

**Protokoll**  
**22. Generalversammlung (GV)**  
**Baugenossenschaft Josefstrasse 32**  
**Dienstag, 26. Oktober 2004, 18.00 Uhr**  
**EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich**

---

**Vorsitz:** Franz Leutert

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

**Anwesend:**

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Fritz Hefti, Zürich, Peter Schächli, Thalwil, Stefano Terzi, Winterthur, Peter Gysling, Schlieren, Roland D. Steinberger, Birmensdorf, Erika Kofmehl, Buchs.

**Entschuldigt:**

Werner Rieder, Frutigen, Ursi Hänni-Hauser, Uetikon, Hanni Honegger, Rüti, Max Dünki, Oberrieden, Alice Zollinger, Affoltern, Hans Rüttimann, Rickenbach, Hans Bürge, Safenwil, Roger Vaucher, Kloten, Ruth Vaucher, Kloten, Otto Zwygart, Köniz, Peter Honegger, Rüti, EVP-Rüti, Urs Honegger, Kässler, Rüti, Hans Oester, Zürich, Erika Welti, Zürich. Margrit Roos, Berg TG, Roland Halter, Bülach.

**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
2.	Wahl der Stimmenzähler .....	3
3.	Abnahme des Jahresberichtes 2003/2004.....	3
4.	Abnahme der Jahresrechnung 2003/2004 und der Bilanz per 30.6.2004.....	5
5.	Wahlen der Revisoren (2004 bis 2006) .....	5
6.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital.....	5
7.	Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses.....	5
8.	Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen für den Vorstand .....	6
9.	Anträge der Genossenschafter .....	6
10.	Verschiedenes und Umfrage .....	6
10.1.	Protokollgenehmigung .....	6
10.2.	Schlusswort des Präsidenten.....	6
10.3.	Schluss.....	6

## **1. Begrüssung und Mitteilungen**

### **1.1. Begrüssung**

Der Präsident *begrüss*t die anwesenden Genossenschafter, insbesondere die neuen Vorstandsmitglieder.

### **1.2. Entschuldigungen**

Die *Entschuldigungen* werden im Protokoll festgehalten.

### **1.3. Traktandenliste**

Die *Traktandenliste* wird genehmigt.

### **1.4. Mitteilungen**

#### **1.4.1. Imbiss und Getränke**

Imbiss und Getränke werden während der Sitzung abgegeben.

## **2. Wahl der Stimmenzähler**

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

## **3. Abnahme des Jahresberichtes 2003/2004**

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaftern schriftlich zugestellt:

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2003/04 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 22. 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 2003/04 einen Vorschlag ausweisen, welcher eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 3,5 % (Vorjahr: 3,5 %) und einer kleinen Rückstellung von 2'000 (1'000) in die gesetzlichen Reserven ermöglicht. Je 20'000 (20'000) Franken wurden für beide Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34 sowie Winzerstrasse 79 als Abschreibung verbucht. Damit konnten erneut Rückstellungen geschaffen werden. Das ist insbesondere auf einen Verzicht von grösseren Investitionen und ein konsequentes Sparregime zurück zu führen. Bezüglich dem Unterhalt wurde an der Winzerstrasse 79 der normale Unterhalt und der Ersatz von Waschmaschinen-Geräten in den Wohnungen vorgenommen und Umgebungsarbeiten ausgeführt. Ersetzt werden mussten auch Küchenmaschinen, Waschmaschine und diverse Abflussrohre an der Josefstrasse 32. Die Installation einer Sunrise-Antenne wurde gemäss Vertrag aus dem Jahre 2000 (damals Ericsson) weiter geplant und die Bauausschreibung vorgenommen. Einsprachen trafen keine ein. Die Installation erfolgt im nächsten Geschäftsjahr. Die Finanzsituation darf als gesund bezeichnet werden.

Der Aufruf bei den Genossenschaftern und den EVP-Mitgliedern vor drei Jahren zur Zeichnung von neuem Genossenschaftskapital hat bis ins neue Geschäftsjahr erfreuliches Echo gezeigt. Das Genossenschaftskapital konnte auf über 1,1 Mio. Franken erhöht werden. Zudem wurden auch mehrjährige Darlehen von EVP-Mitgliedern von rund 430'000 Franken gewährt. Die Hypothekarschulden konnten weiter reduziert werden. Die Hypothekarschulden wurden auf 2'3 Mio. Franken reduziert und dafür der Anteil an Genossenschaftskapital und Darlehen erhöht. Dieser Trend wird sich auch im neuen Geschäftsjahr fortsetzen und

insbesondere die Hypotheken werden weiter reduziert. Das Finanzmanagement wurde konsequent durchgeführt um Doppelverzinsungen von Hypotheken – Genossenschaftskapital/Darlehen zu vermeiden.

### 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 SEA konnte ein Zimmer von der Grünen Partei übernehmen. Dazu war ein kleiner Umbau notwendig. Die Bauleitung wurde in verdankenswerter Weise vom neuen Vorstandsmitglied Peter Gysling kostenlos getätigt und der Umbau erfolgreich zu Ende gebracht. Als Hauswart amtiert an der Josefstrasse Familie Di Chello.

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.

