



Frühling in Affoltern – es sprisst nicht nur die Natur.

Stand Ersatzneubauprojekt Affoltern

Die Arbeiten am Ersatzneubauprojekt wurden wieder intensiviert, nachdem die GISA im Dezember 2023 die definitive Baubewilligung erhalten hat. Die Baukommission hat sich bei den Architekten für die sehr gute Vorbereitung des Baugesuches bedankt, insbesondere für die Vorabklärungen und Vorgespräche mit den diversen Vernehmlassungsstellen.

Die nächste Baukommissionsitzung findet Ende März 2024 statt. Danach können wir informieren, wann die Wohnungen in der Bauetappe 1 leer sein müssen. Die Verwaltung ist dabei, die Umzüge zu planen und die Wohnungen in der Bauetappe 2 (welche also ca. zwei Jahre länger stehen bleiben) den Genossenschaftler:innen der Bauetappe 1 zuzuordnen. Zurzeit werden freiwerdende Wohnungen in Affoltern weiterhin an die JUWO befristet vermietet. Die Wohnungen müssen somit weiterhin leer und sauber geputzt übergeben werden.

Die gute Nachricht ist: Die GISA kann nun allen Genossenschaftler:innen in der Bauetappe 1 ein Umsiedlungsangebot unterbreiten. Wir bedanken uns herzlich bei den Baugenossenschaften Linth Escher und Baufreunde, welche in letzten Monaten der GISA geholfen haben, indem sie der GISA einige Wohnungen angeboten haben.

Gemeinderat stimmt Strassenverkauf an GISA zu

Im Januar 2024 hat der Gemeinderat dem Verkauf der Strassen Zelghalde und Binderweg an die GISA zugestimmt. Somit steht als zweite Grundvoraussetzung für den Ersatzneubau neben der erteilten rechtskräftigen Baubewilligung auch das entsprechende Land im Projektperimeter zur Verfügung. Nach einer Bereinigung der Bauauflagen steht damit einem Bau nichts mehr im Wege.

Erweiterung Binzmühlestrasse

Die Stadt Zürich plant bereits seit einigen Jahren die Erweiterung der Binzmühlestrasse um einen Velostreifen. Das Strassenbauprojekt wird im Q4/2024 starten und im Sommer 2025 auch unsere Siedlung in Affoltern betreffen. Eine Koordination zwischen den beiden Baustellen «Strassenbauprojekt Stadt Zürich» und «Ersatzneubauprojekt GISA» wurde bereits aufgegleist.



Rot eingezeichnet sind beide an die GISA verkauften Strassen Zelghalde und Binderweg. Im Gegenzug muss die GISA den Streifen entlang der Binzmühlestrasse (ebenso rot markiert) an die Stadt Zürich abtreten, da die Binzmühlestrasse erweitert wird.



Die Vorbereitungen für das Neubauprojekt schreiten voran.

Vereinheitlichung Anteilschein-Kapital

Der GISA geht es finanziell gut, sie hat aktuell einen tiefen Fremdfinanzierungsgrad (Hypotheken).

Damit die GISA das Ersatzneubauprojekt realisieren kann, werden jedoch neue Hypotheken aufgenommen. Dank der Vereinheitlichung des Anteilschein-Kapitals kann die GISA mehr Eigenkapital generieren und bessere Finanzierungsbedingungen von den Finanzinstituten erwarten. Somit profitieren alle bei der GISA von einem stärkeren Eigenkapital.

Heute ist das Anteilschein-Kapital der Wohnungen unterschiedlich hoch. Die Höhe ist abhängig von historischen Anlagewerten (Baukosten) der Gebäude. Bei einigen Liegenschaften wurde das Anteilschein-Kapital inzwischen erhöht, z.B. in der Etappe 4, während bei anderen Etappen das Anteilschein-Kapital seit Jahrzehnten unverändert blieb. Heute passiert es häufig, dass Genossenschaftler:innen, die von Affoltern nach Oerlikon zügeln, ein deutlich höheres Anteilschein-Kapital übernehmen müssen (die Baukosten waren dort anders). Mit dem Ersatzneubau wird das Anteilschein-Kapital nochmals anders definiert, d.h. die Unterschiede innerhalb der GISA werden noch höher und noch unübersichtlicher.

Aus diesen Gründen schlägt der Vorstand vor, das Anteilschein-Kapital der GISA zu vereinheitlichen. Der Betrag wird neu pro Anzahl Zimmer definiert. In den Statuten, Art. 15.2 ist definiert, dass der Maximalbetrag des Genossenschaftskapitals bei 20% der Anlagekosten liegt. Der Vorstand schlägt eine moderate Erhöhung vor, unterhalb dieser 20%-Grenze.

Am 29. Februar hat eine gut besuchte Info-Veranstaltung zu diesem Thema stattgefunden. Die Meinungen der Genossenschaftler:innen waren geteilt, es wurden sowohl positive Rückmeldungen, aber auch Bedenken hinsichtlich der finanziellen Tragbarkeit für die einzelnen Genossenschaftler:innen sowie bezüglich der Fris-



Grosses Interesse der Genossenschaftler*innen für das Thema.



Das Thema sorgte für Gesprächsbedarf und Aufklärung.



Das Resultat der Konsultativabstimmung: 48 Ja zu 33 Nein.

ten geäußert. Diese Themen wurden vom Vorstand nochmal aufgenommen und überarbeitet.

Der Vorstand wird das Reglement über die Genossenschaftsanteile an der Generalversammlung im Juni zur Abstimmung bringen. Eine entsprechende Anpassung des

Vermietungsreglements würde er im Anschluss an den GV-Beschluss vornehmen. Wichtig ist, dass Änderungen am Reglement über die Genossenschaftsanteile auch zukünftig in der Hand der Genossenschaftler:innen liegen und an einer Generalversammlung beschlossen werden müssen.

