

**Protokoll**  
**20. Generalversammlung Baugenossenschaft Josefstrasse 32**  
**Donnerstag, 24. Oktober 2002, 18.00 Uhr**  
**EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich**

---

**Vorsitz:** Franz Leutert

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

**Anwesend:**

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Roland Steinberger, Birmensdorf, Fritz Jauch, Dübendorf, Hedi Schürmann, Suhr, Christoph Meili, Oberrieden, Werner Rieder, Schlieren, Hanni Honegger, Rüti, Fritz Hefti, Zürich, Hanny Wichteremann, Liebefeld, Fritz Halter, Bülach, Lotty Kriesi, Erlenbach, Erich Kriesi, Erlenbach, Erika Kofmehl, Buchs, Roland Steinberger, Birmensdorf.

**Entschuldigungen:**

Werner Wydler, Zürich, Mina Kriesi, Erlenbach, Otto Zwygart, Bolligen, Niklaus Kuhn, Langnau a.A., Martin Studer, Baden, Edith Studer, Baden, Ursi Hänni-Hauser, Uetikon am See, Erika Welti, Zürich, Hans Oester, Zürich, Bernhard Hiniger, Horgen, Sylvia Sannwald, Illnau, Max Dünki, Oberrieden, Peter Schäppi, Thalwil, Willy Sauser, Zürich, Peter Gysling, Schlieren, Karl Kübler, Zürich, Peter Honegger, Rüti, Fredi Kohler, Rüti, Regula Kohler, Rüti.

**Traktanden:**

Begrüssung .....	3
1.1. Begrüssung .....	3
1.2. Entschuldigungen .....	3
1.3. Traktandenliste .....	3
2. Stimmzählerinnen und Stimmzähler .....	3
3. Abnahme des Jahresberichtes .....	3
4. Abnahme der Jahresrechnung 2001/02 und der Bilanz per 30.6.2002 .....	5
5. Wahl der Revisoren/Ersatzrevisoren für die Amtsdauer 2002 bis 2004 .....	6
6. Festsetzung Zinssatz für Genossenschaftskapital .....	6
7. Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses .....	6
8. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigung für den Vorstand .....	7
9. Anträge der Genossenschafter .....	7
10. Verschiedenes und Umfrage .....	7
10.1. VEW-Baugenossenschaft .....	7
10.2. Protokollgenehmigung .....	7

## **Begrüssung**

### **1.1. Begrüssung**

Der Präsident begrüsst die anwesenden Mitglieder der Kommission.

### **1.2. Entschuldigungen**

Die Entschuldigungen werden bekannt gegeben.

### **1.3. Traktandenliste**

Die Traktandenliste wird stillschweigend genehmigt.

## **2. Stimmzählerinnen und Stimmzähler**

Als Stimmzähler einstimmig bestimmt wird Peter Reinhard, Kloten..

## **3. Abnahme des Jahresberichtes**

Der nachfolgende Jahresbericht wurde allen Genossenschaftern rechtzeitig zugestellt:

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2001/2002 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 20. Jahr weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei (EVP) des Kantons Zürich geniessen und ihren Sitz inklusive die Verwaltung in den Büros der Kantonalpartei behalten.

Erfreulicherweise kann die Jahresrechnung 2001/02 einen kleinen Vorschlag ausweisen, welcher eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 3,5 % (unverändert) und je einer kleinen Rückstellung in die gesetzlichen und freien Reserven ermöglicht. Rückstellungen wurden vor Ausweisung des Gewinns für die Winzerstrasse 79 und Josefstrasse 32 und 34 in Höhe von je 10'000 Franken in den Erneuerungsfonds gelegt. Je 5'000 Franken wurden für beide Liegenschaften in die Bewertungskonti eingelegt. Damit konnten nach einigen Jahren des Verzichts auf Rückstellungen endlich wieder Reserven geschaffen werden. Das ist insbesondere auf einen Verzicht von grösseren Investitionen und ein konsequentes Sparregime zurück zu führen. Bezüglich Unterhalt wurde an der Winzerstrasse 79 der normale Unterhalt in den Wohnungen vorgenommen. Verschiedene Waschmaschinen/Tumbler mussten ersetzt werden. An der Josefstrasse 32 wurden kleinere Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Die Finanzsituation darf nach wie vor als gesund bezeichnet werden.