### Genossenschaftsentwicklung

Das Genossenschaftskapital hat sich nochmals leicht erhöht. Betrug es im Geschäftsjahr 2000/01 noch 665'000 Franken so erhöhte es sich im Geschäftsjahr 2001/02 auf 1'014'250 Franken, im 2002/03 auf 1'067'250.00 Franken und im Geschäftsjahr 2003/04 auf 1'118'500 Franken. Dazu kommen Darlehen in Höhe von 430'000 Franken (Vorjahr: 380'000). Diese Tendenz setzt sich auch im nächsten Geschäftsjahr voraussichtlich fort. Im Gegenzug verringert sich die Hypothekarschuld. Damit keine Überliquidität entstand, wurde Kapital auch kurzfristig als Darlehen ausgeliehen.

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%. Die Tendenz ist jedoch steigend. Vorläufig soll auf eine Zinsanpassung verzichtet werden, dies auch als Dank an die Darlehens- und Genossenschaftskapital-Geber.

### Genossenschaftsorgane

Der **Vorstand** hat seine Geschäfte auf dem Korrespondenzweg erledigen können. Vorstandsmitglieder sind: *Franz Leutert*, Präsident, Obfelden. Weitere Vorstandsmitglieder sind: *Peter Gysling*, Schlieren; *Werner Rieder*, Frutigen; als Kassier (und als Buchhalter) *Roland D. Steinberger*, Birmensdorf sowie *Stefano Terzi*, Winterthur. Mit beratender Stimme gehört der Geschäftsführer *Peter Reinhard*, Kloten, dem Vorstand an.

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.

### Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle, mit Domizil im Kantonsekretariat 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 den Liegenschaften. Nach über 20 Jahren werden Unterhaltsarbeiten notwendig und kleinere Umbauten wurden erledigt. Die Schmierereien an der Fassade Josefstrasse 32 werden weiterhin laufend behoben.

### 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 sowie der ZKB für ihr Vertrauen und Engagement sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.“

Ein Genossenschafter will wissen, was die langfristige Vision betr. Liegenschaften ist. Der Präsident weist auf die Geschichte hin. Primäres Ziel ist die Sicherung des Sitzes der EVP. Eine Expansion ist nicht geplant.

Der Jahresbericht 2003/2004 wird einstimmig genehmigt.

#### **4. Abnahme der Jahresrechnung 2003/2004 und der Bilanz per 30.6.2004**

Den Genossenschaf tern wurden die Unterlagen schriftlich zugestellt. Zur **Jahresrechnung**: Die Jahresrechnung 2003/04 (Aufwand: 245'785.70, Ertrag: 287'467.45) und die **Bilanz** per 30.06.04 (Aktiven: 5'477'977.45, Passiven 5'436'295.70) mit einem Vorschlag von 41'681.75 werden genehmigt und der Vorstand wird entlastet. Der **Revisorenbericht** vom 18. Oktober 2004 wird verlesen.

Rechnung und Bilanz werden einstimmig genehmigt.

#### **5. Wahlen der Revisoren (2004 bis 2006)**

Als Revisoren weiter zur Verfügung stellen sich: Hanni Honegger, Rüti, Erika Kofmehl, Buchs, und Erich Kriesi, Erlenbach. Die Vorschläge werden nicht vermehrt. Die Vorgeschlagenen werden einstimmig in ihrem Amt bestätigt.

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

Der Zinssatz soll gemäss schriftlich vorliegendem Antrag des Vorstandes unverändert auf 3,5 % belassen werden (Zinsbelastung: Fr. 38'371.45). Zurzeit ist dieser Zins sehr hoch. Auf der anderen Seite haben die Geldgeber in einer Zeit Kapital eingelegt, als die Genossenschaft darüber froh war. Zudem wurden die Ausgaben klar reduziert und Rückstellungen konnten getätigt werden. Entsprechend soll für das vergangene Jahr ein unveränderter Zins ausbezahlt werden. Eine Anpassung ist bei weiterhin tiefen Zinssätzen jedoch im nächsten Jahr notwendig und sinnvoll.

Der Zinssatz von 3,5 % wird einstimmig genehmigt.

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

Der nachstehende Vorschlag wurde den Genossenschaf tern schriftlich zugestellt.

	2002/2003	2003/2004
Gewinnvortrag .....	1'834.50	110.95
Gewinn Geschäftsjahre.....	36'388.60	41'681.75
<b>Zur Verfügung der GV .....</b>	<b>38'223.10</b>	<b>41'792.70</b>
<b>Zuweisungen</b>		
Gesetzliche Reserven.....	1'000.00	2'000.00
Freie Reserven .....	0.00	0.00
Zinsen Genossenschaf ter.....	37'112.15	38'371.45
Vortrag auf neue Rechnung .....	110.95	1'421.25
<b>Total .....</b>	<b>38'223.10</b>	<b>41'792.70</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**

Der Vorstand beantragt eine unveränderte Festsetzung.

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 Genossenschafter**

In der statutengemäss vorgesehenen Frist von 10 Tagen vor der Delegiertenversammlung sind keine Anträge der Genossenschafter 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. Schlusswort des Präsidenten**

Der Präsident dankt allen anwesenden Genossenschafteern für ihr Kommen.

### **10.3. Dank**

Die EVP des Kantons Zürich dankt der Baugenossenschaft für ihre Offenheit zur EVP.

### **10.4. 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, 26. Oktober 2004/pr

cc:

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