



**Protokoll**  
**44. Generalversammlung (GV)**  
**Baugenossenschaft Josefstrasse 32**  
**Mittwoch, 29. Oktober 2025, 17.30 Uhr**  
**Sekretariat BGJ32 (EVP), Josefstrasse 32, Zürich**

---

**Vorsitz:** Sommer Daniel

**Protokoll:** Reinhard Peter

---

**Anwesend:**

Bosshard Markus, Adliswil, Furter Willy, Zürich, Germann Ursula, Samstagern, Gysel Gerhard, Hedingen, Mächler Martin, Zürich, Reinhard Peter, Kloten, Schlatter Dieter, Kilchberg, Schmid Niklaus, Zollikerberg, Sommer Daniel, Affoltern, Tanner Walter, Horgen (2. Stimme für EVP Kilchberg), Terzi Stefano, Winterthur, von der Crone Rösli, Hedingen, Wisskirchen Mark, Kloten, Ziefle Ursula, Adliswil, Zollinger Johannes, Wädenswil.

Hauenstein David, Prüfgesellschaft TEBOR AG, Zug (Gast)

Total anwesende Mitglieder: 16 (und 1 Gast)  
(Absolutes Mehr: 9)

**Entschuldigt:**

Aeschbacher Ruedi, Grüt, Aeschbacher Tina, Grüt, Baur Claudia, Mönchaltorf, Baur Werner, Mönchaltorf, Bierett Gabriela, Kloten, Bodenmann Esther, Winterthur, Bosshard-Näf Elsbeth, Hinwil, Briner Jakob, Bülach, Bürge Hans, Safenwil, Dubach Thomas, Uster, EVP Kanton Zürich, Zürich, Fischer Reto E., Winterthur, Ganz Werner, Feuerthalen, Gasser Esther, Oberrieden, Gasser Hansjörg, Oberrieden, Goropevsek Felix, Horgen, Goropevsek Heidi, Horgen, Gugger Nik, Winterthur, Hardmeier Elisabeth, Gossau ZH, Hardmeier Markus, Gossau ZH, Herrli Esther, Kloten, Herrli Roland, Kloten, Hess Alfred, Zürich, Jaeggi Roland, Dietikon, Jehli Hans, Wiesendangen, Jost Ruedi, Effretikon, Keller Jürg, Uster, Keller Susanne, Uster, Koch Thomas, Glattfelden, Kramer Didier, Winterthur, Kramer Franziska, Winterthur, Meier Walter, Uster, Müller-Jaag Lisette, Knonau, Müller René, Knonau, Näf Ernst, Basel, Oswald Markus, Rüti (EVP-Ortsgruppe), Pfeffer Renato, Richterswil, Rechsteiner Felix, Unterengstringen, Rechsteiner Regula, Unterengstringen, Roeck Walter, Zürich, Rüegg Gergey, Zürich (EVP Kanton Zürich), Rutishauser Monika, Bern, Schäppi Peter, Wädenswil, Schneider Katharina, Winterthur, Sommer Christine, Affoltern am Albis, Stählin Kurt, Maur, Stäubli Kurt, Maur, Steinberger Roland, Gersau, Studer Heiner, Wettingen, Studer Martin, Wettingen, Wichtermann Hanny, Utzigen, Wichtermann Peter, Utzigen, Würzer Alex, Bern (EVP Schweiz), Zimmermann David, Illnau, Zollinger Kurt, Zürich, Zwiggart Jonathan, St. Gallen.

Total entschuldigte Mitglieder: 56  
Total Genossenschaftler: 205

#### 1. Begrüssung, Mitteilungen

Der Präsident begrüsst die anwesenden Mitglieder. Die Liste der anwesenden und der entschuldigten Mitglieder werden im Protokoll festgehalten.  
Die Unterlagen zur Generalversammlung wurden zusammen mit den Traktanden unter Wahrung der statutarischen Termine fristgerecht verschickt.  
Das Protokoll der Generalversammlung wird allen Genossenschaftern zugestellt. Ohne Einwendungen innert 10 Tagen nach Erhalt gilt es als genehmigt.  
Die wesentlichen Unterlagen werden zudem auf der Homepage bgj32.ch publiziert.

#### 2. Wahl Stimmzähler

Als Stimmzähler vorgeschlagen und gewählt wird Wisskirchen Mark, Kloten.

#### 3. Orientierung Bauprojekt Umbau Winzerstrasse 79

Dieter Schlatter informiert über den Stand der Arbeiten (PPP-Präsentation). Bis Ende Jahr wird der Umbau fertiggestellt sein. Die Solarpaneele und die Wärmepumpen sind in Betrieb. Der Umbau ist von der Stadt Zürich baurechtlich abgenommen worden. Es sind noch Umgebungsarbeiten fertig zu stellen bis Ende November.

