

## Jahresbericht 2019/20

Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 (BGJ32) erstattet ihren 38. Jahresbericht. Sie geniesst weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) mit ihrem «Sitz» und für die Geschäftsstelle. Die BGJ32 fühlt sich weiterhin mit der EVP verbunden und getragen, wie das auch in den Statuten im Zweckartikel vorgesehen ist.

Nach den Renovationen und Umbau der Winzerstrasse 79 und der Flachdachsanieerung der Josefstrasse 34 konzentriert sich die Arbeit der Verwaltung auf die Josefstrasse 32. In den vergangenen zwei Generalversammlungen haben wir erste Projektstudien vorgestellt. Nach einer Ist-Analyse der Liegenschaft wurden zwei Varianten für die Nutzung ausgearbeitet mit Kostenschätzungen. Zudem sind eine Bestandesaufnahme und eine Datenerhebung über die Liegenschaft aufgenommen. Die Planungsarbeiten sind nun weit vorangeschritten. Geplant ist, dass das erste Obergeschoss in Wohnungen umgewandelt und so das Vermietungsrisiko gesenkt wird. Pro Stock sollen neu je drei 3-Zimmerwohnungen und im Dachgeschoss ein Aufbau realisiert werden. Damit hat sich die Verwaltung für die Variante «Neue Nutzung» ausgesprochen, welche auch im Hinblick auf die notwendige Erneuerung der Infrastruktur sinnvoll ist und eine angemessene Rendite ermöglicht. Die Baueingabe soll im September erfolgen und erste Finanzierungsgespräche mit der Bank haben stattgefunden. Auch die Mieterschaft wurde über die Planung informiert, teilweise auch in Einzelinformationen. Die Verwaltung hat die Arbeiten in zwei Sitzungen und mehreren Rundschreiben genehmigt und der Bauausschuss hat zusätzlich mehrmals getagt.

Im Zusammenhang mit COVID-19 hat die Verwaltung den Geschäftsmietern zwei halbe Monatsmieten erlassen und bei einem Parkplatz drei Monatsmieten. Die Verwaltung ist der Meinung, dass wir unseren langjährigen Mietern und das gute Mietverhältnis so festigen und auch die sozialen Verpflichtungen als Genossenschaft umsetzen.


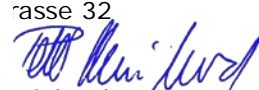
Die Mietzinse sind bei der BGJ32 aktuell auf den Referenzzinssatz angepasst und das aus eigenem Antrieb heraus. Die Unterhaltsarbeiten in den Liegenschaften wurden alle ordentlich und umgehend erledigt und notwendige Ersatzmassnahmen eingeleitet. Bei der Mieterschaft hat es keine Wechsel gegeben.

Erfreulicherweise konnten die Finanzen trotz Corona-Massnahmen gut im Griff behalten werden. So werden Rückzahlungswünsche von Genossenschaftern und Darlehensgebern immer umgehend erledigt. Aktuell ist eine Häufung der liquiden Mittel zu verzeichnen, was im Hinblick auf das Umbau- und Neubauprojekt jedoch sinnvoll ist, auch wenn es dabei Doppelverzinsungen gibt. Auch die Zinszahlungen sind weiterhin in gutem Rahmen möglich im Vergleich zu den bestehenden Bankzinsen.

Die Mitglieder der Verwaltung sind: Daniel Sommer, Präsident, Affoltern a.A., Stefano Terzi, Vizepräsident, Winterthur, Gerhard Gysel, Hedingen, Dieter Schlatter, Kilchberg sowie Johannes Zollinger, Kassier/Buchhalter. Mit beratender Stimme gehört der Verwaltung Peter Reinhard, Kloten, als Geschäftsführer an. Die Rechnungsprüfung erfolgt weiterhin durch David Hauenstein, HBM-Revision AG, Baar. Der Bauausschuss besteht nach wie vor aus Daniel Sommer, Dieter Schlatter und Peter Reinhard.

Die Geschäftsstelle ist seit der Gründung der BGJ32 im Jahre 1982 in den Räumlichkeiten der EVP domiziliert und die Arbeiten wurde immer durch Peter Reinhard als Geschäftsführer ausgeführt.

Die Unterzeichnenden danken den Genossenschaftern für ihre Treue, der EVP für das Gastrecht und Mitnutzung der Infrastruktur und auch der ZKB für ihr Vertrauen sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.


  
 Präsident                      Geschäftsführer



Protokoll  
38. Generalversammlung (GV)  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Mittwoch, 28. Oktober 2020, 18.00 Uhr  
EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, Zürich

---

**Vorsitz:** Peter Reinhard

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

**Anwesend:**

Gysel Gerhard, Hauenstein David (Revisionsstelle), Reinhard Peter (Geschäftsführer), Schächli Peter, Schlatter Dieter, Wisskirchen Mark, Zollinger Johannes, Zollinger Kurt.

