



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

c/o EVP Kanton Zürich, Postfach 3467, 8021 Zürich

Tel. 044 272 11 91, Fax 044 272 14 37, reinhard@evpzh.ch

Protokoll
26. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Dienstag, 21. Oktober 2008, 18.00 Uhr
EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich

Vorsitz: Franz Leutert

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Kriesi Erich, Erlenbach, Lotty Kriesi, Erlenbach, Peter Gysling, Schlieren, Fritz Hefti, Zürich, Peter Honegger, Rüti, Hanni Honegger, Rüti, Hans Welti, Zürich, Fritz Jauch, Dübendorf, Stefano Terzi, Winterthur.

Entschuldigt:

Aeschbacher Ruedi, Grüt (Gossau ZH), Aeschbacher Tina, Grüt (Gossau ZH), Bürge Hans, Safenwil, Hänni-Hauser Ursi, Uetikon a.S., Hänni Daniel, Uetikon a.S., Kofmehl Erika, Watt, Rieder Werner, Frutigen, Rüegg Hubert, Wetzikon, Sannwald Sylvia, Effretikon, Schäppi Peter, Wädenswil, Walder Hans Ulrich, Sempach, Welti Erika, Zürich, Zollinger Alice, Affoltern a.A., Daniel Reuter, Zürich.

Inhalt

1.	Begrüssung und Mitteilungen	3
2.	Wahl Stimmenzähler	3
3.	Abnahme des Jahresberichtes 2006/07.....	3
4.	Abnahme der Jahresrechnung 2006/07 und der Bilanz per 30.6.2007	5
5.	Wahl der Mitglieder des Vorstandes für die Amtsdauer 2006 bis 2009.....	5
6.	Wahl der Revisoren für die Amtsdauer 2008 bis 2010	5
7.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital.....	5
8.	Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses.....	6
9.	Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen für den Vorstand.....	6
10.	Anträge der Genossenschafter	6
11.	Verschiedenes und Umfrage	6
11.1.	Umzug EVP Schweiz nach Bern.....	6
11.2.	Nächste Generalversammlung.....	7
11.3.	Protokollgenehmigung	7

1. Begrüssung und Mitteilungen

Präsident Franz Leutert, Obfelden, begrüsst die anwesenden Genossenschafter.

Die Entschuldigungen werden im Protokoll festgehalten.

Die Traktandenliste wird zur Diskussion gestellt und stillschweigend genehmigt.

Die Einladung ist rechtzeitig, zusammen mit den Unterlagen zur Generalversammlung, verschickt.

Das Protokoll der letzten Generalversammlung wurde nicht bemängelt und ist somit genehmigt.

2. Wahl Stimmzähler

Als Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt wird: Fritz Hefti, Zürich.

3. Abnahme des Jahresberichtes 2006/07

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaffern schriftlich zugestellt:

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2007/08 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 26. Jahr weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) geniessen und ihren Sitz sowie die Verwaltung in den Büros der Kantonalpartei behalten, die Infrastruktur mitbenutzen.

Erfreulicherweise kann die Jahresrechnung 2007/08 wieder einen Vorschlag ausweisen, welcher eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals von 3,0 % (Vorjahr: 3,0 %) und einer kleinen Rückstellung von 3'000 (5'000) in die gesetzlichen Reserven ermöglicht. Im Vorfeld der Ausweisung des Vorschlages wurden zu Lasten der laufenden Rechnung 20'000 (30'000) Franken für die Liegenschaft Josefstrasse 32 und 10'000 (15'000) für die Winzerstrasse 79 als Abschreibung verbucht. Zusätzlich wurden für die Josefstrasse 32 10'000 (10'000) und für die Winzerstrasse 79 5'000 (5'000) in den Erneuerungsfonds gelegt. Damit konnten 45'000 Franken Reserven geschaffen werden. Das ist insbesondere auf ein konsequentes Sparregime zurückzuführen, obwohl auch im laufenden Jahr Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten getätigt wurden. Mieterwechsel und damit verbundene Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen wurden ebenfalls getätigt. Es wurden laufende Unterhaltsarbeiten (Wandschmierereien, Gartenarbeiten Winzerstrasse 79) ausgeführt sowie Kleinreparaturen (Elektrische Beleuchtungen Küchen, Einzelapparate). Zusätzlich wurden an der Winzerstrasse 79 alle Fensterläden aus Holz durch Aluminium-Läden ersetzt. Die Boilieranlage an der Josefstrasse 32 wurde notfallmässig ersetzt. Für die Liegenschaften an der Josef- und Winzerstrassen werden neu auch offene Veloabstellplätze geplant und damit soll auch dem Zeitgeist für städtisches Verkehrsverhalten aktiv unterstützt werden. Die Gasheizung an der Josefstrasse 34 wird ebenfalls demnächst ersetzt.

