

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2025



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 Genossenschafter: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.



Die Liegenschaft an der Greifenseestrasse 17 gehört seit 2025 zur GISA und ergänzt die Siedlung Oerlikon optimal.

Inhalt

Leitbild der Baugenossenschaft GISA	2
Organe der Genossenschaft am 31.12.2025	4
Todesfälle	4
Einladung zur 78. ordentlichen Generalversammlung / Traktanden	5
Protokoll der ordentlichen 77. 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 2025	34
Diverses	38

Die erste Siedlung der GISA ist zur Hälfte Geschichte und ist einem Bauplatz gewichen.

Fotografin Vera Markus begleitet mit ihrer Kamera den Bauprozess in Affoltern und dokumentiert, manchmal auch mit Witz, die Veränderungen in der neuentstehenden GISA-Siedlung Binzmühle.

Impressum

Redaktion Olaf Schnabel
Helena Teinilä

Gestaltung Mark Frederick Chapman
Nextforce GmbH

Bilder Vera Markus

Druck Zuberbühler AG

Auflage 350

Organe der Genossenschaft am 31.12.2025

Vorstand

Olaf Schnabel, Präsident
Cornelius Ammann, Ressort Personal
Sarah Deck, Ressort Kommunikation
Guido de Martin, Ressort Finanzen
Christian Kölliker, Vize-Präsident, Ressort Bau & Unterhalt, IT
Zeno Raveane, Ressort Recht und Mietwesen
Andrea Weiss, städtische Vertretung

Verwaltung und Gebäudeunterhalt

Helena Teinilä, Geschäftsführerin
Paula Chavez, Reinigung
Natalie Diaz, Reinigung
Rosi Fellmann, Liegenschaftsbewirtschaftung
Emine Hamidi, Reinigung
Jacqueline Herde, Buchhaltung
Corinne Küng, Buchhaltung
Maria Makripodis, Verwaltung, Reinigung
Elisabeth Matthews, Reinigung
Raphaël Meyer, Verwaltung (bis 31.12.2025)
Vesna Milosevic, Reinigung
Manuela Moser, Verwaltung Gemeinschaftsräume
Andrea Rahm, Reinigung
Jürg Schneider, Hauswart
Palmira Teixeira, Reinigung
Maureen Wolf, Liegenschaftsbewirtschaftung
Marcel Züger, Hauswart

Revisionsstelle

Ferax Treuhand AG, Emil Walt

Siedlungskommission Oerlikon

wurde durch die Siedlungsversammlung
am 23. März 2022 aufgelöst.

Siedlungskommission Affoltern

Matthias Widmer, Präsident
Kurt Gygax
Bettina Storrer
Monika Tian
Keti Widmer

Mitgliedschaften

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

Wir gedenken den Mieter:innen, die im Jahr 2025 gestorben sind.

Hans-Peter Imseng	Tramstrasse 53	06.01.2025
Louise Brandtner	Kirchenackerweg 17	20.02.2025
Visar Hoti	Wohnstadion 5	02.07.2025
Ernst Krebs	Kirchenackerweg 19	11.11.2025

Einladung zur 78. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 4. Juni 2026

**Restaurant Anna
Anna-Heer-Strasse 2
8057 Zürich**

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler
2. Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung
3. Abnahme des Jahresberichts 2025, Abnahme der Jahresrechnung 2025 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. Wahl Vorstandsmitglieder
8. Informationen zum Projekt Affoltern
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2
10. Diverse Informationen

GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

Protokoll der 77. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 5. Juni 2025, Restaurant Anna, Anna-Heer Strasse, Zürich

Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	21:00 Uhr
Stimmberechtigte:	111 inkl. Vertretung per Vollmacht
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Andrea Weiss

Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzählenden
2. Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung vom 6.6.2024
3. Abnahme des Jahresberichts 2024
Abnahme der Jahresrechnung 2024 und
Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilkapitals
und die Verwendung des Bilanzgewinns
5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung
6. Wahl der Revisionsstelle
7. Ersatzwahl Vorstandsmitglieder
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 präsentiert das Jahresergebnis 2024. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafter:innen zur 77. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft GISA und erklärt, weshalb wir heute neu im Restaurant Anna sind. Der Saal im swissôtel, in dem früher die Generalversammlungen waren, wird definitiv nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Ersatzlösung Holiday Inn hat zu wenig Platz und Sitzmöglichkeiten, daher wird ab jetzt das Restaurant Anna mit schönem Ambiente und Essen genutzt.

Der Vorsitzende heisst ebenfalls die heutigen Gäste willkommen:

- Emil Walt, Ferax Treuhand AG (zuständiger Revisor)
- Giampiero Brundia, Oxifina AG (Finanzberater, Mitglied Finanzausschuss)
- Markus Jauss, Jauss & Partner GmbH (Bauträgerberater)
- Mieter:innen der im März 2025 neu gekauften Liegenschaft Greifenseestrasse 17. Diese Mieter:innen sind als Gäste hier und noch nicht stimmberechtigt.

Olaf Schnabel hält fest, dass die Einladungen zu dieser Generalversammlung statuten- und fristgerecht, d.h. mehr als 14 Tage vor der Versammlung an alle Genossenschafter:innen und Vorstandsmitglieder versandt bzw. verteilt worden sind (Statuten Art. 27 Abs. 3). Er weist darauf hin, dass neu der Name nicht mehr genannt werden muss, die Wortmeldungen werden ohne Namen protokolliert. Der Vorsitzende erläutert, dass die Stimmen aufgrund der Erfahrungen des letzten Jahres neu elektronisch gezählt werden, um die Abstimmungsergebnisse anonym und trotzdem schneller zu erhalten. Er führt weiter aus, dass es weiterhin Stimmenzählende geben wird, um bei einem Ausfall der Elektronik die Abstimmungen durchführen zu können.

Eine Probeabstimmung wird durchgeführt, der Test ist erfolgreich.

Wortmeldung: Wie ist das elektronische Abstimmungssystem zertifiziert? Kann die Abstimmung nachvollzogen werden?

Antwort: Das System ist auf Anonymität ausgelegt. Es ist daher nicht nachvollziehbar, wer wie abgestimmt hat. Das System wurde bereits im National- und Ständerat eingesetzt. Auf dem Gerätedisplay ist während des kurzen Abstimmungsfensters für einen selbst sichtbar, was man selbst abgestimmt hat.

Antrag: Es soll über die Anwendung des Systems abgestimmt werden.

Zuerst werden die Stimmenzählenden gewählt. Als Stimmenzählende stellen sich folgende Personen zur Verfügung:

- Isabel Thoma, Andreas Zurlinden und Thomas Miotti von der Siedlung Oerlikon
- Rose-Marie Gygax, Maya Lee und Stefan Konrad von der Siedlung Affoltern

Abstimmung: Die Stimmenzählenden werden mit einem grossen Mehr gewählt.

Abstimmung über die elektronische Stimmenzählung:

Abstimmung: Die Anwendung der elektronischen Stimmenzählung wird mit grossem Mehr von 108 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme angenommen.

2. Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung vom 6.6.2024

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

Todesfälle 2024

Keine Todesfälle im Jahr 2024 im Kreise der Genossenschafter:innen.

3. Abnahme des Jahresberichts 2024, Abnahme der Jahresrechnung 2024 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet über die wichtigsten Themen und Vorhaben im Jahr 2024:

Wohnungssituation und Wohnungsmarkt in Zürich:

- In Zürich haben wir eine Wohnungsknappheit. Gründe: Sehr viele Menschen möchten in der Stadt wohnen. Bundesgesetze werden aufgrund eines Gerichtsurteils seit 2024 direkt angewendet, wodurch statt der Gemeinde die Bundesbehörden über Baugesuche entscheiden. Dadurch verlängert sich die Bearbeitungsdauer der Baugesuche um mehrere Jahre (Beispiel: wenn eine Genossenschaftssiedlung im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder ISOS ist oder mehr als 50 Wohnungen baut und damit der Bau von Schutzräumen Pflicht ist). Der Vorstand der GISA hat diese Veränderungen frühzeitig antizipiert und glücklicherweise die Baubewilligung für die Siedlung Affoltern rechtzeitig erhalten.
- Aufgrund Wohnungsknappheit steigen die Mietpreise in Zürich rasant. Olaf Schnabel erinnert die Genossenschafter:innen daran, dass die Mietpreise der GISA im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt sehr tief sind, die Liegenschaften regelmässig unterhalten und in gutem Zustand sind. Er ruft dazu die Genossenschafter:innen dazu auf, ihren Teil dazu beizutragen, z.B. durch Erfüllung ihrer Mitwirkungspflichten.

