



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32, 8005 Zürich

Tel. 044 271 43 02, Fax 044 271 43 03, sekretariat@bgj32.ch

Protokoll
33. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Mittwoch, 21. Oktober 2015, 18.00 Uhr – 18.30 Uhr
EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich

Vorsitz: Franz Leutert

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

Franz Leutert, Obfelden, Peter Reinhard, Kloten, Gysel Gerhard, Hedingen, Hauenstein David, Zug (Kontrollstelle), Hefti Fritz, Zürich, Schlatter Dieter, Opfikon, Steinberger Roland, Langnau a.A., Terzi, Stefano, Winterthur, Welti Hans, Zürich, Welti Erika, Zürich, Zollinger Kurt, Zürich.

Entschuldigt:

Daniel Reuter, Zürich, Willi Sartorius, Basel, Peter Schächli, Wädenswil, Heiner Studer, Wettingen, Martin Studer, Wettingen, Otto Zwygart, Köniz.

Inhalt

1. Begrüssung und Mitteilungen	3
2. Wahl der Stimmzähler	3
3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2014/15	3
3.1. Jahresbericht	3
3.2. Jahresrechnung und Bilanz	4
4. Verwendung des Bilanzgewinnes	4
5. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung	5
6. Wahl der Mitglieder der Verwaltung	5
7. Wahl der Revisionsstelle	5
8. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapitals 2014/15	5
9. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigung für die Verwaltung 2015/16	5
10. Stand der Arbeiten Umbau Winzerstrasse 79, Zürich	5
11. Anträge der Genossenschafter	5
12. Verschiedenes und Umfrage	6
12.1. Nächste Generalversammlung	6
12.2. Protokollgenehmigung	6
12.3. Start GV	6
12.4. Darlehen/Genossenschaftskapital	6

1. Begrüssung und Mitteilungen

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafter und gibt die Entschuldigungen bekannt.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler gewählt wird Roland D. Steinberger, Langnau a.A.

3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2014/15

Die Unterlagen liegen schriftlich vor und wurden den Genossenschaffern zugestellt:

3.1. Jahresbericht

„Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2014/15 Rechenschaft. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 33. Jahr weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) geniessen und ihren Sitz sowie die Verwaltung in den Büros der Kantonalpartei behalten und deren Infrastruktur mitbenutzen. Die Genossenschaft fühlt sich entsprechend weiterhin mit der EVP des Kantons Zürich verbunden und getragen.

Erfreulicherweise weist die Jahresrechnung 2014/15 wieder einen Vorschlag aus. Obwohl die Zinsen für angelegtes Kapital sehr tief liegen und teilweise Negativzinsen in Kauf genommen werden müssen, sollen die Zinsen für das Genossenschaftskapital und die Darlehen weiterhin generell auf 2% festgelegt werden. Der Jahresrechnung kann entnommen werden, dass sich die Umsätze und Rückstellungen im Rahmen der Vorjahre bewegen. Die Summe des Genossenschaftskapitals ist leicht rückläufig und es wurde keine Werbung für neue Genossenschaffter vorgenommen.

Die Mietzinse wurden dem Referenzzinssatz entsprechend – mit Ausnahme der Parkplätze - laufend angepasst und reduziert. Die laufenden Unterhaltsarbeiten an Liegenschaften und in den Wohnungen wurden im Bedarfsfalle laufend geprüft und umgehend getätigt. So wurden zum Beispiel Haushaltgeräte ersetzt, Malerarbeiten und Schäden ausgeführt. Mieterwechsel mussten keine vermerkt werden.

Dem Finanzmanagement wird weiterhin grosse Beachtung geschenkt, damit keine nennenswerten Doppelverzinsungen für Bankschulden, Darlehensschulden und Gelder der Genossenschaffter getätigt werden müssen. Entsprechend wurden auch Gesuche um grössere neue Geldanlagen abgelehnt. Das Genossenschaftskapital ist leicht zurückgegangen und auch bei den Darlehen wurden Rückzahlungen getätigt. Die Liquidität ist jedoch nach wie vor hoch. Sie deckt aber lediglich die Erneuerungsfonds ab. Die Risikoverteilung der Hypotheken erfolgt mit Libor- und Festhypotheken bei der ZKB.

