



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

c/o EVP des Kantons Zürich, Josefstrasse 32, 8005 Zürich
Tel. 044 271 43 02, Fax 044 271 43 03, reinhard@evpzh.ch

Protokoll
27. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Donnerstag, 22. Oktober 2009, 18.00 Uhr
EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich

Vorsitz: Franz Leutert

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Roland D. Steinberger, Gersau SZ, Hans Welti, Zürich, Stefano Terzi, Winterthur, David Hauenstein, Zug (Revisionsstelle), Gerhard Gysel, Hedingen, Hans Rüttimann, Rickenbach.

Entschuldigt:

Studer Martin, Wettingen, Studer Edith, Wettingen, Otto Zwygart, Bolligen, Ursi Hänni-Hauser, Uetikon a.S., Hans Bürge, Safenwil, Hanni Honegger, Rüti, Peter Honegger, Rüti, Hans Oester, Zürich, Erika Welti, Zürich, Regula Kohler, Rüti, Heiner Studer, Wettingen, Fritz Hefti, Zürich, Niklaus Kuhn, Kilchberg, Peter Gysling, Schlieren, Werner Rieder, Frutigen, Erich Kriesi, Erlenbach, Erika-Kofmehl, Buchs, Peter Schäppi, Wädenswil.

Inhalt

1.	Begrüssung und Mitteilungen	3
2.	Wahl Stimmzähler	3
3.	Abnahme des Jahresberichtes 2008/09.....	3
4.	Wahl der Revisionsstelle	5
5.	Abnahme der Jahresrechnung 2008/09 und der Bilanz per 30.6.2009	5
6.	Wahl der Mitglieder der Verwaltung 2009 bis 2012.....	6
6.1.	Wahlen Verwaltung.....	6
6.2.	Unterschriftenregelung.....	6
7.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital.....	6
8.	Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses.....	6
9.	Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen für die Verwaltung	7
10.	Anträge der Genossenschafter	7
11.	Verschiedenes und Umfrage	7
11.1.	Statutenanpassung	7
11.2.	Umzug EVP Schweiz nach Bern.....	7
11.3.	Nächste Generalversammlung.....	7
11.4.	Protokollgenehmigung	7

1. Begrüssung und Mitteilungen

Präsident Franz Leutert, Obfelden, begrüsst die anwesenden Genossenschafter.

Die Entschuldigungen werden im Protokoll festgehalten.

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

Die Traktandenliste wird zur Diskussion gestellt. Die Wahl der Revisionsstelle wird als Traktandum 3a eingeschoben und ersetzt Traktandum 6. Die so bereinigte Traktandenliste wird genehmigt.

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

2. Wahl Stimmzähler

Als Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt wird: Hans Welti, Zürich.

3. Abnahme des Jahresberichtes 2008/09

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaftern schriftlich zugestellt:

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2008/09 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 27. Jahr weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) geniessen und ihren Sitz sowie die Verwaltung in den Büros der Kantonalpartei behalten sowie deren Infrastruktur mitbenutzen.

Erfreulicherweise kann die Jahresrechnung 2008/09 wieder einen Vorschlag ausweisen. Nachdem die Zinsen sehr tief liegen und die Darlehen jeweils nach Ablauf auf 2,5 % reduziert wurden, drängt sich dieses auch für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals auf. Neu also 2,5 % (Vorjahr: 3,0 %). Die gesetzliche Rückstellung von 3'000 (3'000) wird so ermöglicht und ein kleiner Gewinnvortrag von 1'176.25 auf das nächste Geschäftsjahr realisiert. Im Vorfeld der Ausweisung des Voranschlages wurden zu Lasten der laufenden Rechnung 30'000 (20'000) Franken für die Liegenschaft Josefstrasse 32 und 15'000 (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 60'000 (50'000) Franken Reserven geschaffen werden. Das ist insbesondere auf ein konsequentes Sparregime zurückzuführen, obwohl auch im laufenden Jahr Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten im üblichen Rahmen 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).

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 1'077'500 Franken und ist stabil geblieben. Die Darlehen von EVP-Mitgliedern betragen 482'000 (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.

Mieterschaft

Die Kündigungen konnten problemlos und nahtlos durch neue Mieterschaft ersetzt werden. Die Mietzinse sind angemessen und im Vergleich zu anderen Wohnungen günstig.

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; 2008/09 1'077'500. Die Darlehen betragen wie bereits erwähnt Fr. 482'000. Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital soll von 3,0 % auf 2,5 % reduziert werden. Damit liegt der Satz über dem Zinsniveau der Banken und kann auf hohem Niveau gehalten werden.

Genossenschaftsorgane

Die **Verwaltung** 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.

Gemäss Handelsregisteramt des Kantons Zürich muss die Genossenschaft gemäss OR durch eine anerkannte Revisionsstelle geprüft werden. Die Revisoren (*Erich Kriesi*, Erlenbach; *Hanni Honegger*, Rüti, und *Erika Kofmehl*, Buchs), sind trotz Wahl dazu nicht mehr befugt. Der Vorstand hat die Rechnung deshalb durch die Hauenstein Treuhand GmbH prüfen lassen.