Ersatzneubauprojekt in Affoltern:

- Umsiedlungen von Mietenden
- Strassenkauf Binderweg und Zelghalde nach 8 Jahren durch Gemeinderat gutheissen
- Digitalisierung von Prozessen und geringfügige Aufstockung der Verwaltung

Verlängerung der Baurechte:

- Erste Baurechte laufen 2046 ab, die nächsten 2049. Der Vorstand versucht weiterhin, mit der Stadt in Verhandlung zu treten.

Wachstumsstrategie GISA:

- Der Vorstand will sichergehen, dass die GISA auch in Zukunft stabil bleibt und wachsen kann. Er hat auch Überlegungen zu potenziellen Fusionen mit anderen Genossenschaften angestellt. Der Prozess wurde aus Ressourcenmangel abgebrochen. Wenn das Thema wieder aufkommt, würden die Genossenschafter:innen frühzeitig einbezogen.

Sicherstellung Handlungsfähigkeit des Vorstandes:

- Sicherstellung Vollbesetzung des Vorstandes
- Zeitliche Staffelung personeller Veränderungen

Das Thema ist aufgekommen, weil 2029 das Bauprojekt abgeschlossen wird.

Vorbeugung Missbrauch:

Es gab 2024 Missbrauchsvorfälle bei der Genossenschaft Frohheim: Die GISA hat diverse Massnahmen, welche sicherstellen sollen, dass dies nicht passieren kann:

- Alle Ressorts rapportieren monatlich an den Gesamtvorstand.
- Städtische Vertretung im Vorstand
- Jährliche Offenlegung von Interessensverbindungen
- Vorstand entscheidet gemeinsam, keine Machtkonzentration beim Präsidium
- Immer externe Beratung und gemeinsame Entscheide bei (Kleeblatt: Geschäftsführung, Ressortverantwortung aus Vorstand und externe Beratung):

- Ressort Finanzen
- Ressort Bau / Unterhalt / IT
- Baukommission
- Externe Person für Ressort Recht und Mietwesen

Personal:

Olaf Schnabel berichtet über Personalausgänge (Sebastian Vogt, Sandra Ammann) und -eintritte (Maureen Wolf, Rafael Meyer, Emine Hamidi, Paola Chavez, Corinne Küng, Andrija Kostic, Manuela Moser).

Bau, Unterhalt, IT:

Olaf Schnabel berichtet über durchgeführte Bau- und Unterhaltsarbeiten (Sanierung Abwasserrohre, Liftsteuerung, Hauseingänge streichen, Sicherheitsnachweise Elektrizität, Anschluss Fernwärme etc.) sowie die Digitalisierung von Geschäftsprozessen (z.B. elektronische Reparaturscheine, Vorbereitungen Massenversand).

Finanzen:

Olaf Schnabel berichtet über den Stand der freiwilligen Anteilscheinkapitalerhöhung, eine kleine Anpassung des Darlehenskassenreglements (Mindestanlagedauer 6 Monate) sowie die laufende Investitionsplanung.

Mietwesen:

Olaf Schnabel berichtet über die Arbeiten im Bereich Mietwesen (u.a. 36 Mieter:innenwechsel, Einführung Kostenmiete bei Neunbrunnenstrasse 255, Wohnungsbelegungskontrolle, neue Waschmaschinenregelung, Fälle bei der Schlichtungsstelle).

Kommunikation, Netzwerken:

Olaf Schnabel berichtet über die Aktivitäten: Diverse Newsletter wurden verschickt mit verschiedenen Themenschwerpunkten, diverse Informationsanlässe durchgeführt und sich aktiv vernetzt mit anderen Genossenschaften, dem Quartier und der Stadt Zürich.

Wortmeldung: Es könnte ja auch im Rahmen der Wachstumsstrategie eine Option sein, günstiges Land zu kaufen, um günstigen Wohnraum zu schaffen. War das auch eine Überlegung?

Antwort: In der Stadt Zürich gibt es kein günstiges Land mehr zu kaufen. Die GISA versucht, ihre limitierten finanziellen Ressourcen gemäss Strategie auf Liegenschaften im Perimeter der bestehenden Siedlungen zu konzentrieren. Mit potenziellen Verkäufern im Umfeld der beiden Perimeter wird der Kontakt aktiv gepflegt. Die GISA bekommt regelmässig Kaufangebote für Grundstücke, die uns gehören, die natürlich abgelehnt werden.

Wortmeldung: Andere Genossenschaften finden uns innovativ. Wie kommen diese zu diesen Informationen?

Antwort: Wir haben regelmässigen Austausch mit anderen Genossenschaften, zum Beispiel durch Geschäftsführungstreffen, Präsident:innentreffen, auch durch Berichte in den Medien.

Wortmeldung: Anregung, solche Medienberichte im Newsletter verlinken.

Olaf Schnabel bedankt sich herzlich im Namen des Vorstands bei allen Angestellten für ihren geschätzten Einsatz. Ebenfalls bedankt er sich bei den Siedlungskommissionen, Arbeitsgruppen und allen Genossenschafter:innen, die mit grossem Engagement Anlässe und Feste organisieren.

Jahresbericht:

Guido de Martin stellt die Jahresrechnung 2024 vor und versichert, dass die GISA finanziell gut aufgestellt ist. Es gibt im Vergleich zum Vorjahr keine grossen Veränderungen. Für das Bauprojekt wurden erste Kredite aufgenommen, zurzeit sind alle Hypotheken bei Pensionskassen. Das Eigenkapital beträgt aktuell rund 4.9 Mio Fr, langfristig strebt die GISA eine Erhöhung des Eigenkapitals auf ca. 10 Mio Fr an. Guido de Martin erläutert die Zusammensetzung der Kostenmiete und gibt seine Einschätzung zum Referenzzinssatz. Er erwartet frühestens Ende 2026 eine Senkung des Referenzzinssatzes.

Wortmeldung: Wir sind jetzt bei der Pensionskasse. Was heisst das?

Antwort: Es gibt verschiedene Institutionen, welche Kredite vergeben, z.B. Banken, Pensionskassen etc. Die GISA hat Hypothekarverträge mit Pensionskassen wie der PK der Stadt Basel und BVK abgeschlossen.

Wortmeldung: Der Gebäudeversicherungswert hat einen grossen Einfluss auf die Mietzinsen. Derjenige der 4. Etappe ist ein gutes Stück grösser als derjenige der 5. Etappe, obwohl die 5. Etappe neuer ist und Lifte hat. Warum?

Antwort: Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich schätzt den Wert der Gebäude in zeitlichen Abständen. Die Berechnungsformel gibt die kantonale Behörde der GISA nicht bekannt. Guido de Martin vermutet, dass der Zeitpunkt der Gebäudeschätzung in der Etappe 4 später ist als der der Etappe 5. Der Gebäudeversicherungswert ist ausschlaggebend für die Berechnung der Mietzinsen.

Bericht der Revisionsstelle:

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle Ferax Treuhand AG im Jahresbericht 2024. Der Revisor Emil Walt dankt der Geschäftsführung und dem Vorstand für die Arbeit.

Olaf Schnabel beantragt im Namen von Vorstand und Geschäftsführung die Abnahme des Jahresberichtes und der Jahresrechnung 2024.

Abstimmung: Der Jahresbericht und die Jahresrechnung werden mit 105 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen 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 329'165.29 höher als im Vorjahr (CHF 223'129.32). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 212'524.12 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 541'689.41 zur Verfügung (Vorjahr CHF 301'752.95).

- Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 80'042.35.
- CHF 13'500.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Abstimmung: Der Antrag wird mit 108 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen angenommen, das Anteilscheinkapital wird mit 2% verzinst.

5. Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel fragt die Genossenschafter:innen, ob sie dem Vorstand und der Geschäftsführung Décharge erteilen möchten.

Abstimmung: Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung wird mit 94 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen zugestimmt.

6. 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 mit grossem Mehr mit 102 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 8 Enthaltungen für ein weiteres Jahr gewählt.

7. Ersatzwahl von Vorstandsmitgliedern

Austritt von Vorstandsmitgliedern:

Olaf Schnabel verdankt Urs Leibundgut in Abwesenheit. Dieser muss nach 15 Jahren als städtische Vertretung in der GISA aufgrund seiner Pensionierung aus dem Vorstand austreten. Der Vorsitzende würdigt seine langjährige gute Arbeit, seine besonnene Art und seine Unterstützung des neuen Vorstands beim abrupten Wechsel im Jahr 2018. Ein Video-Interview mit Urs Leibundgut wird eingespielt. Olaf Schnabel wünscht ihm im Namen des Vorstands alles Gute.

Der Vorsitzende verdankt auch Enrico Magro. Dieser tritt nach 7 Jahren im Vorstand aufgrund anderweitiger Verpflichtungen zurück. Als Jurist und sehr vernetzte Koryphäe in der Genossenschaftsszene war er ein überaus wichtiges Mitglied des Vorstandes. Er amtierte auch als Präsident der Baukommission der GISA. Olaf Schnabel bedankt sich im Namen der GISA ganz herzlich bei Enrico Magro für sein Engagement für die GISA und wünscht ihm im Namen des Vorstands für die Zukunft alles Gute.

Olaf Schnabel verdankt ebenfalls Doris Mathew, welche sich 8 Jahre im Vorstand der GISA engagiert hat. Er weist auf ihren Einsatz für soziale Anliegen wie der Erhöhung des Stundenlohns des Reinigungspersonals, ihr Engagement während des abrupten Vorstandswechsels im Jahr 2018, ihren Einsatz für einen Holz-Ersatzneubau in der Baukommission sowie für die Digitalisierung der früheren Jahresberichte hin. Olaf Schnabel wünscht Doris Mathew im Namen des Vorstands alles Gute.

Eintritt von Vorstandsmitgliedern:

Olaf Schnabel informiert, dass die GISA erfolgreich darauf hinwirken konnte, eine neue städtische Vertretung zu bekommen. Andrea Weiss stellt sich als städtische Vertretung kurz vor.

Ersatzwahl von 2 Vorstandsmitgliedern:

Die zwei Kandidat:innen für den Vorstand stellen sich vor.

Sarah Deck wohnt gemeinsam mit ihrer Familie seit 7 Jahren im Wohnstadion. Sie erläutert ihre Motivation und ihren beruflichen Hintergrund (seit 2008 in verschiedenen Positionen im Bereich Kommunikation, u.a. seit 3 Jahren bei SRF).

Zeno Raveane hat Rechtswissenschaften studiert, an der Uni Zürich und Gerichten gearbeitet und ist aktuell Anwalt in einer Kanzlei in Baden. Er wohnt in Wiedikon, nicht in der GISA und ist somit neutral bei allfälligen Mieterstreitigkeiten. Er hat auch schon mit Genossenschaften Erfahrungen gesammelt. Aufgrund seiner Abwesenheit wird ein Video-Interview mit Zeno Raveane eingespielt.

Olaf Schnabel fragt nach weiteren spontanen Kandidaturen. Es meldet sich niemand. Der Vorsitzende bekräftigt, dass der gesamte Vorstand die Kandidatur der beiden unterstützt und schlägt beide Kandidat:innen zur Wahl vor.

Abstimmung: Sarah Deck wird mit 94 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen in den Vorstand gewählt. Zeno Raveane wird mit 81 Ja-Stimmen, 16 Nein-Stimmen und 12 Enthaltungen in den Vorstand gewählt.

8. Information zum Projekt Affoltern

Bauherrenvertretung Markus Jauss informiert über den aktuellen Stand des Ersatzneubauprojektes. Die Siedlung heisst neu Binzmühle. Grosse Bäume werden geschützt. Die Schadstoffsanierung ist erfolgt, der Voraushub in Arbeit. Die Spundwandarbeiten beginnen am 16.6.2025. Die Rückmeldungen aus der Generalversammlung 2023 wurden aufgenommen und die Planungen optimiert. 60% der Bauleistungen wurden bereits vergeben. Es werden diverse Impressionen gezeigt und ein Ausblick gegeben:

- Bis Juli 2025: Aushubarbeiten
- Ab August 2025: Baumeisterarbeiten
- Ab ca. Februar 2026: Vermietung. Zuerst intern Genossenschafter:innen welche in der 2. Bauetappe wohnen.
- Ab Herbst 2026: Umgebungsarbeiten
- Start 2. Bauetappe: nach Auszug der Genossenschafter:innen

Wortmeldung: Warum werden keine Grundrisspläne zur Verfügung gestellt?

Antwort: Die Grundrisspläne werden laufend optimiert. Es kann immer noch zu Veränderungen kommen. Deshalb möchte die Baukommission nicht zu früh einen Stand zeigen, welcher dann evt. aus technischen Gründen nicht umsetzbar ist.

Wortmeldung: In einer früheren Präsentation wurden die Baukosten vorgestellt und auch der Worst-Case erläutert. Sind subventionierte Wohnungen geplant?

Antwort: Es sind keine subventionierten Wohnungen geplant. Die GISA hat im Projekt bewusst Wohnungen kleiner gemacht, damit die Mietzinsen bezahlbar sind.

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

Im Rahmen der Wachstumsstrategie hat die GISA die Greifenseestrasse 17 gekauft.

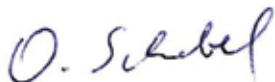
Ausblick:

Der Vorsitzende erläutert die anstehenden Arbeitsschwerpunkte für das laufende Jahr:

- Ersatzneubau
- Digitalisierung von Geschäftsprozessen
- Dacherneuerung und PV-Anlage Wohnstadion
- Mietzinsanpassungen Etappen 3,4,5
- Service-Rundgang Etappen 3 und 4
- Greifenseestrasse 17: Einpflegen in Systeme und Einführung Kostenmiete

Am Schluss der Generalversammlung informiert Olaf Schnabel, dass die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 4. Juni 2026 stattfindet. Der Veranstaltungsort ist erneut das Restaurant Anna.

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen.



Der Vorsitzende:
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:
Andrea Weiss

Bericht des Vorstandes

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2025 war geprägt von weltpolitischen Spannungen und wirtschaftlichen Unsicherheiten. Neben diesen globalen Faktoren rückten aber auch regionale Herausforderungen wie die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum oder Massenkündigungen bei privaten Vermietern, weiter in den Fokus. Umso wichtiger sind in dieser Zeit Stabilitätsanker, wie unsere Baugenossenschaft GISA, die uns allen sicheren und preisgünstigen Wohnraum bietet.

Im Berichtsjahr gab es im Bereich Wohnen positive Zeichen: So zeigt der Bund neu Bereitschaft, die vielen **Einschränkungen im Baurecht**, wie die Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), zu reduzieren. Auch die Stadt Zürich ist wieder in den Dialog mit den Wohnbaugenossenschaften getreten, um eine Lösung bezüglich der anstehenden **Verlängerungen der Baurechtsverträge** zu finden. Die vom Gemeinderat definierten Bedingungen, von denen viele keinen direkten Bezug zum Baurecht haben, erschweren die Situation für sämtliche Baugenossenschaften erheblich. Diese Unsicherheit bindet Ressourcen und erschwert langfristige Planungen. Der Vorstand bringt sich in den Dialog-Workshops aktiv ein, um für die GISA eine Verlängerung der Baurechtsverträge zu ermöglichen und Investitionssicherheit zu schaffen.

Im Jahr 2025 konnte die GISA eine weitere Liegenschaft an der Greifenseestrasse 17 mit acht **Wohnungen kaufen** und so dauerhaft der Spekulation entziehen. Damit wird die Siedlung Oerlikon weiter gestärkt.

