



Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Josefstrasse 32, 8005 Zürich  
Tel. 044 271 43 03, sekretariat@bgj32.ch

**Protokoll**

**40. Generalversammlung (GV) Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Mittwoch, 26. Oktober 2022, 18.00 Uhr, EVP-Sekretariat, Limmatstrasse 50, 8005 Zürich**

---

**Vorsitz:** Daniel Sommer

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

**Anwesend:**

Gemäss separater Liste.

**Entschuldigt:**

Gemäss separater Liste.

## **1. Begrüssung und Mitteilungen**

- Die Unterlagen zur Generalversammlung wurden fristgerecht verschickt und die Beilagen sind im Sekretariat für die Genossenschafter aufgelegt.
- Die Traktandenliste wird genehmigt.
- Die Liste der Anwesenden und Abgemeldeten wird im Anhang zum Protokoll festgehalten.
- Das Protokoll wird allen Genossenschaftern zugestellt. Ohne Einwendungen innert 10 Tagen nach Erhalt durch die an der GV anwesenden Genossenschaftsmitglieder gilt es als genehmigt. Es wird danach im Internet auf der Homepage der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 publiziert.

## **2. Wahl der Stimmzähler**

Als Stimmzähler vorgeschlagen und stillschweigend gewählt wird Stefano Terzi.

## **3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2021/22**

### **3.1. Jahresbericht**

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaftern zugestellt (Beilage). 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.

Die Bilanzsumme (Aktien und Passiven) beträgt CHF 7'775'313.69 (Vj. 6'323'736.31). Das Eigenkapital beträgt CHF 3'707'843.04 (Vj. 1'189'649.36).

Die Erfolgsrechnung weist einen Gewinn von CHF 66'588.68 (Vj. 33'432.49) aus, was unter Berücksichtigung des Gewinnsaldos vom Vorjahr (nach Gewinnverwendung) einen verfügbaren Bilanzgewinn von CHF 83'593.04 (Vj. CHF 40'899.36) ergibt. Es wurden keine Abschreibungen (Vj. 67'700.00) vorgenommen.

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

Keine Wortmeldungen.

Die Jahresrechnung per 30. Juni 2022 wird einstimmig verabschiedet und der Revisionsbericht zur Kenntnis genommen.

## **4. Verwendung des Bilanzgewinns**

Vom Bilanzgewinn von CHF 83'593.04 (Vj. 40'899.36) werden CHF 3'000.00 (Vj. 3'000.00) den gesetzlichen Reserven zugewiesen und CHF 66'423.00 (Vj. 20'895.00) für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals aufgewendet, womit CHF 14'170.04 (Vj. 17'004.36) auf das Folgejahr vorgetragen werden.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

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

Die Mitglieder der Verwaltung werden für das Geschäftsjahr 2021/2022 einstimmig entlastet (Mitglieder der Verwaltung stimmen nicht mit).

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

Die Mitglieder der Verwaltung sind für die Amtsdauer 2022/23 neu zu wählen. Es sind keine Rücktritte eingegangen. Die Mitglieder der Verwaltung sind: Daniel Sommer, Kantonsrat, Affoltern am Albis, Präsident, übrige Mitglieder: Stefano Terzi, Winterthur, Vizepräsident, Johannes Zollinger, Wädenswil, Kassier/Buchhalter, Gerhard Gysel, Hedingen, sowie Dieter Schlatter, Kilchberg.

Es wird keine Diskussion verlangt und die Vorschläge werden nicht bestritten oder ergänzt.

Die Vorgeschlagenen werden einstimmig wiedergewählt für die Amtsdauer 2022 bis 2024.

Bei der Revisionsstelle ist kein Rücktritt eingegangen: HBM Revision AG ist bereit, für die Amtsdauer 2022 bis 2024 weiter zu amten.

Der Vorschlag wird nicht bestritten und es wird kein anderer Antrag gestellt.

Die Revisionsstelle HBM Revision AG wird einstimmig bestätigt für die Amtsdauer 2022 bis 2024.

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

Der Zinssatz für 2021/2022 soll unverändert auf 2 % festgelegt werden.  
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 1'000.00 (1'000.00).  
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

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

Es sind keine Anträge eingegangen.

