

Protokoll
19. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Dienstag, 23. Oktober 2001, 18.00 Uhr
EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich

Vorsitz: Franz Leutert

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Werner Rieder, Schlieren, Niklaus Kuhn, Langnau am Albis, Roland Steinberger, Birmensdorf, Jakob Rohr, Thalwil, Hanni Honegger, Rüti, Christoph Meili, Oberrieden, Roger Vaucher, Kloten, Ruth Vaucher, Kloten, Fritz Hefti, Zürich, Martin Studer, Wettingen, Fritz Jauch, Dübendorf, Erika Kofmehl, Buchs, Peter Hauri, Boniswil.

Entschuldigt:

Peter Honegger, Rüti, Ruth Wäfler, Münchenbuchsee, Erich Wäfler, Münchenbuchsee, Erika Welti, Zürich, Karl Kübler, Zürich, Daniel Reuter, Zürich, Max Dünki, Oberrieden, Ruedi Aeschbacher, Zürich, Erich Kriesi, Erlenbach.

Traktanden:

1.	Begrüssung und Mitteilungen	3
1.1.	Begrüssung	3
1.2.	Entschuldigungen	3
1.3.	Traktandenliste	3
1.4.	Mitteilungen	3
1.4.1.	Imbiss und Getränke	3
1.4.2.	Petition Krankenkassen-Prämien	3
2.	Wahl der Stimmenzähler	3
3.	Abnahme des Jahresbeirchtes 2000/01	3
4.	Abnahme der Jahresrechnung 2000/01 und der Bilanz per 30.6.2001	4
5.	Zinsfestsetzung Genossenschaftskapital	5
6.	Beschlussfassung über die Verwendung des Voranschlages	5
7.	Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigung für den Vorstand	5
8.	Anträge der Genossenschafter	6
9.	Verschiedenes und Umfrage	6
9.1.	Protokollgenehmigung	6
9.2.	Genossenschaftskapital	6

1. Begrüssung und Mitteilungen

1.1. Begrüssung

Der Präsident *begrüss*t die anwesenden Genossenschafter. Die Präsenzliste zirkuliert bei den Anwesenden.

1.2. Entschuldigungen

Die *Entschuldigungen* werden bekannt gegeben und im Protokoll festgehalten.

1.3. Traktandenliste

Die *Traktandenliste* wird stillschweigend genehmigt.

1.4. Mitteilungen

1.4.1. Imbiss und Getränke

Ein Imbiss und Getränke werden während der Sitzung abgegeben.

1.4.2. Petition Krankenkassen-Prämien

EVP-Kantonalpräsident Dr. Peter Schäppi, Thalwil, bittet um Unterstützung und Unterschrift. Die Petition zirkuliert bei den Anwesenden.

2. Wahl der Stimmzähler

Für die Stimmzählung vorgeschlagen und einstimmig gewählt wird: Dr. Peter Schäppi, Thalwil.

3. Abnahme des Jahresberichtes 2000/01

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaf tern mit der Einladung zusammen zugestellt. Er lautet:

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2000/2001 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei (EVP) des Kantons Zürich geniessen und ihren Sitz inklusive die Verwaltung in den Büros der Partei behalten.

Erfreulicherweise kann die Jahresrechnung 2000/01 einen kleinen Vorschlag ausweisen, welcher eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von neu 3 ½ % (bisher 3 ¼ %) und einer kleinen Rückstellung in die gesetzlichen Reserven ermöglicht. Bezüglich Unterhalt wurde an der Winzerstrasse 79 der normale Unterhalt in den Wohnungen vorgenommen und infolge Umzug Wohnungen neu gestrichen. An der Josefstrasse 32 wurden ebenfalls Wohnungserneuerungen vorgenommen. Insbesondere werden bei Wohnungswechsel die Böden mit Parkett erneuert und die Wände frisch gestrichen. Die Heizanlage musste aus Umweltschutzgründen erneuert und der Tankraum aufgehoben werden. Ein neuer Archivraum wurde geschaffen und vermietet. Die Finanzsituation darf nach wie vor als gesund bezeichnet werden, wobei ein Aufruf zur Neuzeichnung von Anteilsscheinen vorgenommen wird, weil die ZKB den Anteil des Eigenkapitals der Genossenschaft erhöht wissen will. Die Hypothekarzinsentwicklung wurde der Mieterschaft weitergegeben.

Mieterschaft

An der **Winzerstrasse 79** sind Albin Reichmuth und Marc Bischoff ausgezogen. An ihrer Stelle konnten die Wohnungen nahtlos an Alexander Greil und an Sandra Fernandes weitervermietet werden. Als Hauswartin amtet Frau White.

