

FAQ - Reglement über die Genossenschaftsanteile

1. Was sind Mitgliederanteile?

Dies sind diejenigen Anteile, die für eine Mitgliedschaft in der GISA übernommen werden müssen. Die Mitgliedschaft ist nicht automatisch mit einem Anrecht auf eine Wohnung verbunden.

Volljährige Mitarbeiter:innen, Vorstandsmitglieder und Partner:innen von Mitgliedern mit Wohnungsanteilen können die Mitgliedschaft erwerben. Der Mitgliedschaftsanteil beträgt CHF 100 und wird nicht verzinst. Zusätzlich wird eine einmalige Aufnahmegebühr von CHF 50 verrechnet (Statuten, Art. 7.1).

2. Was sind Wohnungs- und Gewerbeanteile?

Dies sind Anteile, die bei Abschluss eines Mietvertrages mit der GISA für eine Wohnung oder Gewerbeflächen übernommen werden müssen und für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums eingesetzt werden.

Die Wohnungs- bzw. Gewerbeanteile müssen zu Beginn des Mietverhältnisses vollständig einbezahlt werden. Sie wurden in der GISA in den letzten Jahren immer mit jährlich 2% verzinst. Zusätzlich wird eine einmalige Aufnahmegebühr von CHF 200 verrechnet.

3. Weshalb möchte der Vorstand die geforderten Wohn- und Gewerbeanteile erhöhen?

Die Wohn- und Gewerbeanteile werden zum Eigenkapital der GISA gezählt. Um den Ersatzneubau in Affoltern bauen zu können, muss die GISA neue Hypotheken aufnehmen. Die Geldgeber erwarten einen soliden Eigenkapitalanteil der GISA dafür. Ziel des Vorstandes ist es, dass die GISA längerfristig einen hohen Eigenkapitalanteil aufweist und dadurch eine bessere Verhandlungsbasis mit den Geldgebern hat.

Um das zu erreichen, möchte der Vorstand neben anderen Massnahmen die Wohn- und Gewerbeanteile vereinheitlichen und an die aktuellen Gegebenheiten anpassen. Pro Etappe und Baujahr sind diese Anteile unterschiedlich hoch. Sie wurden teilweise vor 50 Jahren das letzte Mal angepasst (z.B. orange Häuser in Oerlikon – Etappe 3). Das Anteilscheinkapital ist auch dazu da, allfällige Instandhaltungen und längere Mietzinsausfälle zu decken, z.B. bei einem Todesfall. Das ist vor allem bei den älteren Häusern nicht mehr überall der Fall.

Zudem vereinfacht die Vereinheitlichung der geforderten Wohnungs- und Gewerbeanteile über alle Siedlungen die Handhabung und Abwicklung in der Geschäftsstelle.

4. Was wären die Konsequenzen, falls der Antrag auf Erhöhung des Anteilscheinkapitals/Genossenschaftsanteile an der Generalversammlung abgelehnt wird?

Die Konsequenzen einer Ablehnung werden erst längerfristig sichtbar. Der Vorstand erwartet dann höhere Zinsen für die neuen Hypotheken, das könnte längerfristig zu höheren Mieten für alle Genossenschafter:innen führen. Auch müsste die Höhe der Wohn-/Gewerbeanteile für den Ersatzneubau Affoltern neu kalkuliert und eventuell erhöht werden. Dies würde wiederum dem Wunsch der einheitlichen Regelung widersprechen und eine breite soziale Durchmischung in der Siedlung erschweren. Es würden weiterhin unterschiedliche Höhen der Wohn- und Gewerbeanteile existieren, was dem Wunsch der einheitlichen Regelung widerspricht.

5. Wird mit der Realisierung des Ersatzneubaus in Affoltern das tiefe Eigenkapital zu einem Risiko?

Nein. Aktuell verfügt die GISA neben Wohn- und Gewerbeanteilen in Höhe von CHF 4.5 Mio. zusätzlich noch stille Reserven aufgrund eigener Grundstücke in Affoltern. Auch bei Abschluss neuer Hypotheken für die Realisierung des Ersatzneubaus besitzt die GISA noch ein Eigenkapitalpolster.