### **10. Kurzinformation über den Stand der Arbeiten Umbau Josefstrasse 32**

Martin Meyer, map architekten informiert über den Stand der Arbeiten.  
Die Bauarbeiten werden im Februar 2023 abgeschlossen sein und die Vermietung erfolgt per 1. März 2023.  
Im Zeitplan hat sich eine Verschiebung von Ende November 2022 auf Ende Februar 2023 ergeben (Personalengpässe Handwerker, Behörden, Feuerpolizei, Nachbarschaft, Materiallieferungen). Die Josefstrasse 32 ist im Wesentlichen ein Holzbau, weshalb die Wände und Gipsarbeiten mit grossem Mehraufwand und Mehrkosten erledigt werden müssen. Die geplanten Kosten von CHF 4,2 Mio. werden mit mutmasslich plus 5 % leicht überschritten.

Peter Reinhard teilt mit, dass bereits 4 Wohnungen und das Erdgeschoss mit den Geschäftsräumen vergeben sind. Der Rest wird ausgeschrieben.

Es werden verschiedene Fragen (PV-Anlagen, Mietzinsvorbehalt, Bauqualität von alten und neuen Elementen unter anderem) gestellt und beantwortet.

### **11. Verschiedenes und Umfrage**

#### **11.1. Nächste Generalversammlung**

Mittwoch, 25.10.2023, Sekretariat BGJ32/EVP, Josefstrasse 32, 8005 Zürich

Schluss: 18.55 Uhr

Für das Protokoll  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard



## Jahresbericht 2021/22

Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 (BGJ32) erstattet ihren 40. Jahresbericht. Sie genießt weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) mit ihrem «Sitz» und für die Geschäftsstelle. Während der Umbauphase der Josefstrasse 32 bis Ende 2022 an der Limmatstrasse 50 in Zürich. Die BGJ32 fühlt sich mit der EVP verbunden und getragen, wie das auch so in den Statuten im Zweckartikel vorgesehen ist.

Nach den Renovationen und Umbau der Winzerstrasse 79 und der Flachdachsanieierung der Josefstrasse 34 konzentriert sich die Arbeit der Verwaltung und der Baukommission auf die Josefstrasse 32. Die Planungs- und Bauarbeiten für die Sanierung und Erneuerung laufen bisher grösstenteils planmässig. Schwierigkeiten ergaben sich bei den Terminen für die Lieferfristen und die erhöhten Kosten insbesondere für Holz und Stahl. Die im Kostenvoranschlag enthaltenen Reserven mussten vollumfänglich aufgebraucht werden. Die Gesamtkosten können mutmasslich aber weitgehend eingehalten werden. Zudem musste der Einzugstermin für die Wohnungen aufgrund Personalengpässen einzelner Unternehmer und vielen Zusatzarbeiten neu auf den 1. März 2023 festgelegt werden.

Die Baukommission hat auch den Anschluss der Josefstrasse 34 an die Fernwärmeversorgung beschlossen, was mit dem Anschluss der Josefstrasse 32 zeitgleich erfolgen wird.

Die Finanzierung ist mit dem neuen Genossenschaftskapital und den Zusagen der Bank problemlos gesichert. Die Baukommission hat sich dafür ausgesprochen, dass die Vermietung in erster Linie im Sinne der Sicherung der Investitionen und Unterstützung der EVP erfolgen soll. Trotzdem können für Zürich günstige Mietzinse für die modernen 9 3-Zimmerwohnungen festgelegt werden. Im Erdgeschoss werden der Evangelischen Volkspartei (EVP) des Kantons Zürich moderne und zeitgerechte Büroräume zur Verfügung gestellt und auch der Sitz der Baugenossenschaft verbleibt bei der Partei. Der restliche Teil des Erdgeschosses wird der Schweizerischen Evangelischen Allianz (SEA) vermietet.

Finanziell mussten erste Mietzinsausfälle wegen dem Umbau im Geschäftsjahr verbucht werden und werden auch im nächsten Geschäftsjahr nicht zu vermeiden sein, da die Vermietung erst, wie erwähnt, auf den 1. März 2023 möglich sein wird. Trotzdem wird die Baugenossenschaft einen stabilen Zinssatz für das Genossenschaftskapital anstreben.