An der **Josefstrasse 32** sind keine Mieterwechsel zu verzeichnen. Verschiedene Untermieter (z.B. IG Velo) sind eingezogen. Unterhaltsarbeiten (Böden, Malerarbeiten) wurden vorgenommen. Zudem musste nach einem Wohnungsbrand eine Wohnung völlig neu renoviert werden.

An der **Josefstrasse 34** ist das Hilfswerk der SEA, Tear Fund weiterhin Mieterin. Es wurden nur kleinste Unterhaltsarbeiten zur Förderung der Sicherheit getätigt.

Genossenschaftsentwicklung

Das Genossenschaftskapital hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von 628'500 Franken auf neu 665'000 Franken erhöht. Allerdings sind Rückzahlungsforderungen infolge Todesfälle in Höhe von über 60'000 Franken bekannt. Entsprechend will der Vorstand das Kapital möglichst rasch um 200'000 Franken erhöhen und damit Hypothekarschulden zurückzahlen. Der Zins für das Genossenschaftskapital soll deshalb wie im Vorjahr um $\frac{1}{4}$ Prozentpunkte auf neu 3,5 % erhöht werden.

Genossenschaftsorgane

Der **Vorstand** hat seine Geschäfte auf dem Korrespondenzweg und schriftlichen Abstimmungen erledigen können. Vorstandsmitglieder sind: *Franz Leutert*, Präsident, Obfelden; *Niklaus Kuhn*, Vizepräsident, Langnau am Albis; *Fritz Jauch*, Beisitzer; Dübendorf; *Werner Rieder*, Beisitzer, Schlieren und als Kassier *Roland D. Steinberger*, Birmensdorf. Mit beratender Stimme gehört der Geschäftsführer *Peter Reinhard*, Kloten, dem Vorstand an. Für die Buchhaltung verantwortlich zeichnet *Roland D. Steinberger*, Birmensdorf.

Die **Revisionsstelle** hat die Jahresrechnung und Bilanz zusammen mit dem Kassier und dem Geschäftsführer/Verwalter geprüft und ihren Bericht verfasst. Der Kontrollstelle gehören an: *Erich Kriesi*, Erlenbach; *Hanni Honegger*, Rüti, und *Erika Kofmehl*, Glattbrugg.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle, mit Domizil im Kantonalsekretariat der EVP Zürich an der Josefstrasse 32 in Zürich, wird seit der Gründung (1982) durch *Peter Reinhard*, Kloten, geführt. Zugenommen haben insbesondere die Aufwendungen für die Behebung von Sachschäden (Zwei Wohnungsbrände) sowie für Vermietungs- und Unterhaltsarbeiten.

Schluss

Die Unterzeichnenden danken der EVP für das Gastrecht in ihren Räumlichkeiten und die gebotene Möglichkeit, die Infrastruktur mitzubenuetzen. Danken möchten sie aber auch allen Genossenschaftlern für ihr Vertrauen und Engagement sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.

Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Für den Vorstand
Gez. Franz Leutert, Präsident
Gez. Peter Reinhard, Geschäftsführer

Zürich, 24. September 2001/fl/pr

Vizepräsident und Bankrat Niklaus Kuhn, Langnau a.A. stellt den Jahresbericht zur Diskussion.

Es werden Fragen zu den 2 erwähnten Wohnungsbränden gestellt und beantwortet.

Der Jahresbericht wird einstimmig verabschiedet und dem Vorstand Entlastung erteilt.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2000/01 und der Bilanz per 30.6.2001

Die detaillierte Rechnung und Bilanz wurde mit der Einladung zusammen allen Genossenschaftlern zugestellt. Der Vorstand und die Revisoren beantragen:

„Die Jahresrechnung 2000/01 (Aufwand: 278'741.85, Ertrag: 304'161.10) und die Bilanz per 30.06.01 (Aktiven: 4'194'762.85, Passiven 4'169'343.60) mit einem Vorschlag von 25'419.25 werden genehmigt und der Vorstand wird entlastet.“

Der Revisorenbericht wird verlesen.

Es wird auf Anfrage darauf hingewiesen, dass das Genossenschaftskapital im Jahresbericht gesondert ausgewiesen und aufgeführt ist. In der Rechnung ist es unter den Debitoren zu finden. Deswegen ein neues EDV-Programm anzuschaffen wurde bereits früher abgelehnt.

Die Genossenschaftler stimmen der Jahresrechnung und Bilanz einstimmig zu und erteilen dem Vorstand Entlastung.

