

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2023



Leitbild der Baugenossenschaft GISA

Zweck und Ziel: Unsere Baugenossenschaft verfolgt den Zweck, in Mitverantwortung unseren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Wir bieten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen an und fördern das Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität.

Unsere Genossenschaft ist eine gemeinnützige, politisch, konfessionell und bezüglich Zivilstand, Lebensform und Nationalität neutrale Baugenossenschaft. Wir bezwecken, unseren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum anzubieten und das Eigentum jeder Spekulation dauernd zu entziehen.

Offenheit und Vielseitigkeit: Unsere Siedlungen sollen durch ein vielseitiges Wohnungsangebot eine ausgewogene Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen sowie den wandelnden Lebenssituationen gerecht werden. Mit den Belegungsvorschriften stellen wir sicher, dass der Wohnraum möglichst vielen Menschen zur Verfügung steht. Die Vermietungspraxis ist transparent.

Werterhaltung und Ökologie: Unsere bestehenden und künftigen Bauten erhalten, erneuern und optimieren wir nach wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und gestalteri-

schen Kriterien sowie unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Gesellschaft und unserer Baugenossenschaft.

Günstiger Wohnraum: Die Mieten werden, unter Berücksichtigung der entsprechenden Subventionsbedingungen, nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt.

Mitwirkung: Unsere Genossenschaftler:innen haben ein Stimmrecht und können und sollen aktiv an der Gestaltung und Ausrichtung des genossenschaftlichen Zusammenlebens mitwirken.

Transparenz: Unser Vorstand und die Verwaltung handeln zukunftsgerichtet und im Interesse der Baugenossenschaft. Wir pflegen eine offene und transparente Informationspolitik und fördern die Mitwirkung und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Solidarität: Unser Anliegen ist die Pflege und Förderung des genossenschaftlichen Gedankenguts durch Solidarität, gegenseitige Achtung, Respekt, Rücksichtnahme und Toleranz gegenüber allen Mitbewohner:innen.



Inhalt

Leitbild der Baugenossenschaft GISA	2
Organe der Genossenschaft am 31.12.2023	4
Todesfälle	4
Einladung zur 76. ordentlichen Generalversammlung / Traktanden	5
Protokoll der ordentlichen 75. Generalversammlung	6
Bericht des Vorstandes	14
Bericht der Geschäftsführerin	16
Bericht der Siedlungskommission Affoltern	20
Bericht zu den Aktivitäten in Oerlikon	21
Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Anhang der Jahresrechnung	26
Antrag Gewinnverwendung	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Erläuterungen Jahresrechnung 2023	34
Diverses	38

Die Menschen stehen im Mittelpunkt in diesem GISA-Geschäftsbericht. Wir waren zu Besuch bei der Familie Casella. Mutter, Tochter und Enkelkinder wohnen in der Siedlung Oerlikon. Annamarie und Alfred Holder und ihre Nachbarin Isabel Thoma wohnten schon in Affoltern in der gleichen Siedlung. Nun wohnen sie im Wohnstadion wieder Tür and Tür. Die Alltagssituationen hat Fotografin Vera Markus mit Feingefühl festgehalten.

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 31.12.2023

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
Emine Hamidi, Reinigung
Jacqueline Herde, Buchhaltung
Astrid Kabalu, Reinigung
Maria Makripodis, Verwaltung, Reinigung
Elisabeth Matthews, Reinigung
Vesna Milosevic, Reinigung
Prisca Peter, Beratung Verwaltung
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
Bettina Storrer
Keti Widmer

Mitgliedschaften

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



Todesfälle 2023

Ida Wind

Kirchenackerweg 37 27. Juli 2023

Alfred Keller

Binderweg 24 6. August 2023

Einladung zur 76. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 6. Juni 2024

**Hotel Holiday Inn
Wallisellenstrasse 48
8050 Oerlikon**

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2023, Abnahme der Jahresrechnung 2023 und Kenntnisnahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Informationen zum Projekt Affoltern
8. Neues Konzept der Genossenschaftsanteile, inkl. Abstimmung
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: bisher keine
10. Diverse Informationen

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 2. Juni 2023, Hotel Holiday-Inn, Wallisellenstrasse 48, 8050 Zürich

Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	21.15 Uhr
Anwesend:	94 zzgl. Gäste
Stimmberechtigte:	111 inkl. Vertretung per Vollmacht (Absolutes Mehr: 56, 2/3-Mehr: 74)
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzählenden
2. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 10.6.2022
3. Abnahme des Jahresberichts 2022,
Abnahme der Jahresrechnung 2022 und
Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals
und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Anpassung der Statuten
7. Anpassung des Leitbildes
8. Wahlen des Vorstandes und der Revisionsstelle
9. Information zum Projekt Affoltern
10. Abstimmung über den Projektkredit für den Ersatzneubau Affoltern
11. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
12. Diverse Informationen

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2022 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafter:innen zur 75. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die heutigen Gäste willkommen:

- Urs Schneider, Ferax Treuhand AG (zuständiger Revisor)
- Giampiero Brundia, Oxifina AG (Finanzberater, Mitglied Finanzausschuss)
- Beat Oertig, BO Bau & Organisation AG (Mitglied Baukommission)
- Markus Jauss, WSP Suisse AG (Bauträgerberater)
- René Bosshard, Masswerk Architekten AG (Vertretung Generalplaner)
- Christoph Stauffacher und Ladina Hug, Notariat Zürich Oerlikon
- Mieter:innen der neuen Liegenschaften an der Greifenseestrasse 11 und 15

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

Als Stimmenzählende stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Stefan Marty, Jürg Schneider und Ken Schmidli von der Siedlung Oerlikon
- Kurt Gyax, Maya Lee und Keti Widmer von der Siedlung Affoltern

Abstimmung: Die Stimmenzählenden werden mit einem grossen Mehr gewählt.

2. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 10.6.2022

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

Todesfälle 2022

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafter:innen:

Nachname	Adresse	Verstorben am
Eduard Punzenberger	Tramstrasse 53	3.2.2022
Jürg Wertli-Parravicini	Neunbrunnenstrasse 255	23.07.2022
Gertrud van't Veer	Wohnstadion 5	30.08.2022
Edith Tschalèr	Kirchenackerweg 37	19.12.2022

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

3. Abnahme des Jahresberichts 2022, Abnahme der Jahresrechnung 2022 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet über die wichtigsten Ereignisse im Jahr 2022:

- Personalwesen: ein Personaleintritt in der Verwaltung

- **Unterhalt:** jährliche Zustandsanalyse aller Gebäude, zusätzlich vertiefte Zustandsanalyse für Etappe 3 & 4 (Extern), grosser Servicerundgang im Wohnstadion, erste Abklärungen bez. einer PV-Anlage auf dem Wohnstadion
- **Finanzen:** laufende Aktualisierung der Finanz- und Investitionsplanung und der Finanzierungsstrategie, Ausstieg von UBS und von den SWAPs (Hypothekarzinsabsicherungen)
- **Mietwesen und Recht:** 28 Mietwechsel + 12 neue Mietparteien aufgenommen (Greifenseestrasse 11+15), Umstellung Nebenkosten auf Akonto und auf QR-Rechnungen
- **Kommunikation:** Durchführung diverse Anlässe (z.B. Leitbild, Bauprojekt, Neuzuzüger) und Klärung Kommunikationsprozesse (digital vs. analog), GISA-75 Jubiläumsfeier
- **Netzwerken:** aktive Teilnahme Vernetzungsanlässe mit WBG, Stadt Zürich, Quartiersvereine, anderen Baugenossenschaften etc.
- **Kauf Greifenseestrasse 11 und 15**
- **Neubauprojekt:** Intensive Arbeit der Baukommission

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, AG's 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 mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme angenommen.

