

# Vereinheitlichung AS-Kapital

---

Guido De Martin Vorstandsmitglied  
Dr. Enrico Magro Vorstandsmitglied

1. Wieso wurde das Projekt gestartet
2. Welche Änderungen gibt es
3. Was bedeutet das für die Genossenschafter:innen
4. Termine
5. Übergangsregelungen
6. Konsultativabstimmung

Apéro und Austausch

# Beweggründe für das Projekt

---

- Geschäftstätigkeit der GISA nachhaltig finanzieren
- Höhe Anteilscheinkapital klarer reglementieren
- Eigenkapital in Hinblick auf Bauprojekt stärken
  - bessere Finanzierungsbedingungen von den Banken
  - wurde von GISA bereits vor anderen Neubauten so gemacht (z.B. vor Wohnstadion-Bau)

# Beweggründe für das Projekt

---

- Solidaritätsgedanke:  
GISA gemeinsam weiterentwickeln  
Vereinheitlichung und Vereinfachung der Handhabung.
- Genossenschaftler:innen ermöglichen, auch höhere Anteile einzuzahlen – wir erhalten regelmässig Anfragen dazu
- Neue Genossenschaftler:innen finanziell gleichstellen beim Wohnungsbezug in Affoltern (Unterstützung)

# Ausgangslage Bilanz 2023

**GISA geht es aktuell finanziell gut**  
**Rechnerisches Eigenkapital: 37 %**

CHF 86.1 Mio.



Verbindlichkeiten wie Hypotheken  
etc.

CHF 51.3 Mio.



Eigenkapital

CHF 137.4 Mio.



Vermögen wie Landwerte, GVZ-  
Werte, Eigenkapital

CHF 213.4 Mio.



Verbindlichkeiten wie Hypotheken  
etc.

**Rechnerisches Eigenkapital: 20 %**

CHF 54 Mio.



Eigenkapital



CHF 267.4 Mio.

Vermögen wie Landwerte, GVZ-  
Werte, Eigenkapital

- AS-Kapital wird vereinheitlicht und nach Anzahl Zimmer definiert >> z.B. für alle 3-Zimmerwohnungen ist das AS-Kapital gleich hoch
- Bei älteren Wohnhäusern profitieren die Mieter:innen weiterhin von deutlich günstigeren Mieten
- Die Anpassungen betreffen zuerst Oerlikon & Wohnungen in Affoltern ausserhalb des Ersatzneubauperimeters, und später den Ersatzneubau in Affoltern

Das Anteilkapital wird wie bisher in 2 Kategorien eingeteilt:

- I. Mitgliederanteil (z.B. in Wohnung lebende Partner:innen)
- II. Wohnungs- und Gewerbeanteile

- CHF 100 einmalig und CHF 100 Aufnahmegebühr.
- Für Partner:innen der Mitglieder mit Wohnungsanteil / Statuten 15.1.
- Das Kapital bleibt unverzinst.
- Die Mitgliedschaft ist nicht automatisch mit einem Anrecht auf eine Wohnung verbunden.

**Keine Änderung**

- Dies sind Anteile, die bei Abschluss eines Mietvertrages für eine Wohnung oder Gewerbeflächen übernommen werden müssen.
- **Neu:** Höhe im Vermietungsreglement definiert nach Anzahl Zimmer
- Das Anteilkapital muss zu Beginn des Mietverhältnisses vollständig einbezahlt werden.
- Kein Splitting

	Anlagewert	Gemäss Statuten	Aktuell	NEU
		20 Prozent möglich		01.07.2024
1. + 2. Etappe	13'284'835	2'656'967	490'000	490'000
3. Etappe	3'061'420	612'284	144'000	432'000
4. Etappe	28'366'000	5'673'200	1'423'000	1'624'000
5. Etappe	31'300'000	6'260'000	1'477'000	1'799'000
6. Etappe	1'425'000	285'000	-	-
7. Etappe	5'625'000	1'125'000	-	-
8. Etappe	3'118'753	623'751	-	-
10. Etappe	3'750'000	750'000	84'000	90'000
11. Etappe	3'900'000	780'000	84'000	90'000
	<b>93'831'008</b>	18'766'202	3'702'000	<b>4'525'000</b>

**Vorstand schlägt nur sehr moderate Erhöhung vor**

Jokerzimmer	5'000
1.0 – 1.0 Zimmer, Atelier	10'000
2.0 – 2.5 Zimmer	13'000
3.0 – 3.5 Zimmer	15'000
4.0 – 4.5 Zimmer	20'000
5.0 – 5.5 Zimmer	25'000
6.0 – 6.5 Zimmer	29'000

Gewerbe                      ca. 6 Nettomonatsmieten

Affoltern Etappe 1./2.

- Keine Erhöhungen für die heutigen Häuser
- Einführen neues AS-Kapital mit dem Neubau

## Etappe 3

- die grössten Veränderungen
- Nachzahlungen bis zu CHF 11'000
- Dafür sind die Mieten weiterhin deutlich günstiger als in allen anderen Etappen

## Etappen 4 und 5

- 2.5 – 3.5 Zimmer: Nachzahlungen im Schnitt CHF 1'000
- Bei 4.5-Zimmer – 6.5 Zimmer: Nachzahlungen bis zu CHF 10'000 möglich
- Ateliers: bleiben unverändert
- Hobbyräume: ohne AS-Kapital

## Etappen 6 bis 8

- müssen im Rahmen eines Projekts in die Kostenmiete überführt werden (bisher aufgrund des bis Mitte 2023 unklaren Ersatzneubauprojekt-Perimeters nur Mieter:innen)

Etappen 10 und 11 (Greifenseestrasse 11+15)

- Nachzahlungen CHF 1'000

# Wer definiert Höhe AS-Kapital?

---

- Vorstand macht Vorschläge
- Anpassungen am Reglement über die Genossenschaftsanteile wird immer von der GV beschlossen und bleibt in Hand Genosschafter:innen

- Falls die GV Ja stimmt, gilt das neue AS-Kapital ab 1. Juli 2024
- Die heutigen Genossenschafter:innen können allfällige Nachzahlungen bis 31.12.24 einzahlen
- Bei Neuvermietungen gilt nach der Generalversammlung die neue Regelung
- Übergangsregelung für bestehende Genossenschafter:innen. Ratenzahlung möglich, bitte sich mit der Verwaltung in Verbindung setzen