Erfreulicherweise konnten die **Mieten** in vier Etappen in Oerlikon **gesenkt** werden, darunter auch die der neu gekauften Liegenschaft. Mit der transparenten Kommunikation des Deckungsgrades möchte der Vorstand die Änderungen der Mieten nachvollziehbarer machen.

Ein Meilenstein im Sinne der Nachhaltigkeit ist für die GISA der Bau ihrer ersten **Photovoltaikanlage** auf dem Dach des Wohnstadions. Es wurde intensiv daran gearbeitet, sicherzustellen, dass alle Genossenschafter:innen von der Anlage profitieren. Nun gilt es, Erfahrungen zu sammeln, die später auch für die Photovoltaikanlage im Ersatzneubauprojekt Affoltern genutzt werden können.

Der Ersatzneubau in Affoltern wurde identitätsstiftend **Siedlung Binzmühle** getauft und war eines der zentralen und zeitaufwändigsten Projekte des Jahres. Im April erfolgte der Spatenstich, im Juli die Grundsteinlegung. Vorausgegangen waren eine aufwendige Altlastensanierung und der Rückbau der ersten Bauetappe. Das lange Warten auf die Baufreigabe verlangte allen Beteiligten Geduld ab. Positiv war, dass die Baukredite zu günstigen Konditionen abgeschlossen werden konnten und Ende 2025 schon die ersten Rohbauten sichtbar wurden. Die Einhaltung der Kosten war und ist ein Dauerthema in diesem Projekt – bisher sind wir aber sehr gut auf Kurs. Vorsichtshalber überprüft die Revisionsstelle als externe Instanz regelmässig jede finanzielle Transaktion im Projekt. Die Erstvermietung wurde ebenfalls vorbereitet und die Webseite «binzmuehle.ch» dafür aufgeschaltet.

Neben diesen Arbeiten hat die GISA im Jahr 2025 weitere wichtige Schritte in Richtung **Digitalisierung** von Schadensmeldungen und Rechnungen unternommen, um bei steigender Wohnungsanzahl den administrativen Mehraufwand bewältigen zu können.

Im Vorstand kam es 2025 zu einigen **personellen Veränderungen**. Mit Zeno Raveane (Ressort Mietwesen) und Sarah Deck (Ressort Kommunikation) konnten zwei neue Vorstandsmitglieder gewonnen werden, welche die Nachfolge von Enrico Magro und Doris Mathew antraten. Auch die städtische Vertretung wechselte von Urs Leibundgut zu Andrea Weiss. Diese Wechsel stellen sicher, dass das Knowhow im Vorstand weiterhin auf mehrere Personen verteilt ist und der GISA auch bei einem allfälligen Ausfall von Vorstandsmitgliedern erhalten bleibt. Die Zusammenarbeit im Vorstand sowie zwischen Vorstand und Geschäftsführung funktioniert ausgezeichnet und ist durch Offenheit, gegenseitiges Vertrauen und klare Zuständigkeiten geprägt. Es werden in regelmässigen Abständen Diskussionen über Verbesserungsmassnahmen bezüglich der Zusammenarbeit untereinander und der Kommunikation gegenüber den Genossenschafter:innen geführt, um dieses hohe Level zu halten.

Auch im Bereich Verwaltung und Hauswartung gab es im Jahr 2025 personelle Änderungen. Mit einer vorausschauenden Personalplanung über die nächsten sechs Jahre hat der Vorstand sichergestellt, dass auch in diesem Bereich langfristig Fachwissen zur Betreuung unserer Liegenschaften vorhanden ist.



Der Vorstand zieht für die GISA für das Jahr 2025 ein sehr positives Fazit. Er bedankt sich für das grosse Engagement und die hervorragende Arbeit unserer Mitarbeitenden aus der Verwaltung, Hauswartung, Reinigung und der Baukommission. Ein grosser Dank gilt auch allen Genossenschafter:innen, die mit ihrem freiwilligen Engagement Anlässe organisieren und damit unsere Gemeinschaft stärken.

Olaf Schnabel, Präsident

GISA-Vorstand und Geschäftsführerin:

von links nach rechts:

**Cornelius Ammann, Sarah Deck,
Helena Teinilä, Christian Kölliker,
Andrea Weiss, Zeno Raveane,
Olaf Schnabel und Guido De Martin**

Bericht der Geschäftsführung

Das Jahr 2025 war ereignisreich. Der Rückblick auf die vergangenen zwölf Monate zeigt: Vieles wurde erreicht, einiges in die Wege geleitet. Ein gutes Gefühl! Auch bei der GISA steht die Zeit nicht still – wir entwickeln uns kontinuierlich weiter. Folgende Themen haben die Verwaltung besonders beschäftigt:

Ersatzneubauprojekt: In Affoltern wurden die Häuser der ersten Bauetappe geleert, und der Rückbau konnte pünktlich im Frühjahr starten. Das Wichtigste dabei: Alle Genossenschaftler:innen haben rechtzeitig ein neues Zuhause gefunden. Es waren intensive Zeiten für die Verwaltung und die Hauswartung, bis alle Häuser an die Bauleitung übergeben werden konnten. Für manche Mieter:in war der Abschied von der vertrauten Umgebung emotional. Einige waren sogar vor Ort und filmten den Abbruch ihres alten Hauses. Viele freuen sich bereits darauf, nach zwei Jahren eine Wohnung im Neubau beziehen zu können. Vorerst gilt es: abwarten und hoffen, dass das Bauprojekt ohne grössere Überraschungen voranschreitet.



GISA-Team: Maureen Wolf, Rosi Fellmann, Jacqueline Herde, Helena Teinilä, Marcel Züger (vorne), Nenad Katic, Jürg Schneider und Corinne Küng

Photovoltaik (PV)-Anlage und Servicerundgänge: Die GISA hat ihre erste PV-Anlage realisiert, die im Dezember 2025 ans Netz angeschlossen wurde. Neu erzeugen 544 PV-Module auf dem Dach des Wohnstadions sauberen Strom. Da das Gebäude bald 25 Jahre alt ist, musste zuvor das Dach saniert werden. Dank der Sanierung konnten Schäden in der Dachhaut rechtzeitig entdeckt werden. Dieses Ereignis hat wieder einmal gezeigt: Es lohnt sich, die Liegenschaften kontinuierlich zu unterhalten. So lassen sich Schäden vorbeugen und Kosten sparen. Aus diesem Grund hat die GISA dieses Jahr auch umfassende Servicerundgänge in den Etappen 3 und 4 durchgeführt.

Digitalisierung: Daran wurde tatkräftig gearbeitet. Viele Dienstleistungen wurden auf digitale Prozesse umgestellt und so modernisiert. Neu können Schadensmeldungen dank eines QR-Codes in jeder Wohnung bequem und jederzeit mit dem eigenen Smartphone erfasst werden, dasselbe gilt für allgemeine Anfragen. Die Mieterdossiers wurden ebenfalls digitalisiert und für alle Mieter:innen wurden E-Mail-Adressen hinterlegt, um die Kommunikation zu beschleunigen. Auch die Kreditorenbuchhaltung wurde für die Digitalisierung vorbereitet – ein Projekt für das Jahr 2026.

In Oerlikon gab es ebenfalls erfreuliche Neuigkeiten: Nach dem Kauf der Liegenschaft an der **Greifenseestrasse 17** durfte das Verwaltungsteam acht Mieter:innen als neue Mitglieder der GISA willkommen heissen. In der neuen Liegenschaft wurden gleich in allen Wohnungen Servicerundgänge durchgeführt. So konnten die Hauswarte die neuen Wohnungen kennenlernen und Mängel beheben. Es ist immer ein schönes Gefühl, Wohnungen vom freien Markt in das Kostenmietmodell zu überführen. Die Häuser werden dadurch der Spekulation entzogen und die Mieten transparent geregelt. Das ist eine der wichtigsten Aufgaben einer Baugenossenschaft.