**Entschuldigt:**

Beeler Katharina und Werner, Bürge-Ramseier Hans, Clerc Mathilde, Deuerling Ralf, Frei-Deppeler Susi, Furter Willy, Goropevsek Felix und Heidi, Hari Konrad, Hugentobler Hanspeter und Margrit, Jehli Hans, Keller-Schaub Regula, Leutert Franz, Lüthi Heinz, Mani Tobias und Tabea, Meier Martin (map Architekten), Meier Walter, Muggli Walter, Oehler Andres, Pfenninger Ilse, Reuter Daniel, Rohr Martin, Schaaf Markus und Rose, Schächli Shirpa, Schneider Katharina, Sommer Daniel (Präsident) und Christine, Studer Martin und Edith, Terzi Stefano und Ursula, Thalmann Urs, Welti Erika, Zwygart Jonathan.

## Inhalt

1. Begrüssung und Mitteilungen.....	3
2. Wahl der Stimmenzähler .....	3
3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2018/19 .....	3
3.1. Jahresbericht .....	3
3.2. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle.....	3
4. Verwendung des Bilanzgewinns .....	4
5. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung .....	4
6. Wahl der Mitglieder der Verwaltung .....	4
7. Festsetzung des Zinssatzes für das Genossenschaftskapital.....	4
8. Entschädigung an die Verwaltung. ....	4
9. Anträge der Genossenschafter .....	4
10. Baueingabe Josefstrasse 32 .....	4
11. Verschiedenes und Umfrage .....	5
11.1. Nächste Generalversammlung .....	5

## 1. Begrüssung und Mitteilungen

- Der Präsident musste gestern in Corona-Karantäne, da in seinem Umfeld ein positiver Corona-Fall festgestellt wurde. Stefano Terzi hat vor einer Stunde mitgeteilt, dass sein Auto einen Schaden auf der Fahrt zur GV hatte und er auf den TCS wartet.
- Auf Anfrage sind die Genossenschafter einverstanden, dass Peter Reinhard die Sitzung leitet.
- Die Traktandenliste wird genehmigt.
- Die Liste der Anwesenden und Abgemeldeten wird im Protokoll festgehalten.
- Schutzmasken und Desinfektionsmittel stehen bereit und die Tischbestuhlung und Anzahl der Anwesenden entsprechen den Corona-Vorschriften.
- Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können sich mit Getränken und Sandwiches verpflegen.
- Das Protokoll wird allen anwesenden Genossenschaftern mit der PowerPoint zum Umbauprojekt Josefstrasse 32 zugestellt. Ohne Einwendungen innert 10 Tagen nach Erhalt gilt es als genehmigt. Es wird danach im Internet publiziert.

## 2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und stillschweigend gewählt wird Peter Schächli.

## 3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2018/19

### 3.1. Jahresbericht

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaftern zugestellt. Er wird zur Diskussion gestellt.

Keine Wortmeldungen.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### 3.2. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung wurde im Sekretariat für die Genossenschafter aufgelegt. Johannes Zollinger erläutert die Details.

Es werden Aktiven von CHF 5'032'074.22 (VJ 4'914'161.20) und ebensolche Passiven ausgewiesen. Dabei werden CHF 10'000 (10'000) in die Freien Reserven und ein Bilanzgewinn von CHF 30'601.87 (27'525.70) ausgewiesen, was eine freiwillige Gewinnreserve von CHF 40'601.87 (37'525.70) ergibt.

Die Erfolgsrechnung weist einen Gewinn von CHF 25'121.17 (23'830.02) aus, was unter Berücksichtigung des Gewinnsaldos vom Vorjahr (nach Gewinnverwendung) einen verfügbaren Bilanzgewinn von CHF 30'601.87 (27'525.70) ergibt. Abschreibungen wurden im Betrag von CHF 68'000.00 (70'959.12) vorgenommen. Wegen Corona wurden bei den Geschäftsliegenschaften ein halber Monatszins erlassen.

Die Revisionsstelle, HBM Revision AG, bestätigt die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Richtigkeit der Buchhaltungsführung. Der Revisionsbericht ist schriftlich vorliegend.

Keine Wortmeldungen.

Die Jahresrechnung per 30. Juni 2020 wird einstimmig verabschiedet und der Revisionsbericht zur Kenntnis genommen.

#### **4. Verwendung des Bilanzgewinns**

Vom Bilanzgewinn von CHF 30'601.87 (27'525.70) werden CHF 3'000 (3'000.00) den gesetzlichen Reserven zugewiesen und CHF 20'025.00 (19'045.00) für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals aufgewendet, womit CHF 7'466.87 (5'480.70) auf das Folgejahr vorgetragen werden.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

#### **5. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung**

Die Mitglieder der Verwaltung werden für das Geschäftsjahr 2019/2020 einstimmig entlastet (Mitglieder der Verwaltung stimmen nicht mit).

#### **6. Wahl der Mitglieder der Verwaltung**

Für die Amtsdauer 2020/21 bis 2021/22 sind Neuwahlen notwendig. Es sind keine Rücktritte eingegangen Daniel Sommer, Kantonsrat, Affoltern am Albis, Präsident, übrige Mitglieder: Stefano *Terzi*, Winterthur, Vizepräsident, Johannes Zollinger, Wädenswil, Kassier/Buchhalter und Gerhard *Gysel*, Hedingen, sowie Dieter *Schlatter*, Kilchberg, stellen sich der Wiederwahl.

