

# GISA BAUGENOSSENSCHAFT

Kirchenackerweg 29, 8050 Zürich

## Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 6. Juni 2024, Holiday-Inn, Wallisellenstrasse 48, 8050 Zürich

Beginn:	19.30 Uhr
Ende:	22.10 Uhr
Anwesend:	128 zzgl. Gäste
Stimmberechtigte:	162 inkl. Vertretung per Vollmacht (Absolutes Mehr: 82, 1/3-Mehr: 55)
Vorsitz:	Olaf Schnabel
Protokoll:	Helena Teinilä

### Traktanden:

1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden
2. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 2.6.2023
3. Abnahme des Jahresberichts 2023  
Abnahme der Jahresrechnung 2023 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. Information zum Projekt Affoltern
8. Neues Konzept der Genossenschaftsanteile, inkl. Abstimmung
9. Anträge gemäss Artikel 26 Abs. 2: keine
10. Diverse Informationen

## 1. Begrüssung, Wahl der Stimmenzählenden

Der Vorstand der Baugenossenschaft GISA freut sich mit dem vorliegenden Geschäftsbericht das Jahresergebnis für das 2023 zu präsentieren. Der Vorsitzende Olaf Schnabel begrüsst alle anwesenden Genossenschafter:innen zur 76. 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)

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:

- Isabel Thoma, Stefan Marty und Ursula Miotti-Melchior von der Siedlung Oerlikon
- Rose-Marie Gygax, Maya Lee und Matthias Widmer von der Siedlung Affoltern

*Abstimmung: Die Stimmenzählenden werden einstimmig gewählt.*

Vor der Generalversammlung hat eine Gruppe von 13 Genossenschafter:innen beantragt, dass über folgende vier Anträge geheim abgestimmt wird:

- Abnahme des Jahresberichts und Jahresrechnung 2023,
- Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals,
- Entlastung von Vorstand und Geschäftsführung,
- Reglement über die Genossenschaftsanteile.

Laut den Statuten, Art. 29.2 müssen 1/3 der Stimmenden die geheime Durchführung verlangen.

*Geheime Abstimmung: der Antrag, vier Abstimmungen heute geheim durchzuführen, wird mit 80 Ja-Stimmen und 75-Nein-Stimmen angenommen.*

## 2. Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung vom 2.6.2023

Olaf Schnabel fragt die Anwesenden, ob es noch Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung gibt. Das ist nicht der Fall.

### Todesfälle 2023

Der Vorsitzende verliest die Namen der verstorbenen Genossenschafter:innen:

Nachname	Adresse	Verstorben am
Ida Wind	Kirchenackerweg 37	27.7.2023
Alfred Keller	Binderweg 24	6.8.2023

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 2023, Abnahme der Jahresrechnung 2023 und Kenntnisnahme vom Bericht der Revisionsstelle

Olaf Schnabel berichtet pro Ressort über die wichtigsten Vorhaben im Jahr 2023:

- Im Personal gab es 2023 eine Pensionierung und zwei Neuantritte. Insgesamt engagieren sich 23 Personen für die GISA, sei es als Festangestellte, im Stundenlohn oder im Vorstand.
- Im Bereich Bau & Unterhalt wurde die Liegenschaft an der Hürststrasse 56 umgebaut und auch in den übrigen Etappen gab es diverse Unterhaltsarbeiten.
- Im Bereich Finanzen arbeitet die GISA mit Oxifina AG zusammen mit dem Ziel, dass die GISA weiterhin finanziell stabil bleibt. Fokus im Jahr 2023 lag auf der Stärkung des Eigenkapitals.
- Im Mietwesen gab es 20 Mieter:innenwechsel. Ein grosses Projekt waren die Mietzinserhöhungen sowie die Überführung von 12 Mietverträgen an der Greifenseestrasse 11 und 15 in das Kostenmietmodell.
- Im Bereich Kommunikation gab es fünf Newsletter und elektronische Newsmails. Neu wurde die Geschichte der GISA auf der Webseite publiziert und eine Zufriedenheitsumfrage durchgeführt.
- Netzwerken: Die GISA ist weiterhin aktiv in diversen Netzwerken, u.a. mit anderen Baugenossenschaften und in Quartiervereinen.
- Der Neubauprojekt wurde intensiv weiterbearbeitet, inkl. zwei Infoveranstaltungen. Für die Umsiedlungen hat die GISA sehr viele Angebote von BG Baufreunde und BG Linth Escher erhalten. Das wichtigste Ereignis war: Ende Jahr wurde die Baubewilligung rechtskräftig.