Die vielen Projekte führten dazu, dass die Verwaltung mit einer zusätzlichen Person in der Buchhaltung verstärkt wurde. Die Veränderungen erfordern Flexibilität, und ich bedanke mich herzlich beim Verwaltungsteam, dass neue Aufgaben stets offen und lösungsorientiert angegangen werden. So bin ich überzeugt, dass die Verwaltung optimal für die kommenden Jahre aufgestellt ist.

Helena Teinilä, Geschäftsführerin



Mieter:innen ziehen aus. Sauber geputzt sind die Wohnungen, eine letzte Kontrolle und mit dem Aushändigen der Schlüssel ist die Wohnungsabgabe abgeschlossen.





Altes muss weichen um Neuem Raum zugeben.
Die erste Bauetappe begann mit der Räumung der
Wohngebäude und dem Fällen einzelner Bäume.



Bericht der Siedlungskommission Affoltern

Die Siedlung Affoltern hat sich verschlankt. Innerhalb eines Jahres haben wir rund die Hälfte unserer Masse abgenommen. Und das ganz ohne Abnehm-Spritze, aber eine letzte gemeinsame Sperrmüllsammlung der GISA im Februar hat dabei sicher geholfen. Die verbliebenen Bewohner sind enger zusammengedrückt und warten geduldig darauf, was im neu entstandenen Leerraum an Neuem entsteht.

Doch bevor das geschieht, haben wir am 12. Juli die Grundsteinlegung kräftig gefeiert: Schönes Wetter, kühle Getränke, eine Rede von Cornelius, Crêpes und viele lachende Gesichter haben diesen Anlass rundum gelungen gemacht. Vielen Dank an alle Mitwirkenden.

Nun blicken wir zuversichtlich nach vorn. Viele Heinzelmännchen sind daran, Stück für Stück ein neues Zuhause zu schaffen. Es ist schön, diesen Wandel gemeinsam zu erleben. Wir werden viele neue Gisolisten willkommen heißen und ihnen das Miteinander sowie das Mitwirken in der Genossenschaft vorleben.

Matthias Widmer

Präsident der Siedlungskommission Affoltern



Siko Affoltern: Matthias Widmer, Keti Widmer, Bettina Storrer, Monika Tian und Kurt Gygax.



Kleines Fest und Informationen anlässlich der Grundsteinlegung für die neue Siedlung Binzmühle.

Bericht der Geschäftsführerin zu den Aktivitäten in Oerlikon

Die Arbeitsgruppen in Oerlikon sind sehr aktiv und bieten eine vielseitige Auswahl von Aktivitäten für die GISA-Mieter:innen an.

- Bring-Hol-Entsorgetag
- Lottomatch und Kubb-Turnier
- Halloween, Samichlaus
- Senior:innen-Café
- Kreativgruppe
- Fötzele mit Kindern
- Oerliker Hof- und Gartenmusik
- Pflege der Wilden Wiese

Der Bring-Hol-Entsorgetag wird alle 1,5 Jahre organisiert und die Teilnahme ist rege. Dank der Initiative der Mieter:innen wird zuerst getauscht und nur der Rest sortiert und entsorgt.

Einige Anlässe bieten Unterhaltung für Jung und Alt. Beim Lottomatch gewinnt der oder die Glückliche, und wenn Geld übrig bleibt, wird es für einen guten Zweck gespendet. Halloween und Samichlaus haben auch bei der GISA eine lange Tradition. Der Samichlaus besucht die GISA jedes Jahr und wird mit warmen Getränken und Kerzenlicht herzlich empfangen. An Halloween gibt es in der Lounge ein gefürchtes und bis ins Detail schaurig liebevoll gestaltetes Geisterkabinett. Es ist immer ein kleines Wunder, was mit viel Kreativität alles möglich ist.

Sehr gerne erwähnen wir das Senior:innen-Café, das dank der neuen Organisatorinnen neuen Elan erhalten und neue Mitglieder gewonnen hat. Der Gemeinschaftsraum wird jeweils sehr liebevoll für die monatlichen Treffen dekoriert. Es ist jedes Mal ein gemütlicher Anlass mit Kaffee und Gipfeli sowie vielen guten Gesprächen. Eine tolle Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen.

Auch musikalisch ist bei der GISA einiges los. Jedes Jahr im Mai wird im Rahmen von galotti.ch eine Gast-Musikband eingeladen, die im Innenhof des Wohnstadions spielt. Ein beglückendes Erlebnis.

Herzlichen Dank an die Mieterinnen und Mieter für die Organisation dieser Anlässe in der GISA. Sie sind alle gratis und offen für alle Mieter:innen der GISA. Genau das macht eine Genossenschaft aus. Wir freuen uns auf die rege Teilnahme und auf neue Ideen.

Helena Teinilä
Geschäftsführerin

Kletterdom fordert Geschicklichkeit und macht Spass.







Mit dem Abriss des ersten Teils der Siedlung geht ein Stück Geschichte zu Ende. Die erste GISA-Siedlung macht Raum für 243 neue Wohnungen.

Bilanz

	Anm.	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		2'068'878.51	1'100'258.82
Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter	2.1	5'935.40	3'160.55
Übrige kurzfristige Forderungen		3.00	–
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		8'000.00	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Guthaben	2.2	356'478.06	306'390.18
Umlaufvermögen		2'439'294.97	1'409'809.55
Finanzanlagen		1'000.00	1'000.00
Mobile Sachanlagen		198'165.76	257'123.75
Immobilie Sachanlagen	2.3	104'250'703.44	91'926'601.89
Anlagevermögen		104'449'869.20	92'184'725.64
Gesamtvermögen		106'889'164.17	93'594'535.19
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.4	2'833'989.04	919'897.29
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	5'053'611.59	3'774'170.01
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	258'315.15	377'677.75
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2.7	145'572.85	147'422.60
Kurzfristiges Fremdkapital		8'291'488.63	5'219'167.65
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	80'325'293.80	66'380'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.9	699'000.00	1'079'907.20
Erneuerungsfonds / Rückstellungen	2.10	12'159'649.44	16'004'570.93
Langfristiges Fremdkapital		93'183'943.24	83'464'478.13
Genossenschaftskapital		4'225'200.00	4'074'200.00
Gesetzliche Gewinnreserven		308'500.00	295'000.00
Vortrag vom Vorjahr	2.11	448'147.24	212'524.12
Ergebnis der Periode	2.11	431'885.06	329'165.29
Eigenkapital		5'413'732.30	4'910'889.41
Gesamtkapital		106'889'164.17	93'594'535.19

Erfolgsrechnung

	Anm.	2025 CHF	2024 CHF
Mietzinserträge		5'195'579.50	5'674'143.50
Zuschüsse & Leerstände	3.1	-28'228.50	-10'225.40
Übrige Erträge		21'936.20	56'026.25
Liegenschaftenertrag		5'189'287.20	5'719'944.35
Laufender Unterhalt	3.2	-1'128'416.18	-1'218'261.69
Einlage Erneuerungsfonds und Veränderung Rückstellungen	3.3	-1'008'969.93	-1'294'922.93
Entnahme Erneuerungsfonds	3.4	468'431.96	129'384.45
Erweiterter Unterhalt und Planungskosten		-725'507.33	-118'477.81
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft		-38'917.31	-29'818.95
Liegenschaftsverwaltung		-550'011.44	-427'238.55
Liegenschaftenertrag		-2'983'390.23	-2'959'335.48
Liegenschaftenergebnis		2'205'896.97	2'760'608.87
Verwaltungsaufwand	3.5	-359'927.33	-338'890.12
Betriebsaufwand		-359'927.33	-338'890.12
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)		1'845'969.64	2'421'718.75
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen		-71'752.59	-31'824.80
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	3.6	-658'488.47	-910'738.47
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		1'115'728.58	1'479'155.48
Finanzaufwand	3.7	-1'107'163.28	-1'545'770.19
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)		8'565.30	-66'614.71
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3.8	520'821.66	483'500.00
Jahresgewinn vor Steuern		529'386.96	416'885.29
Steuern		-97'501.90	-87'720.00
Jahresgewinn		431'885.06	329'165.29