Auf eine Investitionsplanung wurde verzichtet. Die Umbauplanung Winzerstrasse schafft da neue Tatsachen und die Josefstrasse 32/34 werden zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

Jahresrechnung

Die Details zur Erfolgsrechnung und Bilanz können dem ebenfalls beiliegenden Detailzahlen entnommen werden.

Mieterschaft

Es bestehen keine Leerbestände. Die Mieterschaft ist stabil und unverändert, wenn man von den Parkplätzen absieht. Mit Sunrise läuft weiterhin der Vertrag für die Telefonantenne auf dem Dach der Josefstrasse 32.

Genossenschaftsorgane

Die **Verwaltung** hat ihre Geschäfte auf dem Korrespondenzweg erledigen können. Einzelne Geschäfte, insbesondere die Umbauplanung Winzerstrasse 79, wurden durch die Baukommission an mehreren Besprechungen und auf dem Korrespondenzweg beurteilt und erledigt.

Mitglieder der Verwaltung: *Franz Leutert*, Präsident, Obfelden, *Stefano Terzi*, Vizepräsident, Winterthur, *Gerhard Gysel*, Hedingen, *Dieter Schlatter*, Opfikon-Glattbrugg; sowie als Kassier (und als Buchhalter) *Roland D. Steinberger*, Langnau a.A.

Mit beratender Stimme gehört der Geschäftsführer *Peter Reinhard*, Kloten, der Verwaltung an.

Die Rechnung wird durch HBM Trust AG, Baar (David Hauenstein), geprüft.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle, mit Domizil im Kantonalsekretariat der EVP des Kantons Zürich an der Josef-strasse 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. Die Mietzinsanpassungen und Mietverträge werden durch die Firma ADAPTA, Kloten, im Auftrag ausgeführt, da die formellen Vorschriften und notwendigen EDV-Programme für den Umfang der Baugenossenschaft zu umfangreich und teuer wären.

Geprüft wird auf das nächste Geschäftsjahr hin eine Neuvergabe der Finanzbuchhaltung vom Kassier an eine andere Stelle, da Roland D. Steinberger einen Wegzug aus der Schweiz plant. Diesbezügliche Gespräche mit der Revisionsstelle und einem Treuhandbüro sind am Laufen und werden geplant.

Ausblick

Der Umbau Winzerstrasse 79, Zürich, wurde gemäss Information und Beschluss der Verwaltung und Generalversammlung vorangetrieben. Die Planung und Baueingabe wurden vorangetrieben. Die Mieterschaft ist an zwei Treffen informiert worden und die Baubewilligung ist inzwischen eingetroffen. Geplant ist mit dem Baubeginn Frühjahr 2016. An der Generalversammlung wird darüber informiert.

Schluss

Die Unterzeichnenden danken der EVP des Kantons Zürich für das Gastrecht in ihren Räumlichkeiten und die gebotene Möglichkeit, die Infrastruktur mitzubedenken. Danken möchten sie aber auch allen Genossenschaftlern und Darlehensgebern sowie der ZKB für ihr Vertrauen und Engagement sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.

Gez. Franz Leutert, Präsident, und Peter Reinhard, Geschäftsführer“

Der Jahresbericht wird durch den Vizepräsidenten, Stefano Terzi zur Diskussion gestellt.

Diskussion: Keine.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

3.2. Jahresrechnung und Bilanz

Die Unterlagen wurden schriftlich verschickt und liegen auf (Beilage zum Protokoll).

Die Kontrollstelle verliest den Bericht.

Diskussion: Gerhard Gysel fragt über Entschädigung des Geschäftsführers nach. (mündliche Antwort).

Die Jahresrechnung und Bilanz werden einstimmig genehmigt.

4. Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde verschickt (Beilage zum Protokoll).

Der vorgeschlagenen Verwendung wird diskussionslos und einstimmig zugestimmt.

5. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung

Den Mitgliedern der Verwaltung wird einstimmig Entlastung gewährt.