Die Bauabrechnung kann noch nicht genehmigt werden, bis die letzten Arbeiten abgeschlossen und alle Fördergelder eingegangen sind.

Die Generalversammlung hat einen Kredit von CHF 490'000.00 für den Umbau genehmigt. Darin waren für Unvorhergesehenes CHF 45'000.00 vorgesehen. Diese Summe wird nicht benötigt. Es kann unter dem Budget abgeschlossen werden. Dank günstigen Arbeitsvergaben und dank den Fördergeldern wird der Nettoaufwand für die Genossenschaft ca. CHF 420'000.00 betragen. Die definitive Bauabrechnung wird an der Versammlung 2026 genehmigt werden können.

Die Baugenossenschaft hat für die nächsten 30 Jahren die Investitionen für Erneuerung und Ökologie investiert und ist gut finanziert. Sie ist offen für Angebote zum Kauf neuer Liegenschaften, welche nachhaltige und soziale Ziele umsetzen wollen.

#### 4. Jahresbericht 2024-2025

Daniel Sommer erläutert den schriftlich vorliegenden Jahresbericht.

«Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 (BGJ32) erstattet ihren 43. Jahresbericht. Sie genießt weiterhin Gastrecht bei der Evangelischen Volkspartei des Kantons Zürich (EVP) mit ihrem «Sitz» und der 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 der Gesamtrenovation weist die Liegenschaft neun 3-Zimmerwohnungen mit modernem Standard aus. Im Erdgeschoss sind Gewerberäume, unter anderem mit dem Sitz der EVP des Kantons Zürich, vorhanden. Die 2-jährige Garantiekontrolle wurde durchgeführt und es haben sich keine wesentlichen Mängel ergeben. Hingegen sind mit den kleineren Wohnungen und jüngerer Mieterschaft vermehrte Mieterwechsel zu verzeichnen. Bereits wurden 4 Wechsel vorgenommen. Die Vermietung der Wohnungen war bisher problemlos. Das jährliche Mieterfest mit Zelt, Grilladen und Getränke soll zu einem guten Verhältnis unter der Mieterschaft beitragen.

*Josefstrasse 34:* Die Mieterschaft fühlt sich wohl und hat wiederum am Mieterfest teilgenommen.

*Winzerstrasse 79:* Die Mieterschaft ist langjährig und stabil im Hause und fühlt sich wohl. Auch hier findet ein jährliches Mieterfest zur Festigung der Mieterbeziehungen statt. Eine Teilrevision der Liegenschaft mit einer Kostenschätzung von CHF 490'000 wurde durchgeführt. Insbesondere wurde die Gasheizung durch eine Wasser-Luft-

Wärmepumpe ersetzt, der Dachstuhl wurde saniert und auch die Fassade. Zudem wurden Solaranlagen installiert. Die energetische und werterhaltende Sanierung ist somit abgeschlossen. Die Kostenabrechnung ist noch pendent und wird der Generalversammlung 2026 vorgelegt.

Damit sind alle Liegenschaften saniert, energetisch auf aktuellem Stand und für die Zukunft gerüstet.

*Verwaltung:* Die Mitglieder der Verwaltung sind: Daniel Sommer, Präsident/Baukommission, Affoltern am Albis, Stefano Terzi, Vizepräsident, Winterthur, Gerhard Gysel, Hedingen, Dieter Schlatter, Vorsitzender Baukommission, Kilchberg sowie Johannes Zollinger, Kassier/ Buchhaltung/Baukommission, Wädenswil. Mit beratender Stimme gehört der Verwaltung Peter Reinhard, Geschäftsführer und Mitglied der Baukommission, Kloten, an. Die Rechnungsprüfung erfolgt weiterhin durch David Hauenstein, TEBOR AG, Zug.

Die Verwaltung hat die Bauabrechnung Josefstrasse 32 sowie die Projektierung der Sanierung Winzerstrasse 79 vorbereitet. Zudem wurde eine vorsorgliche Einsprache zu einem Umbauprojekt in der Nachbarliegenschaft beschlossen, um die Interessen unserer Genossenschaft zu sichern. Aus formalen Gründen musste eine ausserordentliche Generalversammlung zur Statutenrevision einberufen werden. Die Statutenrevision ist erledigt. Die Baukommission hat sich mit den laufenden Geschäften getroffen und den Vorstand laufend informiert.