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

Die EVP der Schweiz hat ohne Vorankündigung der Baugenossenschaft und ihres Büropartners, die Kantonalpartei Zürich der EVP, den Umzug nach Bern beschlossen. Dies wurde mit Erstaunen zur Kenntnis genommen. Die Räumlichkeiten werden in Zukunft durch eine neue Mieterschaft und die EVP des Kantons Zürich genutzt. Renovations- und Anpassungsarbeiten werden durchgeführt und zwischen Baugenossenschaft und EVP aufgeteilt.

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 der Verwaltung werden einstimmig genehmigt. Vizepräsident Stefano Terzi dankt Franz Leutert für seine zuverlässige Arbeit als Präsident der Baugenossenschaft.

4. Wahl der Revisionsstelle

Gemäss Mitteilung des Handelsregisteramtes vom 19. Mai 2009 muss mit der Änderung des Schweizerischen Obligationenrechts eine anerkannte Revisionsstelle eingesetzt werden. Ein Verzicht wäre nur möglich, wenn alle Genossenschafter dies schriftlich erklären, was im Hinblick auf die grosse Genossenschafterzahl wohl kaum möglich wäre. Deshalb wäre eine Revision durch die bisherigen Revisoren für das vergangene Geschäftsjahr nicht mehr möglich gewesen.

Die Geschäftsstelle hat deshalb die Firma Hauenstein Treuhand GmbH (Registernummer 501725) beauftragt die Revision für das Geschäftsjahr 2008/09 vorzunehmen. Diese hat den Auftrag angenommen.

Der Generalversammlung der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 wird beantragt, diesen Auftrag zu bestätigen und auch die zukünftigen Revisionen der Firma Hauenstein Treuhand GmbH zu übertragen, bzw. sie zur Revisionsstelle zu wählen.

Eine Annahmeerklärung vom 25. September 2009 liegt schriftlich vor. David Hauenstein, dipl. Treuhandexperte, stellt sich den anwesenden Genossenschafte rn persönlich vor.

Die Firma Hauenstein Treuhand GmbH wird einstimmig zur Revisionsstelle gewählt.

An dieser Stelle dankt Franz Leutert den bisherigen Revisoren für ihre gute und langjährige Arbeit. Es sind dies: Erich Kriesi, Erlenbach, Hanni Honegger, Rüti und als Ersatzrevisorin Erika Kofmehl, Buchs.

5. Abnahme der Jahresrechnung 2008/09 und der Bilanz per 30.6.2009

Die Jahresrechnung 2007/08 und die Bilanz per 30.6.2009 liegen schriftlich vor und wurden allen Genossenschafte rn zugestellt. Die Akten und Details zur Jahresrechnung/Bilanz lagen in der Geschäftsstelle zur Einsicht für alle Genossenschafte rn auf. Peter Reinhard erläutert die Zahlen. Und wesentlichen Investitionen.

Die Heizung/Kamin Josefstrasse 34 musste erneuert werden um die Abgasgrenzwerte einzuhalten. Zudem wurden in allen Liegenschaften Veloabstellplätze installiert. Wegen dem Umzug der Bundespartei wurde eine Rückstellung errichtet. Inzwischen ist der Umzug erledigt und auch die Neuvermietungen und die Anpassungsarbeiten wurden vorgenommen. Sie werden in der nächsten Rechnung wirksam und auch die Beiträge für Inventar und Maschinen in der Grössenordnung von 60'000 Franken, welche an der letzten GV angekündigt wurden.

Die Jahresrechnung 2008/09: Aufwand: 274'761.30, Ertrag: 305'093.60 und die **Bilanz** per 30.06.09 mit Aktiven: 5'528'195.30 und Passiven 5'497'863.00 mit einem Vorschlag von 30'332.30 sollen genehmigt und die Verwaltung entlastet werden.

Der **Revisorenbericht** der Firma Hauenstein Treuhand GmbH vom 2. Oktober 2009 liegt schriftlich vor und wird von David Hauenstein mündlich erläutert.

Diskussion: Die Saldobilanz soll im nächsten Jahr bezüglich Kreditoren gemäss moderner Rechnungslegung dargestellt werden und die Vorstandsentschädigungen von den übrigen Entschädigungen getrennt ausgewiesen werden. Kassier und Revisionsstelle nehmen dies als Auftrag entgegen.

Die Jahresrechnung 2008/09 und die Bilanz per 30.6.2009 werden einstimmig genehmigt und die Verwaltung entlastet.

6. Wahl der Mitglieder der Verwaltung 2009 bis 2012

6.1. Wahlen Verwaltung

Als Verwaltungsmitglied zurückgetreten ist Werner Rieder, Frutigen. Ihm wird für die langjährige und zuverlässige Mitarbeit herzlich gedankt. Seine Unterschrift ist erloschen.