Bericht der Revisionsstelle, und Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle (Urs Schneider, Ferax AG) im Jahresbericht 2022 und beantragt, die Jahresrechnung 2022 zu genehmigen.

Abstimmung: Die Jahresrechnung wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimme angenommen.

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

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

Der Jahresgewinn ist mit CHF 132'290.84 etwas höher als im Vorjahr (CHF 83'457.90).

Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 29'629.13 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 161'919.97 zur Verfügung (Vorjahr CHF 114'630.13).

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 78'296.55.

Olaf Schnabel weist darauf hin, dass im Jahresbericht auf Seite 26 sich ein Fehler eingeschlichen hat. Korrekt wäre: 'Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)' anstatt wie geschrieben 'Zuweisung an die freien Reserven' über CHF 78'296.55.

CHF 5'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

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

5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

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

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

6. Anpassung der Statuten

Olaf Schnabel berichtet über die Gründe, wieso die Statuten überarbeitet wurden und wie die Genossenschaften bisher darüber informiert wurden. Weiter erklärt er, dass neu Statutenänderungen durch das Notariat amtlich beglaubigt werden müssen, folglich sind heute als Gäste Christoph Stauffacher und Ladina Hug vom Notariat Zürich Oerlikon anwesend.

Olaf Schnabel erklärt die wichtigsten Anpassungen in den Statuten, die Genossenschafter:innen nutzen die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Abstimmungen:

Erste Abstimmung Art. 3 Zweck und Mittel

Die Generalversammlung diskutiert die vorgeschlagenen Änderungen. Art. 3 wird gekürzt und die explizite Nennung von Gruppen (Familien, Behinderte, Betagte) wird gestrichen. Reto Siegenthaler und Jens Eller finden es nicht gut, dass Familien nicht mehr erwähnt werden. Graziella Bomio gibt zu bedenken, dass die fehlende Erwähnung auch zu einer Nicht-Beachtung führen kann. Olaf Schnabel stellt fest, dass die GISA für alle Bevölkerungsgruppen, auch die oben genannten drei Gruppen, da ist und die Nennung einer Gruppe andere Gruppen ausschliesst.

Art. 3.1 lautet neu: Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie bietet Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen an und fördert das Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität.

Abstimmung:

- *Ja-Stimmen: 86*
- *Gegenstimmen: 11*

Zweite Abstimmung Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

Art. 7.5 lautet neu: Maximal zwei Personen, welche einen Wohnungsmietvertrag unterschrieben haben, steht pro Wohnung der Erwerb der Mitgliedschaft zu.

Abstimmung:

- *Ja-Stimmen: 104*
- *Gegenstimmen: 0*

Dritte Abstimmung

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

Art. 4.8 lautet neu: Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder von Dritten erstellen und betreiben lassen. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. von den mit dem Betrieb beauftragten Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen. Der verrechnete Strompreis darf nicht höher sein als der Strompreis für das Standardprodukt, welcher der lokale Stromanbieter seinen Kunden in Rechnung stellt.

Abstimmung:

- *Ja-Stimmen: 104*
- *Gegenstimmen: 1*

Vierte Abstimmung Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

Art 30.2 lautet neu: Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als 75 Jahre.

Art. 30.3 lautet neu: Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die maximale Amtsdauer beträgt 21 Jahre.

Die Generalversammlung diskutiert die neuen Bestimmungen. Insbesondere wird nachgefragt, wieso die Amtsdauer überhaupt limitiert werden soll und falls ja, wieso auf 21 Jahre. Reto Siegenthaler findet die Altersgrenze von 75 Jahre diskriminierend für ältere Personen.

Eine Genossenschafterin stellt den Änderungsantrag, die maximale Amtsdauer auf 12 Jahre zu beschränken. Folglich wird abgestimmt, ob als maximale Amtsdauer 12 oder 21 gelten soll.

Abstimmung 1: Maximale Amtsdauer dauert 12 Jahre: Ja-Stimmen: 13

Abstimmung 2: Maximale Amtsdauer dauert 21 Jahre: Ja-Stimmen: 73 => gewählt

Die Generalversammlung diskutiert, ob ein zurückgetretenes Vorstandsmitglied wieder kandidieren kann. Jens Eller stellt den Änderungsantrag, die Formulierung 'maximale Amtsdauer' mit 'akkumulierte maximale Amtsdauer' zu ersetzen.

Abstimmung 3: Formulierung 'maximale Amtsdauer dauert 21 Jahre'

- *Ja-Stimmen: 12*
- *Gegenstimmen: 1*

Abstimmung 4: Formulierung 'akkumulierte maximale Amtsdauer dauert 21 Jahre'

- *Ja-Stimmen: 70*
- *Gegenstimmen: 0*

Abstimmung 5: gesamthafte Abstimmung

Art 30.2 lautet neu: Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als 75 Jahre.

Art. 30.3 lautet neu: Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die akkumulierte maximale Amtsdauer beträgt 21 Jahre.

- *Ja-Stimmen: 78*
- *Gegenstimmen: 13*

Fünfte Abstimmung Art. 36 Siedlungsversammlung und Art. 37 Siedlungskommission

Art. 36.1 lautet neu: Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren zusammengeschlossenen Siedlungen wohnhaften volljährigen mindestens 16-jährigen Personen.

Art. 37.1 lautet neu: Die Siedlungskommission besteht aus mindestens drei und maximal sieben in der Genossenschaft wohnhaften Personen. Pro Haushalt dürfen mehrere Personen in die Siedlungskommission gewählt werden, sofern diese weniger als die Hälfte der Siedlungskommissionsmitglieder stellen. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Abstimmung: Die Artikel 36.1 und 37.1 werden angepasst

- *Ja-Stimmen: 87*
- *Gegenstimmen: 8*

Sechste Abstimmung: Streichungen des Zusatzes "Art." vor Unter-Artikeln

Abstimmung: Streichung des Zusatzes "Art. "

- *Ja-Stimmen: 101*
- *Gegenstimmen: 1*

Siebte, finale Schlussabstimmung: Die Statutenänderungen werden gesamthaft in Kraft gesetzt

- *Ja-Stimmen: 101*
- *Gegenstimmen: 3*

Anwesend sind heute 111 Genossenschafter, zugestimmt haben 101. Somit ist das 2/3-Mehr erfüllt (74 wären notwendig) und die neuen Statuten werden per heute in Kraft gesetzt.

7. Anpassung des Leitbilds

Olaf Schnabel berichtet über die Gründe, wieso das Leitbild überarbeitet wurde und wie die Genossenschafter:innen bisher darüber informiert wurden.

Olaf Schnabel stellt die Anpassungen vor, die wichtigsten Pro-/Kontra-Meinungen ebenfalls.

Abstimmung: Die vorgeschlagenen Änderungen des Leitbildes werden mit 97 Ja-Stimmen und mit 0 Gegenstimmen in Kraft gesetzt.