5. Zinsfestsetzung Genossenschaftskapital

Der Vorstand beantragt im vergangenen Geschäftsjahr eine Erhöhung des Zinssatz von 3,0 Prozent auf 3 ¼ Prozent für das Genossenschaftskapital. Dieser Satz soll nun um ein weiteres ¼ % auf 3,5 % erhöht werden (Kosten: Fr. 23'118.40). Damit soll der Zinsentwicklung Rechnung getragen und ein Anreiz zur Erhöhung und Neuzeichnung von Genossenschaftskapital in Höhe von 200'000 Franken gegeben werden.

Die Genossenschaftler stimmen dem einstimmig zu.

6. Beschlussfassung über die Verwendung des Voranschlages

Der Vorstand und die Revisoren beantragen folgende Verwendung:

	00/01	99/00
Gewinnvortrag	939.10.....	1'037.80
Ertragsüberschuss	25'419.25.....	22'206.65
Zur Verfügung der GV	26'358.35.....	23'244.45
Zuweisungen		
Gesetzliche Reserven	1'000.00.....	1'000.00
Zinsen Genossenschaftler	23'118.40.....	21'305.35
Vortrag auf neue Rechnung.....	2'239.95.....	939.10
Total	26'358.35.....	23'244.45

Die Genossenschaftler stimmen dem einstimmig zu.

7. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigung für den Vorstand

Spesenentschädigungen in Franken (in Klammer = Vorjahr): Präsident 2'000.00 (2'000.00), übrige vier Vorstandsmitglieder je 200.00 (200.00), total 2'800.00 (2'800.00). Der Vorstand beantragt, dem Gesamtbeitrag zuzustimmen.

Durch den Vorstand bereits festgelegt wurden die übrigen Entschädigungen (in Franken): Der Geschäftsführer/Verwalter erhält 5'000.00 (5'000.00). Eine Stellvertretung besteht nicht. Roland D. Steinberger erhält für die Buchhaltung 4'000.00 (4'000.00). Die drei Revisoren erhalten je 200.00 (200.00), total

600.00 (600.00). Das Gastrecht unserer Geschäftsstelle bei der EVP des Kantons Zürich wird mit 5'000.00 (5'000.00) abgegolten.

Vorstands- und Revisorenentschädigung werden nur entrichtet, wenn auch ein Einsatz erfolgte. Präsident und Kassier verzichten auf Auszahlung und erhöhen Genossenschaftskapital. EVP erhält vorläufig keinen oder reduzierten Beitrag. Zudem werden Kosten (Putzfrau, WC-Reinigung, Fensterreinigung, etc.) nicht mehr durch BG getragen, sondern der EVP verrechnet. Der Geschäftsführer führt dies sinngemäss aus. Damit soll die Kostenstruktur gesenkt werden und regelmässige Rückstellungen erfolgen.

8. Anträge der Genosschafter

In der statutengemäss vorgesehenen Frist von 10 Tagen vor der Delegiertenversammlung sind keine Anträge der Genosschafter eingegangen. Das Traktandum ist somit erledigt.

9. Verschiedenes und Umfrage

9.1. Protokollgenehmigung

Das vorliegende Protokoll wird allen Vorstandsmitgliedern und Revisoren zur Genehmigung zugestellt. Ohne schriftlichen Gegenbericht innert 5 Tagen nach Erhalt des Protokolls gilt dieses als genehmigt.

9.2. Genossenschaftskapital

Wegen erheblichen Rückzahlungen von Genossenschaftskapitals ist der Eigenmittelbedarf relativ tief. Die ZKB hat in einer Beurteilung darauf hingewiesen und eine Verbesserung verlangt. Ein Verkauf der Winzerstrasse 79 konnte bisher nicht realisiert werden und ist auch nicht „um jeden Preis“ sinnvoll. Inzwischen wurden bei den Genossenschaftern in einer Umfrage über 70'000 Franken neues Kapital gezeichnet. Der Rest soll in einer Umfrage bei der EVP eingebracht werden. Der Geschäftsführer wird dies an die Hand nehmen. Die Kostenstruktur wird überprüft, mit dem Ziel, jährlich 10'000 bis 20'000 Franken Hypotheken zurückzahlen zu können. Das Eigenkapital soll auf 30 % erhöht werden. Das Einvernehmen mit der ZKB, Frau Mächler, ist sehr gut, auch wenn die Beurteilung anfangs „schmerzhaft“ war. Der Vorstand dankt für die gute Zusammenarbeit und das Verständnis.

Schluss der Sitzung: 18.40 Uhr

Für das Protokoll
Baugenossenschaft Josefstrasse 32



Peter Reinhard,
Geschäftsführer

Zürich, 28. Oktober 2001/pr

cc:

- Mitglieder des Vorstandes der Baugenossenschaft Josefstrasse 32
- Revisorin und Revisoren der Baugenossenschaft Josefstrasse 32
- ZKB, Frau Mächler