500'000.00	–
Amortisationen	–	–
<b>Dritte Bestand 31.12</b>	<b>29'500'000.00</b>	<b>19'000'000.00</b>
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
<b>Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Total</b>	<b>64'755'000.00</b>	<b>53'315'000.00</b>

	31.12.2022	31.12.2021
<b>2.8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Stadt und Kanton Zürich		
Stadt und Kanton Zürich Bestand 01.01.	1'257'534.00	1'297'339.00
Amortisation	–	–13'405.00
Umgliederung (kurzfristiger Anteil)	–26'400.00	–26'400.00
<b>Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12.</b>	<b>1'231'134.00</b>	<b>1'257'534.00</b>
<b>Total</b>	<b>1'231'134.00</b>	<b>1'257'534.00</b>
<b>2.9 Erneuerungsfonds / Rückstellungen</b>		
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand 01.01.	8'807'813.06	8'594'260.60
Einlagen	844'061.50	813'461.00
Entnahmen	–277'707.05	–599'908.54
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>9'374'167.51</b>	<b>8'807'813.06</b>
<b>Rückstellungen Sanierungen / Rückbau</b>		
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau Bestand 01.01	3'265'000.00	3'265'000.00
Einlagen	–	–
Entnahmen	–	–
<b>Total Rückstellungen Sanierungen / Rückbau</b>	<b>3'265'000.00</b>	<b>3'265'000.00</b>
<b>Übrige Rückstellung</b>		
Rückstellungen Solidaritätsfonds	22'472.50	22'472.50
Rückstellung Prozesskosten/Rechtsberatung	1'000'000.00	–
<b>Total übrige Rückstellungen</b>	<b>1'022'472.50</b>	<b>22'472.50</b>
<b>Total</b>	<b>13'661'640.01</b>	<b>12'095'285.56</b>

#### Rückstellung «Prozesskosten und Gutachten»

Im Rahmen des Neubauprojektes ist geplant, eine aus 1948 stammende Siedlung mit 92 Wohnungen abzureissen und eine nachhaltige Überbauung mit neu 243 Wohnungen zu erstellen.

Ende 2022 wurde die Baukommission von den Behörden informiert, dass im Bewilligungsverfahren neu unterschiedliche Behörden, mit teilweise konträren Zielen involviert sind. Aktuell gibt es keine klare Rechtsprechung. Als Folge müssen 2023 verschiedene juristische Gutachten und Projektvarianten in Auftrag gegeben werden, um die möglichen Auswirkungen zu beurteilen. In-

gesamt ist die weitere Entwicklung bezüglich Bewilligung des bestehenden Projektes mit wesentlicher Unsicherheit verbunden. Entsprechend bestehen mit den damit verbundenen Effekten Ermessensspielräume in Bezug auf die Jahresrechnung und der mit dem Projekt verbundenen Positionen. Der Vorstand geht nach wie vor davon aus, dass das Bauprojekt wie geplant oder in einer angepassten Variante realisiert werden kann und die Baukommission wird das geplante Projekt mit den entsprechenden Schritten eng weiterverfolgen. Für die zu erwartenden Mehrkosten wurde per 31.12.2022 eine neue Rückstellung «Prozesskosten und Gutachten» über CHF 1'000'000 geschätzt und erfasst.

	31.12.2022	31.12.2021
<b>2.10 Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	29'629.13	31'172.23
Jahresgewinn	132'290.84	83'457.90
<b>Total</b>	<b>161'919.97</b>	<b>114'630.13</b>
<b>Gewinnverwendung</b>		
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-8'000.00	-5'000.00
Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)	-78'296.55	-80'001.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>75'623.42</b>	<b>29'629.13</b>
<b>3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung</b>	2022	2021
<b>3.1 Zuschüsse &amp; Leerstände</b>		
Mietzuschüsse und Zusatzverbilligungen	45'011.00	43'632.00
Leerstände	-31'963.20	-30'722.00
<b>Total</b>	<b>13'047.80</b>	<b>12'910.00</b>
<b>3.2 Laufender Unterhalt</b>		
Unterhalt und Reparaturen	649'179.66	737'595.43
Hauswartung / Hauswartmaterial	263'625.68	305'998.01
Strom allgemein	23'901.25	43'957.80
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	90'972.45	167'937.15
Kehrichtabfuhr	36'203.36	39'925.36
TV- und Radiogebühren	28'660.75	48'274.45
Gebäudeversicherung	38'595.20	38'434.00
Sachversicherung	25'785.75	25'562.35
Übriger Liegenschaftsaufwand	147'556.15	43.05
<b>Total</b>	<b>1'304'480.25</b>	<b>1'407'727.60</b>
<b>3.3 Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen / Sanierungen</b>		
Einlage Erneuerungsfonds	844'061.50	813'461.00
Bildung Rückstellung Sanierungen / Rückbau	1'000'000.00	-
<b>Total</b>	<b>1'844'061.50</b>	<b>813'461.00</b>
<b>3.4 Entnahme Erneuerungsfonds</b>		
Entnahme Erneuerungsfonds	277'707.05	599'908.54
<b>Total</b>	<b>277'707.05</b>	<b>599'908.54</b>