8. Wahlen des Vorstandes und der Revisionsstelle

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

Die Generalversammlung diskutiert, wieso der Vorstand sich als Ganzes zur Wahl stellt und nicht einzeln. Reto Siegenthaler kritisiert, dass so einzelne Mitglieder des Vorstands nicht abgewählt werden können. Olaf Schnabel erläutert, dass bei der gleichen Anzahl Kandidierende wie freie Posten die Kandidierenden spätestens in der zweiten Runde gewählt sind, wenn sie eine Stimme bekommen.

Abstimmung: Die sechs bisherigen Vorstandsmitglieder Christian Kölliker, Olaf Schnabel, Doris Mathew, Cornelius Ammann, Guido de Martin, Enrico Magro werden mit 92 Ja-Stimmen für weitere drei Jahre gewählt.

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

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

Abstimmung: Olaf Schnabel wird mit 104 Ja-Stimmen als Präsident für weitere drei Jahre bestätigt.

Olaf Schnabel bedankt sich für das in ihn gesetzte Vertrauen.

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 mit grossem Mehr ohne Gegenstimme für ein weiteres Jahr gewählt.

9. Information zum Projekt Affoltern

Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Stand des Ersatzneubauprojektes und hält fest, dass bei einem Informationsanlass alle Mieter:innen der GISA am 13. April 2023 ausführlich über das Projekt informiert wurden. Die wichtigsten Themen werden heute kurz wiederholt.

Die Generalversammlung diskutiert die Grundrisse und Fragen werden gestellt zu Anpassungen in den Grundrissen. Markus Jauss erklärt, dass z.B. eine zweite Dusche aus Kostengründen gestrichen wurde. Reto Siegenthaler und Keti Widmer finden das heutige Projekt schlechter als nach dem Wettbewerb. Ebenfalls wird die geringe Anzahl grosser Wohnungen kritisiert. Gemäss Informationen der Baukommission sind jedoch insbesondere kleinere d.h. günstigere

Wohnungen gesucht. Olaf erklärt, dass der GISA heute auch in Oerlikon die 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen fehlen. Familienwohnungen können nach Auszug der Kinder nicht zeitnah freigegeben werden, weil Ersatzangebote fehlen. Auch ältere Mietende oder Paare bei Trennung suchen vermehrt kleinere Wohnungen. Jens Eller möchte im Projekt die Anzahl der 5.5-Zimmerwohnungen verdoppeln. Graziella Bomio fragt nach, wieso eine Krediterhöhung beantragt wird, obwohl die Baubewilligung noch nicht vorhanden ist. Antwort: Das Erteilen der Baubewilligung dauert in der Stadt Zürich ca. 1 Jahr, sie muss rechtzeitig beantragt werden, um alle Auflagen der Stadt abarbeiten zu können. Ohne Kreditfreigabe heute wird aber nicht gebaut, auch wenn die Baubewilligung erteilt wird. Am Schluss der Diskussion appelliert Fredy Frei an die Anwesenden, die Krediterhöhung zu bewilligen. Er wohne seit 50 Jahren bei der GISA und es kam bei allen Bauprojekten jeweils zu einer Krediterhöhung. Das sei nichts Neues.

10. Abstimmung über Projektkredit Ersatzneubau Affoltern

Der Vorsitzende informiert über die weltweit gestiegenen Baukosten und erläutert die wichtigsten Faktoren zum heutigen Antrag, Erhöhung des Projektkredits auf CHF 129 Millionen, geführt haben.

Abstimmung: Stimmen Sie der Projektkrediterhöhung für den Ersatzneubau in Affoltern auf CHF 129 Millionen (= inkl. Reserve) zu?

Abstimmung: Der Projektkredit für den Ersatzneubau in Affoltern wird auf CHF 129 Millionen (inkl. Reserve) mit 67 Ja-Stimmen und 28 Gegenstimmen erhöht.

11. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2

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

12. Diverse Information

Der Vorsitzende wollte heute die erfreulichen Resultate der Zufriedenheitsumfrage kommunizieren, aber aus Zeitgründen wird auf eine detailliertere Berichterstattung verzichtet. Der Vorstand wird nach den Sommerferien einen Infoanlass durchführen, alle Mieter:innen werden eingeladen.

Der Vorsitzende erläutert die anstehenden Arbeitsschwerpunkte für das laufende Jahr und informiert darüber, dass die nächste Generalversammlung neu an einem Donnerstag, und zwar am 6. Juni 2024 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 21.15 Uhr)



Der Vorsitzende:
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:
Helena Teinilä

Bericht des Vorstandes

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2023 stand für die GISA ganz im Zeichen des Ersatzneubauprojekts Affoltern. Aufgrund weltweiter Kostensteigerungen bei Rohstoffen, Baumaterialien und Energie und den damit einhergehenden höheren Kostenprognosen des Projekts wurden mehrere kostendämpfende Anpassungen beschlossen. Im Juni stimmte die Generalversammlung der Vorlage des Vorstandes über die Erhöhung des Projektkredits zu. Ebenfalls hat die GISA bei der Stadt Zürich das Baugesuch eingereicht – der positive Bauentscheid wurde in Rekordzeit gefällt. Es gingen keine Rekurse dagegen ein, was für die herausragende Qualität des Ersatzneubauprojektes spricht. Auch den für das Bauprojekt nötigen Strassenkauf hat der Vorstand weiter vorangetrieben, der finale Gemeinderatsentscheid wird Anfang 2024 erwartet. Das nächste Jahr wird mit der Abarbeitung der Bauauflagen, Beauftragungen von Bauunternehmen sowie Bereitstellung und Kommunikation von Umzugsoptionen für die in Affoltern wohnenden Genossenschafter:innen sehr intensiv weitergehen.

Das Bauprojekt beschäftigte den Vorstand aber auch in anderen Bereichen. So werden durch das Bauprojekt deutliche Mehraufwände im Personalbereich (z.B. Umsiedlung der Genossenschafter:innen in Affoltern, Planung der Erstvermietung, mehr Reparaturaufträge, Anliegen und Wohnungswechsel) erwartet, die durch die stärkere Digitalisierung von Prozessen, Personalaufstockungen und längerfristige Kooperationen mit anderen Baugenossenschaften gelöst werden sollen. Hier werden 2024 Massnahmen ergriffen werden, auch erste Sondierungsgespräche mit anderen Genossenschaften wurden bereits geführt.

Neben diesen Themen beschloss der Vorstand auch Umsetzungsmassnahmen aus der Zufriedenheitsumfrage sowie diverse, klimaschutzrelevante Unterhaltsmassnahmen wie die Anbindung der zwei Häuser Greifenseestrasse 11 und 15 an die Fernwärmeversorgung und die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Wohnstadions. Diese Massnahmen werden 2024 umgesetzt. Ebenfalls intensiv wurde der Umgang mit den bestehenden Baurechten in Oerlikon disku-



tiert, da hier direkte Abhängigkeiten zu Unterhaltmassnahmen bestehen. Die bereits 2022 vom Vorstand vorgeschlagenen und von den Genossenschafter:innen in Workshops sowie Umfragen vernehmten Statuten- und Leitbildänderungen wurden im Juni der Generalversammlung unterbreitet, die diesen mit deutlicher Mehrheit zustimmte. Die daraus resultierenden Reglementsänderungen (u.a. Vermietungs- und Siedlungskommissionsreglement) wurden vom Vorstand zeitnah beschlossen und umgesetzt.