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	31.12.2025	31.12.2024
2.1 Forderungen aus Leistungen gegenüber Mieter		
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	5'935.40	3'160.55
Total	5'935.40	3'160.55
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Dritte	78'679.45	29'135.60
Mieter / Genossenschafter (Beteiligte)	277'798.61	277'254.58
Total	356'478.06	306'390.18
2.3 Immobile Sachanlagen		
Landwert 1. und 2. Etappe, 8046 Zürich	1'481'425.00	1'497'222.00
Gebäudewert 1. und 2. Etappe, 8046 Zürich	5'819'774.00	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
Landwert 10. und 11. Etappe, 8050 Zürich	2'550'000.00	2'550'000.00
Gebäudewert 10. und 11. Etappe, 8050 Zürich	8'010'593.60	8'010'593.60
Landwert 10. und 11. Etappe, 8050 Zürich	1'175'000.00	–
Gebäudewert 10. und 11. Etappe, 8050 Zürich	3'525'000.00	–
Zwischentotal eigene Liegenschaften zu Anschaffungskosten	39'169'795.95	41'950'653.95
Amortisationskonti eigene Liegenschaften		
Amortisationskonti Bestand 01.01.	-9'268'692.55	-8'656'284.08
Einlagen	-360'158.47	-612'408.47
Entnahmen	3'615'880.00	–
Zwischentotal Amortisationskonti eigene Liegenschaften	-6'012'971.02	-9'268'692.55
Total eigene Liegenschaften	33'156'824.93	32'681'961.40
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		
Heimfallkonti Bestand 01.01.	-8'443'210.00	-8'628'380.00
Auflösung/Entnahme	–	483'500.00
Einlagen	-298'330.00	-298'330.00
Zwischentotal Heimfallkonti Liegenschaften im Baurecht	-8'741'540.00	-8'443'210.00
Total Liegenschaften im Baurecht	50'924'460.00	51'222'790.00
Bauprojekte		
Bauprojekt Affoltern	19'784'868.51	8'021'850.49
Anlage im Bau	384'550.00	–
Total Bauprojekte	20'169'418.51	8'021'850.49
Total immobile Sachanlagen	104'250'703.44	91'926'601.89

	31.12.2025	31.12.2024
2.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	2'463'972.64	533'468.29
Erhaltene Anzahlungen von Mietern / Genossenschaf tern (Beteiligte)	370'016.40	386'429.00
Total	2'833'989.04	919'897.29
2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehenskasse		
Bestand 01.01.	3'714'170.01	3'507'063.32
Einzahlungen	1'237'200.00	228'827.00
Rückzahlungen	-90'572.85	-68'000.00
Verzinsung	57'201.03	46'279.69
Bestand 31.12.	4'917'998.19	3'714'170.01
Davon gegenüber Dritten	2'601'279.63	1'338'292.12
Davon gegenüber Beteiligten	2'000'552.01	2'093'684.58
Davon gegenüber Organen	316'166.55	282'193.31
Kurzfristig verzinsliche Hypotheken (Umgliederung)		
Bestand 01.01.	60'000.00	60'000.00
Amortisationen	-60'000.00	-60'000.00
Umgliederung von langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	135'613.40	60'000.00
Bestand 31.12.	135'613.40	60'000.00
Total	5'053'611.59	3'774'170.01
2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	5'659.60	91'269.25
Mieter / Genossenschaf ter (Beteiligte)	252'655.35	286'408.50
Total	258'315.15	377'677.75
2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen		
Passive Rechnungsabgrenzung		
Dritte	127'000.00	127'922.60
Organe	8'000.00	12'000.00
Mieter / Genossenschaf ter (Beteiligte)	10'572.85	7'500.00
Total	145'572.85	147'422.60
2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Dritte (Hypotheken)		
Dritte Bestand 01.01.	66'380'000.00	65'240'000.00
Aufnahmen	13'700'000.00	1'200'000.00
Amortisationen	-	-
Umgliederung zu kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	-60'000.00	-60'000.00
Dritte Bestand 31.12	80'020'000.00	66'380'000.00
Stadt und Kanton Zürich (Darlehen)		
Stadt und Kanton Zürich Bestand 01.01. (im Vorjahr «Übrige lfr. Verbindlichkeiten»)	380'907.20	-
Amortisationen	-	-
Umgliederung zu kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	-75'613.40	-
Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12	305'293'80	
Total	80'325'293.80	66'380'000.00

	31.12.2025	31.12.2024
2.9 Übrige langfristige Verbindlichkeiten		
Stadt und Kanton Zürich Bestand 01.01.	699'000.00	1'204'734.00
Amortisation	–	-49'213.40
Umgliederung (kurzfristiger Anteil)	–	-75'613.40
Stadt und Kanton Zürich Bestand 31.12.	699'000.00	1'079'907.20
Total	699'000.00	1'079'907.20
2.10 Erneuerungsfonds / Rückstellungen		
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	11'921'030.68	11'070'481.65
Einlagen	1'008'969.93	979'933.48
Entnahmen	-3'026'211.42	-129'384.45
Total Erneuerungsfonds	9'903'789.19	11'921'030.68
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau		
Rückstellungen Sanierungen / Rückbau Bestand 01.01	3'265'000.00	3'265'000.00
Einlagen	–	–
Entnahmen	-1'834'680.00	–
Total Rückstellungen Sanierungen / Rückbau	1'430'320.00	3'265'000.00
Übrige Rückstellung		
Rückstellungen Solidaritätsfonds	15'540.25	8'540.25
Rückstellung Prozesskosten/Rechtsberatung	450'000.00	450'000.00
Rückstellung Bauvorhaben	360'000.00	360'000.00
Total übrige Rückstellungen	825'540.25	818'540.25
Total	12'159'649.44	16'004'570.93
2.11 Vortrag vom Vorjahr		
Gewinnvortrag	448'147.24	212'524.12
Jahresgewinn	431'885.06	329'165.29
Total	880'032.30	541'689.41
Gewinnverwendung		
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-22'000.00	-13'500.00
Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)	-82'152.65	-80'042.35
Vortrag auf neue Rechnung	775'879.65	448'147.06

3	Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung	2025	2024
3.1	Zuschüsse & Leerstände		
	Mietzuschüsse und Zusatzverbilligungen	12'003.00	29'951.20
	Leerstände	-40'231.50	-39'849.00
	Mietzinsverluste	–	-327.60
	Total	-28'228.50	-10'225.40
3.2	Laufender Unterhalt		
	Unterhalt und Reparaturen	638'525.78	801'336.73
	Hauswartung / Hauswartmaterial	240'222.53	232'594.36
	Strom allgemein	250.70	779.35
	Wasser, Abwasser, Meteorwasser	81'375.35	87'978.65
	Kehrichtabfuhr	23'152.27	25'474.25
	Gebäudeversicherung	37'123.15	41'564.35
	Sachversicherung	28'721.15	28'113.85
	Übriger Liegenschaftsaufwand	79'045.25	420.15
	Total	1'128'416.18	1'218'261.69
3.3	Einlage Erneuerungsfonds und Veränderung Rückstellungen		
	Einlage Erneuerungsfonds	1'008'969.93	979'933.48
	Auflösung Rückstellung Prozesskosten/Rechtsberatung	–	-45'010.55
	Bildung Rückstellung Bauvorhaben	–	360'000.00
	Total	1'008'969.93	1'294'922.93
3.4	Entnahme Erneuerungsfonds		
	Div. Sanierungen / Erneuerungen	468'431.96	129'384.45
	Entnahmen aufgrund Abbruch E1 und E2	2'557'779.46	–
	Auflösung Rückstellung Rückbaukosten E1 und E2	1'834'680.00	–
	Auflösung Amortisationsfonds E1 und E2	3'615'880.00	–
	Ausbuchung Gebäudewert E1 und E2 (Abbruch)	-7'465'061.00	–
	Umbuchung ausserordentlicher Erfolg aus Abbruch	-543'278.46	–
	Total	468'431.96	129'384.45
3.5	Verwaltungsaufwand		
	Entschädigung Vorstand (inkl. Sozialleistungen)	83'541.60	83'541.60
	AHV Vorstandsentschädigung	10'153.00	10'065.00
	Entschädigung Revisionsstelle	22'529.30	15'540.60
	Beratungsaufwand	51'150.53	61'176.14
	Generalversammlung	41'380.65	24'498.60
	Unterhalt, Reparatur, Büroeinrichtung	24'511.30	24'574.00
	Büromaterial, Drucksachen	12'416.98	13'772.83
	Weiterbildung, Kurse	4'337.75	2'487.00
	Diverser Personalaufwand	15'948.58	12'509.43
	Beiträge und Spenden	12'374.00	10'896.00
	Betriebskosten EDV, Internet, Telefon, Porti	61'242.81	42'899.60
	GISA-Veranstaltungen und Siedlungskommissionen	3'185.85	13'807.22
	Versicherungen allgemein	9'144.25	8'764.90
	Übriger Verwaltungsaufwand	7'891.88	13'573.70
	Inserate und Werbeaufwand	118.85	783.50
	Total	359'927.33	338'890.12