Bei der Josefstrasse 34 und der Winzerstrasse 79 wurden die «normalen» Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

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 Baukommission besteht aus Daniel Sommer, Dieter Schlatter, Johannes Zollinger und Peter Reinhard. Die Rechnungsprüfung erfolgt weiterhin durch David Hauenstein, HBM-Revision AG, Baar.

Die Geschäftsstelle ist seit der Gründung der BGJ32 im Jahre 1982 in den Räumlichkeiten der EVP domiziliert und wird das auch bleiben. Die Geschäftsführung Verwaltung wurden seit der Gründung der Baugenossenschaft durch Peter Reinhard als Geschäftsführer erledigt.

Die Unterzeichnenden danken den Genossenschaffern 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. Wir freuen uns auf eine ebensolche Zusammenarbeit mit der neuen Mieterschaft und hoffen weiterhin auf stabile Verhältnisse.

Mit freundlichen Grüssen  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32

  
Daniel Sommer      Peter Reinhard  
Präsident            Geschäftsführer

**Baugenossenschaft  
Josefstrasse 32  
8005 Zürich**

**BERICHT DER  
REVISIONSSTELLE**

betreffend das  
Geschäftsjahr 2021/22

Bericht der Revisionsstelle  
zur Eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
8005 Zürich

Baar, 29. September 2022

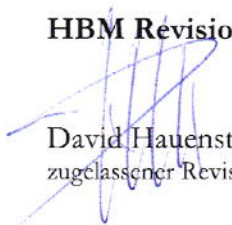
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

**HBM Revision AG**



David Hauenstein  
zuglassener Revisionsexperte

# Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

---

BILANZ PER 30. JUNI

	2022 Berichtsjahr CHF	2021 Vorjahr CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	1'991'236.53	1'678'247.98
Übrige kurzfristige Forderungen	26'541.15	33'154.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	130.00	478.82
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>2'017'907.68</b>	<b>1'711'881.05</b>
Mobile Sachanlagen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen	5'757'405.01	4'611'854.26
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>5'757'406.01</b>	<b>4'611'855.26</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>7'775'313.69</b>	<b>6'323'736.31</b>

# Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

---

BILANZ PER 30. JUNI

	2022 Berichtsjahr CHF	2021 Vorjahr CHF
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124'533.65	15'077.30
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	31'812.80	1'212'885.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	7'100.00	2'100.00
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>163'446.45</b>	<b>1'230'062.75</b>
Langfristige Verbindlichkeiten verzinslich	3'310'000.00	3'310'000.00
Langfristige Rückstellungen	594'024.20	594'024.20
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'904'024.20</b>	<b>3'904'024.20</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>4'067'470.65</b>	<b>5'134'086.95</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>3'517'250.00</b>	<b>1'044'750.00</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>	<b>97'000.00</b>	<b>94'000.00</b>
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Bilanzgewinn	83'593.04	40'899.36
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>93'593.04</b>	<b>50'899.36</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>3'707'843.04</b>	<b>1'189'649.36</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>7'775'313.69</b>	<b>6'323'736.31</b>



# Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

---

ERFOLGSRECHNUNG VOM 1. JULI BIS 30. JUNI

	2021/22 Berichtsjahr CHF	2020/21 Vorjahr CHF
Liegenschaftsertrag	206'265.55	324'258.30
Liegenschaftsaufwand	-28'993.17	-112'883.68
<b>BRUTTOGEWINN</b>	<b>177'272.38</b>	<b>211'374.62</b>
Personalaufwand	-20'527.15	-22'574.10
<b>BRUTTOGEWINN II</b>	<b>156'745.23</b>	<b>188'800.52</b>
Übriger betrieblicher Aufwand	-39'188.10	-42'179.33
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN (EBITDA)</b>	<b>117'557.13</b>	<b>146'621.19</b>
Abschreibungen	-	-67'700.00
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN (EBIT)</b>	<b>117'557.13</b>	<b>78'921.19</b>
Finanzaufwand	-36'621.90	-37'665.05
Finanzertrag	-	-
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR STEUERN (EBT)</b>	<b>80'935.23</b>	<b>41'256.14</b>
Ausserordentlicher oder periodenfremder Erfolg	-	-
<b>JAHRESGEWINN VOR STEUERN</b>	<b>80'935.23</b>	<b>41'256.14</b>
Direkte Steuern	-14'346.55	-7'823.65
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>66'588.68</b>	<b>33'432.49</b>
Gewinnsaldo 1. Juli	40'899.36	30'601.87
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-20'895.00	-20'135.00
<b>Gewinnsaldo 30. Juni</b>	<b>83'593.04</b>	<b>40'899.36</b>

# Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

## ANHANG PER 30. JUNI

### 1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

*Sachanlagen:*

Abschreibungen, sofern notwendig, werden im Rahmen des Merkblattes A der ESTV vorgenommen.

### 2. Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2022	2021
	Berichtsjahr	Vorjahr
	CHF	CHF
Übrige kurzfristige Forderungen		
Vorauszahlungen	-	394.80
Mieterkautionskonti	26'541.15	32'759.45
<i>Total</i>	<i>26'541.15</i>	<i>33'154.25</i>
Immobilien Sachanlagen		
Josefstrasse 32 und 34	3'970'105.01	2'824'554.26
./i. Wertberichtigungen Josefstrasse 32 und 34	-702'000.00	-702'000.00
Winzerstrasse 79	2'878'959.12	2'878'959.12
./i. Wertberichtigungen Winzerstrasse 79	-389'659.12	-389'659.12
<i>Total</i>	<i>5'757'405.01</i>	<i>4'611'854.26</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	124'533.65	15'077.30
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Vorauszahlungen	5'271.65	13'376.00
Mieterkautionskonti	26'541.15	32'759.45
Vorauszahlungen Genossenschaftskapitalerhöhung	-	1'166'750.00
<i>Total</i>	<i>31'812.80</i>	<i>1'212'885.45</i>
Langfristige Verbindlichkeiten verzinslich gegenüber Dritten (Hypotheken) gegenüber direkt und indirekt Beteiligten	3'200'000.00	3'200'000.00
<i>Total</i>	<i>110'000.00</i>	<i>110'000.00</i>
<i>Total</i>	<i>3'310'000.00</i>	<i>3'310'000.00</i>
Langfristige Rückstellungen		
allgemeine Rückstellungen	53'024.20	53'024.20
Erneuerungsfonds Josefstrasse 32 und 34	385'000.00	385'000.00
Erneuerungsfonds Winzerstrasse 79	156'000.00	156'000.00
<i>Total</i>	<i>594'024.20</i>	<i>594'024.20</i>

# Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

---

	2022	2021
	CHF	CHF
Übriger betrieblicher Aufwand		
Generalversammlung, Revisionsstelle	-728.20	-2'539.10
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-17'239.90	-18'503.83
Werbung, Repräsentation	-795.00	-1'011.40
Spenden, Beiträge	-20'425.00	-20'125.00
<i>Total</i>	<i>-39'188.10</i>	<i>-42'179.33</i>
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-34'329.80	-35'363.60
Darlehenszinsen	-2'100.00	-2'100.00
Bankspesen	-192.10	-201.45
<i>Total</i>	<i>-36'621.90</i>	<i>-37'665.05</i>
<b>3. Anzahl Mitarbeiter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Die Genossenschaft hat weniger als 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	✓	✓
<b>4. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	CHF	CHF
Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven belaufen sich auf Hierbei handelt es sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypotheken). Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.	3'200'000.00	3'200'000.00
<b>5. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten	✓	✓

# Baugenossenschaft Josefstrasse 32, Zürich

---

## ANTRAG DER VERWALTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2021/22 Berichtsjahr CHF	2020/21 Vorjahr CHF
Vortrag aus dem Vorjahr	17'004.36	7'466.87
Jahresgewinn	66'588.68	33'432.49
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>83'593.04</b>	<b>40'899.36</b>
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	-3'000.00	-3'000.00
./. Verzinsung Genossenschaftskapital	-66'423.00	-20'895.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>14'170.04</b>	<b>17'004.36</b>