Da die GISA dem städtischen Modell der Kostenmiete untersteht, musste der Vorstand leider aufgrund der Kostensteigerungen der Gebäudeversicherungswerte und der Hypothekarzinsen Mietzinserhöhungen beschliessen.

Im Bereich Kommunikation war der Vorstand weiterhin im sehr aktiven Austausch mit der Stadt Zürich, dem Verband der Wohnbaugenossenschaften, anderen Baugenossenschaften sowie den Quartiervereinen Affoltern und Oerlikon. So kann von Anderen gelernt werden.

Wie an diesen Schlaglichtern auf die vielseitige Arbeit des Vorstandes zu sehen ist, war 2023 ein Jahr mit hoher Arbeitsbelastung in 10 Vorstandssitzungen und zahlreichen zusätzlichen Arbeitsgruppensitzungen für den Vorstand. Daher hat sich der Vorstand an einer ganztägigen Retraite die Zeit genommen, Optimierungspotenzial in der Zusammenarbeit im Vorstand sowie zwischen Vorstand und Geschäftsführung vertieft zu diskutieren.

Abschliessend möchte sich der GISA-Vorstand für das Engagement unserer Genossenschafter:innen und der hervorragenden Arbeit der Verwaltung, Hauswartung und des Reinigungspersonals ganz herzlich bedanken. Ebenfalls möchten wir uns herzlich für die Wiederwahl und das in den Vorstand gesetzte Vertrauen bedanken.

Olaf Schnabel, Präsident

Das Zwischenmenschliche ist uns wichtig – das GISA-Team beim Sommeranlass.



Bericht der Geschäftsführerin

Die Bilder dieses Jahresberichtes porträtieren Personen. Damit möchten wir das Zusammenleben in der GISA zeigen. So gibt es Familien, die bereits in verschiedenen Generationen in der GISA wohnen. Es gibt auch Genossenschafter:innen, welche lange in Affoltern wohnten und sich neu wieder in Oerlikon als Nachbarn treffen. Auf den Bildern sind auch über 20 Personen zu sehen, welche sich für die GISA engagieren.

Das Bauprojekt war auch für die Verwaltung ein prägendes Thema. Zwei Infoanlässe wurden durchgeführt und umfassende Informationen für die Generalversammlung organisiert. Die Bauvisiere wurden im Mai gesteckt – danach wurde das Neubauprojekt für alle sehr greifbar. Die intensive Arbeit in der Baukommission wurde kurz vor Weihnachten mit der rechtskräftigen Baubewilligung belohnt.

Neben der intensiven Arbeit am Bauprojekt wurden die Liegenschaften in Oerlikon weiter unterhalten, damit sie gut in Schuss bleiben. Die Tiefgaragen erhielten eine Auffrischung dank einem Teilanstrich und einer Grundreinigung. Aufgrund der Initiative einiger Mieter:innen wurden die Nord- und Ostfassaden der grauen Häuser gereinigt. Ein grosses Projekt in Oerlikon war die Einführung von einheitlichen Gebühren für das Waschen und Tumbeln. Neu sind auch alle Waschküchen mit einem Tumbler ausgestattet.

Ein wichtiges Projekt war die Begrünung der Aussenräume in Oerlikon. Die Siedlung wurde zwar von der Vertretung der Grün Stadt Zürich bereits vorher für die vielen Bäume und Grünflächen gelobt, trotzdem wurden zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorgenommen und auch von der Stadt mitfinanziert. Ein Fokus lag auf den vielen Betonwänden z.B.



bei den Durchgängen und Posthäuschen – diese werden neu mit Rankpflanzen begrünt. Vorerst müssen wir Geduld haben: viele Grünpflanzen und Blumen wurden gesetzt, jetzt gilt es abzuwarten, bis sie blühen und gedeihen.

Es gab auch kleinere Projekte mit grosser Wirkung. Im Wohnstadion wurde ein Leck auf dem Dach entdeckt. Die Stelle konnte saniert werden, bevor ein grosser Schaden entstand. Im Aussenraum wurden einige Stolperfallen beseitigt und Handläufe montiert, damit die Mieter:innen weiterhin sicher nach Hause kommen. Auch am Spielplatz wurden sicherheitstechnische Ergänzungen in Auftrag gegeben.

In die neuen Liegenschaften Greifenseestrasse 11 und 15 wurde ebenfalls viel Arbeit investiert. Eine Zustandsanalyse wurde erstellt und der Sanierungsbedarf ermittelt. Heizkör-

perventile wurden ersetzt, eine Sicherheitskontrolle der elektrischen Anlagen durchgeführt, Abwasserleitungen gespült und deren Zustand dank einer TV-Aufnahme ermittelt und zu guter Letzt das Projekt für den Anschluss an die Fernwärme gestartet.

Neben all den Unterhaltsarbeiten gab es 2023 wieder einige Mieterwechsel, inkl. Umsiedlungen aus Affoltern nach Oerlikon. Wir heissen alle Neuzuzüger:innen herzlich willkommen.

Im Team gab es ebenfalls einige Änderungen. Während das Verwaltungsteam stabil blieb, gab es im Reinigungsteam einige neue Personen und einen Abschied. Insbesondere möchte ich Astrid erwähnen, welche seit 1992 Treppenhäuser in der GISA reinigte. Ende Jahr ging sie in die wohlverdiente Rente. Vielen herzlichen Dank, Astrid! Ich bedanke mich herzlich auch bei allen anderen Mitarbeiter:innen, die sich für die GISA einsetzen und sich um die Mieteranliegen freundlich und kompetent kümmern.

Helena Teinilä, Geschäftsführerin



GISA-Team:

Hinten, von links nach rechts:

Prisca Peter, Maria Makripodis, Astrid Kabalu, Christian Kölliker, Natalie Diaz, Elisabeth Matthews, Guido De Martin, Rosi Fellmann, Andrea Rahm, Jacqueline Herde, Jürg Schneider, Helena Teinilä, Urs Leibundgut, Doris Mathew, Sandra Ammann

Vorne, von links nach rechts:

Palmira Teixeira, Sebastian Vogt, Olaf Schnabel, Cornelius Ammann



Drei Generationen der Familie Casella wohnen glücklich in zwei Wohnungen der GISA – Mutter, Tochter und Enkelkinder. Und wenn die beiden Onkel zu Besuch kommen ist die Stimmung besonders ausgelassen.



Bericht der Siedlungskommission Affoltern



Vorbereitungen für den Neubau in Affoltern.

Das zurückliegende Jahr in der Siedlung Affoltern war spürbar geprägt vom bevorstehenden Neubau.

Die Bewohner in der Bauetappe 1 sahen sich nun vermehrt nach neuen Lösungen um, und so manche haben ein neues Zuhause in der Siedlung Oerlikon gefunden. Es gab weniger Anfragen aus der Siedlung und auch die Bestellung der Festbänke oder Raumnutzung ging bereits zurück. Der Umbruch zeigte sich auch in kleiner dimensionierten Anlässen – mit der Ausnahme der Sperrgutabfuhr, die so resultatenreich wie immer ausfiel. Man spürt die Bewegung, die in die Genossenschaft gekommen ist. Trotzdem konnten wir auch dieses Jahr alle traditionellen Anlässe durchführen.

