



## Baugenossenschaft Josefstrasse 32

c/o EVP des Kantons Zürich, Postfach, 8023 Zürich  
Tel. 044 272 11 91, Fax 044 272 14 37, reinhard@evpz.ch

**Protokoll**  
**23. Generalversammlung (GV)**  
**Baugenossenschaft Josefstrasse 32**  
**Dienstag, 1. November 2005, 18.00 Uhr**  
**EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich**

---

**Vorsitz:** Franz Leutert

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

**Anwesend:**

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Rieder Werner, Frutigen BE, Willy Furter, Zürich, Fritz Jauch, Dübendorf, Peter Schäppi, Thalwil, Hanni Honegger, Rüti, Peter Gysling, Schlieren, Erika Welti, Zürich, Caesar Schmid Bremgarten AG, Trudy Schmid, Bremgarten AG, Fritz Hefti, Zürich, Karl Schärer, Wetzikon, Erich Kriesi, Erlenbach, Hans Oester, Zürich, Erika Kofmehl, Buchs, Stefano Terzi, Winterthur, Roland D. Steinberger, Gersau SZ.

**Entschuldigt:**

Ruth Vaucher, Kloten, Roger Vaucher, Kloten, Ruedi Aeschbacher, Zürich, Karl Kübler, Zürich, Hans Bürgi, Safenwil, Otto Zwygart, Köniz, Ursi Hänni-Hauser, Uetikon am See, Max Dünki, Oberrieden, Mathilde Clerc, Zürich, Niklaus Kuhn, Langnau a.A., Peter Honegger, Rüti, Regula Kohler, Rüti, Fredi Kohler, Rüti, Lotti Kriesi, Erlenbach, Mina Kriesi, Erlenbach, Lilly Bühler, Feldbach, Werner Wydler, Zürich.

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Begrüssung und Mitteilungen .....	3
2.	Wahl der Stimmzähler .....	3
3.	Abnahme Jahresbericht 2004/2005 .....	3
4.	Abnahme der Jahresrechnung 2004/2005 und der Bilanz per 30.06.2005 .....	4
5.	Wahl der Mitglieder des Vorstandes für die Amtsdauer 2003 bis 2006.....	4
6.	Wahl der Revisoren für die Amtsdauer 2004 bis 2006 .....	5
7.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital.....	5
8.	Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses.....	5
9.	Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigung für den Vorstand .....	5
10.	Anträge der Genossenschaftler .....	5
11.	Verschiedenes und Umfrage .....	5
11.1.	Protokollgenehmigung .....	5
11.2.	Dank der EVP.....	6
11.3.	Generalversammlung und Revision 2006 .....	6

## **1. Begrüssung und Mitteilungen**

Der Vorsitzende begrüsst die anwesenden Genossenschaftler. Ein Imbiss und Getränke werden während der Generalversammlung abgegeben.

## **2. Wahl der Stimmzähler**

Als Stimmzähler vorgeschlagen und Gewählt wird Willy Furter, Zürich.

## **3. Abnahme Jahresbericht 2004/2005**

Der Vorsitzende stellt seinen schriftlich abgegebenen Jahresbericht zur Diskussion:

### **„Jahresbericht 2004/05**

Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2004/05 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 23. 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 2004/05 einen Vorschlag ausweisen, welcher eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 3,0 % (Vorjahr: 3,5 %) und einer kleinen Rückstellung von 2'000 (2'000) in die gesetzlichen Reserven ermöglicht. Je 5'000 (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 consequentes Sparregime zurück zu führen. Die starke Reduktion der Rückstellungen ist bedingt durch den notwendig gewordenen Unterhalt in den Wohnungen der Josefstrasse 32. Die Wohnungen werden bei einem Mieterwechsel umfassend renoviert (Malerarbeiten, Teppiche entfernen, Böden erneuern und weiterer gebotener Unterhalt). Die obersten 2 Wohnungen der Josefstrasse wurden entsprechend im letzten und vorletzten Geschäftsjahr erneuert. Im Einzelfalle wurden defekte Kühlschränke und andere Geräte ersetzt. Die Antenne der Sunrise für die Telefonie wurde fertig installiert und störende Geräusche der Klimaanlage behoben. Beim Unterhalt wurde an der Winzerstrasse 79 die Umgebung umfassend saniert.

Der Aufruf bei den Genossenschaftlern und den EVP-Mitgliedern vor drei Jahren zur Zeichnung von neuem Genossenschaftskapital hat bis ins neue Geschäftsjahr ein erfreuliches Echo gezeigt. Das Genossenschaftskapital konnte stabil auf über 1,1 Mio. Franken gehalten werden. Zudem wurden auch mehrjährige Darlehen von EVP-Mitgliedern von über 400'000 Franken beibehalten. Die freien Hypotheken wurden zurückbezahlt und günstige, mehrjährige Festhypotheken abgeschlossen. Die Hypothekarschulden bei den Banken konnten um 200'000 Franken auf 2.1 Mio. Franken reduziert werden. Das Finanzmanagement wird weiterhin aufmerksam und consequent durchgeführt um Doppelverzinsungen von Hypotheken mit Genossenschaftskapital und/oder Darlehen zu vermeiden.