*Geschäftsstelle:* Diese ist seit der Gründung der BGJ32 im Jahre 1982 in den Räumlichkeiten der EVP domiziliert. Die Geschäftsführung/Verwaltung wird weiterhin durch Peter Reinhard erledigt.

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

Gez. Daniel Sommer, Präsident und Peter Reinhard, Geschäftsführer»

Diskussion: Der Jahresbericht 2024/25 wird ohne Diskussion einstimmig genehmigt.

#### 5. Jahresrechnung, Bericht Revisionsstelle 2024-2025

Jahresrechnung und Revisorenbericht wurden mit der Einladung verschickt und lagen zudem im Sekretariat zur Einsicht auf. Zusammenzug und Antrag der Verwaltung zur Verwendung des Bilanzgewinns:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Bilanzsumme	9'005'285.59	9'025'358.61
Genossenschaftskapital	3'238'000.00	3'263'500.00
Gesetzliche Reserven	106'000.00	103'000.00
Freie Reserven	10'000.00	10'000.00
Gewinn-/Verlustvortrag	29'062.06	18'978.73
Jahresgewinn/-verlust	<u>92'851.03</u>	<u>80'783.33</u>
Total Eigenkapital	3'475'913.09	3'476'262.06
Vortrag aus Vorjahr	29'062.06	18'978.73
Jahresergebnis	<u>92'851.03</u>	<u>80'783.33</u>
Bilanzgewinn	121'913.09	99'762.06
Verwendung des Bilanzgewinns		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	- 3'000.00	- 3'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	- <u>65'800.00</u>	- <u>67'700.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	53'113.09	29'062.06

Die Revisionsstelle, TEBOR AG, Zug, bestätigt die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und die Richtigkeit der Buchhaltungsführung. Der Revisionsbericht liegt schriftlich vor.

Diskussion: Das Wort wird nicht verlangt. Die Jahresrechnung per 30. Juni 2025 wird einstimmig verabschiedet und der Revisionsbericht zur Kenntnis genommen.

6. Verwendung Bilanzgewinn  
Der verfügbare Bilanzgewinn von CHF 121'913.09 und der Antrag auf Zuweisung an die gesetzlichen Reserven von CHF 3'000.00 sowie die Verzinsung des Genossenschaftskapitals von CHF 65'800.00 ergibt einen Vortrag auf die neue Rechnung von CHF 53'113.09. Dies wird diskussionslos und einstimmig genehmigt.
7. Entlastung Mitglieder der Verwaltung  
Die Mitglieder der Verwaltung werden auf Anfrage des Präsidenten für das Geschäftsjahr 2024-2025 einstimmig entlastet (Mitglieder der Verwaltung stimmen nicht mit).
8. Wahl Mitglieder Verwaltung 2024-2028  
Es sind keine Rücktritte eingegangen. Eine Neu- oder Ersatzwahl ist nicht nötig. Der Verwaltung gehören an: Daniel Sommer, Affoltern am Albis (Präsident), Stefano Terzi, Winterthur (Vizepräsident), Johannes Zollinger, Wädenswil (Kassier/Buchhalter), Gerhard Gysel, Hedingen, und Dieter Schlatter, Kilchberg (Präsident Baukommission).
9. Wahl Revisionsstelle 2024-2028  
Als Revisionsstelle amtet weiterhin TEBOR AG, Zug, vertreten durch David Hauenstein. Eine Neu- oder Ersatzwahl ist nicht nötig.
10. Festsetzung Zins Genossenschaftskapital 2024-2025  
Der Zinssatz für 2024-2025 soll unverändert auf 2 Prozent festgelegt werden.  
  
Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.
11. Entschädigung Verwaltung  
Antrag für 2025-2026 mit folgenden unveränderten Entschädigungen: Präsident CHF 4'000.00, übrige Vorstandsmitglieder je CHF 500.00. Mitglieder Baukommission zusätzlich je CHF 1'000.00. Der Präsident der Baukommission und der Buchhalter/Finanzchef erhalten zusätzlich je CHF 1'000.00.  
  
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.
12. Anträge Genossenschafter  
In der vorgegebenen Frist von 10 Tagen vor der Generalversammlung sind keine Anträge eingegangen. Das Geschäft ist somit erledigt.
13. Verschiedenes und Umfrage
  - Nächste Generalversammlung: Mittwoch, 21. Oktober 2026, 17.30 Uhr, Zürich, Josefstrasse 32, Sekretariat BGJ32 (EVP).
  - Die Verwaltung trifft sich anfangs 2026 um über die Zukunft zu diskutieren.

Schluss: 18.00 Uhr

Für das Protokoll  
Baugenossenschaft Josefstrasse 32  
Der Geschäftsführer:



Peter Reinhard