Der erste Anlass im Jahr ist wie immer die obligate Siedlungsversammlung welche am 30. März stattfand. Im Sikoraum, um allen Teilnehmern ein Apéro an der Wärme anbieten zu können. Wir verdankten Livia Harbuger und Isabel Müller für ihr Engagement, das sie während den letzten drei Jahren für unsere Siedung einbrachten. Sie hatten just ein Tag zuvor ein neues Zuhause in Fällanden gefunden. Da sich kein Ersatz für sie finden liess, blieben die zwei Sitze somit das Jahr über vakant.

Am 7. Juli 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.

Am 15. September konnten wir in Affoltern unter der Regie der Genossenschaftsverwaltung einen Entsorgungstag durchführen. Die Container füllten sich zügig während dem sich jeder bei Kaffee und Kuchen vom Umherschleppen erholen konnte. Die Anwohner schätzen die Möglichkeit ihre Wohnungen aufgrund der bevorstehenden Umzüge entrümpeln zu können.

Das Halloween war dieses Jahr ordentlich kalt und auch verregnet, doch die Beliebtheit des Anlasses ist noch immer gross. Sogar in der Nachbarschaft ausserhalb der GISA hat er sich herumgesprochen. Wir haben Kürbisse und Kostüme prämiert und so manche Genossenschaftler halfen mit, das Buffet zu bereichern. Einen speziellen Dank gilt sowohl Keti Widmer, welche uns mit der Kürbissuppe wieder wärmte, als auch der Familie Gierer, die die Garage für unsere Logistik zu Verfügung stellte.

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

In einer Zeit, in der die Zukunft und Veränderung in der Luft liegt, bleibt es mir, Danke zu sagen an all die Helfer, die dazu beitragen, dass wir dank den Siedlungsanlässen auch mal pausieren können um das Hier und Jetzt miteinander zu geniessen. Auch wird stets und das eine oder andere Bedürfniss innerhalb der GISA zu unterstützen oder gestillt, sprich, aufeinander geachtet. Danke an alle und vor allem an die Siko Mitglieder und Abwarte, welche sich so sehr um das Wohl und die Zufriedenheit der Siedlung einsetzen.

Matthias Widmer

Präsident der Siedlungskommission Affoltern

Bericht der Geschäftsführerin zu den Aktivitäten in Oerlikon

Die Siedlungskommission (SiKo) wurde im März 2022 durch die Siedlungsversammlung aufgelöst. Nichtsdestotrotz blieb auch die Siedlung in Oerlikon sehr aktiv. Diverse Arbeitsgruppen haben spannende Feste organisiert, gerne berichte ich hier über einige davon.

Im Mai hat eine aktive Arbeitsgruppe den Entsorgungstag durchgeführt. Es wurde nicht nur entsorgt, sondern auch Altes gegen Neues getauscht. So fanden manche Lieblingsstücke wieder ein neues Zuhause. Und am Kaffeestand wurden die Nachbarn herzlich begrüsst und Neuigkeiten ausgetauscht.

Es gibt Feste, die jedes Jahr dazu gehören. Sie werden eher spontan organisiert wie z.B. das jährliche Kirschblütenfest im Innenhof des Wohnstadions, unter den wunderschön blühenden Kirschbäumen. Ebenso spontan wird jeweils das Sommerfest von den Bewohnenden organisiert und gefeiert.

Es gibt auch wiederkehrende Anlässe, welche etwas mehr Vorbereitung benötigen und nur dank des Engagements von aktiven Mitgliedern möglich sind. Im Sommer gab es das beliebte Kubb-Turnier und Ende Jahr wurden wieder die Klassiker gefeiert: Halloween und Samichlaus gehören zum festen Bestandteil in Oerlikon und die Teilnahme ist immer freudig und rege.

Erstmals im Jahr 2023 fand ein Lottomatch mit vielen schönen Preisen statt. Der Anlass war ein voller Erfolg und viele der Teilnehmenden hoffen auf eine Wiederholung im neuen Jahr.

Auch der Seniorentreff blieb aktiv, nachdem zwei Neuzuzüger aus Affoltern die Leitung übernommen haben. Der Gemeinschaftsraum wird jeweils anfangs Monat liebevoll dekoriert und lädt die Teilnehmenden für einen Austausch in einer gemütlichen Runde ein.

Zu guter Letzt: Immer wieder hören wir, wie Nachbarn sich gegenseitig aushelfen. Sei es, um für die Nachbarin einzukaufen, dem Nachbarn einen selbst gebackenen Kuchen zu bringen, sich bei einem Kaffee auszutauschen oder die Nachbarskinder zu hüten. Das alles ist wertvoll und zeichnet unsere Gemeinschaft aus.

Ich bedanke mich herzlich für die vielen Mieterinnen und Mieter, die sich für die verschiedenen Anlässe und für das Zusammenleben in Oerlikon einsetzen. Kleine und grosse Feste gemeinsam zu feiern oder sich gegenseitig aushelfen, ist eine grosse Freude für alle. Was gibt es Schöneres, als zusammen einen lustigen, kurzweiligen Tag zu verbringen.

Helena Teinilä
Geschäftsführerin



Nachbarn im Wohnstadion: Annamarie und Alfred Holder begegnen Isabel Thoma und halten zu einen Schwatz.





Sie waren schon Nachbarn in Affoltern, Annamarie und Alfred Holder sowie Isabel Thoma. Wegen dem Neubau in Affoltern sind sie ins Wohnstadion nach Oerlikon umgezogen. Hier schreiben sie ihre nachbarschaftliche Geschichte in der GISA fort.



Bilanz

	Anm.	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		1'444'856.51	784'204.68
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	2.1	5'523.05	12'598.03
Übrige kurzfristige Forderungen		–	4'146.00
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen		6'987.38	5'706.27
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		29'899.15	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Guthaben	2.2	210'479.93	252'843.10
Umlaufvermögen		1'697'746.02	1'059'498.08
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		226'497.55	53'895.96
Immobilien Sachanlagen	2.3	88'819'759.95	88'341'195.48
Anlagevermögen		89'047'257.50	88'396'091.44
Gesamtvermögen		90'745'003.52	89'455'589.52
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	911'984.90	1'589'651.62
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	3'567'063.32	3'498'895.82
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		316'778.65	283'885.45
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2.6	72'325.00	117'962.65
Kurzfristiges Fremdkapital		4'868'151.87	5'490'395.54
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7	65'240'000.00	64'755'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.8	1'204'734.00	1'231'134.00
Erneuerungsfonds / Rückstellungen	2.9	14'838'964.70	13'661'640.01
Langfristiges Fremdkapital		81'283'698.70	79'647'774.01
Genossenschaftskapital		4'007'400.00	3'876'500.00
Gesetzliche Gewinnreserven		284'000.00	279'000.00
Vortrag vom Vorjahr	2.10	78'623.63	29'629.13
Ergebnis der Periode	2.10	223'129.32	132'290.84
Eigenkapital		4'593'152.95	4'317'419.97
Gesamtkapital		90'745'003.52	89'455'589.52

