



## Protokoll

### **42. Generalversammlung (GV) Baugenossenschaft Josefstrasse 32 Donnerstag, 24. Oktober 2024, 17.30 Uhr, EVP-Sekretariat, Josefstrasse 32, 8005 Zürich**

---

**Vorsitz:** Daniel Sommer

**Protokoll:** Peter Reinhard

---

#### **Anwesend:**

Bosshard Markus, Adliswil, Fitze Walter, Winterthur, Germann Ursula, Samstagern, Hauenstein David, Revisionsstelle (TEBOR AG) Zug, Mächler Martin, Zürich, Oswald Markus, Rüti, Reinhard Peter, Kloten, Schächli Peter, Wädenswil, Schlatter Dieter, Mitglied der Verwaltung, Kilchberg, Sommer Daniel, Affoltern am Albis, Sommer Christine, Affoltern am Albis, Studer Heiner, Wettingen, Tanner Walter, Horgen (Persönlich + EVP Kilchberg), Terzi Stefano, Winterthur, Ziefle Ursula, Adliswil, Zimmermann David, Illnau, Zollinger Johannes, Wädenswil, Kurt Zollinger, Zürich.

#### **Entschuldigt:**

Baur Werner, Mönchaltorf, Beeler Katharina, Rümlang, Beeler Werner, Rümlang, Bierett Gabi, Kloten, Billeter Bernhard, Zürich, Billeter Verena, Zürich, Brassler Regula, Landquart (EG), Büchi Susann, Kleinandelfingen, Bürge Hans, Safenwil, Christen-Bär Erich, Rothrist, EVP Kanton Zürich, Zürich, Fisch Fredy, Aathal-Seegräben, Fischer Reto E, Winterthur, Forster Erich, Kloten, Ganz Werner, Feuerthalen, Gasser Esther, Oberrieden, Gasser Hansjörg, Oberrieden, Geropevsek Felix, Horgen, Geropevsek Heidi, Horgen, Gysel Gerhard, Mitglied Verwaltung, Hedingen, Hardmeier Elisabeth, Gossau ZH, Hardmeier Markus, Gossau ZH, Hess Alfred, Zürich, Hörner Regula, Bülach, Hugentobler Hanspeter, Pfäffikon ZH, Illi Markus, Horgen, Jaeggi Roland, Dietikon, Jost Ruedi, Effretikon, Keller Regula, Seon, Koch Thomas, Glattfelden, Kohler Regula, Rüti ZH, Kuster Elsbeth, Thalwil, Leinmüller Christina, Steinmaur, Leutert Barbara, Kastanienbaum, Meier Walter, Uster, Müller-Jaag Lisette, Knonau, Kramer Didier, Winterthur, Kramer Franziska, Winterthur, Müller René, Knonau, Näf Ernst, Basel, Pfenninger Ilse, Au, Rechsteiner Felix, Zürich, Rechsteiner Regula, Zürich, Reuter Daniel, Zürich, Roeck Walter, Zürich, Rohr Martin, Gattikon, Schaaf Markus, Rämismühle, Schüpbach Margrit, Grüt (Gossau), Sidler Fabio, Zürich, Sidler Silvia, Zürich, Steffen Heidi, Hinwil, Steffen Markus, Hinwil, Studer Martin, Wettingen, von der Crone Rosa, Hedingen, Wisskirchen Mark, Kloten, Ziegler Fredi, Stäfa, Zöbeli Cyrill, Höri.

(Nachtrag: Anwesend sind 17 Mitglieder, vertreten 18 Mitglieder; Entschuldigt haben sich 58 Mitglieder, Total Mitglieder 173)

### **1. Begrüssung, Mitteilungen**

- Die Unterlagen zur Generalversammlung wurden fristgerecht verschickt und die detaillierten Beilagen sind im Sekretariat für die Mitglieder der Genossenschaft aufgelegt.
- Die Traktandenliste wird genehmigt.
- Die Liste der anwesenden und abgemeldeten Mitglieder der Genossenschaft werden im Protokoll aufgeführt.
- 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 auf der Homepage der Baugenossenschaft publiziert.

### **2. Wahl Stimmzähler**

Als Stimmzähler vorgeschlagen und gewählt wird Ursula Zifele, Adliswil.