### **Mieterschaft**

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

An der **Josefstrasse 32** ist ein Mieterwechsel zu verzeichnen. Eine Nachfolgemmieterin hat sich an den Vibrationen der Klimaanlage gestört obwohl diese mit grossem Aufwand mehrmals verbessert wurden hat sie nun gekündigt. Eine Nachfolgeregelung ist bereits erfolgt. Als Hauswart amtiert an der Josefstrasse Familie Di Chello.

An der **Josefstrasse 34** ist kein Mieterwechsel zu verzeichnen. Bei den **Parkplätzen** werden Abgänge laufend durch Neuvermietungen ersetzt.

### 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. Nun ist eine erwünschte Stabilisierung in Höhe von rund 1,126 Mio. Franken eingetreten. Die Darlehen sind weitgehend unverändert auf etwas über 400'000 Franken.

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital soll von 3,5 % auf neu 3,0 % reduziert werden. Er liegt erheblich über dem heute üblichen Zinsniveau der Banken. Dies soll auch Dankbarkeit gegenüber den Genossenschaftlern zum Ausdruck bringen, welche in einer Zeit, in welcher das Kapital notwendig war, bereit waren rasch und in genügender Höhe das Kapital zu erhöhen.

### 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. Die Arbeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Genossenschaft, Unterhaltsarbeiten, Mieterwechsel wurden erledigt. Leicht zugenommen haben die Fassaden-Malereien, welche jedoch weiterhin konsequent überdeckt werden.

### 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.“

Peter Reinhard verdankt den Jahresbericht und stellt diesen zur Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt. Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt und dem Vorstand Entlastung gewährt. Mit Applaus wird der Jahresbericht verdankt.

## **4. Abnahme der Jahresrechnung 2004/2005 und der Bilanz per 30.06.2005**

Die Jahresrechnung 2004/05 (Aufwand: 244'340.60, Ertrag: 281'143.06) und die **Bilanz** per 30.06.05 (Aktiven: 5'381'155.40, Passiven 5'344'352.94) mit einem Vorschlag von 36'802.46 liegt vor. Der Revisorenbericht vom 1. November 2005 wird verlesen. Jahresrechnung und Bilanz werden einstimmig genehmigt und der Vorstand wird entlastet.

## **5. Wahl der Mitglieder des Vorstandes für die Amtsdauer 2003 bis 2006**

Es sind keine Rücktritte eingegangen. Eine Wahl ist nicht notwendig und das Geschäft somit erledigt.

**6. Wahl der Revisoren für die Amtsdauer 2004 bis 2006**

Es sind keine Rücktritte eingegangen. Eine Wahl ist nicht notwendig und das Geschäft somit erledigt.

**7. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital**

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital (ohne Darlehen) soll von 3,5 % auf 3 % moderat der Zinsentwicklung angepasst werden (Zinsbelastung: Fr. 33'735.65). Dem stimmen die Anwesenden einstimmig zu.

**8. Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses**

Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverteilung:

	2004/2005	2003/2004
Gewinnvortrag .....	1'421.25	110.95
Gewinn Geschäftsjahre.....	36'802.46	41'681.75
<b>Zur Verfügung der GV .....</b>	<b>38'223.71</b>	<b>41'792.70</b>

**Zuweisungen**

Gesetzliche Reserven.....	2'000.00	2'000.00
Freie Reserven .....	0.00	0.00
Zinsen Genossenschafter .....	33'735.65	38'371.45
Vortrag auf neue Rechnung.....	2'488.06	1'421.25
<b>Total .....</b>	<b>38'223.71</b>	<b>41'792.70</b>

Dem stimmen die Anwesenden einstimmig zu.

**9. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigung für den Vorstand**

Unveränderte 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 Gesamtbetrag zuzustimmen.

Die Anwesenden stimmen dem einhellig zu.

**10. Anträge der Genossenschafter**

Es sind keine Eingegangen. Das Geschäft ist somit erledigt.

**11. Verschiedenes und Umfrage****11.1. Protokollgenehmigung**

Der Geschäftsführer fragt an, ob die anwesenden einverstanden sind, dass das Protokoll dem Vorstand und den Revisoren sowie dem Stimmzähler zur Genehmigung zugestellt werden können. Dies wird nicht bestritten.

Auf Anfrage wünscht auch Peter Schächli die Zustellung des Protokolls.

## **11.2. Dank der EVP**

Kantonalpräsident Peter Schächli dankt der Baugenossenschaft für die EVP-Unterstützung.

## **11.3. Generalversammlung und Revision 2006**

Die nächste Generalversammlung findet am 3.10.2006, 18 Uhr, im EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, 8005 Zürich, statt. Die Revision 2 Stunden früher.

Schluss der Generalversammlung: 18.17 Uhr

Für das Protokoll  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard

Beilagen:

- Bilanz und Erfolgsrechnung/Budgetvergleich
- Bericht der Revisoren
- Präsenzliste

Zürich, 2. November 2005/pr