



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32, 8005 Zürich

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

Protokoll
35. Generalversammlung (GV)
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Mittwoch, 25. Oktober 2017, 18.00 Uhr
EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich

Vorsitz: Stefano Terzi

Protokoll: Peter Reinhard

Anwesend:

EVP-Kilchberg Tanner Walter, Horgen, Gysel Geri, Hedingen, Hauenstein David, Revisionsstelle, Baar, Paravicini Simon, Zürich, Reinhard Peter, Kloten, Studer Martin, Wettingen, Tanner Walter, Horgen, Terzi Stefano, Winterthur, Zollinger Johannes, Wädenswil, Zollinger Kurt, Zürich.

Entschuldigt:

Aeschbacher Ruedi, Gossau, Clerc Mathilde, Zürich, EVP Schweiz, Bern, Hefti Fritz, Zürich, Honegger Hanni, Rüti, Honegger Peter, Rüti, Hugentobler Hanspeter, Pfäffikon, Hugentobler Margrit, Pfäffikon, Leutert Franz, Obfelden, Meier Walter, Uster, Reuter Daniel, Zürich, Schaaf Markus, Zell/Rämismühle, Schaaf Rose, Zell/Rämismühle, Schächli Peter, Wädenswil, Schlatter Dieter, Opfikon-Glattbrugg, Sommer Daniel, Affoltern am Albis, Steinberger Roland, Langnau am Albis, Wisskirchen Mark, Kloten.

Inhalt

1.	Begrüssung und Mitteilungen	3
2.	Wahl der Stimmenzähler	3
3.	Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2016/17	3
4.	Verwendung des Bilanzgewinns	5
5.	Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.....	5
6.	Wahl der Mitglieder der Verwaltung/Unterschriftenregelung	6
7.	Wahl der Revisionsstelle	6
8.	Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital 2016/17	6
9.	Festsetzung Gesamtsumme Entschädigungen Verwaltung 2017/18	6
10.	Anträge der Genossenschafter	6
11.	Verschiedenes und Umfrage.....	6

1. Begrüssung und Mitteilungen

- Stefano Terzi, Vizepräsident, begrüsst die anwesenden Genossenschafter und die Vertretung der Revisionsstelle. Franz Leutert, Präsident, muss sich entschuldigen, weil er im Spital zu einem mehrtägigen Untersuch ist. Die Versammlung wünscht ihm gute Besserung.
- Die Traktanden werden zur Diskussion gestellt und genehmigt.
- Die Entschuldigungen und Präsenzliste werden im Protokoll aufgeführt.
- Die Einladungen wurden rechtzeitig verschickt und die Unterlagen zur Generalversammlung liegen seit 18. September 2017 im Sekretariat auf, bzw. konnten unter www.bgj32.ch / Geschäftsbericht / eingesehen werden. Auf einen Papierversand wurde verzichtet.
- Das Protokoll wird wie immer im Anschluss an die Generalversammlung allen Anwesenden zugestellt und im Internet veröffentlicht (www.bgj32.ch) unter Geschäftsbericht. Ohne Gegenbericht innert 10 Tagen nach Erhalt gilt es als genehmigt.

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler vorgeschlagen und gewählt wird: Geri Gysel, Hedingen.

3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2016/17

«Statutengemäss erstatten wir über das Geschäftsjahr 2016/17 *Rechenschaft*. Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 konnte auch in ihrem 35. 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 weiterhin mit der EVP des Kantons Zürich verbunden und getragen, wie das auch in den Statuten im Zweckartikel vorgesehen ist.

Herausragend ist sicher der Abschluss der *Renovation und des Umbaus der Winzerstrasse 79 in Zürich*. Bereits im letzten Jahr durften die Genossenschafter einen ersten Augenschein nehmen. Inzwischen sind die Abschlussarbeiten vorgenommen worden und die Mieterschaft hat sich entschieden die höheren Mietzinse in Kauf zu nehmen. Dies dank der erheblichen Mehrleistungen in Form von mehr Wohnraum oder Optimierung bei der Nutzung sowie der ökologischen Sanierung. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft und Umgebung für die nächsten Jahrzehnte weitgehend investitionsfrei sein wird.