Die Vorgesprochenen werden einstimmig für die neue Amtsdauer gewählt.

Bei der Revisionsstelle ist kein Rücktritt eingegangen: HBM Revision AG wird für die Amtsdauer 2020/21 bis 2021/22 zur Wahl vorgeschlagen.

Die Revisionsstelle wird einstimmig für die neue Amtsdauer gewählt.

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

Der Zinssatz für 2019/2020 soll unverändert auf 2 % festgelegt werden. Statutengemäss müsste er gekürzt werden. Die Genossenschafter sind jedoch der Meinung, dass er weiterhin stabil und unverändert bleiben soll. Damit wird den Geldgebern aus «härteren» Zeiten ein Entgegenkommen gewährt.

Die Genossenschafter stimmen dem Antrag auf 2 % Verzinsung einstimmig zu.

#### **8. Entschädigung an die Verwaltung.**

*Antrag:* Spesenentschädigungen: Präsident CHF 3'000.00 (3'000.00), übrige Vorstandsmitglieder je CHF 350.00 (350.00). Mitglieder Baukommission unverändert zusätzlich CHF 750.00 (750.00). In der Diskussion wird beantragt, die Entschädigung für die Baukommission auf jährlich CHF 1'000.00 zu erhöhen.

Dem abgeänderten Antrag wird einstimmig zugestimmt.

#### **9. Anträge der Genossenschafter**

Es sind keine Anträge eingegangen.

#### **10. Baueingabe Josefstrasse 32**

Die Genossenschaftsversammlung hat vor 3 Jahren den Auftrag erteilt, eine Strategie und Grobplanung zu erstellen. Diese wurde an der letzten Generalversammlung vorgelegt. Die Genossenschafter beauftragen die Verwaltung einstimmig (eine Enthaltung), ein Vorprojekt mit Kostenschätzung, gemäss der präsentierten

Projektidee mit drei Wohnungen pro Geschoss und einer Aufstockung auszuarbeiten. Eine teilweise Umnutzung der Büroflächen zu Wohnungen im 1. OG soll geprüft werden. Das Projekt wurde nun erstellt und die Baueingabe eingereicht.

Dieter Schlatter stellt das Projekt auf einer PP-Präsentation vor (Beilage).

Eine reine Sanierung würde rund CHF 1'6 Mio. kosten und es kann nur ein kleiner Teil an die Mieterschaft weiterbelastet werden. Entsprechend wird die nachstehende Strategie verfolgt.

Bei der Neuausrichtung wurden verschiedenen Varianten geplant: Aufgrund der baurechtlichen Abklärungen und der für die Genossenschaft sinnvollen Nutzungen, soll folgendes gebaut werden: Das Dachgeschoss wird weiterhin nur als Estrich genutzt. Die Geschosse 1, 2 und 3 sollen von in je drei kleine 3-Zimmerwohnungen umgebaut werden. Im EG werden die Küchen erneuert und kleinere Anpassungen vorgenommen. Der Besprechungsraum wird verkleinert. Das Erscheinungsbild des Hauses wird erhalten. Eine energetische Sanierung und neue Heizmöglichkeit muss geschaffen und die Haustechnik erneuert werden.

Die geschätzten Baukosten betragen ca. CHF 3,1 Mio. Die Mietzinseinnahmen von heute rund CHF 136'000 würden auf CHF 267'000 erhöht, was einen Mehrertrag von über 90 % ergeben würde.

Der Terminplan sieht bei einem Baubeginn im Herbst 2021 eine optimistische Fertigstellung bis Ende 2022 vor und einen Bezug per Anfangs 2023 vor.

Die Generalversammlung wird weiter informiert und bei wesentlichen Abweichungen nachgefragt.

Im Namen des Vorstandes wird beantragt:

«Die Verwaltung wird beauftragt, das Umbauprojekt gemäss der Präsentation zu realisieren mit den Anpassungen im Erdgeschoss, mit der Umnutzung vom 1.OG bis 3.OG in 3 Zimmer-Wohnungen, mit Gesamtbaukosten von ca. CHF 3.1 Mio. (+/- 20%) mit der Bank die Finanzierung sicher zu stellen und das Genossenschaftskapital um CHF 500'000.00 bis CHF 1'500'000.00 auf ca. CHF 1'5 bis 2,5 Mio. zu erhöhen»

Zum Umbau werden Finanzierungsfragen, Mieterfragen und Baufragen diskutiert und Fragen beantwortet.

Der Antrag wird in der oben aufgeführten und bereinigten Form einstimmig unterstützt.

## 11. Verschiedenes und Umfrage

### 11.1. Nächste Generalversammlung

Mittwoch, 27.10.2021, Sekretariat BGJ32/EVP, Josefstrasse 32, 8005 Zürich (wegen Umbau ev. anderer Ort)

Schluss: 19.20 Uhr

Für das Protokoll  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Der Geschäftsführer:

Peter Reinhard

Beilage:

- Jahresbericht 2019/2020
- PowerPoint Umbauprojekt Josefstrasse 32