	2025	2024
3.6 Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen		
Einlage Amortisationskonti	360'158.47	212'408.47
Sondereinlage Amortisationskonto 8. Etappe	–	400'000.00
Einlage Heimfallkonti	298'330.00	298'330.00
Total	658'488.47	910'738.47
3.7 Finanzaufwand		
Hypothekar- und Darlehenszinsen	877'712.90	1'302'856.10
Zinsen Darlehenskasse an Genossenschafter	57'201.03	53'779.69
Baurechtszinsen	171'120.40	187'421.20
Übriger Finanzaufwand	1'128.95	1'713.20
Total	1'107'163.28	1'545'770.19
3.8 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg		
Anpassung Heimfallkonti an vertragliche Bestimmungen	–	483'500.00
Periodenfremde Anpassungen	11'387.80	–
Erfolg aus Teilverkauf Land	181'037.75	–
Erfolg aus Auflösung Erneuerungsfonds, Amortisationsfonds sowie Rückbaurückstellung im Zusammenhang mit Abbruch E1 und E2	543'278.46	–
Periodenfremde Steueraufrechnung	-214'882.35	–
Total	520'821.66	483'500.00
4 Anzahl Mitarbeiter		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr die Schwelle von 250 erreicht.		
	31.12.2025	31.12.2024
5 Nettoauflösung stiller Reserven		
Nettoauflösung stiller Reserven im Geschäftsjahr	543'278.52	–
6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	–	12'069.80
7 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	104'250'703.44	91'926'601.89
8 Gebäudeversicherungswerte der Liegenschaften		
LS 1. + 2. Etappe, 8046 Zürich	19'713'364.00	35'734'828.00
LS 2. Etappe, 8050 Zürich	–	9'264'989.00
LS 3. Etappe, 8050 Zürich	8'725'000.00	8'714'224.00
LS 4. Etappe A, 8050 Zürich	35'996'210.00	35'996'210.00
LS 4. Etappe B, 8050 Zürich	5'810'624.00	5'810'624.00
LS 5. Etappe, 8050 Zürich	35'238'000.00	34'829'268.00
LS 6. Etappe, 8050 Zürich	1'009'990.00	1'009'990.00
LS 7. Etappe, 8046 Zürich	6'373'755.00	6'373'755.00
LS 8. Etappe, 8046 Zürich	1'706'634.00	1'706'634.00
LS 10. + 11. Etappe, 8050 Zürich	3'680'000.00	3'680'000.00
Total	120'610'357.00	143'120'522.00

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

	31.12.2025	31.12.2024
Vorstandsentschädigung	83'541.60	83'541.60
Entschädigung an Baukommission	56'100.00	62'400.00
Total	139'641.60	145'941.60

Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF
Verfügbarer Bilanzgewinn	880'032.30
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-22'000.00
Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)	-82'152.65
Vortrag auf neue Rechnung	775'879.65



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

Zürich, 27. Februar 2026

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 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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. Demnach 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 und der Antrag des Vorstands nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Ferax Treuhand AG

Emil Walt

Zugelassener
Revisionsexperte

Leitender Revisor

Mujo Selimovic

Zugelassener
Revisionsexperte

Fondsrechnung und Abschreibungen 2025

Amortisationskonto Etappen 1–3, 6–8, 10–12

1. und 2. Etappe , 8046 Zürich Bestand 1. Januar 2025	CHF	6'189'457.35
Einlage 2025	CHF	–
Entnahme 2025	CHF	-3'615'880.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	2'573'577.35
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	1'084'989.20
Einlage 2025	CHF	30'614.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	1'115'603.20
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	498'950.00
Einlage 2025	CHF	14'250.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	513'200.00
7. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	356'250.00
Einlage 2025	CHF	168'750.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	525'000.00
8. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	905'940.00
Einlage 2025	CHF	31'188.47
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	937'128.47
10. Etappe und 11. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	233'106.00
Einlage 2025	CHF	80'106.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	313'212.00
12. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	–
Einlage 2025	CHF	35'250.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	35'250.00
Total Amortisation/Wertberichtigung	CHF	6'012'971.02

Heimfallfonds (Etappe 4)

4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	5'526'185.00
Einlage 2025	CHF	114'465.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	5'640'650.00
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	1'195'525.00
Einlage 2025	CHF	27'365.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	1'222'890.00

Heimfallfonds (Etappe 5)

5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	1'721'500.00
Einlage 2025	CHF	156'500.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	1'878'000.00
Total Heimfallfonds	CHF	8'741'540.00

Fondsrechnung und Abschreibungen 2025

Erneuerungsfonds alle Etappen

1. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	3'291'677.71
Einlage 2025	CHF	–
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	1'475'801.00
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	1'815'876.71
2. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	1'081'978.46
Einlage 2025	./ CHF	–
Entnahme Erneuerungsfonds		1'081'978.46
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	–
3. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	1'257'988.31
Einlage 2025	CHF	87'250.00
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	1'345'238.31
4. Etappe A , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	2'067'017.81
Einlage 2025	CHF	359'962.10
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	2'426'979.91
4. Etappe B , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2024	CHF	468'824.22
Einlage 2025	CHF	58'106.24
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	526'930.46
5. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	2'895'414.41
Einlage 2025	CHF	352'380.00
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	452'550.46
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	2'795'243.95
6. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	63'489.07
Einlage 2025	CHF	10'099.90
Entnahme Erneuerungsfonds		–
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	73'588.97
7. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	281'054.40
Einlage 2025	CHF	63'737.55
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	344'791.95
8. Etappe , 8046 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	59'925.43
Einlage 2025	CHF	17'066.34
Entnahme Erneuerungsfonds	./ CHF	–
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	76'991.77
10. Etappe und 11. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	453'660.86
Einlage 2025	CHF	36'800.00
Entnahme Erneuerungsfonds		–
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	490'460.86
12. Etappe , 8050 Zürich Bestand am 1. Januar 2025	CHF	–
Einlage 2025	CHF	23'567.80
Entnahme Erneuerungsfonds	CHF	15'881.50
Bestand am 31. Dezember 2025	CHF	7'686.30
Total Erneuerungsfonds	CHF	9'903'789.19

Liegenschaften und Mietobjekte 31.12.2025

Liegenschaft		1. 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	Greifenseestr. Kirchenackerweg	Kirchenackerweg A Tramstr. B	Wohnstadion Kirchenackerweg 1–9	Binzmühlestr. 220	Hürststrasse 56	Neunbrunnenstrasse 255
GVZ-Wert 2024 (Index 1190%)		19'713'364	8'725'000	41'806'834	35'238'000¹⁾	1'009'990	6'373'755	1'706'634
Bruttoanlagewert		7'301'199	3'123'000	28'366'000	31'300'000²⁾	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	34	30	81	77	2	2	6
Zimmerzahl	2/2.5	0	9	22	17	0	0	2
	3/3.5	1	21	33	13	1	1	4
	4/4.5	30	0	27	37	1	1	0
	5/5.5	3	0	11	23	0	0	0
	6/6.5	0	0	1	2	0	0	0
Total Wohnungen		34	30	94	92	2	2	6
Parkplätze		0	0	88	62	3	2	0
Bastelräume		0	1	23	1	0	0	0
Atelier/Gewerbe		1	0	6	2	0	1	1

¹⁾ mit Photovoltaik-Anlage ²⁾ ohne Photovoltaik-Anlage

Wie wird der Deckungsgrad berechnet?

