



## Protokoll

### 41. Generalversammlung (GV) Baugenossenschaft Josefstrasse 32 Mittwoch, 25. Oktober 2023, 17.30 Uhr, EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, 8005 Zürich

---

**Vorsitz:** Daniel Sommer

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

#### Anwesend:

Baur Werner, Mönchaltorf, Bosshard Markus, Adliswil, Dubach Thomas, Zürich, Fisch Fredy, Seegräben, Fitze Walter, Winterthur, Furter Willy, Zürich, Germann, Ursula, Samstagern, Hauenstein David, Revisionsstelle, Baar, Mächler Martin, Zürich, Meier Walter, Uster, Meyer Martin, map-architekten, Wallisellen, Oswald Markus, EVP, Rüti, Rauber Marianne, Uster, Rauber Martin, Uster, Reinhard Peter, Kloten, Sidler Fabio, Zürich, Sommer Daniel, Affoltern am Albis, Steffen Heidi, Hinwil, Steffen Markus, Hinwil, Studer Heiner, Wettingen, Studer Martin, Wettingen, von der Crone Rösli, Hedingen, Zollinger Johannes, Wädenswil.

#### Entschuldigt:

Bierett Gabi, Kloten, Bolli Benjamin, Winterthur, Bürge Hans, Safenwil, de Maddalena Karl, Münchenbuchsee, Fischer Marlise, Andelfingen, Gasser Esther, Oberrieden, Gasser Hansjörg Oberrieden, Goropevsek Felix, Zürich, Goropevsek Heidi, Zürich, Gysel Gerhard, Hedingen, Hardmeier Elisabeth, Gossau, Hardmeier Markus, Gossau, Hess-Traber Alfred, Zürich, Illi Markus, Horgen, Jaggi Roland, Dietikon, Jehli Hans, Wiesendangen, Jost Ruedi, Effretikon, Keller Regula, Seon, Leinmüller Christina, Steinmaur, Paravicini Simon, Zürich, Pfenninger Ilse, Au/Wädenswil, Planta Domenic, Winterthur, Planta Edith, Winterthur, Roeck Walter, Zürich, Schafroth Katharina, Dielsdorf, Schächli Peter, Wädenswil, Schlatter Dieter, Kilchberg, Schneider Katharina, Winterthur, Terzi Stefano, Winterthur, Wisskirchen Mark, Kloten, Zimmermann David, Illnau, Zollinger Kurt, Zürich, Ziefle Ursula, Adliswil, Zwygart Jonathan, St. Gallen.

## 1. Begrüssung und Mitteilungen

- Im Vorfeld der Generalversammlung hatten die Genossenschafter die Möglichkeit eine Wohnung zu besichtigen. Der Mieterin danken wir herzlich für die Bereitschaft, uns den Zugang zu geben.
- Die Unterlagen zur Generalversammlung wurden fristgerecht verschickt und die Beilagen mit Revisionsbericht sind im Sekretariat für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgelegt.
- Die Traktandenliste wird genehmigt.
- Die Liste der Anwesenden und Abgemeldeten werden im Protokoll aufgeführt.
- Das Protokoll wird allen Genossenschaffern zugestellt. Ohne Einwendungen innert 10 Tagen nach Erhalt durch die an der GV anwesenden Genossenschaftsmitglieder gilt es als genehmigt. Es wird danach auf der Homepage der Baugenossenschaft Josefstrasse 32 publiziert.
- Martin Meyer, map-architekten, informiert über den Umbau und die Besonderheiten sowie die Finanzen.

## 2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und gewählt wird Heiner Studer, Wettingen.

## 3. Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 2022/23

### 3.1. Jahresbericht

Der Jahresbericht wurde allen Genossenschaffern zugestellt (Beilage). Er wird zur Diskussion gestellt.

Eine Wortmeldung wird beantwortet.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### 3.2. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle

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

	<b>Jahr</b> <b>30.06.23</b> <b>CHF</b>	<b>Vorjahr</b> <b>30.06.22</b> <b>CHF</b>	<b>%-Abw</b>
Bilanzsumme	9'282'322.28	7'775'313.69	19.4
Genossenschaftskapital	3'496'750.00	3'707'843.04	
Gesetzliche Reserven	100'000.00	97'000.00	
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00	
Gewinn-/Verlustvortrag	14'170.04	17'004.36	
Jahresgewinn/-verlust	77'743.69	66'588.68	
Total Eigenkapital	3'698'663.73	3'898'436.08	5.1
Jahresergebnis	77'743.69	66'588.68	16.8
Bilanzgewinn	91'913.73	83'593.04	10.0
Verwendung des Bilanzgewinns			
Gewinnsaldo	83'593.04	40'899.36	104.4
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	3'000.00	3'000.00	-
Verzinsung Genossenschaftskapital	69'935.00	20'895.00	234.7

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 2023 wird einstimmig verabschiedet und der Revisionsbericht zur Kenntnis genommen.