Zusätzlich wurde die *Josefstrasse 34 saniert*. Im Flachdach sind Wasserschäden aufgetreten, weshalb die Dachsanierung inklusive Sanierung des Flachdaches vorgenommen wurde (schlägt sich im Geschäftsjahr 2017/18 nieder). Weil die Liegenschaft dabei «ingerüstet» werden musste, wurde auch die Fassade erneuert und die Fensterläden wurden durch neue aus Aluminium ersetzt. Der Innenbereich wurde bereits vor einigen Jahren saniert. Sofern nicht Leitungsschäden auftreten dürfte der zukünftige Investitionsbedarf für die nächsten Jahrzehnte unbedeutend sein. Die Finanzierung von unter 100 000 CHF konnte über den Baukredit Winzerstrasse abgewickelt werden.

Die Josefstrasse 32 ist nun im Fokus für die nahe Zukunft. Es stellt sich die Frage, ob die Liegenschaft einfach über die Fassade und laufende Unterhaltsarbeiten saniert werden soll oder ob grundlegendere strategische Überlegungen umgesetzt werden sollen. Denkbar sind die Schaffung von mehr und kleineren Wohnungen unter Nutzung des Dachstocks und Erweiterung auch in Büroräumlichkeiten. Letzteres wäre wohl von langfristigen Nutzungszusagen der Mieterschaft abhängig. Auf jeden Fall sollen diese strategischen Fragen im neuen Geschäftsjahr geprüft und beurteilt werden. Dazu ist ein Kredit von CHF 4 000 bis 5 000 notwendig. Sofern an der Genossenschafter-Versammlung 2017 keine Einwendungen vorgetragen werden, wird dies so umgesetzt.

Erfreulicherweise weist die *Jahresrechnung 2016/17* wieder einen Vorschlag aus. Obwohl die Zinsen für angelegtes Kapital nach wie vor sehr tief liegen und teilweise Negativzinsen in Kauf genommen werden müssen, sollen die Zinsen für das Genossenschaftskapital und die Darlehen weiterhin auf 2% festgelegt werden. Der Jahresrechnung kann entnommen werden, dass sich die Umsätze und Rückstellungen im Rahmen der Vorjahre bewegen. Die Summe des Genossenschaftskapitals und der Darlehen ist stabil.

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

Dem *Finanzmanagement* wird weiterhin grosse Beachtung geschenkt, damit keine nennenswerten Doppelverzinsungen für Bankschulden, Darlehensschulden und Gelder der Genossenschaftler getätigt werden müssen. Die hohe Liquidität konnte noch nicht bedeutend reduziert werden, obwohl Umbaukosten teilweise direkt über die laufenden Kontos der Baugenossenschaft beglichen wurden. Aktuell wurden Erneuerungen von auslaufenden Hypotheken und neue Hypotheken primär mit «Libor» getätigt. Die Lauffristen der Hypotheken sind abgestuft und mindern so die Risiken.

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

Die *Mieterschaft* ist stabil und unverändert. Es bestehen keine Leerbestände. Mit Sunrise läuft weiterhin der Vertrag für die Telefonantenne auf dem Dach der Josefstrasse 32 in Zürich, welche um 10 Jahre verlängert wurde.

Die *Verwaltung* hat ihre Geschäfte auf dem Korrespondenzweg erledigen können. Einzelne Geschäfte, insbesondere die Umbauplanung Winzerstrasse 79 und Josefstrasse 34 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) *Johannes Zollinger*, Wädenswil. Mit beratender Stimme gehört der Geschäftsführer *Peter Reinhard*, Kloten, der Verwaltung an.

Die *Rechnungsprüfung* erfolgt weiterhin durch HBM Trust AG, Baar (David Hauenstein). Das Revisionsgeschäft wurde aus regulatorischen Gründen in eine eigene Tochtergesellschaft (HBM Revision AG) ausgelagert.

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. Die Mietzinsanpassungen und Mietverträge werden neu durch den Kassier, Johannes Zollinger erledigt, welcher ein entsprechendes EDV-Programm angeschafft hat. Eine Mehrbelastung ist natürlich im Zusammenhang mit dem Projekt Winzerstrasse 79 und Josefstrasse 34 zu verzeichnen gewesen.

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.

Gez. Franz Leutert, Präsident, Obfelden

Gez. Peter Reinhard, Geschäftsführer, Kloten»

Der Geschäftsbericht wird zur Diskussion gestellt.