Erfolgsrechnung

	Anm.	2023 CHF	2022 CHF
Mietzinserträge		5'363'386.00	5'239'938.85
Zuschüsse & Leerstände	3.1	16'940.50	13'047.80
Übrige Erträge		41'235.10	95'344.82
Liegenschaftenertrag		5'421'561.60	5'348'331.47
Laufender Unterhalt	3.2	-1'065'193.21	-1'304'480.25
Einlage/Entnahmen Erneuerungsfonds und Rückstellungen	3.2	-1'252'844.89	-1'844'061.50
Entnahme Erneuerungsfonds		61'520.20	277'707.05
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten		-74'044.40	-315'952.66
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-19'051.90	-11'710.40
Liegenschaftsverwaltung		-421'587.20	-363'486.80
Liegenschaftenertrag		-2'771'201.40	-3'561'984.56
Liegenschaftenergebnis		2'650'360.20	1'786'346.91
Verwaltungsaufwand	3.4	-296'290.26	-302'366.13
Betriebsaufwand		-296'290.26	-302'366.13
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		2'354'069.94	1'483'980.78
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-37'979.76	-25'694.34
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.5	-639'980.00	-639'980.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'676'110.18	818'306.44
Finanzertrag		8.40	–
Finanzaufwand	3.6	-1'410'823.36	-652'696.25
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		265'295.22	165'610.19
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3.7	15'704.95	–
Jahresgewinn vor Steuern		281'000.17	165'610.19
Steuern		-57'870.85	-33'319.35
Jahresgewinn		223'129.32	132'290.84

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.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz	31.12.2023	31.12.2022
2.1 Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	5'523.05	12'598.03
Total	5'523.05	12'598.03
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	3'300.00	18'600.00
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	207'179.93	234'243.10
Total	210'479.93	252'843.10
2.3 Immobille Sachanlagen		
Landwert 1. und 2. Etappe, 8046 Zürich	308'892.00	308'892.00
Gebäudewert 1. und 2. Etappe, 8046 Zürich	13'284'835.00	13'284'835.00
Landwert 3. Etappe, 8050 Zürich	61'580.00	61'580.00
Gebäudewert 3. Etappe, 8050 Zürich	3'061'420.00	3'061'420.00
Landwert 6. Etappe, 8046 Zürich	475'000.00	475'000.00
Gebäudewert 6. Etappe, 8046 Zürich	1'425'000.00	1'425'000.00
Landwert 7. Etappe, 8046 Zürich	1'875'000.00	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	3'750'000.00
Landwert 10. Etappe, 8050 Zürich	1'250'000.00	1'250'000.00
Gebäudewert 11. Etappe, 8050 Zürich	3'900'000.00	3'900'000.00
Landwert 11. Etappe, 8050 Zürich	1'300'000.00	1'300'000.00
Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten	40'401'730.35	40'401'730.35
Amortisationskonti eigene Liegenschaften		
Bestand 01.01.	-8'314'634.08	-7'972'984.08
Einlagen	-341'650.00	-341'650.00
Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften	-8'656'284.08	-8'314'634.08
Total eigene Liegenschaften	31'745'446.27	32'087'096.27
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.	-8'330'050.00	-8'031'720.00
Einlagen	-298'330.00	-298'330.00
Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht	-8'628'380.00	-8'330'050.00
Total Liegenschaften im Baurecht	51'037'620.00	51'335'950.00
Bauprojekte		
Bauprojekt Affoltern	6'036'693.68	4'918'149.21
Total Bauprojekte	6'036'693.68	4'918'149.21
Total immobile Sachanlagen	88'819'759.95	88'341'195.48

	31.12.2023	31.12.2022
2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	458'826.35	1'155'625.97
Erhaltene Anzahlungen von Mieter	453'158.55	434'025.65
Total	911'984.90	1'589'651.62
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
sonstige Dritte	–	5'260.00
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	3'448'635.82	3'795'417.13
Einzahlungen	232'875.00	139'383.55
Rückzahlungen	-206'906.91	-514'141.91
Verzinsung 0,5% / 1,0%	32'459.41	27'977.05
Bestand 31.12.	3'507'063.32	3'448'635.82
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken (Umgliederung)		
Bestand 01.01.	45'000.00	–
Amortisationen	-45'000.00	–
Umgliederung von langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	60'000.00	45'000.00
Umgliederung zu langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	–	–
Bestand 31.12.	60'000.00	45'000.00
Total	3'567'063.32	3'498'895.82
2.6 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		
Passive Rechnungsabgrenzung		
Dritte	57'200.00	101'012.65
Organe	12'000.00	12'000.00
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	3'125.00	4'950.00
Total	72'325.00	117'962.65
2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Finanzinstitute (Hypotheken)		
Finanzinstitute Bestand 01.01.	35'255'000.00	34'315'000.00
Aufnahmen	–	35'300'000.00
Amortisationen	-35'255'000.00	-34'315'000.00
Umgliederung zu kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	–	-45'000.00
Finanzinstitute Bestand 31.12.	–	35'255'000.00
Dritte (Hypotheken)		
Dritte Bestand 01.01.	29'500'000.00	19'000'000.00
Aufnahmen	35'800'000.00	10'500'000.00
Amortisationen	–	–
Umgliederung zu kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	-60'000.00	–
Dritte Bestand 31.12	65'240'000.00	29'500'000.00
Total	65'240'000.00	64'755'000.00

	31.12.2023	31.12.2022
2.8 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Stadt und Kanton Zürich		
Stadt und Kanton Zürich Bestand 01.01.	1'231'134.00	1'257'534.00
Umgliederung (kurzfristiger Anteil)	-26'400.00	-26'400.00
Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12.	1'204'734.00	1'231'134.00
Total	1'204'734.00	1'231'134.00
2.9 Erneuerungsfonds / Rückstellungen		
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	9'374'167.51	8'807'813.06
Einlagen	1'757'834.34	844'061.50
Entnahmen	-61'520.20	-277'707.05
Total Erneuerungsfonds	11'070'481.65	9'374'167.51
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau		
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau Bestand 01.01	3'265'000.00	3'265'000.00
Einlagen	-	-
Entnahmen	-	-
Total Rückstellungen Sanierungen / Rückbau	3'265'000.00	3'265'000.00
Übrige Rückstellung		
Rückstellungen Solidaritätsfonds	8'472.50	22'472.50
Rückstellung Prozesskosten/Rechtsberatung	495'010.55	1'000'000.00
Total übrige Rückstellungen	503'483.05	1'022'472.50
Total	14'838'964.70	13'661'640.01

	31.12.2023	31.12.2022
2.10 Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	78'623.63	29'629.13
Jahresgewinn	223'129.32	132'290.84
Total	301'752.95	161'919.97
Gewinnverwendung		
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-11'000.00	-5'000.00
Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)	-78'228.80	-78'296.34
Vortrag auf neue Rechnung	212'524.15	78'623.63
3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung	2023	2022
3.1 Zuschüsse & Leerstände		
Mietzuschüsse und Zusatzverbilligungen	44'686.50	45'011.00
Leerstände	-15'713.50	-31'963.20
Mietzinsverluste	-12'032.50	-
Total	16'940.50	13'047.80
3.2 Laufender Unterhalt		
Unterhalt und Reparaturen	623'495.94	649'179.66
Hauswartung / Hauswartmaterial	230'465.92	263'625.68
Strom allgemein	5'989.40	23'901.25
Wasser, Abwasser, Meteorwasser	83'983.30	90'972.45
Kehrichtabfuhr	41'161.05	36'203.36
TV- und Radiogebühren	159.65	28'660.75
Gebäudeversicherung	39'377.50	38'595.20
Sachversicherung	26'877.10	25'785.75
Übriger Liegenschaftsaufwand	13'683.35	147'556.15
Total	1'065'193.21	1'304'480.25
3.3 Einlage Erneuerungsfonds und Rückstellungen / Sanierungen		
Einlage Erneuerungsfonds	1'757'834.34	844'061.50
Auflösung Rückstellung Prozesskosten/Rechtsberatung	-500'000.00	-
Verwendung Rückstellung Prozesskosten/Rechtsberatung	-4'989.45	-
Bildung Rückstellung Sanierungen / Rückbau	-	1'000'000.00
Total	1'252'844.89	1'844'061.50