6. Werden bei einem Nein zur Erhöhung der Wohnungs- und Gewerbeanteile des Vorstands die Mieten automatisch erhöht?

Nein, es besteht kein direkter Zusammenhang und somit kein Automatismus. Auf Dauer kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass wegen einem tieferen Anteil an Eigenkapital und damit verbundenen weniger vorteilhaften Zinskonditionen die Mieten erhöht werden müssen.

7. Wie hoch sind die geforderten Wohnungs- und Gewerbeanteile?

Die geforderten Wohnungs- und Gewerbeanteile werden nach Anzahl Zimmer festgelegt:

Wohnungsgrösse	Wohnungsanteile Bisher (CHF)	Wohnungsanteile Neu (CHF)
Jokerzimmer	Keine	5'000
1.0 – 1.0 Zimmer, Atelier	10'000	10'000
2.0 – 2.5 Zi. Whg.	4'000-13'000	13'000
3.0 – 3.5 Zimmer	6'000-14'000	15'000
4.0 – 4.5 Zimmer	10'000-18'000	20'000
5.0 – 5.5 Zimmer	11'000-20'000	25'000

Anteilscheinkapital für Gewerbe: Die Anteile, welche bei der Miete einer Gewerbefläche übernommen werden müssen, entsprechen dem circa 6-fachen Wert der vertraglich vereinbarten Nettomietzinssumme zu Mietbeginn.

Für Hobbyräume sind keine Anteilscheine gefordert.

8. Sind die Anteilscheine bei der GISA sicher angelegt?

Ja, die Anteilscheine der GISA sind sicher angelegt. Die GISA steht dank der langjährigen finanziellen Steuerung finanziell auf sicheren Beinen. So soll es auch künftig bleiben. Deshalb möchte der Vorstand frühzeitig und bereits jetzt im Hinblick auf das Ersatzneubauvorhaben den Anteil an Eigenkapital (siehe auch Antwort zu Frage 3) erhöhen.

9. Kann ich auch mehr Anteilscheine zeichnen als vorgegeben?

Das ist nicht möglich. Mit der Darlehenskasse steht jedoch als Alternative ein attraktives Instrument für das Sparen zur Verfügung. Die Zinsen wurden per 1.1.2024 auf 1.5 % erhöht.

10. Wie können sich bestehende Genossenschafte:r:innen mit niedrigem Einkommen die neuen Wohn- und Gewerbeanteile leisten?

Die Erhöhung der Wohn- und Gewerbeanteile ist für bestehende Genossenschafte:r:innen in der bestehenden Wohnung freiwillig. Nur bei einem Umzug werden die neuen Wohn- und Gewerbeanteile fällig. Bei Bedarf können Ratenzahlungen vereinbart werden. Zusätzlich gibt es behördliche Unterstützungsmöglichkeiten.

11. Verliere ich meine Wohnung, wenn ich die Anteile nicht bezahlen kann?

Die GISA und die Stadt Zürich unterstützen Personen mit niedrigem Einkommen bei der Lösungsfindung, damit das nicht passiert. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse müssen dafür offengelegt werden.

12. Wieso sind die geforderten Wohnungs- und Gewerbeanteile im Vergleich zu anderen Genossenschaften so hoch?

Im Vergleich zu grösseren und älteren Genossenschaften sind die geforderten Wohnungs- und Gewerbeanteile höher, da diese das benötigte Eigenkapital auf mehr Mitglieder/Wohnungen aufteilen können. Im Vergleich mit jüngeren Genossenschaften sind die geforderten Wohnungs- und Gewerbeanteile vergleichbar, zum Beispiel:

- BG Mehr als Wohnen: CHF 25'000 für eine 4.5 Zi-Wohnung mit 100m²
- BG Kalkbreite: CHF 26'000 für eine 4.5 Zi-Wohnung mit 100m²

13. Ab wann gilt das neue Reglement

Stimmt die Generalversammlung der neuen Regelung zu, tritt sie ab 1. Juli 2024 in Kraft.

14. Weshalb sollen die Mieter:innen der Etappe 3 (orange Häuser in Oerlikon) mit sehr günstigen Mieten ein x-faches der Wohnungsmiete für die Wohn- und Gewerbeanteile aufwenden?