Diskussion: Peter Reinhard erläutert kurz die Gedanken zur Strategie Josefstrasse 32 und die erledigten Umbauarbeiten Josefstrasse 34 und Winzerstrasse 79.

Abstimmung: Der Geschäftsbericht wird einstimmig verabschiedet und an den Präsidenten verdankt.

Jahresrechnung

Diese wurde statutengemäss der Revisionsstelle zur Prüfung vorgelegt und hat zusammen mit dem Bericht derselben am Sitz der Genossenschaft aufgelegt.

Der Bericht der Revisionsstelle gibt zu keinen Beanstandungen Anlass.

Die Bilanz und Jahresrechnung werden zur Diskussion gestellt.

Diskussion: Geri Gysel wünscht Auskunft über die gesetzlichen Rückstellungen aus dem Gewinn. Dies wird beantwortet.

Abstimmung: Bilanz und Jahresrechnung werden einstimmig genehmigt.

4. Verwendung des Bilanzgewinns

	2015/16 Vorjahr CHF	2016/17 Berichtsjahr CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	1'529.75	537.00
Jahresgewinn	21'815.30	23'026.20
Verfügbarer Bilanzgewinn	23'345.05	23'563.20
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	3'000.00	-3'000.00
./. Verzinsung Genossenschaftskapital	19'808.05	-19'585.00
Vortrag auf neue Rechnung	537.00	978.20

Die Verwendung des Bilanzgewinns wird zur Diskussion gestellt.

Diskussion: Keine.

Abstimmung: Die Verwendung des Bilanzgewinns wird einstimmig verabschiedet.

5. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung

Die Mitglieder der Verwaltung werden einstimmig entlastet und Ihnen wird für die geleistete Arbeit gedankt.

6. Wahl der Mitglieder der Verwaltung/Unterschriftenregelung

Die Mitglieder der Verwaltung sind für die Amtsdauer für die Amtsdauer 2016/17 bis 2017/18 gewählt. Neuwahlen finden an der nächsten Generalversammlung statt. Der Verwaltung gehören an:

Franz *Leutert*, Obfelden, Präsident, Stefano *Terzi*, Winterthur, Vizepräsident, Johannes Zollinger, Wädenswil, Kassier/Buchhalter und Gerhard *Gysel*, Hedingen, sowie Dieter *Schlatter*, Opfikon.

7. Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Firma HBM Trust AG, Baar, ist für die Amtsdauer 2016/17 bis 2017/18 gewählt. Aus regulatorischen Gründen hat die HBM Trust AG das Revisionsgeschäft in eine eigene Tochtergesellschaft (HBM Revision AG) ausgelagert. Es wird beantragt, diesem Wechsel zuzustimmen und die HBM Revision AG für die Amtsdauer 2017/18 neu als Revisionsstelle zu bestätigen.

Abstimmung: Dies wird einstimmig so beschlossen.

8. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital 2016/17

Der Zinssatz für das Genossenschaftskapitals soll unverändert mit 2 % beibehalten werden. Eine Reduktion wird für die Zukunft nicht ausgeschlossen.

Der Zinssatz von 2 % für das Genossenschaftskapitals wird einstimmig beschlossen.

9. Festsetzung Gesamtsumme Entschädigungen Verwaltung 2017/18

Unveränderte Spesenentschädigungen in Franken (in Klammer = Vorjahr): Präsident 2'000 (2'000), übrige vier Vorstandsmitglieder je 250 (250). Mitglieder Baukommission unverändert zusätzlich 500 (500).

Dem wird einstimmig zugestimmt.

10. Anträge der Genossenschafter

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

11. Verschiedenes und Umfrage

- Nächste Generalversammlung: Mittwoch, 31. Oktober 2018, 18.00 Uhr, Sekretariat EVP/BGJ32, Josefstrasse 32, Zürich
- Simon Paravicini fragt an, ob über die Strategie für die Josefstrasse 32 an der Generalversammlung informiert wird. Dies wird in Aussicht gestellt.
- Franz Leutert wird gemäss Geri Gysel an der nächsten Generalversammlung als Mitglied des Vorstandes und als Präsident zurück treten. Bis dann wird die Nachfolge geprüft und Antrag dazu gestellt.

Für das Protokoll:
Baugenossenschaft Josefstrasse 32
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard

26. November 2017