	2023	2022
3.4 Verwaltungsaufwand		
Entschädigung Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	83'541.60	83'542.60
AHV Vorstandsentschädigung	10'246.00	8'902.80
Entschädigung Revisionsstelle	18'759.05	21'905.45
Beratungsaufwand	51'804.80	46'412.07
Generalversammlung	24'662.30	15'520.00
Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	16'103.05	16'826.55
Büromaterial, Drucksachen	13'149.36	8'616.50
Weiterbildung, Kurse	3'667.20	3'136.65
Diverser Personalaufwand	8'057.87	10'819.15
Beiträge und Spenden	11'142.80	10'066.25
Betriebskosten EDV, Internet, Telefon, Porti	28'711.05	26'506.90
GISA-Veranstaltungen und Siedlungskommissionen	5'930.43	35'357.61
Versicherungen allgemein	8'781.20	8'015.70
Übriger Verwaltungsaufwand	11'733.55	5'848.30
Inserate und Werbeaufwand	–	889.60
Total	296'290.26	302'366.13
3.5 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen		
Einlage Amortisationskonti	341'650.00	341'650.00
Einlage Heimfallkonti	298'330.00	298'330.00
Total	639'980.00	639'980.00
3.6 Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	1'186'190.00	252'932.40
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	32'459.41	27'977.05
Baurechtszinsen	189'035.80	197'021.00
Zinsaufwand SWAP	–	172'337.63
Übriger Finanzaufwand	3'138.15	2'428.17
Total	1'410'823.36	652'696.25
3.7 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		
Rückerstattung Gemeindesteuern 2021	15'704.95	–
Total	15'704.95	–

4 Anzahl Mitarbeiter

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

	31.12.2023	31.12.2022
5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	11'165.00	9'780.30

	31.12.2023	31.12.2022
6 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	75'378'796.62	88'341'195.48
7 Gebäudeversicherungswerte der Liegenschaften		
LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	33'933'076.00	30'780'000.00
LS 2. Etappe, 8050 Zürich	8'797'846.00	7'980'347.00
LS 3. Etappe, 8050 Zürich	8'274'852.00	7'505'950.00
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	34'181'277.00	31'005'140.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	5'517'652.00	5'004'950.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	33'073'171.00	30'000'000.00
LS 6. Etappe, 8050 Zürich	959'067.00	869'950.00
LS 7. Etappe, 8046 Zürich	6'052'390.00	5'490'000.00
LS 8. Etappe, 8046 Zürich	1'620'585.00	1'470'000.00
LS 10. Etappe, 8050 Zürich	1'708'802.00	1'550'020.00
LS 11. Etappe, 8050 Zürich	1'664'716.00	1'510'030.00
Total	135'783'434.00	123'166'387.00

8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche eine Anpassung der vorliegenden Jahresrechnung zur Folge gehabt hätten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

9 Angaben über Entschädigungen an Baukommission

Vorstandsentschädigung	83'541.60	83'542.60
Entschädigung an Baukommission (Erweiterter Unterhalt & Planungskosten)	62'400.00	45'812.51
Total	145'941.60	129'355.11

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
Verfügbarer Bilanzgewinn	301'752.95
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-11'000.00
Zuweisung an die freien Reserven	-78'228.80
Vortrag auf neue Rechnung	212'524.15



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

Zürich, 22. März 2024

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 24 bis 32 dargestellte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft GISA für das am 31. Dezember 2023 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 2023

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

1. und 2. Etappe , 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2023	CHF	6'056'609.35
Einlage 2023	CHF	132'848.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	6'189'457.35
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	1'023'761.20
Einlage 2023	CHF	30'614.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	1'054'375.20
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	70'450.00
Einlage 2023	CHF	14'250.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	84'700.00
7. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	243'750.00
Einlage 2023	CHF	56'250.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	300'000.00
8. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	843'563.53
Einlage 2023	CHF	31'188.00
Bestand am 31. Dezember 2022	CHF	874'751.53
10. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	37'500.00
Einlage 2023	CHF	37'500.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	75'000.00
11. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	39'000.00
Einlage 2023	CHF	39'000.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	78'000.00
Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	8'656'284.08

Heimfallfonds (Etappe 4)

4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	5'297'255.00
Einlage 2023	CHF	114'465.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	5'411'720.00
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	1'154'795.00
Einlage 2023	CHF	27'365.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	1'182'160.00

Heimfallfonds (Etappe 5)

5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	1'878'000.00
Einlage 2023	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	2'034'500.00
Total Heimfallfonds	CHF	8'628'380.00

Fondsrechnung und Abschreibungen 2023

Erneuerungsfonds alle Etappen

1. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	2'952'346.95
Einlage 2023	CHF	339'330.76
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	3'291'677.71
2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	994'000.00
Einlage 2023	./ CHF	87'978.46
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	1'081'978.46
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	1'088'097.55
Einlage 2023	CHF	82'748.52
Entnahme Erneuerungsfonds Sanierung / Abbruch	./ CHF	0.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	1'170'846.07
4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	1'392'812.15
Einlage 2023	CHF	341'812.77
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	19'432.26
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	1'715'192.66
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	378'718.65
Einlage 2023	CHF	55'176.52
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	4'645.64
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	429'249.53
5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	2'279'439.97
Einlage 2023	CHF	330'731.71
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	10'049.05
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	2'600'122.63
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	43'798.50
Einlage 2023	CHF	9'590.67
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	53'389.17
7. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	187'700.00
Einlage 2023	CHF	60'523.90
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	12'597.15
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	235'626.75
8. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	26'653.24
Einlage 2023	CHF	16'205.85
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	42'859.09
10. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	15'500.20
Einlage 2023	CHF	217'088.02
Entnahme Erneuerungsfonds		5'964.00
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	226'624.22
11. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2023	CHF	15'100.30
Einlage 2023	CHF	216'647.16
Entnahme Erneuerungsfonds		8'832.10
Bestand am 31. Dezember 2023	CHF	222'915.36
Total Erneuerungsfonds	CHF	11'070'481.65

Liegenschaften und Mietobjekte 31.12.2023

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. Kügelillostr. Zelghalde	Greifeseestr. Kirchenackerweg	Kirchenackerweg A Tramstr. B	Wohnstadion Kirchenackerweg 1–9	Binzmühlestr. 220	Hürststrasse 56	Neunbrunnenstrasse 255
GVZ-Wert 2023 (Index 1130%)		42'730'922	8'274'852	39'698'929	33'073'171	959'067	6'052'390	1'620'585
Bruttoanlagewert		13'593'727	3'123'000	28'366'000	31'300'000	1'900'000	7'500'000	4'085'003
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	1	0
	5/5.5	12.0	0	11	23	0	1	0
	6/6.5	0	0	1	2	0	0	0
Total Wohnungen		92	30	94	92	2	2	6
Parkplätze		16	0	88	62	3	2	0
Bastelräume		6	1	23	1	0	0	0
Atelier/Gewerbe		1	0	6	2	0	1	1