Die übrigen Mitglieder, Franz Leutert, Obfelden, Präsident, Stefano Terzi, Winterthur, Vizepräsident, Roland D. Steinberger, Gersau, Kassier/Buchhalter und Peter Gysling, Schlieren stellen sich der Wiederwahl.

Mit beratender Stimme von Amtes wegen in der Verwaltung mitarbeiten wird Peter Reinhard, Kloten, Geschäftsführer.

Neu zur Wahl vorgeschlagen wird Gerhard Gysel, Frohmoosstrasse 32a, 8908 Hedingen, von Wilchingen SH, Geb. 7. Februar 1956.

Die Vorschläge werden nicht vermehrt.

Zum Präsidenten gewählt wird einstimmig Franz Leutert, Obfelden.

Die bisherigen Mitglieder, Stefano Terzi, Winterthur, Vizepräsident, Roland D. Steinberger, Gersau, Kassier/Buchhalter und Peter Gysling, Schlieren, werden in globo und einstimmig wiedergewählt.

Gerhard Gysel, Hedingen, wird einstimmig neu in die Verwaltung gewählt.

6.2. Unterschriftenregelung

Die bisherige Unterschriftenregelung für die übrigen Mitglieder und den Geschäftsführer gilt weiterhin und Gerhard Gysel, Hedingen, erhält neu die Unterschriftsberechtigung zu zweien. Der Präsident und Geschäftsführer werden beauftragt, die Änderungen unter Punkt 4 und 6 dem Handelsregister des Kantons Zürich anzumelden.

7. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital (ohne Darlehen) von 1'077'500.00 wird neu auf 2,5 % (Vorjahr 3 %) festgesetzt. (Zinsbelastung aus Gewinnverteilung: Fr. 26'928.60).

Die Darlehen wurden alle gekündigt und die Zinsen ebenfalls entsprechend bereits reduziert.

Diskussion: Keine.

Der Zinssatz für das Geschäftsjahr 2008/09 von 2,5 % wird einstimmig genehmigt.

8. Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses

	2008/2009	2007/2008
Gewinnvortrag.....	772.55	1'989.65
Gewinn Geschäftsjahr.....	30'332.30	34'120.20
Zur Verfügung der GV	31'104.85	36'109.85
Zuweisungen		
Gesetzliche Reserven	3'000.00	3'000.00
Zinsen Genossenschaftler (2,5 %)	26'928.60	32'337.30
Vortrag auf neue Rechnung	1'176.25	772.55
Total	31'104.85	36'109.85

Diskussion: Keine.

Der vorgeschlagenen Verwendung des Ergebnisses wird einstimmig zugestimmt.

9. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigungen für die Verwaltung

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). Die Verwaltung beantragt, dem Gesamtbetrag zuzustimmen.

Durch die Verwaltung 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). Das Gastrecht unserer Geschäftsstelle bei der EVP des Kantons Zürich wird mit 5'000.00 (5'000.00) abgegolten.

Eine Entschädigung für die Revisoren entfällt neu. Für die Revisionsstelle wird die Arbeit nach Aufwand entschädigt.

Diskussion: Keine.

Der Entschädigungen werden einstimmig genehmigt und von den übrigen Ansätzen wird Kenntnis genommen.

10. Anträge der Genossenschaftler

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

11. Verschiedenes und Umfrage

11.1. Statutenanpassung

Gelegentlich soll der Generalversammlung ein Antrag zur Statutenanpassung an neues Recht vorgelegt werden. Insbesondere soll die Verwaltung (anstelle Vorstand) und Revisionsstelle (anstelle Revisoren) angepasst werden. Der Geschäftsführer und die Revisionsstelle werden der Verwaltung zu Handen der Generalversammlung Antrag stellen.

11.2. Umzug EVP Schweiz nach Bern

Der Umbau ist vollzogen und eine Kurzbesichtigung findet im Anschluss an die Generalversammlung statt. Die Kosten für Umbau, neues Mobiliar usw. betragen rund 60'000 Franken. Die Mietverhältnisse wurden neu geregelt. Die Generalversammlung nimmt davon Kenntnis.

11.3. Nächste Generalversammlung

Diese findet am Donnerstag, 28. Oktober 2010, 18.00 Uhr, in Zürich, EVP-Sekretariat, statt.

11.4. Protokollgenehmigung

Der Geschäftsführer fragt an, ob die anwesenden einverstanden sind, dass das Protokoll den Mitgliedern der Verwaltung und der Revisionsstelle sowie den heute anwesenden Genossenschaftlern zur Genehmigung gestellt werden können. Das Protokoll wird zudem im Internet unter www.bgj32.ch publiziert. Jeder Genossenschaftler, jede Genossenschaftlerin kann innert 20 Tagen dazu Anmerkungen der Geschäftsstelle bekannt machen. Ohne Gegenbericht gilt das Protokoll als genehmigt. Dem wird einstimmig zugestimmt.

Schluss der Generalversammlung: 18.50 Uhr

Für das Protokoll
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard

Zürich, 22. Oktober 2009/pr