Der Vorstand appelliert an den Genossenschaftsgedanken, gemeinsam preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Jedes Genossenschaftsmitglied soll gleichbehandelt werden und auch den gleichen Beitrag leisten. Die Mieter:innen der Etappe 3 profitieren weiterhin von sehr günstigen Mieten.

15. Weshalb müssen die Mieter:innen der Bauetappen in Affoltern die höheren Wohn- und Gewerbeanteile nicht übernehmen?

Am Infoanlass vom 29.2.2024 wurde moniert, dass die Genossenschafte:r:innen in Affoltern bevorzugt behandelt werden. Der Vorstand hat das geprüft. Die Mieter:innen der Bauetappe 1 müssen innerhalb von einem Jahr ausziehen, hier wäre die Anpassung unverhältnismässig. Beim Bezug des Neubaus gelten die neuen Wohn- und Gewerbeanteile.

16. Wieso ist das Splitting der Wohnungs- und Gewerbeanteile nicht möglich?

In der Vergangenheit gab es bei Scheidungen häufig Probleme mit der Aufteilung der Anteilscheine. Deshalb bietet die GISA kein Splitting an.

17. Vorteile einer Mitgliedschaft in einer Baugenossenschaft

Auch wenn die Erhöhung des Anteilscheinkapitals und für manche die gleichzeitige Erhöhung der Mieten schmerzen, weist die Genossenschaft GISA gegenüber dem freien Markt sehr viele Vorteile auf:

GISA-Vorteile

Welche Vorteile haben die Genosschafter:innen der GISA gegenüber dem freien Markt

<p>Gemeinschaftsräume zu sehr moderaten Preisen mieten.</p> 	<p>Hohe Wohnsicherheit Es besteht die Möglichkeit für GISA-internen Wohnungswechsel.</p>	<p>Entsorgungstage Regelmässige Entsorgung von alten Sachen und Sperrmüll gratis für die Mieter:innen.</p>	<p>Verzinsung des Anteilscheinkapitals (bei gutem Geschäftsgang)</p>
<p>Kostenmiete tiefere Mietenzinse als auf dem freien Markt (Nonprofit-Organisation, Spekulationsentzug).</p>	<p>Arbeitsgruppen Die Genosschafter:innen können jederzeit Arbeitsgruppen bilden und GISA-Anlässe organisieren. Die Arbeit wird unter Umständen von der GISA mitfinanziert.</p> 	<p>Mitbestimmung an der GV</p>	<p>Darlehenskasse Die GISA bietet ihren Genosschafter:innen die Gelegenheit, ihr Geld sicher und zu vorteilhaften Konditionen anzulegen.</p>
<p>News Regelmässige News auf der Homepage, per Newsletter oder an Informationsanlässen zu aktuellen Themen bei der GISA.</p> 	<p>Spielplätze und grosse, grüne Erholungsräume.</p> 	<p>Siedlungskommission Möglichkeit, sich in einem Siedlungskommission zu engagieren.</p>	<p>Grossprojekte Infoanlässe mit Partizipation.</p> 
<p>Informationen Jährliche Informationen über aktuelle Themen bei der GV.</p>	<p>Geschäftsstelle und Hauswartung Man kennt sich. Geschäftsstelle mit Hauswartungen sind nahbar und kümmern sich um die Mieterschaft. Grünanlagen werden ebenfalls vom eigenen Personal gepflegt.</p>	<p>Reparatscheine können per direkt via Homepage erstellt und den Hauswarten zugestellt werden.</p> 	<p>Parkplätze, Gärten, Ateliers und Hobbyräume zu günstigen Preisen, sie werden bevorzugt an die Genosschafter:innen der Wohnungen vermietet.</p>

18. Führt die Erhöhung der geforderten Anteile dazu, dass Personen mit niedrigem Einkommen gar keine Chance auf eine Wohnung bei der GISA haben?

Nein, durch die Möglichkeit, einen Teil des Genossenschaftskapitals mit Geldern aus der Pensionskasse zu bezahlen oder durch Teilzahlungen wird dem entgegengewirkt. Die Unterstützung der in Frage 10 genannten Institutionen ermöglicht es auch diesen Personen, eine Wohnung in der GISA bekommen.