Dem Finanzmanagement wird weiterhin grosse Beachtung geschenkt, damit keine nennenswerten Doppelverzinsungen für Bankschulden, Darlehensschulden und Gelder der Genossenschafter getätigt werden müssen. Entsprechend wurden auch Gesuche um erhebliche neue Anlagen abgelehnt. Das Genossenschaftskapital betrug 1'080'000 Franken und ist stabil geblieben. Die Darlehen von EVP-Mitgliedern betragen unverändert 487'000 Franken. Die Hypotheken betragen wie im Vorjahr für die Josefstrasse 32 total 1,7 Mio. Franken und für die Winzerstrasse 79 total 400'000 Franken. Total Hypotheken also von 2,1 Mio. Franken. Die Bilanzsumme beträgt 5'475'729.75 Franken und weist einen Vorschlag von 34'120.20 Franken aus, womit insbesondere der Genossenschafterzins zu begleichen ist. Die Erfolgsrechnung weist einen Aufwand von 251'109.55 Franken und einen Ertrag von 285'229.75 Franken aus, womit ein Vorschlag von 34'120.20 Franken resultiert.

Mieterschaft

Winzerstrasse 79: Britta Walti ist ausgezogen und Laura Ducret ist nahtlos als Folgemietlerin eingezogen. Unterhaltsarbeiten in der Wohnung wurden vorgenommen. Hauswartung weiterhin durch Brigitte White.

Josefstrasse 32/34: Andrea Umbrecht ist ausgezogen und der Mietvertrag wurde von Yvonne Meyer nahtlos übernommen. Es mussten keine Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Christian Jäger ist ein Jahr im Ausland und hat die Wohnung bis zu seiner Rückkehr untervermietet. Hauswartung weiterhin durch Herr und Frau Di Chello.

Genossenschaftsentwicklung

Die Entwicklung des Genossenschaftskapital ist weitgehend stabil geblieben: 2001/02 Fr. 1'014'250; 2002/03 Fr. 1'067'250.00; 2003/04 Fr. 1'118'500; 2004/05 Fr. 1'126'000; 2005/06 Fr. 1'087'250; 2006/07 Fr. 1'079'250; 2007/08 1'080'000. Die Darlehen betragen wie bereits erwähnt Fr. 487'000. Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital soll auf 3,0 % bleiben. Damit liegt der Satz über dem Zinsniveau der Banken und kann stabil gehalten werden.

Genossenschaftsorgane

Der **Vorstand** hat seine Geschäfte auf dem Korrespondenzweg erledigen können. Einzelne Geschäfte wurden bei den Liegenschaften durch den Geschäftsführer, Präsidenten und Peter Gysling angeschaut und beurteilt. Vorstandsmitglieder sind: *Franz Leutert*, Präsident, Obfelden. Weitere Vorstandsmitglieder sind: *Peter Gysling*, Schlieren; *Werner Rieder*, Frutigen; als Kassier (und als Buchhalter) *Roland D. Steinberger*, Gersau 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 Kantonalsekretariat der EVP des Kantons 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, Heizkostenabrechnungen, Mieterwechsel etc. wurden fristgerecht erledigt.

Ausblick

Im nächsten Geschäftsjahr sind nur geringe ausserordentliche Investitionen zu tätigen (Veloständer Liegenschaften).

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.

Für den Vorstand

Franz Leutert, Präsident

Peter Reinhard, Geschäftsführer“

Stefano Terzi, Vizepräsident, Winterthur, stellt den Jahresbericht zur Diskussion und verdankt die Arbeit des Präsidenten.

Wortmeldungen: Keine.

Der Jahresbericht und damit die Entlastung des Vorstandes werden einstimmig genehmigt. Vizepräsident Stefano Terzi dankt Franz Leutert für seine zuverlässige Arbeit als Präsident der Baugenossenschaft.

4. Abnahme der Jahresrechnung 2006/07 und der Bilanz per 30.6.2007

Die Jahresrechnung 2007/08 und die Bilanz per 30.6.2008 liegen schriftlich vor und wurde allen Genossenschaftlern zugestellt. Peter Reinhard erläutert die Zahlen.

Die **Jahresrechnung** 2007/08 (Aufwand: 251'109.55, Ertrag: 285'229.75) und die **Bilanz** per 30.06.08 (Aktiven: 5'475'729.75, Passiven 5'441'609.55) mit einem Vorschlag von 34'120.20 werden genehmigt und der Vorstand wird entlastet.

Es wird weiter festgehalten, dass die Fensterläden an der Winzerstrasse 79 erneuert wurden und die Warmwasseraufbereitung an der Josefstrasse 32. Die liquiden Mittel sind relativ hoch und wenn möglich werden freie Hypotheken zurück bezahlt.