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

Der Bilanzgewinn wird gemäss Traktandum 3 in der Jahresrechnung ausgewiesen.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

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

Die Mitglieder der Verwaltung werden für das Geschäftsjahr 2022/2023 einstimmig entlastet (Mitglieder der Verwaltung stimmen nicht mit).

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

Die Mitglieder der Verwaltung sind für die Amtsdauer 2022/24 gewählt. 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.

Eine Ersatzwahl ist nicht nötig, die Mitglieder bleiben im Amt.

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

Eine Ersatzwahl ist nicht nötig.

Die Revisionsstelle HBM Revision AG, Baar, bleibt im Amt.

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

Der Zinssatz für 2022/2023 soll unverändert auf 2 % festgelegt werden.

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

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

Antrag für 2023/24: Spesenentschädigungen: Präsident CHF 4'000.00 (3'000.00), übrige Vorstandsmitglieder je CHF 500.00 (350.00). Mitglieder Baukommission unverändert zusätzlich CHF 1'000.00 (1'000.00). Der Präsident der Baukommission und der Buchhalter/Finanzchef erhalten je zusätzlich CHF 1'000.00 (350.00).

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

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

Es sind keine Anträge eingegangen.

#### **10. Verschiedenes und Umfrage**

Es gibt keine Wortmeldungen. Das Geschäft ist erledigt.

##### **10.1. Nächste Generalversammlung**

Donnerstag, 24.10.2024, 17.30 Uhr, Sekretariat BGJ32/EVP, Josefstrasse 32, 8005 Zürich

Schluss: 18.10 Uhr

Für das Protokoll

Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard



### Jahresbericht 2022/23

Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 (BGJ32) erstattet ihren 41. Jahresbericht. Sie geniesst weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) mit ihrem «Sitz» und für die Geschäftsstelle. Während der Umbauphase bis März 2023 war die Übergangszeit 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.

Bei den umfassenden Renovationen der Josefstrasse 32 wurden die Aussenhülle energetisch saniert, Solarpanels auf dem Dach installiert und die Fenster erneuert. Die Parkplätze wurden entsiegelt und Grassteine gelegt. Alle Wohnungen auf dem neusten Stand mit Küche, Bad und übrige Nutzung (Abwaschmaschinen, Kühlschränke, Tumbler, Waschmaschinen). Bodenheizungen wurden neu installiert. Anstelle von 4 Wohnungen und 2 Stockwerken mit Gewerbe sind neu 9 Wohnungen und nur noch ein Stock mit Gewerbe vorhanden. Gerne hätten wir auch eine zusätzliche Dachwohnung gebaut, was aber durch die Stadt (unnötigerweise) verhindert wurde. Die Liegenschaft ist voll vermietet. Der Budgetrahmen konnte weitgehend eingehalten werden mit 4,3 Millionen Franken für die Renovationen und Erneuerungen.

Bei der Josefstrasse 34 wurden der Anschluss an die Fernwärmeversorgung installiert. Die interne Erschliessung und Ersatz der Gasheizung erfolgen im Sommer 2023. Ansonsten wurden die «normalen» Unterhaltsarbeiten erledigt.

Bei der Winzerstrasse 79 wurden die «normalen» Unterhaltsarbeiten ausgeführt und von der Mieterschaft eine «Mängelliste» aufgenommen, welche abgearbeitet wird. In Planung ist ein Ersatz der bestehenden Gasheizung durch ein alternatives Heizsystem bis 2026. Leider ist kein Anschluss an die Fernwärme möglich.

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 zukünftig bleiben. Die Geschäftsführung und Verwaltung wurden seit der Gründung der Baugenossenschaft durch Peter Reinhard in Verantwortung erledigt.

Die Unterzeichnenden danken den Genossenschafteern 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. Allen Mitarbeitenden am Umbau Josefstrasse 32 und den Nachbarn danken wir für ihren Einsatz und Verständnis für allfällige Unannehmlichkeiten. Wir freuen uns auf eine ebensolche Einvernehmlichkeit mit der neuen Mieterschaft und hoffen weiterhin auf stabile Verhältnisse.

Mit freundlichen Grüssen  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32

Daniel Sommer  
Präsident

Peter Reinhard  
Geschäftsführer