### **3. Revisionsantrag Statuten (D. Sommer)**

Die Statuten sollen zeitgemäss und Unstimmigkeiten ausgemerzt werden. Die Revisionsanträge und Erläuterungen wurden allen Mitgliedern zugestellt.

Diskussion: Hinweise auf redaktionelle Anpassung. Ansonsten kein Wort verlangt.

Die Statutenrevision wird einstimmig angenommen.

### **4. Wahl Revisionsstelle 2024-2028; Namensänderung (D. Sommer)**

Die Revisionsstelle «HBM Revision AG, Baar» hat sich aus regulatorischen Gründen mit einer anderen Revisionsgesellschaft zusammengeschlossen. Die neue Firma heisst TEBOR AG. Damit die Abnahme der geprüften Jahresrechnung formal korrekt an der Generalversammlung angenommen werden kann, erfolgt die Wahl der Revisionsstelle zu Beginn der Versammlung.

Die TEBOR AG, Zug, wird als Revisionsstelle für die Amtsdauer 2024-2028 vorgeschlagen.

Die Genossenschafter stimmen dem einstimmig zu.

### **5. Bauabrechnung Josefstrasse 32 (J. Zollinger)**

Die Gesamtrevision der Josefstrasse 32, Zürich, ist erfolgreich abgeschlossen und die Wohnungen und Geschäftsräume sind vermietet. Nun liegt auch die Bauabrechnung vor. Der revidierte Kostenvoranschlag wurde mit CHF 4'236'000 festgelegt und die Zahlungen schliessen mit CHF 4'180'503.30 ab. Damit konnten die Zielvorgaben eingehalten werden.

Die Verwaltung beantragen der Generalversammlung Abnahme der Bauabrechnung.

Diskussion: Es werden Fragen zur Mietzinsgestaltung, zur Isolation und Stromabrechnung gestellt und beantwortet.

Die Genossenschafter verabschieden die Bauabrechnung Josefstrasse 32, Zürich, in Höhe von CHF 4'180'503.30 einstimmig.

### **6. Teilsanierung (Rahmenkredit) Winzerstrasse 79 (D. Schlatter)**

Mit der aktuell geplanten Schluss-Sanierung der Winzerstrasse 79, Zürich, sind alle 3 Liegenschaften der Baugenossenschaft zeitnah so instand gestellt sein, dass sie für Jahrzehnte keine grösseren Investitionen mehr bedürfen. Die letzte Sanierung erfolgte im 2016. Die Wärmesituation war damals noch unklar und die alte Gasheizung (im Dach) wurde belassen und auch die Dachdämmung.

In der Winzerstrasse 79 muss die Gasheizung ersetzt werden und eine Wasser-Wärmepumpe soll alternativ in Einsatz kommen. In diesem Zusammenhang soll auch das Dach renoviert und gedämmt sowie eine Solaranlage auf dem Dach installiert werden. Diverse Elektroanlagen werden erneuert. All diese Arbeiten bedingt eine Einrüstung der Liegenschaft. Weitere kleinere Anpassungen wie Geländer, Fenster, Rolläden, Treppenhaus und Eingangstüre, Umgebungsarbeiten bei Bäumen und Behebung einer Mängelliste der Mieterschaft usw. werden ebenfalls

erledigt. Die Bauleitung übernimmt Dieter Schlatter und stellt dafür Rechnung.

Eine Kostenschätz von Juni 2024 geht von CHF 445'000 aus. Dies mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % und auf der Basis des Kostenindex 113.9 (Basis 2020 = 100 %). Entsprechend wird den Genossenschaftern ein Kostenrahmen von CHF 490'000 zur Genehmigung beantragt.

Die Finanzierung geht davon aus, dass CHF 80'000.00 zu Lasten der Mieter (Mietzinserhöhung) geht, was bei einer Verzinsung von 4, 5% CHF 3'600 oder CHF 75.00 Pro Wohnung/Monat ausmachen dürfte. Aus Eigenkapital können CHF 300'000 bis CHF 400'000 finanziert werden und der Rest dürfte über Hypotheken der ZKB finanzierbar sein. In dieser Gesamtrechnung ist auch der Ertrag durch den Verkauf von elektrischer Energie einzubeziehen und erhöhte Rückstellungen, wodurch sich der Erfolg der Baugenossenschaft pro Jahr um etwa CHF 2'600.00 mindern dürfte.