Der **Revisorenbericht** vom 14. Oktober 2008 wird von Erich Kriesi, Erlenbach, verlesen.

Diskussion: Keine Wortmeldungen.

Die Jahresrechnung 2007/08 und die Bilanz per 30.6.2008 werden einstimmig genehmigt und der Vorstand entlastet.

Peter Reinhard weist darauf hin, dass im nächsten Geschäftsjahr die Heizung Josefstrasse 34 erneuert werden muss (Abgasgrenzwerte), und dass alle Liegenschaften Veloabstellplätze erhalten. Zudem ist mit Investitionen im Zusammenhang mit dem Umzug der Bundespartei nach Bern zu rechnen.

5. Wahl der Mitglieder des Vorstandes für die Amtsdauer 2006 bis 2009

Keine Rücktritte. (Mitglieder: Franz Leutert, Obfelden, Präsident, Stefano Terzi, Winterthur, Vizepräsident, Roland D. Steinberger, Gersau, Kassier/Buchhalter, Peter Gysling, Schlieren, Werner Rieder, Frutigen. Mit beratender Stimme von Amtes wegen: Peter Reinhard, Kloten, Geschäftsführer.) Das Geschäft ist somit erledigt.

6. Wahl der Revisoren für die Amtsdauer 2008 bis 2010

Keine Rücktritte zu verzeichnen. Die bisherigen Mitglieder sind bereit, weiter zu amten. Es sind dies:

Erich Kriesi, Erlenbach, und Hanni Honegger, Rüti. Als Ersatz-Revisorin Erika Kofmehl, Buchs.

Die Vorschläge werden auf Anfrage nicht bestritten oder ergänzt. Das Wort wird nicht verlangt.

Die Vorgesprochenen werden einstimmig wieder gewählt.

7. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital von 1'080'000.00 wie bisher auf 3 % festgesetzt werden (Zinsbelastung aus Gewinnverteilung: Fr. 32'337.30).

Diskussion: Keine.

Der Zinssatz für das Geschäftsjahr 2007/08 wird einstimmig genehmigt.

8. Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses

	2006/2007	2007/2008
Gewinnvortrag 2006/2007.....	1'504.45	1'989.65
Gewinn Geschäftsjahr.....	37'984.85	34'120.20
Zur Verfügung der GV	39'489.30	36'109.85

Zuweisungen

Gesetzliche Reserven	5'000.00	3'000.00
Freie Reserven.....	0.00	0.00
Zinsen Genossenschafter.....	32'499.65	32'337.30
Vortrag auf neue Rechnung.....	1'989.65	772.55
Total.....	39'489.30	36'109.85

Diskussion: Keine.

Der Verwendung des Ergebnisses wird einstimmig zugestimmt.

9. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen 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.

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.

Diskussion: Keine.

Der Entschädigung wird einstimmig zugestimmt.

10. Anträge der Genossenschafter

Es sind keine Anträge eingegangen. Das Geschäft ist somit erledigt.

11. Verschiedenes und Umfrage

11.1. Umzug EVP Schweiz nach Bern

Die Bundespartei hat überraschend den Umzug nach Bern per Herbst 2009 mitgeteilt. Der Präsident empfindet die Kommunikationsart als unsensibel. Die Baugenossenschaft wurde vor 26 Jahren aus dem „Nichts“ mit persönlichen Bürgschaften gegründet um der Bundespartei einen Sitz zu ermöglichen und ihr wurde auch immer wieder mit erheblichen finanziellen Mitteln unter die Arme gegriffen. Vom Wegzug wird Kenntnis genommen. Die Kantonalpartei soll an der Josefstrasse 32 bleiben und der Rest fremdvermietet werden im Erdgeschoss. Die Versammlung nimmt zur Kenntnis, dass dafür u.a. auch die Rückstellungen in Höhe von rund 40'000 Franken für Umbauten und Einrichtungen eingesetzt werden könnten und dass bei den Mietzinseinnahmen das Ergebnis ja nach Interessenlagen „offen“ interpretierbar ist.

11.2. Nächste Generalversammlung

Diese findet am 22. Oktober 2009, 18.00 Uhr, in Zürich, EVP-Sekretariat, statt.

Die Details der Jahresrechnung sollen Hans Welti, Zürich, direkt zugestellt werden.

11.3. 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. Das Protokoll wird zudem im Internet unter www.evpzh.ch (rechts Link zu Baugenossenschaft) und auch unter www.bgj32.ch (neue Homepage im Probetrieb ab Ende Jahr definitiv im Einsatz) publiziert.

Dem wird stillschweigend zugestimmt.

Schluss der Generalversammlung: 18.27 Uhr

Für das Protokoll
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard

Zürich, 21. Oktober 2008/pr