	2022	2021
<b>3.5 Verwaltungsaufwand</b>		
Entschädigung Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	83'542.60	83'541.60
AHV Vorstandsentschädigung	8'902.80	11'351.00
Entschädigung Revisionsstelle	21'905.45	20'961.10
Beratungsaufwand	46'412.07	27'922.97
Generalversammlung	15'520.00	22'607.80
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	16'826.55	17'655.05
Büromaterial, Drucksachen	8'616.50	12'050.96
Weiterbildung, Kurse	3'136.65	2'401.70
Diverser Personalaufwand	10'819.15	4'833.95
Beiträge und Spenden	10'066.25	10'271.25
Betriebskosten EDV, Internet, Telefon, Porti	26'506.90	33'020.70
GISA-Veranstaltungen und Siedlungskommissionen	35'357.61	4'280.86
Versicherungen allgemein	8'015.70	7'855.35
Übriger Verwaltungsaufwand	5'848.30	11'818.50
Inserate und Werbeaufwand	889.60	561.26
<b>Total</b>	<b>302'366.13</b>	<b>271'134.05</b>
<b>3.6 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen</b>		
Einlage Amortisationskonti	341'650.00	265'150.08
Sondereinlage Amortisationskonto 1. + 2. Etappe	–	417'000.00
Sondereinlage Amortisationskonto 8. Etappe	–	750'000.00
Einlage Heimfallkonti	298'330.00	298'330.00
<b>Total</b>	<b>639'980.00</b>	<b>1'730'480.08</b>
<b>3.7 Finanzaufwand</b>		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	252'932.40	194'846.90
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	27'977.05	29'738.53
Baurechtszinsen	197'021.00	227'884.35
Zinsaufwand SWAP	172'337.63	589'830.02
Auflösung Schwankungsreserve Finanzinstrumente	–	–400'000.00
Übriger Finanzaufwand	2'428.17	3'020.99
<b>Total</b>	<b>652'696.25</b>	<b>645'320.79</b>
<b>3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>		
Rückerstattung Gemeindesteuern 2019	–	511.45
Rückerstattung direkte Bundessteuern 2019	–	1'572.50
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>2'083.95</b>

#### 4 Anzahl Mitarbeiter

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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>5 Nettoauflösung stiller Reserven</b>		
Nettoauflösung stiller Reserven im Geschäftsjahr	–	–
<b>6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	9'780.30	8'227.60
<b>7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	88'341'195.48	75'146'861.76
<b>8 Gebäudeversicherungswerte der Liegenschaften</b>		
LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	30'780'000.00	30'780'000.00
LS 2. Etappe, 8050 Zürich	7'980'347.00	7'980'347.00
LS 3. Etappe, 8050 Zürich	7'505'950.00	7'505'950.00
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	31'005'140.00	29'395'100.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	5'004'950.00	6'615'100.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	30'000'000.00	30'000'000.00
LS 6. Etappe, 8050 Zürich	869'950.00	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
LS 10. Etappe, 8050 Zürich	1'550'020.00	–
LS 11. Etappe, 8050 Zürich	1'510'030.00	–
<b>Total</b>	<b>123'166'387.00</b>	<b>120'106'447.00</b>
<b>9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
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.		
<b>10 Angaben über Entschädigungen an Baukommission</b>		
Entschädigung an Baukommission (Erweiterter Unterhalt & Planungskosten)	45'812.51	43'800.00
<b>Total</b>	<b>45'812.51</b>	<b>43'800.00</b>
<b>11 Nicht bilanzierte, abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (SWAP)</b>		
Zur Absicherung von Zinssatz-Risiken auf Libor-Hypotheken wurden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen der Absicherung von künftigen Cashflows und wurden daher nicht bilanziert, sondern im Anhang offen gelegt. Im Geschäftsjahr konnten sämtliche bestehenden Swaps aufgelöst werden.		
Kontraktwert	–	31'550'000
Wiederbeschaffungswert	–	2'688'281

## Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>161'919.97</b>
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	–8'000.00
Zuweisung an die freien Reserven	–78'296.55
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>75'623.42</b>



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

Zürich, 15. März 2023

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 18 bis 26 dargestellte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2022 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 Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider

Zugelassener  
Revisionsexperte

Leitender Revisor



Emil Walt

Zugelassener  
Revisionsexperte



## Fondsrechnung und Abschreibungen 2022

### Amortisationskonto Etappen 1–3, 6–8, 10–11

<b>1. und 2. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2022	CHF	5'923'761.35
Einlage 2022	CHF	132'848.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>6'056'609.35</b>
<b>3. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	993'147.20
Einlage 2022	CHF	30'614.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1'023'761.20</b>
<b>6. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	56'200.00
Einlage 2022	CHF	14'250.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>70'450.00</b>
<b>7. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	187'500.00
Einlage 2022	CHF	56'250.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>243'750.00</b>
<b>8. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	812'375.53
Einlage 2022	CHF	31'188.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>843'563.53</b>
<b>10. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	–
Einlage 2022	CHF	37'500.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>37'500.00</b>
<b>11. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	–
Einlage 2022	CHF	39'000.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>39'000.00</b>
<b>Total Amortisation/Wertberichtigung</b>	<b>CHF</b>	<b>8'314'634.08</b>

### Heimfallfonds (Etappe 4)

<b>4. Etappe A</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	5'182'790.00
Einlage 2022	CHF	114'465.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>5'297'255.00</b>
<b>4. Etappe B</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	1'127'430.00
Einlage 2022	CHF	27'365.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1'154'795.00</b>

### Heimfallfonds (Etappe 5)

<b>5. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	1'721'500.00
Einlage 2022	CHF	156'500.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1'878'000.00</b>
<b>Total Heimfallfonds</b>	<b>CHF</b>	<b>8'330'050.00</b>

## Fondsrechnung und Abschreibungen 2022

### Erneuerungsfonds alle Etappen

<b>1. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	2'952'346.95
Einlage 2022	CHF	–
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>2'952'346.95</b>
<b>2. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	994'000.00
Einlage 2022	CHF	–
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>994'000.00</b>
<b>3. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	1'013'038.05
Einlage 2022	CHF	75'059.50
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1'088'097.55</b>
<b>4. Etappe A</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	1'129'867.40
Einlage 2022	CHF	293'951.00
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	31'006.25
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1'392'812.15</b>
<b>4. Etappe B</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	343'526.00
Einlage 2022	CHF	66'151.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	30'958.35
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>378'718.65</b>
<b>5. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	2'195'182.42
Einlage 2022	CHF	300'000.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	215'742.45
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>2'279'439.97</b>
<b>6. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	35'099.00
Einlage 2022	CHF	8'699.50
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>43'798.50</b>
<b>7. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	132'800.00
Einlage 2022	CHF	54'900.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>187'700.00</b>
<b>8. Etappe</b> , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	11'953.24
Einlage 2022	CHF	14'700.00
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	–
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>26'653.24</b>
<b>10. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	–
Einlage 2022	CHF	15'500.20
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>15'500.20</b>
<b>11. Etappe</b> , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2022	CHF	–
Einlage 2022	CHF	15'100.30
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>CHF</b>	<b>15'100.30</b>
<b>Total Erneuerungsfonds</b>	<b>CHF</b>	<b>9'374'167.51</b>