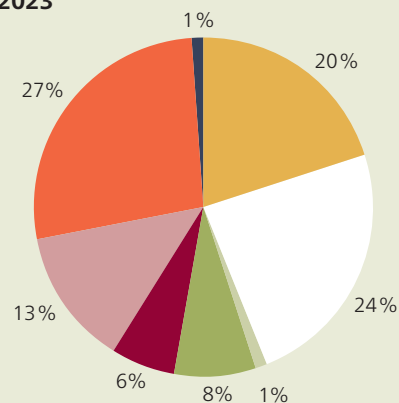
Mieterfranken 2023 / 2022

9. Etappe	10. und 11. Etappe	Total
	2022	
Neubau Affoltern	Greifensee- strasse 11 und 15	
	– 3'373'518	135'783'434
	– 10'200'000	100'067'730
	0	12
	0	7
	0	9
	12	302
	0	50
	12	116
	0	115
	0	46
	0	3
	6	330
	2	173
	0	31
	0	11

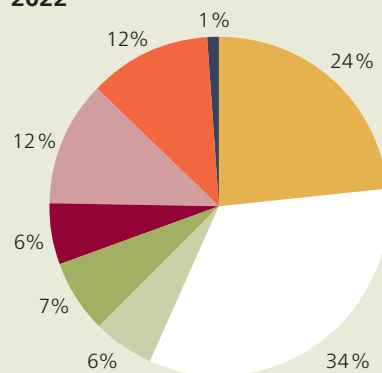
Aufteilung Aufwand

- Laufender Unterhalt
- Einlagen Erneuerungsfonds und Rückstellungen
- Erweiterter Unterhalt
- Liegenschaftsverwaltung
- Verwaltungsaufwand
- Abschreibungen
- Finanzaufwand
- Steuern

2023



2022



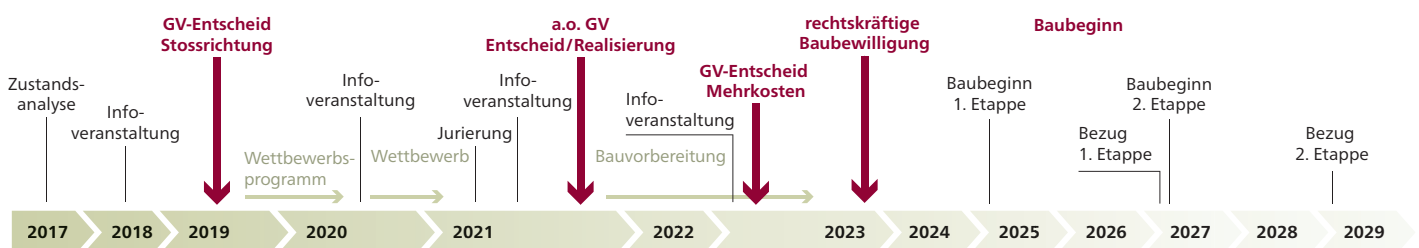
Bauprojekt Affoltern

Der Zeitplan vom Ersatzneubauprojekt wird Anfang 2024 aktualisiert. Die Baukommission bearbeitete zusammen mit den Generalplanern und der Bauträgervertretung das Projekt intensiv weiter, so dass schliesslich im März 2023 das Baugesuch eingereicht werden konnte. Ebenfalls im März wurden die Bauvisiere aufgestellt und das Projekt zum ersten Mal in der Siedlung ansatzweise sichtbar gemacht. Im April führte die GISA zwei Informationsanlässe durch, zuerst für die Mieter:innen der GISA, danach für die Nachbar:innen in Affoltern.

An der Generalversammlung im Juni stimmten die Genossenschafter:innen nach intensiven Diskussionen dem Antrag des Vorstandes über die Erhöhung des Projektkredits auf CHF 129 Millionen zu. Der Hauptgrund für die Erhöhung waren die generell gestiegenen Baukosten, die allein seit Oktober 2020 gemäss Baukostenindex um 15.7 % gestiegen sind. Danach ruhten die Arbeiten der Planerbüros aufgrund des offenen Bauentscheids.

Am 3. Oktober 2023 fällt die Stadt Zürich einen positiven Bauentscheid. Gegen das Projekt gingen keine Rekurse ein, der Bauentscheid wurde im Dezember rechtskräftig. Das ist ein grosser Meilenstein für die GISA. Ebenfalls in diesem Zeitraum wurde der für das Projekt benötigte Kauf der zwei Strassen Zelghalde und Binderweg von der vorbereitenden Kommission des Gemeinderates gutgeheissen, das Geschäft kommt Anfang Januar 2024 zur Abstimmung in den Gemeinderat.

Das Ersatzneubauprojekt beschäftigt die GISA bereits seit 2017, die Planungsphase neigt sich nun dem Ende zu. 2024 wird der Generalplaner die im Bauentscheid verfügbaren Auflagen sukzessive bearbeiten und die konkreten Bauarbeiten planen. Die Baukommission steuert und verantwortet diesen Prozess zusammen mit der Bauträgervertretung. Der genaue Projekt-Terminplan wird im Frühjahr 2024 kommuniziert.



Informationen

Anzahl Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft GISA beschäftigte per 31.12.2023 sechs festangestellte Personen mit total 470 Stellenprozenten in der Verwaltung und Hauswartung. Zusätzlich arbeiteten neun Personen in Teilzeit und im Stundenlohn als Reinigungspersonal oder in der Verwaltung.

Honorare

Die ausbezahlten Vorstandshonorare betragen TCHF 84 (TCHF 84 im 2022) und die Entschädigung der Vorstandsmitglieder, welche zusätzlich der Baukommission mitarbeiten, belief sich auf TCHF 62 (TCHF 43 im 2022), beides inkl. Sozialleistungen.

Kostenmiete

Die GISA verwendet für die Festlegung der Mieten das Prinzip einer sogenannten Kostenmiete. Es basiert auf dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich und wird auf einen grossen Teil von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger angewendet. Die Berechnung lautet wie folgt:

- **Kapitalkosten =**
Anlagewert x Referenzzinssatz in Prozent
- **Betriebskosten =**
Gebäudeversicherungswert x 3,25% Betriebsquote

Höchstzulässiger Mietzins = Kapitalkosten + Betriebskosten

In der Jahresrechnung 2023 wird ersichtlich, dass diese Faktoren 2023 deutlich gestiegen sind. Der Referenzzinssatz wurde Ende 2023 auf 1,75% erhöht. Der Zinsaufwand ist von CHF 252'932 (2022) auf CHF 1'186'190 gestiegen, der mittlere Zinssatz von 0,7% (31.12.2022) auf 2,1% (31.12.2023). Gleichzeitig wurden die Gebäudeversicherungswerte per 1.1.2023 um 9,9 % erhöht und eine weitere Erhöhung per 1.1.2024 wurde kommuniziert. Somit sind nicht nur die theoretischen Berechnungsfaktoren, sondern auch die effektiven Kosten gestiegen.

Folglich musste die GISA 2023 die Mietzinse erhöhen. Da danach bereits weitere Erhöhungen von Gebäudeversicherungswerten und vom Referenzzinssatz auf die GISA zugekommen sind, wird der Vorstand 2024 weitere Mietzinserhöhungen bekanntgeben müssen.



Die Höhe und die Dimensionen des Neubaus wurden durch die Aussteckung erst erfassbar.

GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

GISA Baugenossenschaft
Kirchenackerweg 29
CH-8050 Zürich

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