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, Arbeitsgruppen und allen Genossenschaftler:innen, die mit grossem Engagement Anlässe und Feste organisieren.

Wortmeldungen:

- Marina Fava: Wieso mussten die Mieten der neu gekauften Liegenschaften (Etappen 10+11) erhöht werden? Olaf Schnabel erklärt den Zusammenhang zwischen Kostenmiete und Kaufpreis. Insbesondere der Kaufpreis (Marktpreis) hat dazu geführt, dass die Mieten erhöht werden mussten.
- Weiqing Tian: Wie viele neue Hypotheken hat die GISA für das Bauprojekt aufgenommen? Guido de Martin: Die Hypotheken der GISA betragen Ende 2023 MCHF 65.2, für das Bauprojekt wurden noch keine Hypotheken aufgenommen.
- Marie-Louise Bloch: Wieso ist der Landwert der Etappe 3 so tief und wieso wurde der Wert 2018 reduziert? Guido De Martin: der Wert wurde nicht reduziert und entspricht dem Kaufpreis des Landes zum damaligen Zeitpunkt. Er wird die Historie aber nochmals klären und bittet darum, solche Fragen in Zukunft zeitnah zur jeweiligen Generalversammlung zu stellen.
- Marie-Luise Bloch: Wieso wurden die Mieten im Wohnstadion nicht erhöht? Olaf Schnabel: die Kostenmiete wird pro Etappe gerechnet. Erst wenn die Mieten unter 95% der Kostenmiete liegen, werden die Mieten geprüft.

Guido de Martin stellt die Jahresrechnung vor und versichert, dass die GISA finanziell gut aufgestellt ist. Die Parzellen im Perimeter des Bauprojektes sind heute schuldenfrei.

Wortmeldungen:

- Vanja Camerin: Wieso sind die Hypotheken und die entsprechende Verzinsung nicht mehr einzeln im Jahresbericht erwähnt? Guido de Martin: Die durchschnittliche Verzinsung ist im Jahresbericht erwähnt, sie lag Ende 2023 bei 2.1%. Auf die Details wird bewusst verzichtet, damit die GISA bei Neuausschreibungen möglichst gute Konditionen aushandeln kann. Wären die Details im Jahresbericht erwähnt, erwarte die GISA eher schlechtere Offerten, da allen ersichtlich wäre, was die Konkurrenz offeriert hat.
- Marie-Louise Bloch: Könnte eine Liste der Hypotheken an der GV ausgehändigt werden? Guido de Martin: Die interessierten Genossenschaftler:innen können sich bei der Verwaltung melden. Er würde bei einem Gespräch gerne die Details erläutern. Gegenfrage von Guido de Martin: Was ist die Bewandnis dieser Frage? Marie-Louise Bloch: Weil der alte Vorstand das früher im Jahresbericht so ausgewiesen hat. Olaf Schnabel: Früher hatte die GISA nur eine Hausbank, d.h. damals hat der Markt nicht gespielt. Alle Hypotheken lagen bei der Hausbank und die GISA hatte keinen Verhandlungsspielraum. Exakt eine solche Situation möchte der neue Vorstand vermeiden.
- Vanja Camerin: Wieso sind die Nebenkosten dermassen erhöht worden? Enrico Magro: Damit die Kostenmiete korrekt funktioniert, müssen auch die Nebenkosten gemäss des Mietzinsreglements der Stadt Zürich verrechnet werden. Deswegen ist neu auch der Allgemestrom Teil der Nebenkosten. Ein Mieter der GISA hat die neue Berechnung angefochten. Die Schlichtungsstelle hat im Anfechtungsurteil bestätigt, dass die GISA die Nebenkosten korrekt verrechnet.

#### Bericht der Revisionsstelle, und Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung

Olaf Schnabel weist darauf hin, dass im Jahresbericht sich zwei Fehler eingeschlichen haben.