## Liegenschaften und Mietobjekte 31.12.2022

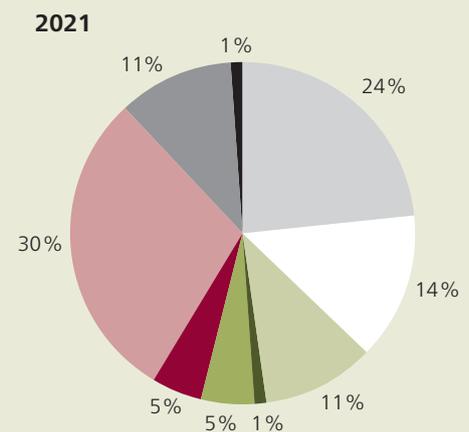
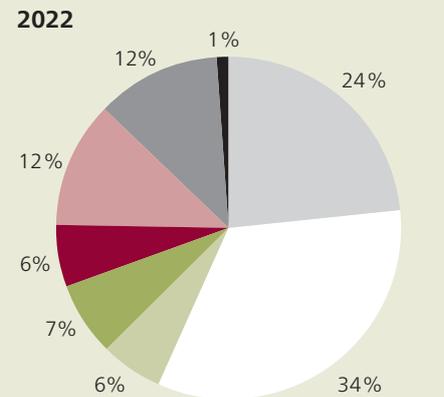
Liegenschaft		1. und 2. Etappe	3. Etappe	4. Etappe	5. Etappe	6. Etappe	7. Etappe	8. Etappe
Bezugsjahr bzw. Jahr des Kaufs*		1948/49	1950	1985/87	2003	2018*	2019*	2020*
		Binderweg Binzmühlestr. Kügelilostr. Zelghalde	Greifeseestr. Kirchenackerweg	Kirchenackerweg A Tramstr. B	Wohnstadion Kirchenackerweg 1–9	Binzmühlestr. 220	Hürststrasse 56	Neunbrunnenstrasse 255
<b>GVZ-Wert (Index 1025%)</b>		<b>38'760'347</b>	<b>7'505'950</b>	<b>36'010'090</b>	<b>30'000'000</b>	<b>869'950</b>	<b>5'490'000</b>	<b>1'470'000</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>4'085'003</b>
Wohnungskateg.	AW I	0	0	9	3	0	0	0
	FW I BW I	0	0	0	7	0	0	0
	FW II AW II	0	0	4	5	0	0	0
	FT	92.0	30	81	77	2	0	6
Zimmerzahl	2/2.5	0	9	22	17	0	0	2
	3/3.5	31.0	21	33	13	1	0	4
	4/4.5	49.0	0	27	37	1	0	0
	5/5.5	12.0	0	11	23	0	0	0
	6/6.5	0	0	1	2	0	0	0
<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>Parkplätze</b>		<b>16</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>62</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</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>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>Wohnheim</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## Mieterfranken 2022 / 2021

9. Etappe	10. Etappe	11. Etappe	Total
	2022*	2022*	
Neubau Affoltern	Greifensee- strasse 11	Greifensee- strasse 15	
	– 1'550'020	1'510'030	123'166'387
	– 5'000'000	5'200'000	100'067'730
	0	0	12
	0	0	7
	0	0	9
	6	6	300
	0	0	50
	6	6	115
	0	0	114
	0	0	46
	0	0	3
	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>328</b>
	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>173</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### Aufteilung Aufwand

- Laufender Unterhalt
- Einlagen Erneuerungsfonds und Rückstellungen
- Erweiterter Unterhalt
- Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft
- Liegenschaftsverwaltung
- Verwaltungsaufwand
- Abschreibungen
- Finanzaufwand
- Steuern

