

**Protokoll**  
**21. Generalversammlung (GV)**  
**Baugenossenschaft Josefstrasse 32**  
**Donnerstag, 30. Oktober 2003, 18.00 Uhr**  
**EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich**

---

**Vorsitz:** Franz Leutert /Peter Reinhard

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

**Anwesend:**

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Erich Kriesi, Erlenbach, Fritz Hefti, Zürich, Erwin Matter, Winterthur, Hedi Schürmann, Suhr, Peter Kläsi, Männedorf, Peter Gysling, Schlieren, Peter Honegger, Rüti, Karl Schärer, Wetzikon, Fritz Jauch, Dübendorf, Niklaus Kuhn, Langnau a.A., Steinberger Roland, Birmensdorf, Terzi Stefano, Winterthur.

**Entschuldigt:**

Erika Kofmehl, Buchs, Werner Rieder, Frutigen, Ursi Hänni-Hauser, Uetikon, Hanni Honegger, Rüti, Max Dünki, Oberrieden, Edith Studer, Wettingen, Martin Studer, Wettingen, Hans Oester, Zürich, Daniel Reuter, Zürich, Karl Kübler, Zürich, Regula Kohler, Rüti, Peter Schäppi, Thalwil, Sylvia Sannwald, Effretikon, Alice Zollinger, Affoltern, Fritz Halter, Bülach.

**Traktanden:**

1.	Begrüssung und Mitteilungen.....	3
1.1.	Vorsitz.....	3
1.2.	Begrüssung.....	3
1.3.	Entschuldigungen.....	3
1.4.	Traktandenliste.....	3
1.5.	Mitteilungen.....	3
1.5.1.	Imbiss und Getränke.....	3
2.	Wahl der Stimmenzähler.....	3
3.	Abnahme des Jahresberichtes 2002/2003.....	3
4.	Abnahme der Jahresrechnung 2002/2003 und der Bilanz per 30.6.2003.....	5
5.	Wahl des Präsidenten und des Vorstandes für die Amtsdauer 2003 bis 2006.....	5
6.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital.....	5
7.	Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses.....	6
8.	Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen für den Vorstand.....	6
9.	Anträge der Genosschafter.....	6
10.	Verschiedenes und Umfrage.....	6
10.1.	Protokollgenehmigung.....	6
10.2.	Finanzmittel.....	6
10.3.	Schatten und Begeisterung.....	6
10.4.	Dank von Fritz Jauch.....	7
10.5.	Dank von Vizepräsident Niklaus Kuhn.....	7
10.6.	Schlusswort des Präsidenten.....	7
10.7.	Schluss.....	7

## **1. Begrüssung und Mitteilungen**

### **1.1. Vorsitz**

Der Präsident steckt im Verkehrsstau und ist unterwegs. Die Versammlung ist einverstanden, dass der Geschäftsführer, Peter Reinhard, die Sitzung leitet.

### **1.2. Begrüssung**

Der Präsident *begrüss*t die anwesenden Genossenschafter.

### **1.3. Entschuldigungen**

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

### **1.4. Traktandenliste**

Die *Traktandenliste* wird stillschweigend genehmigt.

### **1.5. Mitteilungen**

#### **1.5.1. Imbiss und Getränke**

Ein Imbiss und Getränke werden während der Sitzung abgegeben.

## **2. Wahl der Stimmzähler**

Für die Stimmzählung vorgeschlagen und einstimmig gewählt wird: Fritz Hefti, Zürich.

## **3. Abnahme des Jahresberichtes 2002/2003**

Der Vorsitzende verliest den Jahresbericht:

Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2002/03 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 21. 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 2002/03 einen kleinen Vorschlag ausweisen, welcher eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 3,5 % (Vorjahr: 3,5 %) und einer kleinen Rückstellung in die gesetzlichen Reserven ermöglicht. Rückstellungen wurden vor Ausweisung des Gewinns für die Winzerstrasse 79 von 5'000 (10'000) Franken und Josefstrasse 32 und 34 in Höhe von 10'000 (10'000) Franken in den Erneuerungsfonds gelegt. Je 20'000 (5'000) Franken wurden für beide Liegenschaften als Abschreibung verbucht. Damit konnten nach einigen Jahren des Verzichts auf Rückstellungen wie im Vorjahr wiederum und zwar in markant erhöhtem Rahmen 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 mit Ersatz von Waschmaschinen-Geräten in den Wohnungen und der Umgebung vorgenommen. Ersetzt werden mussten auch Küchenmaschinen und Herdplatten an der Josefstrasse 32. Dort wurden zudem kleinere Unterhaltsarbeiten an der Fassade vorgenommen. Die Finanzsituation darf als gesund bezeichnet werden.