6. Wahl der Mitglieder der Verwaltung

Die Mitglieder der Verwaltung sind für die Amtsdauer 2014/15 bis 2015/16 an der letzten Generalversammlung gewählt worden. Neuwahlen sind nicht notwendig und Rücktritte keine eingegangen.

Der Verwaltung gehören an: Franz **Leutert**, Obfelden, Präsident, Stefano **Terzi**, Winterthur, Vizepräsident, Roland D. **Steinberger**, Langnau a.A., Kassier/Buchhalter und Gerhard **Gysel**, Hedingen, sowie Dieter **Schlatter**, Opfikon.

7. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle ist für die Amtsdauer 2014/15 bis 2015/16 an der letzten Generalversammlung gewählt worden. Die Revisionsstelle macht die Arbeit weiterhin und es liegt kein Rücktritt vor.

Revisionsstelle ist die Firma HBM Trust AG, Baar (vormals: Hauenstein Treuhand GmbH, Zug). Diese Namensänderung ist beim Handelsregister nachgetragen.

8. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapitals 2014/15

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapital (ohne Darlehen) von 982'000.00 soll wie im Vorjahr mit 2.0 % beibehalten werden. Sollte der tiefe Zinssatz weiterhin bestehen bleiben, ist eine Reduktion auf eine spätere Generalversammlung hin zu prüfen.

Diskussion: Die 2 % sind statutenkonform, da die freien Hypozinsen der ZKB nach wie vor darüber liegen.

Der Zinssatz wird einstimmig mit 2 % festgelegt.

9. Festsetzung der Gesamtsumme der Entschädigung für die Verwaltung 2015/16

Unveränderte Spesenentschädigungen in Franken (in Klammer = Vorjahr): Präsident 2'000.00 (2'000.00), übrige vier Vorstandsmitglieder je 250.00 (250.00). Der Vorstand hat entschieden, dass die 3 Mitglieder der Baukommission für den Umbau Winzerstrasse 79, Zürich, während der Umbauzeit zusätzlich eine jährliche Entschädigung von je 500 Franken zugesprochen erhalten sollen. Der Baukommission gehören Franz Leutert und Dieter Schlatter an. Der Geschäftsführer (beratende Stimme in der Verwaltung) ausserhalb der Vorstandsentschädigung erhält den gleichen Betrag. Total also wie im Vorjahr ordentliche Beiträge 3'000.00 und 1'000.00 für die Baukommission, also 4'000.00.

Die Entschädigung wird diskussionslos und einstimmig gemäss Antrag beschlossen.

10. Stand der Arbeiten Umbau Winzerstrasse 79, Zürich

Dieter Schlatter informiert über den Umbau und das Vorgehen mit der Mieterschaft und den Zeitablauf und die mutmasslichen Kosten. Die Baubewilligung ist eingetroffen und mit der ZKB wird im Dezember über die Finanzierung gesprochen. Baubeginn April/Mai 2016. Der Mieterschaft wurden 3 Monate Zinserlass versprochen.

Diskussion: Kurt Zollinger und Gerhard Gysel.

Die Genossenschafter zeigen sich erfreut über das Vorgehen und die Abläufe.

11. Anträge der Genossenschafter

Es sind keine Anträge eingegangen.

12. Verschiedenes und Umfrage

12.1. Nächste Generalversammlung

Diese findet am Mittwoch, 19. Oktober 2016, 18.00 Uhr, Sekretariat BGJ32/EVP ZH, Josefstrasse 32, 8005 Zürich, statt.

12.2. Protokollgenehmigung

Das Protokoll wird im Internet veröffentlicht und den anwesenden Genossenschaffern zugestellt. Ohne Einwendungen innert 2 Wochen gilt es als genehmigt.

12.3. Start GV

Erika Welti fragt wegen der Start-Zeit der GV nach.

12.4. Darlehen/Genossenschaftskapital

Es wird über Darlehen und Genossenschaftskapital diskutiert.