Der Aufruf bei den Genossenschaftern und den EVP-Mitgliedern zur Zeichnung von neuem Genossenschaftskapital hat ein erfreuliches Echo gezeigt. Die Auswirkungen erscheinen jedoch nur bedingt in der laufenden Jahresrechnung 2001/02 und der Bilanz per 30.6.2002. Die nach diesem Stichdatum geflossenen Gelder zeigen ihre Wirkung erst in der laufenden Rechnung 2002/2003. Der Forderung der ZKB, die Hypotheken um 200'000 Franken zu reduzieren wurde entsprochen. Die Hypothekarschulden konnten darüber hinaus um mehrere hunderttausend Franken reduziert werden. Anfangs 2003 werden weitere 100'000 bis 200'000 Franken zurück bezahlt. Das Finanzmanagement wurde konsequent ausgebaut um Doppelverzinsungen möglichst zu vermeiden. Verschiedene Anleger wollten kein Genossenschaftskapital zeichnen, sondern ihr Geld als Darlehen anlegen. Diesem Wunsche wurde entsprochen.

Aktuell ist bei der Josefstrasse 32 noch eine kleine variable Hypothek vorhanden, welche anfangs 2003 zurückbezahlt wird. An der Winzerstrasse 79 wird nochmals eine ausserordentliche Kündigung von Hypothekenteilen in Erwägung gezogen und eine Umwandlung des Restes in günstige Festhypotheken in die Wege geleitet.

Die Hypothekarzinsentwicklung wurde der Mieterschaft im gesetzlichen Rahmen weitergegeben.

### **Mieterschaft**

An der **Winzerstrasse 79** sind keine Mieterwechsel zu verzeichnen. Als Hauswartin amtiert Brigitte White.

An der **Josefstrasse 32** sind keine Mieterwechsel zu verzeichnen. Wechsel gab es nur bei Untermietern (Wohnung Klinger und Grüne).

An der **Josefstrasse 34** ist das Hilfswerk der SEA, Tear Fund weiterhin Mieterin. Bei deren Untermieter haben sich Änderungen ergeben.

Bei den **Parkplätzen** wird auf eine konsequente Vermietung aus Kostengründen Wert gelegt, weshalb immer wieder Differenzen mit Besuchern (auch der EVP und Baugenossenschaft) entstehen. Für Gäste ist nur ein Parkplatz reserviert. Ein amtliches Polizeiverbot für den Parkraum wird geprüft.

### **Genossenschaftsentwicklung**

Das Genossenschaftskapital hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von 665'000 Franken auf neu 1'014'250 Franken erhöht. Im neuen Geschäftsjahr sind weitere Anteile gezeichnet und bezahlt worden. Zudem trafen bis Ende Geschäftsjahr Darlehen von 120'000 Franken ein. Die Darlehen privater Anleger haben im neuen Geschäftsjahr eine markante Erhöhung auf über 300'000 Franken erfahren. Damit keine Überliquidität entstand, musste teilweise Genossenschaftskapital kurzfristig zurückbezahlt werden. Erfreulicherweise erklärten sich die Betroffenen bereit, im Bedarfsfall jederzeit wieder einzusteigen.. Mit dieser Rückendeckung war es uns möglich mit der Rückzahlung von Hypothekarschulden an die Bank immer ans Limit zu gehen .

Der Zins für das Genossenschaftskapital soll wie im Vorjahr mit 3,5 % verzinst werden. Mit diesem Zinsatzversprechen wurde neues Kapital gesammelt. Die aktuellen 3-jährigen Festhypothekzinsen liegen heute unter 3%.Je nach Zinsentwicklung muss eine spätere Anpassung in Betracht gezogen werden.

### **Genossenschaftsorgane**

Der **Vorstand** hat seine Geschäfte auf dem Korrespondenzweg 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*, Buchs. Rücktritte sind nicht eingereicht worden, weshalb alle Mitglieder zur Wiederwahl vorgeschlagen werden.

### **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 administrativen Aufwendungen für die Neu- und Umschuldungsarbeiten sowie die Kleinreparaturen und Schmierereien an der Fassade Josefstrasse 32.

## Schluss

Die Unterzeichnenden danken der EVP des Kantons Zürich für das Gastrecht in ihren Räumlichkeiten und die gebotene Möglichkeit, die Infrastruktur mitzubenutzen. Danken möchten sie aber auch allen Genossenschaftlern und Darlehensgebern und der ZKB 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, 19. September 2002/fl/pr“

Der Jahresbericht wird zur Diskussion gestellt. Das Wort wird nicht verlangt. Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt und dem Vorstand Entlastung gewährt.