- Auf Seite 26: Korrekt wäre: 'Auszahlung Verzinsung Genossenschaftskapital (2%)'. anstatt wie geschrieben 'Zuweisung an die freien Reserven' über CHF 78'228'80.
- Auf Seite 35: Korrekt wäre: 'Entnahme Erneuerungsfonds' (ohne Sanierung / Abbruch).

Der Vorsitzende verweist auf den Bericht der Revisionsstelle (Urs Schneider, Ferax AG) im Jahresbericht 2023 und beantragt, die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.

*Geheime Abstimmung: Der Jahresbericht und die Jahresrechnung werden mit 138 Ja-Stimmen und 21 Nein-Stimmen 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 223'129.32 etwas höher als im Vorjahr (CHF 132'290.84). Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 78'623.63 stehen der Generalversammlung somit insgesamt CHF 301'752.95 zur Verfügung (Vorjahr CHF 161'919.97).
- Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0% oder CHF 78'228.80.
- CHF 11'000.00 werden den allgemeinen gesetzlichen Reserven zugewiesen.

*Geheime Abstimmung: Der Antrag wird mit 160 Ja-Stimmen und 0 Nein-Stimmen einstimmig 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 können.

Wortmeldung:

- Jürgen Kremer: Was bedeutet die Entlastung vom Vorstand und der Geschäftsführung?  
Enrico Magro: Mit der Entlastung erklärt man sich einverstanden damit, was der Vorstand heute ausgeführt hat. Falls heute etwas nicht offengelegt wurde, gilt die Entlastung dafür nicht.

*Geheime Abstimmung: Der Entlastung des Vorstandes und der Geschäftsführung wird mit 115 Ja-Stimmen und 36 Nein-Stimmen 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 einstimmig mit 145 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimme und Enthaltungen für ein weiteres Jahr gewählt.*

## 7. Information zum Projekt Affoltern

Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Stand des Ersatzneubauprojektes. Das Projekt wurde 2017 gestartet. 2024 konnten sehr viele Umsiedlungsangebote an die Genossenschafter:innen unterbreitet werden, für alle Genossenschafter:innen konnte eine Lösung angeboten werden. Die Mieter:innen können Weihnachten noch in der heutigen Wohnung feiern, die grossen Umzugswellen finden Anfang 2025 statt. Die wichtigsten Bauthemen im 2024 sind der Vollzug vom Strassenkauf, die Abarbeitung der Bauauflagen, die Beauftragungen von Bauunternehmen, die Sicherstellung Finanzierung, die Vorbereitung der Umzüge und die Erstellung eines Erstvermietungskonzeptes. Ca. im April 2025 wird die Grundsteinlegung gefeiert, die Aufrichte im Jahr 2026. Der Bezug der ersten Wohnungen ist weiterhin im Q1 2027 geplant.

Wortmeldungen:

- Sonja Siegenthaler: Wie sicher ist der Termin von Februar 2025? Enrico Magro: Der Termin liegt in der Zukunft und ist daher nicht sicher, aber sehr wahrscheinlich.

- Tamara Noguera: Können die Genossenschafter:innen auch früher umziehen? Und gibt es bereits definitive Grundrisse? Enrico Magro: Die Grundrisse werden noch finalisiert. Sobald sie vorhanden sind, werden diese kommuniziert. Für die Erstvermietung wird ein Tool eingesetzt, ca. ein Jahr vor Bezug. In diesem internetbasierten Tool werden alle Grundrisse ersichtlich sein, inkl. wo sich die Wohnungen befinden. Helena Teinilä: im Moment können noch keine frühen Umzugstermine bekannt gegeben werden. Es ist für alle von Vorteil, wenn die Siedlung belebt bleibt, d.h. möglichst wenige Wohnungen leer sind. Gegen Schluss (Anfang 2025) kann die Verwaltung Umzüge flexibler planen.
- Ursina Ben Khalifa: Sie findet die Zwischennutzung durch JUWO gut, jedoch habe es auch bemühende Anteile, z.B. der Lärm. Sie fragt, ob der Lärm uns bis 2027 begleiten wird? Olaf Schnabel: Nein, im Gegenteil. Demnächst werden viele JUWO-Verträge gekündigt, um Umzüge von Genossenschafter:innen der ersten Bauetappe in die zweite Bauetappe zu ermöglichen. Enrico Magro: Bitte sich bei der Verwaltung melden, falls es laut wird. Die JUWO klärt solche Meldungen rasch, weil für die JUWO ein guter Ruf essenziell ist.
- Sonja Siegenthaler: Gibt es für die Mieter:innen weitere Infoanlässe zum Bauprojekt z.B. über die Rest-Siedlung während der Bauphase? Helena Teinilä: Ein Infoschreiben wird geplant. Bitte eure Fragen – möglichst ausführlich – per Mail an die Verwaltung senden.
- Keti Widmer: Können die heutigen Genossenschafter:innen als Erste eine neue Wohnung im Neubau wählen? Enrico Magro: Ja, bestehende Genossenschafter:innen aus Affoltern dürfen zuerst wählen.