Diskussion: Es werden verschiedene Fragen gestellt und beantwortet.

Die Genossenschafte bewilligen einstimmig die Sanierung der Winzerstrasse 79, Zürich, und einen Kostenrahmen von CHF 490'000.00.

### **7. Jahresbericht 2023-2024 (D. Sommer)**

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

Diskussion: Das Wort wird nicht verlangt.

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### **8. Jahresrechnung, Bericht Revisionsstelle 2023-2024 (J. Zollinger, D. Hauenstein)**

Jahresrechnung und Revisionsbericht wurden mit der Einladung verschickt oder sind im Sekretariat zur Einsicht aufgelegt. Details konnten im Sekretariat eingesehen werden.

	<b>Jahr</b> <b>30.06.2024</b> <b>CHF</b>	<b>Vorjahr</b> <b>30.06.2023</b> <b>CHF</b>
Bilanzsumme	9'025'358.61	9'282'322.28
Genossenschaftskapital	3'263'500.00	3'496'750.00
Gesetzliche Reserven	103'000.00	100'000.00
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Gewinnvortrag	18'978.73	14'170.04
Jahresgewinn	80'783.33	77'743.69
Total Eigenkapital	3'476'262.06	3'698'663.73
Jahresergebnis	80'783.33	77'743.69
Bilanzgewinn	99'762.06	91'913.73
Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnsaldo	99'762.06	91'913.73
Zuweisung an gesetzliche Reserve	-3'000.00	-3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-67'700.00	-69'935.00
	29'062.06	18'978.73

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

Diskussion: Das Wort wird nicht verlangt.

Die Jahresrechnung per 30. Juni 2024 wird einstimmig verabschiedet und der Revisionsbericht zur Kenntnis genommen.

#### **9. Verwendung Bilanzgewinn (D. Sommer)**

Der verfügbare Bilanzgewinn und der Antrag zur Gewinnverwendung wird in der Jahresrechnung (Traktandum 8) ausgewiesen.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

#### **10. Entlastung Mitglieder Verwaltung (D. Sommer)**

Die Mitglieder der Verwaltung werden auf Anfrage für das Geschäftsjahr 2023/2024 einstimmig entlastet (Mitglieder der Verwaltung stimmen nicht mit).

#### **11. Wahl Mitglieder Verwaltung, Revisionsstelle 2024-2028 (S. Terzi/D. Sommer)**

Die Mitglieder der Verwaltung sind für die Amtsdauer 2022/24 gewählt. Nach der Statutenrevision können die Wahlen nun für 4 Jahre durchgeführt werden. 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.

Die Wahl der Revisionsstelle hat ausnahmsweise bereits im Traktandum 4 stattgefunden.

Vizepräsident Stefano Terzi nimmt die Wahl des Präsidenten vor. Er schlägt Daniel Sommer zur Wahl vor und dankt ihm für seine gute bisherige Arbeit.

Daniel Sommer wird einstimmig als Mitglied der Verwaltung und als Präsident gewählt.

Daniel Sommer schlägt als Kassier Johannes Zollinger zur Wahl vor und dankt ihm für seine zuverlässige Arbeit.

Johannes Zollinger wird einstimmig als Mitglied der Verwaltung und als Kassier gewählt.

Daniel Sommer schlägt als weitere Mitglieder der Verwaltung zur Wahl vor: Stefano Terzi (Vizepräsident), Gerhard Gysel und Dieter Schlatter.

Die Vorgeschlagenen werden einstimmig als Mitglieder der Verwaltung gewählt.

#### **12. Festsetzung Zins Genossenschaftskapital 2023-2024 (D. Sommer)**

Der Zinssatz für 2023/2024 soll unverändert auf 2% festgelegt werden.

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

#### **13. Entschädigung Verwaltung 2024-2025 (D. Sommer)**

Antrag für 2024/25: Präsident CHF 4'000.00 (4'000.00), übrige Vorstandsmitglieder je CHF 500.00 (500.00). Mitglieder Baukommission zusätzlich CHF 1'000.00 (1'000.00). Der Präsident der Baukommission und der Buchhalter/Finanzchef erhalten je zusätzlich CHF 1'000.00 (1'000.00).