Deckungsgrad = effektive Mietzinssumme/höchstzulässige Mietzinssumme * 100

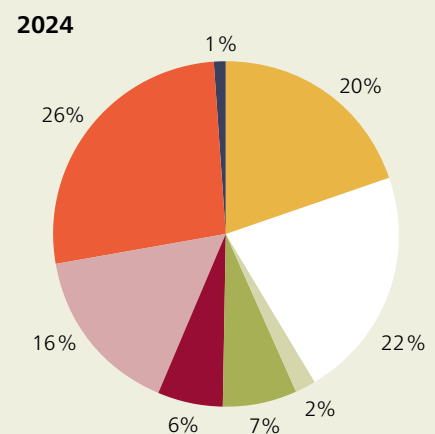
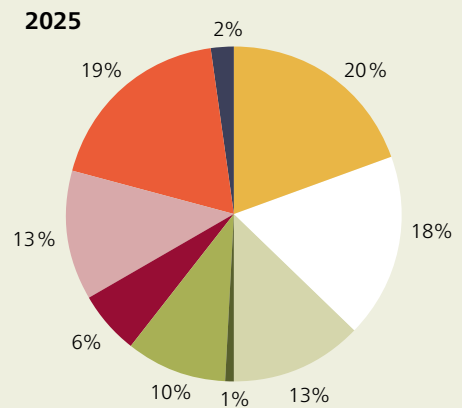
		Deckungsgrad	
Etappe 1,2,9	Affoltern (Rückbau, Neubau)	–	Ermittlung des Deckungsgrades nicht möglich
Etappe 3	Kirchenackerweg 30, 34, 36, Greifenseestrasse 3	103.1%	Mietzinsreduktion per 1.4.2026
Etappe 4	die grauen Häuser	103.5%	Mietzinsreduktion per 1.7.2026
Etappe 5	Wohnstadion	102.8%	Mietzinsreduktion per 1.7.2026
Etappe 6	Binzmühlestrasse 220	–	unterliegt nicht der Kostenmiete, geplant 2029
Etappe 7	Hürststrasse 56	–	gewerbliche Nutzung
Etappe 8	Neunbrunnenstrasse 255	107.8%	Kostenmietmodell wurde 2025 eingeführt, Überprüfung geplant
Etappe 10+11	Greifenseestrasse 11+15	96.1%	Schrittweise Einführung des Kostenmietmodells bis 2029
Etappe 12	Greifenseestrasse 17	99.9%	Kostenmietmodell 2025 eingeführt

Mieterfranken 2025 / 2024

9. Etappe	10. und 11. Etappe	12. Etappe	Total
	2022	2025	
Neubau Affoltern	Greifensee- strasse 11 und 15	Greifensee- strasse 17	
	– 3'680'000	2'356'780	120'610'357
	– 10'560'594	4'700'000	98'835'796
	0	0	12
	0	0	7
	0	0	9
	12	8	252
	0	2	52
	12	6	92
	0	0	96
	0	0	37
	0	0	3
	12	8	280
	2	2	159
	0	0	25
	0	0	11

Aufteilung Aufwand

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



Bauprojekt Affoltern

Das Ersatzneubauprojekt in Affoltern wurde 2025 auch für die Passanten sichtbar. In insgesamt 24 Sitzungen hat die Baukommission die Planung weiter verfeinert und die Bauphase vorbereitet. Im Februar und März 2025 wurden die Häuser im Perimeter der ersten Bauetappe geleert. Alle Genossenschafter:innen haben eine Anschlusslösung gefunden, und die leeren Häuser konnten pünktlich der Bauleitung übergeben werden. Die Bauphase startete mit der Altlastensanierung, und im April 2025 konnte der Spatenstich gefeiert werden. Als auch die alten Bäume gefällt waren, wurde die Grösse der Baustelle mit dem freien Blick von der Zelghalde bis zum Opernhauslager sichtbar. Es war imposant.



Gute Laune beim Spatenstich im April 2025.

Im Sommer begannen die Aushubarbeiten. Diese Arbeiten schritten langsamer voran als ursprünglich geplant. Der Start der Baumeisterarbeiten musste auf Mitte September verschoben werden, da der nasse, lehmige Boden sowie die unbeständige Witterung im Juli die Bauleitung vor Herausforderungen gestellt hatten. Zudem verfügten die abgebrochenen Gebäude über nicht dokumentierte Fundamente, die aufwendig zurückgebaut werden mussten.

Im Oktober konnte die mittlere Gebäudezeile 3 an den Baumeister für die Erstellung der Untergeschosse übergeben werden, kurz danach die Gebäudezeile 2. Gebäudezeile 1

Informationen

Anzahl Mitarbeitende

Die Baugenossenschaft GISA beschäftigte per 31.12.2025 sieben festangestellte Personen mit total 530 Stellenprozente in der Verwaltung und Hauswartung. Zusätzlich arbeiteten neun Personen in Teilzeit und im Stundenlohn als Reinigungspersonal oder in der Verwaltung.

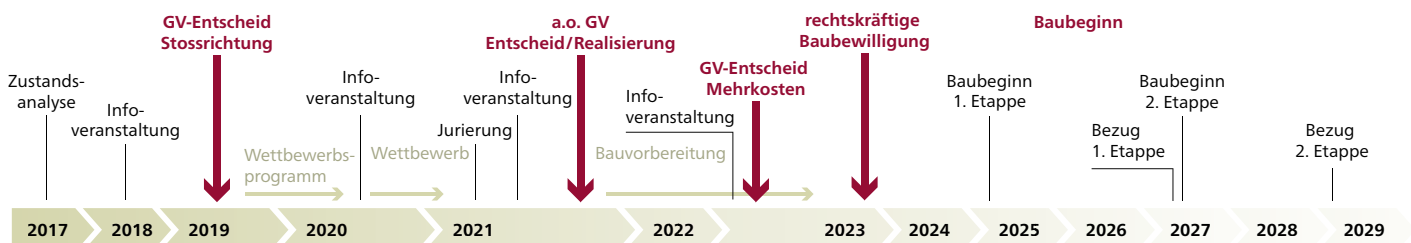
Honorare

Die ausbezahlten Vorstandshonorare betrugen TCHF 84 (TCHF 84 im 2024) und die Entschädigung der Vorstandsmitglieder, welche zusätzlich der Baukommission mitarbeiten, belief sich auf TCHF 56 (TCHF 62 im 2024), beides ohne Sozialleistungen.

inkl. der Tiefgarage wird Anfang 2026 dem Baumeister übergeben. Mit den Baumeisterarbeiten wurden die neuen Häuserzeilen sichtbar.

In den Baukommissionssitzungen wurde die Bauplanung weiter verfeinert und viele Details neu geplant. Zum Beispiel wurden einige Grundrisse der Wohnungen oder der öffentlichen Räume optimiert. Ein grosser Aufwand war es für das Planerteam, die Kanalisation umzuplanen bzw. zu optimieren. Bis Ende Dezember wurde ca. 80 % der gesamten Bauarbeiten vergeben. Eine zusätzliche Herausforderung ergab sich durch die parallel laufenden Strassenbauarbeiten des Tiefbauamts der Stadt Zürich (TAZ) an der Binzmühlestrasse. Auch diese Phase hat die Bauleitung gut gemeistert.

Somit hat das Ersatzneubauprojekt 2025 einen grossen, wichtigen Schritt genommen. Ende 2025 wurde die Vermietungsseite «binzmuehle.ch» veröffentlicht, im ersten Schritt mit Informationen zum Bauprojekt. Die Vorbereitungen der Vermietungsphase liefen bereits Ende 2025 auf Hochtouren. 2026 werden auch die Holzbauarbeiten starten und erste Wohnungen werden vermietet.





Lehmiger Boden
und nasse Witterung
erschweren und
verzögern anfänglich
die Bauarbeiten.

GISA

BAUGENOSSENSCHAFT

GISA Baugenossenschaft
Kirchenackerweg 29
CH-8050 Zürich

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