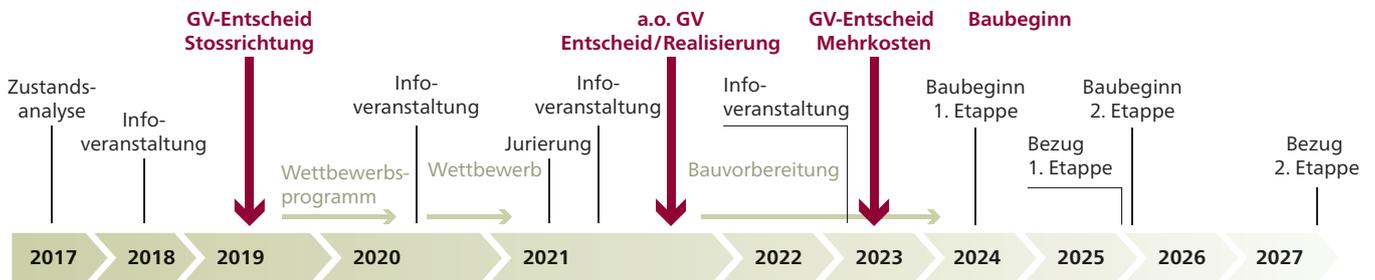


## Bauprojekt Affoltern

Die Detailplanung im Bauprojekt war 2022 sehr arbeitsintensiv. Das Bauprojekt lag bis gegen Ende des Jahres im Zeitplan, allerdings entstand zu diesem Zeitpunkt eine Rechtsunsicherheit, welche das Projekt ab 2023 verzögern und verteuern könnte (siehe Anhang der Jahresrechnung, Ziff. 2.9). Die insgesamt 13 Baukommissionssitzungen brauchten eine gute Vorbereitung und in ebenso vielen vorbereitenden Sitzungen wurden die aktuellen Themen und anstehenden Entscheidungen vorbesprochen. Dazu kamen Besprechungen und Besichtigungen zu spezifischen Themenbereichen wie z.B. Fassaden- und Umgebungsgestaltung, Nachhaltig-

keitskonzept oder Revision der Grundrisse. Das Ziel ist, das Baubewilligungsgesuch im ersten Quartal 2023 einzureichen. Die Baukommission wird seit Ende 2022 von einer externen Person mit langjähriger Bauerfahrung unterstützt.

Der Finanzausschuss hat 2022 die Finanzierung der GISA neu aufgestellt. Dank der Ablösung des Rahmenvertrages mit der UBS kann für die Baufinanzierung ein Wettbewerb durchgeführt werden, mit gleichen Startbedingungen für alle Anbieter. Das führt in der Regel zu tieferen Baufinanzierungskosten.



### Intensive Detailplanung der Baukommission – wie soll die neue Siedlung werden, was sind unsere Bedürfnisse.





## Bauprojekt Affoltern



**Spannende Grundrisse: Der Mix vom 1-Zimmer-Studio bis zur 4½-Zimmer-Wohnungen erlaubt ein vielfältiges Zusammenleben verschiedener Generationen.**

**Siedlungsübersicht mit den geplanten 5 Gebäuden und den dazwischenliegenden grünen Begegnungsräumen. Gut sichtbar sind die Durchgänge zwischen den Gebäuden.**



## Informationen

### Anzahl Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft GISA beschäftigte per 31.12.2022 sechs Personen mit total 470 Stellenprozenten in der Verwaltung und Hauswartung. Zusätzlich arbeiteten sieben Personen in Teilzeit und im Stundenlohn als Reinigungspersonal oder in der Verwaltung.

Die Liegenschaftenverwaltung wurde 2022 um 40 Stellenprozent aufgestockt, um die Mitwirkung der Geschäftsführerin in der Baukommission zu ermöglichen. Das ist notwendig, da die GISA keine Bauabteilung hat, welche sich um grosse Bauprojekte kümmern könnte.

### Honorare

Die ausbezahlten Vorstandshonorare betragen TCHF 84 (TCHF 84 im 2021) und die Entschädigung der Baukommission belief sich auf TCHF 46 (TCHF 44 im 2021) vgl. Anhang der Jahresrechnung, Ziff. 10, beides ohne Sozialleistungen.

### Zwei neue Liegenschaften

Die Baugenossenschaft GISA hat 2022 zwei Liegenschaften mit insgesamt 12 Wohnungen gekauft. Die neuen Liegenschaften an der Greifenseestrasse 11 und 15 grenzen direkt an die heutige Etappe 3 und besitzen identische Grundrisse. Diese Liegenschaften sind eine ideale Ergänzung für die Siedlung in Oerlikon, insbesondere weil auch die Etappe 3 auf GISA-eigenem Land gebaut wurde. Die Etappen 4 und 5 (Wohnstadion) liegen auf städtischem Baurechtsland.



**Neu im Besitz der Baugenossenschaft GISA – die aneinander gebauten Liegenschaften Greifensee-  
strasse 11 und 15.**

# GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

GISA Baugenossenschaft  
Kirchenackerweg 29  
CH-8050 Zürich

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