Der Aufruf bei den Genossenschaftern und den EVP-Mitgliedern vor zwei Jahren zur Zeichnung von neuem Genossenschaftskapital hat bis hin ins neue Geschäftsjahr erfreuliches Echo gezeigt. Das Genossenschaftskapital konnte auf über 1 Mio. Franken erhöht werden. Zudem wurden auch Darlehen von EVP-Mitgliedern gezeichnet. Die Forderung der ZKB, die Hypotheken um 200'000 Franken zu reduzieren wur-

de entsprochen. Die Hypothekarschulden konnten darüber hinaus um mehrere hunderttausend Franken reduziert werden. Die Hypothekarschulden wurden auf 2'350'000 Franken reduziert und dafür der Anteil an Genossenschaftskapital und Darlehen erhöht. Zurzeit besteht nur noch ein kleiner Anteil von 50'000 Franken an freien Hypotheken, der Rest sind Festhypotheken. Das Finanzmanagement wurde konsequent durchgeführt um Doppelverzinsungen von Hypotheken – Genossenschaftskapital/Darlehen möglichst zu vermeiden. Die Hypothekarzinsentwicklung wurde der Mieterschaft im gesetzlichen Rahmen vollumfänglich weitergegeben.

### Mieterschaft

An der **Winzerstrasse 79** sind keine Mieterwechsel zu verzeichnen. Als Hausabwartin amtiert Brigitte White. An der **Josefstrasse 32** sind keine Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Schweizerische Evangelische Allianz (SEA) kündigte Platzmangel an und deshalb wurden mit den Grünen Verhandlungen aufgenommen, ob sie einen Raum abgeben und ein neuer Durchstich vorgenommen werden kann. Dieses Anliegen wird erst im Geschäftsjahr 2003/04 zum Abschluss kommen. An der **Josefstrasse 34** ist das Hilfswerk der SEA, Tear Fund weiterhin Mieterin. 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 stark erhöht. Betrug es im Geschäftsjahr 2000/01 noch 665'000 Franken so erhöhte sich das im Geschäftsjahr 2001/02 auf 1'014'250 Franken und im Geschäftsjahr 2002/03 auf 1'067'250.00 Franken. Dazu kommen Darlehen in Höhe von 380'000 Franken. 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 Zinssatzversprechen wurde neues Kapital gesammelt. Die aktuellen 3-jährigen Festhypothekzinsen liegen heute unter 3%. Je nach Zinsentwicklung muss eine Anpassung für das nächste Geschäftsjahr mit grosser Wahrscheinlichkeit 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.

Ihren Rücktritt aus dem Vorstand erklärt haben altershalber Niklaus Kuhn und Fritz Jauch. Neuvorschläge in Form der Architekten Peter Gysling, Schlieren, und Stefano Terzi, Winterthur, liegen vor. Beide sind mit der EVP eng verbunden und garantieren mit, dass der Genossenschaftszweck beibehalten werden kann.

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 an der Liegenschaft Josefstrasse 32/34. Nach 20 Jahren werden hier merklich Unterhaltsarbeiten notwendig. Die Schmierereien an der Fassade Josefstrasse 32 werden weiterhin laufend behoben.

### **Schluss**

Der Präsident dankt der EVP des Kantons Zürich für das Gastrecht in ihren Räumlichkeiten und die gebotene Möglichkeit, die Infrastruktur mitzubenutzen. Danken möchte er aber auch allen Genossenschaftlern und Darlehensgebern und der ZKB für ihr Vertrauen und Engagement sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.

Der Jahresbericht 2002/2003 wird einstimmig genehmigt.

### **4. Abnahme der Jahresrechnung 2002/2003 und der Bilanz per 30.6.2003**

Zur **Jahresrechnung**: Die Jahresrechnung 2002/03 (Aufwand: 266'627.25, Ertrag: 303'015.85) und die **Bilanz** per 30.06.03 (Aktiven: 5'341'744.90, Passiven 5'305'356.30) mit einem Vorschlag von 36'388.60 werden genehmigt und der Vorstand wird entlastet. Der **Revisorenbericht** wird verlesen. Die nicht an der Revision anwesenden Revisoren werden ihre Kontrolltätigkeit nachträglich leisten.

Verschiedene Fragen werden zufrieden stellend beantwortet. Der Wunsch, dass die Unterlagen mit dem Vorjahresvergleich erstellt und verschickt werden, wird aufgenommen.

Rechnung und Bilanz werden einstimmig genehmigt.

### **5. Wahl des Präsidenten und des Vorstandes für die Amtsdauer 2003 bis 2006**

Als bisherige Vorstandsmitglieder stellen sich Franz Leutert, Obfelden, Präsident, sowie Werner Rieder, Frutigen, und Roland Steinberger, Birmensdorf, zur Verfügung.