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

#### **14. Anträge der Genossenschafter**

Es sind keine Anträge eingegangen.

**15. Verschiedenes und Umfrage**

- Nächste Generalversammlung: Mittwoch, 29.10.2025, 17.30 Uhr, Sekretariat BGJ32/EVP, Josefstrasse 32, 8005 Zürich.
- Heiner Studer informiert über den Sitz der EVP im Hause und den Werde Vorgang zur Gründung und zum Kauf des Hauses.
- Es wird keine weitere Wortmeldung verlangt.

Schluss: 18.25 Uhr

Für das Protokoll  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Der Geschäftsführer:

  
Peter Reinhard

## **Jahresbericht 2023 - 2024**

Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 (BGJ32) erstattet ihren 42. Jahresbericht. Sie genießt weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) mit ihrem «Sitz» und für die Geschäftsstelle. Die BGJ32 fühlt sich mit der EVP im Kanton Zürich verbunden und getragen, wie das auch in den Statuten im Zweckartikel vorgesehen ist.

*Josefstrasse 32:* Nach den umfassenden Renovationen – auch in energetischer Hinsicht – sind alle Wohnungen an der Josefstrasse 32 gut vermietet. Um das Klima im Hause zu fördern hat die Baugenossenschaft ein Treffen für die Mieterschaft Josefstrasse 32 und 34 organisiert. Der Grillabend unter einem wetterfesten Zelt war ein Erfolg und soll im 2025 wiederholt werden. Die Verwaltung hat die Bauabrechnung zu Händen der Generalversammlung verabschiedet und trotz vieler Bauüberraschungen und steigenden Preisen für Metall und Holz konnte der deshalb revidierte und angehobene Kostenvoranschlag von rund CHF 4,3 Mio. unterschritten werden.

*Josefstrasse 34:* Die Mieterschaft fühlt sich wohl und hat am Mieterfest teilgenommen. Ansonsten waren keine nennenswerten Investitionen notwendig.

*Winzerstrasse 79:* Die Mieterschaft ist langjährig und stabil im Hause und fühlt sich wohl. Der Geschäftsführer hat an einem Hausfest teilgenommen und wird ein nächstes Fest auch durch die Baugenossenschaft finanziell unterstützen. Eine Mängelliste der Mieterschaft wurde weitgehend abgearbeitet oder ist für die angekündigte Teil-Renovation eingeplant. Ein Kostenvoranschlag und ein Baubeschrieb dafür liegen vor. Nach der Erweiterung der Liegenschaft mit einem Holzbau auf der Westseite im 2016 soll damit auch diese Liegenschaft ökologisch renoviert werden. Geplant sind unter anderem eine Dachsanierung mit Hauseinrüstung, Fassaden- und Spenglerarbeiten, Solarpanels und der Ersatz der alten Gasheizung. Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund CHF 490'000. Die Generalversammlung 2024 wird darüber befinden.

Damit wären alle 3 Liegenschaften gut saniert und ökologisch auf dem aktuellen Stand.

*Verwaltung:* Die Mitglieder der Verwaltung sind: Daniel Sommer, Präsident, Affoltern am Albis, Stefano Terzi, Vizepräsident, Winterthur, Gerhard Gysel, Hedingen, Dieter Schlatter, Vorsitzender Baukommission, Kilchberg sowie Johannes Zollinger, Kassier/Buchhalter, Wädenswil. Mit beratender Stimme gehört der Verwaltung Peter Reinhard, Geschäftsführer, Kloten, 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 Verwaltung hat an mehreren Sitzungen die Umbauprojekte betreut und die Statutenrevision vorbereitet. Einige Arbeiten wurden delegiert an die Baukommission und in bilateralen Gesprächen erledigt.

*Geschäftsstelle:* Diese 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 wird seit der Gründung der Baugenossenschaft durch Peter Reinhard in Verantwortung erledigt.

Die Unterzeichnenden danken den Genossenschaftlern 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 Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32



Daniel Sommer  
Präsident



Peter Reinhard  
Geschäftsführer