## 8. Neues Konzept der Genossenschaftsanteile, inkl. Abstimmung

Olaf Schnabel informiert über das neue Konzept der Genossenschaftsanteile und betont, dass das Konzept für bestehende Genossenschafter:innen in der bestehenden Wohnung freiwillig ist. Das Konzept wurde erarbeitet, da einerseits die GISA das Eigenkapital verstärken möchte und andererseits, weil heute die Genossenschaftsanteile sehr unterschiedlich sind.

Ziele des neuen Konzeptes sind:

- die Höhe der der Genossenschaftsanteile klar und nachvollziehbar zu regeln,
- die Genossenschaftsanteile zu vereinheitlichen auf Basis Anzahl Zimmer
- die Höhe des Genossenschaftskapitals an aktuelle Gegebenheiten anzupassen.

Der Vorsitzende betont, dass die Genossenschaftsanteile schon früher (z.B. 1979, 1991, 1992) erhöht wurden, jeweils kurz bevor grosse Bauprojekte realisiert wurden.

Die konkreten Änderungen sind:

- Schaffung eines neuen 'Reglement über die Genossenschaftsanteile'. Darin werden die Regelungen aus dem 'Reglement über Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge' integriert bzw. das letztere Reglement ausser Kraft gesetzt.
- Anpassung des 'Reglements über die Vermietung' – neu mit Höhe des Genossenschaftskapitals pro Wohnungsgrösse.

Wortmeldungen:

- Daniela Müller: Sie ist nicht einverstanden, dass die GISA kein Splitting akzeptiert. Sie findet, dass zwei Personen das AS-Kapital teilen können sollen. Olaf Schnabel: Die GISA erlaubt zwei Genossenschafter:innen pro Wohnung. Eine Person ist ordentliche Genossenschafter:in d.h. Mitglied mit Wohnungsanteilen, die zweite ist Mitglied ohne Wohnungsanteile aber

auch mit Stimmrecht an der GV (Statuten, Art. 7.5). In der Vergangenheit gab es bei Scheidungen Probleme mit der Aufteilung der Anteilscheine. Deshalb bietet die GISA kein Splitting an. Enrico Magro: Gemäss Statuten, Art. 15.3 ist Splitting nicht erlaubt.