Corporate Governance in der GISA

Der Fall von Veruntreuungen in der Baugenossenschaft Frohheim wurde im Januar 2024 in den Medien kommuniziert. Er hat gezeigt, dass auch Genossenschaften trotz der Revision der Jahresrechnung nicht vor Veruntreuungen geschützt sind. Der Vorstand der GISA hat sich dazu bereits seit einigen Jahren Gedanken gemacht und Massnahmen definiert, damit ein solcher Fall in der GISA nicht passiert.

Der Vorstand ist aufgeteilt in Ressorts, die jeweils von unterschiedlichen Personen geleitet werden (keine Machtkonzentration). Alle Ressorts arbeiten eng mit der Geschäftsführerin zusammen und rapportieren monatlich an den Gesamtvorstand (Controlling). Im Vorstand ist der städtische Vertreter als weiteres Kontroll- und Beratungsorgan integriert. Vorstandsmitglieder und Geschäftsführung müssen jährlich ihre Interessenverbindungen offenlegen und entsprechend in den Ausstand treten, wenn eine Entscheidungsfindung ihre Interessen tangiert. Der Vorstand entscheidet immer



gemeinsam. Damit soll eine Machtkonzentration (z.B. beim Präsidenten) verhindert werden.

Im Ressort Finanzen wurde ein Finanzausschuss etabliert, bestehend aus dem Ressortverantwortlichen, der Geschäftsführung und einer externen Beratungsfirma (Oxifina). Damit wird einerseits eine Aussensicht in Entscheidungen eingebracht, andererseits können so bilaterale Absprachen erschwert werden. Verhandlungen

mit Geldgeber:innen werden über die Firma Oxifina geführt, so dass Vorstand oder die Geschäftsführung keine persönlichen Vorteile aus diesen Verhandlungen ziehen können. Gleiches gilt für das Ressort Bau / Unterhalt / IT. Ein externer Bauleiter berät den Bauausschuss, weitere Firmen sind ausführend. Im Ersatzneubauprojekt wurde eine Bauträgerberatung engagiert, welche die gleiche Funktion wahrnimmt. Für alle wichtigen Bereiche gibt es externe Experten.



Mietzins- erhöhungen

Die Kosten für Hypotheken und Gebäudeversicherungen steigen weiter an, teilweise auf das Fünffache. Der Vorstand hat, wie bereits im Newsletter im November 2023 kommuniziert, beschlossen, die Mieten voraussichtlich auf 1. August 2024 zu erhöhen. Dies betrifft insbesondere die Etappen 3 und 4, da diese einen tiefen Kostendeckungsgrad aufweisen.

Kurzinfos aus der Verwaltung

Neue Mitarbeiterin und GISA-Büro Standort

Ab März 2024 wird Maureen Wolf als neue Mitarbeiterin der Verwaltung in einem 40% Pensum für die GISA arbeiten. Ihr Hauptfokus wird auf der effizienten Vermietung des Ersatzneubaus Affoltern liegen. Maureen Wolf hat sich durch ihre früheren Erfahrungen in der Immobilienbewirtschaftung bei der Baugenossenschaft ABZ, ihre Kenntnisse in der Erstvermietung von Liegenschaften sowie ihrer digitalen Affinität für diese Aufgabe empfohlen. Wir wünschen Maureen Wolf einen guten Start und heissen sie herzlich in der GISA willkommen.

Der Vorstand rechnet mit einer weiteren Aufstockung der Personalressourcen im

Herbst 2024, insbesondere für das Ersatzneubauprojekt braucht die GISA zusätzliches Personal. Das Verwaltungsteam wächst und die GISA ist dabei, für die Geschäftsstelle einen neuen Standort zu suchen. Ideal wäre ein Standort in der Nähe des Bahnhofs Oerlikon. Dort wäre die Verwaltung für beide Siedlungen gut erreichbar.

Zinserhöhung Darlehenskasse

Der Vorstand hat entschieden, die Zinsen der Darlehenskasse für Genossenschaftler:innen und externe Darlehensgebende auf 1.5 % zu erhöhen, rückwirkend ab 1.1.2024.

Kurzinfo



Die aneinander gebauten Liegenschaften Greifenseestrasse 11 und 15 werden künftig mit Fernwärme der Stadt Zürich beheizt.

Ölheizung wird durch Fernwärme ersetzt

An der Greifenseestrasse 11 und 15 wird die alte Ölheizung abgestellt und die Liegenschaften werden neu an die Fernwärme angeschlossen. Ab 15. April wird von Kirchenackerweg 36 bis zu Greifenseestrasse 11 ein Graben für die Leitungsführung der Fernwärme ausgehoben. Die bisherige Heizung wird voraussichtlich am 19. Mai 2024 abgestellt und die neue Heizung wird bis Ende Mai 2024 angeschlossen sein. Zusätzlich werden alle Wohnungstüren ersetzt. Die Termine sind Schätzungen, Terminverschiebungen sind möglich.

Wir freuen uns, dass die GISA die letzten Ölheizungen mit einer ökologischeren Lösung ersetzen kann. Danach werden wieder alle Liegenschaften der GISA an der Fernwärme der Stadt Zürich angeschlossen sein.



Bitte vormerken:

76. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 6. Juni 2024

Hotel Holiday Inn

Wallisellenstrasse 48, 8050 Oerlikon

Unsere Traktanden

1. Begrüssung, Wahl der Stimmentzähler
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
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: bisher keine
10. Diverse Informationen