Franz Leutert wird durch den Vizepräsidenten, Niklaus Kuhn, zur Wiederwahl vorgeschlagen. Franz Leutert wird einstimmig gewählt.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder Werner Rieder und Roland Steinberger werden ebenfalls einstimmig und in globo wiedergewählt.

Ihre Rücktritte eingereicht haben Fritz Jauch, Dübendorf, und Niklaus Kuhn, Langnau am Albis. Beide gehörten dem Vorstand seit der Gründung vor über 20 Jahren an. Ihnen wird für die Arbeit herzlich gedankt und Franz Leutert würdigt deren Arbeit. Insbesondere Niklaus Kuhn hat als Vizepräsident und als Architekt bei den Umbauprojekten aller 3 Liegenschaften immer sehr grosse Arbeit geleistet. Beiden wird ein Geschenk übergeben.

Neuvorschläge für den Vorstand: Peter Gysling, Architekt, Schlieren, und Stefano Terzi, Architekt, Winterthur.

Die neu vorgeschlagenen Vorstandsmitglieder werden in globo und einstimmig in den Vorstand gewählt.

### **6. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital**

Der Zinssatz soll unverändert auf 3,5 % belassen werden (Zinsbelastung: Fr. 37'112.15). Zur Zeit ist dieser Zins zu hoch, aber er wird rückwirkend auf das letzte Geschäftsjahr entrichtet und unter dieser Prämisse wurde auch neues Kapital gesammelt. Hingegen wird eine Reduktion nach heutigem Stand der Kenntnisse für das nächste Geschäftsjahr unumgänglich sein.

Der Zinssatz von 3,5 % wird einstimmig genehmigt.

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

Gewinnvortrag .....	1'834.50.....	3'239.95
Ertragsüberschuss .....	36'388.60.....	31'886.80
<b>Zur Verfügung der GV .....</b>	<b>38.223.10.....</b>	<b>35'126.75</b>

### **Zuweisungen**

Gesetzliche Reserven .....	1'000.00.....	1'000.00
Freie Reserven .....	0.00.....	3'000.00
Zinsen Genossenschaftler .....	37'112.15.....	29'292.25
Vortrag auf neue Rechnung.....	110.95.....	1'834.50
<b>Total .....</b>	<b>38'223.10.....</b>	<b>35'126.75</b>

Bereits im Vorfeld wurden Abschreibungen und Rückstellungen vorgenommen.

Die Verwendung des Vorschlags wird einstimmig genehmigt.

## **8. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen 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. Das wird einstimmig so beschlossen.

Durch den Vorstand bereits festgelegt wurden die übrigen unveränderten 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.

## **9. Anträge der Genossenschaftler**

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

## **10. Verschiedenes und Umfrage**

### **10.1. 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.

### **10.2. Finanzmittel**

Ein Genossenschaftler fragt an, ob weitere Geldmittel als Genossenschaftskapital gesucht werden. Der Geschäftsführer hält fest, dass grundsätzlich bereits Geld abgewiesen wurde. Die Hypotheken sind bis auf 50'000 Franken in Festhypotheken angelegt. In dieser Grössenordnung würde noch Geld als Darlehen entgegen genommen. Die Liquidität ist mit 100'000 Franken genügend vorhanden.

### **10.3. Schatten und Begeisterung**

Peter Kläsi wirbt für ein Gedichtband von Ernst Bonda. Die 5 Belegsexemplare werden zu je 20 Franken auf der Stelle verkauft.

#### **10.4. Dank von Fritz Jauch**

Fritz Jauch verdankt das Geschenk und würdigt die über 20 Jahre Arbeit als Vorstandsmitglied in der Baugenossenschaft. Er ist zuversichtlich, dass die Arbeit auch weiterhin problemlos erledigt werden kann.

#### **10.5. Dank von Vizepräsident Niklaus Kuhn**

Niklaus Kuhn, ebenfalls seit der Gründung im Vorstand, verdankt im gleichen Sinne und erinnert an die turbulenten Gründungszeiten, welche von grossem Optimismus geprägt waren. Der Erfolg zeigt, dass dies richtig war.

#### **10.6. Schlusswort des Präsidenten**

Der Präsident dankt allen für das Mitmachen und weist darauf hin, dass die Baugenossenschaft auch in Zukunft die EVP in vernünftigen Rahmen unterstützen wird.

#### **10.7. Schluss**

Der Tagungsleiter schliesst die Sitzung und verdankt die Anwesenheit aller Genossenschafter.

Schluss der Sitzung: 18.40 Uhr

Für das Protokoll  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32



Peter Reinhard,  
Geschäftsführer

Zürich, 30. Oktober 2003/pr

cc:

- Mitglieder des Vorstandes der Baugenossenschaft Josefstrasse 32
- Revisorin und Revisoren der Baugenossenschaft Josefstrasse 32