- Valdete Hoti: Ältere Leute und Alleinerziehende sind oft finanziell angeschlagen. Will die GISA sich neu eher an die höheren Klassen wenden? Zum Beispiel bei der ABZ sei das AS-Kapital deutlich niedriger. Olaf Schnabel: Nein, die GISA bietet Wohnraum für alle an. Ein Vergleich mit einer riesigen Genossenschaft ist nicht ganz fair, weil z.B. die ABZ einfach durch die sehr viel grössere Anzahl Wohnungen die Differenz wettmacht. Olaf ergänzt, dass die kleineren Genossenschaften tendenziell noch höheres AS-Kapital haben.
- Natascha Stauffer: Wenn ältere Personen, welche nur eine kleine Rente beziehen, bei der GISA einziehen möchten – wie können sie sich eine Wohnung bei der GISA leisten? Guido de Martin: Diese Personen erhalten Ergänzungsleistungen. Die sozialen Dienste der Stadt Zürich finanzieren bereits heute bei vielen Genossenschafter:innen das AS-Kapital.
- Sonja Siegenthaler: Wieso wird der Zins ausbezahlt und nicht auf das Kapital zugeschlagen? Guido de Martin: Individuelle Lösungen bedeuten einen immensen Mehraufwand für die Verwaltung. Wenn die Verwaltung aufgestockt wird, müssen irgendwann die Mieten erhöht werden. Die Genossenschafter:innen können den Zins in die Darlehenskasse einzahlen, diese Beträge werden auch gut verzinst.
- Marie-Louise Bloch: Mit Ergänzungsleistungen und AHV ist das Einkommen CHF 2'600 monatlich, das reicht nicht für eine teure Wohnung im Neubau. Enrico Magro: Bei der Ermittlung der Höhe der Ergänzungsleistungen werden die effektiven Kosten berücksichtigt.
- Marie-Louise Bloch: Wieso muss der Steuerzahler die GISA unterhalten? Olaf Schnabel: Das stimmt nicht, die GISA bezieht keine Steuergelder. Die Erhöhung der Anteilscheine ist für bestehende Genossenschafter:innen in der bestehenden Wohnung freiwillig. Enrico Magro: Das AS-Kapital wird beim Auszug wieder zurückerstattet. Wenn jemand die Mieten nicht zahlen kann, sind die sozialen Dienste der Stadt Zürich da und erste Anlaufstelle für die Betroffenen. Die Rolle der GISA ist gemeinnütziger Wohnungsbau, die Sozialhilfe die Aufgabe der Stadt Zürich.
- Marcel Käsermann: Wieso wird das AS-Kapital erst nach drei Jahren zurückerstattet? Olaf Schnabel: Das stimmt nicht, bis heute hat die GISA noch nie drei Jahren gewartet mit der Rückzahlung. Bevor die Schlussabrechnung erstellt werden kann, muss die Verwaltung auf die Schlussrechnungen der Handwerker warten. Enrico Magro: Normalerweise wird das AS-Kapital innerhalb von 3-6 Monaten zurückbezahlt.
- Sonja Siegenthaler: Welches AS-Kapital gilt für die Genossenschafter:innen, welche in die Bauetappe 2 umziehen müssen? Olaf Schnabel: Dort gilt noch das alte AS-Kapital.
- Antonia Schiess: Verliere ich meine Wohnung, wenn ich das neue AS-Kapital nicht zahlen kann? Olaf Schnabel: Nein, weil die Anpassung freiwillig ist.
- Inga Küpfer: Wird das AS-Kapital neu peu a peu erhöht? Olaf Schnabel: Nein, die Erhöhung ist freiwillig für die bestehenden Genossenschafter:innen in den bestehenden Wohnungen (siehe neues Reglement, Art. 15). Eine Änderung muss wieder von der Generalversammlung abgesegnet werden.

*Es folgt die geheime Abstimmung über Folgendes:*

- *Das Reglement über die Genossenschaftsanteile wird in Kraft gesetzt gemäss Vorlage, welche mit der GV-Einladung zugestellt wurde.*
- *Das Reglement über Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge wird ausser Kraft gesetzt.*

- *Das Reglement über die Vermietung wird angepasst gemäss Vorlage, welche mit der GV-Einladung zugestellt wurde.*

*Die Reglements-Änderungen werden mit 81 Ja-Stimmen, 71 Nein-Stimmen und 2 ungültigen Stimmen angenommen.*

## 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

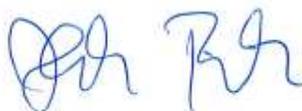
Der Vorsitzende erläutert die anstehenden Arbeitsschwerpunkte für das laufende Jahr.

Am Schluss der Generalversammlung entscheiden die Anwesende in einer Konsultativabstimmung, dass die nächste Generalversammlung am Donnerstag, 5. Juni 2025 stattfindet. Der Veranstaltungsort ist neu: Restaurant Anna (zwischen Milchbuck und Bucheggplatz).

Olaf Schnabel dankt nochmals allen für Ihre Mithilfe im vergangenen Jahr und erklärt die Generalversammlung für geschlossen. (Uhrzeit 22.10 Uhr)



Der Vorsitzende:  
Olaf Schnabel



Die Protokollführerin:  
Helena Teinilä