Baugenossenschaft Josefstrasse 32



Peter Reinhard, Geschäftsführer

Zürich, 1.11.2015/pr

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

BILANZ PER 30. JUNI

	2015	2014
AKTIVEN	CHF	CHF
Bankguthaben	265'951.25	185'734.55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	279.70	0.00
Übrige Guthaben	35'566.15	66'066.70
Verrechnungssteuer	84.95	84.95
Mieterkautionenkonti	38'557.90	35'492.55
Heizkostenabrechnungen	3'020.85	3'579.55
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	343'460.80	290'958.30
Mobilien und Einrichtungen	1.00	1.00
Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34	2'660'000.00	2'660'000.00
./.. Wertberichtigung Liegenschaften Josefstrasse 32 und 34	-505'000.00	-475'000.00
Liegenschaft Winzerstrasse 79	1'505'931.10	1'480'000.00
./.. Wertberichtigung Liegenschaft Winzerstrasse 79	-205'000.00	-190'000.00
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	3'455'932.10	3'475'001.00
TOTAL AKTIVEN	3'799'392.90	3'765'959.30
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19'077.60	20'085.15
Übrige Verbindlichkeiten	0.00	3'000.00
Vorauszahlungen	16'590.00	16'457.30
Mieterkautionen	38'557.90	35'492.55
Darlehen	160'000.00	160'000.00
Hypotheken	2'100'000.00	2'100'000.00
Rückstellungen	91'434.20	86'844.20
Erneuerungsfonds Josefstrasse 32 und 34	180'000.00	160'000.00
Erneuerungsfonds Winzerstrasse 79	100'000.00	90'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	1'545.35	1'540.70
TOTAL FREMDKAPITAL	2'707'205.05	2'673'419.90
Genossenschaftskapital	982'000.00	985'750.00
Gesetzlicher Reservefonds	76'000.00	73'000.00
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Gewinnsaldo	24'187.85	23'789.40
TOTAL EIGENKAPITAL	1'092'187.85	1'092'539.40
TOTAL PASSIVEN	3'799'392.90	3'765'959.30

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1. JULI BIS 30. JUNI

	2014/15	2013/14
ERTRAG	CHF	CHF
Mietertrag Wohnungen	137'952.00	139'112.00
Mietertrag Gewerberäume	114'120.00	114'120.00
Mietertrag Nebenräume	960.00	960.00
Mietertrag Parkplätze	6'860.00	7'680.00
Heizung, Warmwasser	17'420.85	17'979.55
Nebenkosten	9'444.00	9'444.00
Ausserordentlicher Ertrag	700.85	589.05
TOTAL ERTRAG	287'457.70	289'884.60
AUFWAND		
Lohn Hauswarte	8'940.00	8'760.00
Sozialleistungen	686.70	708.60
Spesen Hauswarte	1'009.20	1'027.80
Unterhalt Wohnungen	10'920.90	14'575.15
Unterhalt Gewerberäume	19'383.35	15'323.50
Unterhalt allgemein	8'828.95	6'687.10
Heizung, Warmwasser	17'420.85	17'979.55
Strom, Wasser, Abwasser	5'166.55	5'090.85
Anschlussgebühren	6'510.90	6'411.15
Versicherungen	3'323.35	3'323.35
Vermietungen	350.00	200.00
Hypothekarzinsen	46'937.70	46'407.80
Erneuerungsfonds	30'000.00	30'000.00
Abschreibungen	45'000.00	55'000.00
Bankspesen und Zinsaufwand	3'275.90	2'891.30
Generalversammlung, Revisionsstelle	1'314.50	1'188.00
Vorstandsentschädigungen	12'000.00	12'000.00
Verwaltungsaufwand	19'822.35	17'010.10
Spenden, Beiträge	15'892.00	15'704.00
Steuern	7'310.15	8'349.45
TOTAL AUFWAND	264'093.35	268'637.70
Jahresgewinn	23'364.35	21'246.90
Gewinnsaldo 1. Juli	23'789.40	25'995.05
Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-19'965.90	-20'452.55
Gewinnsaldo 30. Juni	24'187.85	23'789.40

Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	<i>pro 2014/15</i>	<i>pro 2013/14</i>
	CHF	CHF
Gewinnsaldo 1. Juli	823.50	2'542.50
Jahresgewinn	23'364.35	21'246.90
Gewinnsaldo 30. Juni	24'187.85	23'789.40
Zuweisung an den gesetzlichen Reservefonds	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-19'658.10	-19'965.90
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1'529.75	823.50