#### 4. Abnahme der Jahresrechnung 2001/02 und der Bilanz per 30.6.2002

Die Unterlagen wurden den Genossenschaftlern rechtzeitig und detailliert zugestellt. Zusammenfassend die Eckwerte:

Zur **Jahresrechnung**: Die Jahresrechnung 2001/02 (Aufwand: 271'383.65, Ertrag: 303'270.45) und die **Bilanz** per 30.06.01 (Aktiven: 4'355'144.70, Passiven 4'323'257.90) mit einem Vorschlag von 31'886.80 werden vom Kassier mündlich ausgeführt. Erfreulicherweise können auch Rückstellungen getätigt werden.

Der **Revisorenbericht** wurde ebenfalls verschickt und lautet:

„An die ordentliche Generalversammlung 2002 der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 8005 Zürich

### BERICHT DER REVISOREN

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben die auf den 30. Juni 2002 abgeschlossene Jahresrechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften geprüft.

Wir stellen fest, dass

- bei einem Total der Einnahmen von	Fr.	303'270.45
und Ausgaben von	Fr.	<u>271'383.65</u>
ein Einnahmenüberschuss von	Fr.	<u>31'886.80</u>

resultiert;

- die Bilanz beidseitig mit Fr. 4'355'144.70 abschliesst;
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Ergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze eingehalten worden sind;
- die beantragte Gewinnverteilung Gesetz und Statuten entspricht

Gewinnvortrag	Fr.	3'239.95
---------------	-----	----------

Vorschlag Geschäftsjahr 2001/02	Fr.	31'886.80
Zur Verfügung der Generalversammlung	Fr.	35'126.75
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	Fr.	1'000.00
Zuweisung an die freien Reserven	Fr.	3'000.00
3,5 % Genossenschaftlerzinsen	Fr.	29'292.25
Vortrag auf neue Rechnung	Fr.	1'834.50

Aufgrund der Ergebnisse unserer Prüfung beantragen wir, die vorliegende Jahresrechnung 2001/02 zu genehmigen und dem Kassier sowie dem Vorstand Décharge zu erteilen.

Mit freundlichen Grüssen  
Hanni Honegger Erich Kriesi Erika Kofmehl

Zürich, 14. Oktober 2002“

Jahresrechnung, Bilanz und Revisorenbericht werden zur Diskussion gestellt. Das Wort wird nicht verlangt. Die Jahresrechnung und Bilanz werden einstimmig genehmigt und dem Vorstand Entlastung gewährt.

#### **5. Wahl der Revisoren/Ersatzrevisoren für die Amtsdauer 2002 bis 2004**

Die bisherigen Stellen sich zur Wiederwahl. Es sind dies: Erich Kriesi, Erlenbach, Erika Kofmehl, Buchs, und Hanni Honegger, Rüti.

Die Vorschläge werden nicht vermehrt und die Vorgeschlagenen einstimmig gewählt.

#### **6. Festsetzung Zinssatz für Genossenschaftskapital**

Der Zinssatz soll unverändert auf 3,5 % belassen werden (Zinsbelastung: Fr. 29'292.25).

Der Vorschlag wird einstimmig genehmigt.

#### **7. Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses**

Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverteilung:

	2000/2001	2001/2002
Gewinnvortrag .....	939.10.....	3'239.95
Ertragsüberschuss .....	25'419.25.....	31'886.80
<b>Zur Verfügung der GV .....</b>	<b>26'358.35.....</b>	<b>35'126.75</b>
<b>Zuweisungen</b>		
Gesetzliche Reserven .....	1'000.00.....	1'000.00
Freie Reserven .....	0.00.....	3'000.00
Zinsen Genossenschaftler .....	23'118.40.....	29'292.25
Vortrag auf neue Rechnung.....	2'239.95.....	1'834.50
<b>Total .....</b>	<b>26'358.35.....</b>	<b>35'126.75</b>

Die Gewinnverteilung wird von den Anwesenden einstimmig genehmigt und so beschlossen.

## **8. 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.

Die Anträge werden einstimmig genehmigt.

## **9. Anträge der Genosschafter**

Innert Frist sind keine Anträge eingegangen. Das Traktandum ist erledigt.

## **10. Verschiedenes und Umfrage**

### **10.1. VEW-Baugenossenschaft**

Diese Baugenossenschaft scheint Probleme zu haben. Der Geschäftsführer hat ein Angebot zur Mithilfe der Lösung weitergegeben.

### **10.2. Protokollgenehmigung**

Sofern innert 5 Tagen nach Erhalt von den Vorstandsmitgliedern und Revisoren keine Einwendungen eintreffen, gilt das Protokoll als genehmigt.

Schluss der Sitzung: 18.18 Uhr

Für das Protokoll  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Der Geschäftsführer



Peter Reinhard, Kantonsrat

Zürich, 24. November 2002/pr