BGJ32, Josefstrasse 32, 8005 Zürich

# Protokoll
# 44. Generalversammlung
# Zürich, Josefstrasse 32
# 17.30 Uhr bis 18.15 Uhr
(45. GV)

*Die Liste der anwesenden und entschuldigten Genossenschafter wird separat geführt.*

**01 Begrüssung und Mitteilungen**
Der Vorsitzende begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Entschuldigungen werden im Protokoll nachgetragen.

Die Unterlagen zur Generalversammlung mit den Traktanden wurden unter Wahrung der statutarischen Termine fristgerecht verschickt.

Das Protokoll der heutigen Sitzung wird allen Genossenschaftern zugestellt. Es gilt als genehmigt, wenn innert 10 Tagen keine Einwendungen an das Sekretariat eingehen.

**02 Stimmenzähler**
Die Stimmberechtigten werden erhoben und diejenigen mit Stellvertretungsfunktion.

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und gewählt wird Gergey Rüegg.

**03 Schlussabrechnung Bauprojekt Winzerstrasse 79**
Die Schlussabrechnung liegt vor und wird durch Dieter Schlatter erläutert. Saniert wurden die Heizung und die Dachisolation. Eine Solaranlagen wurden installiert. Der Aufwand gemäss Kostenvoranschlag von CHF 445’00.00 wurde mit CHF 381'178.45 deutlich unterschritten.
Die Schlussabrechnung wird einstimmig genehmigt.

**04 Jahresbericht 2025-2026**
Daniel Sommer erläutert den Bericht: «Die Baugenossenschaft Josefstrasse 32 (BGJ32) erstattet ihren 44. Jahresbericht. Die Baugenossenschaft und ihr Sekretariat befinden sich an der Josefstrasse 32. Die EVP des Kantons Zürich hat dort ebenfalls ihr Sekretariat. Mit der EVP bleiben wir verbunden und tragen die Partei weiterhin gemäss unseren Statuen und dem Zweckartikel mit.

*Josefstrasse 32:* Die Situation bei den Gewerberäumen ist unverändert stabil. Bei den 3-Zimmerwohnungen mussten wir mehrere Mieterwechsel seit 2023 vermerken. Dies ist wohl der jüngeren Mieterschaft zuzuschreiben. Die Vermietung der Wohnungen war problemlos. Das jährliche Mieterfest soll zu einer festeren Bindung und gutem Einvernehmen beitragen.

*Josefstrasse 34:* Die Mieterschaft fühlt sich wohl und hat wiederum am Mieterfest teilgenommen. Die Klimaanlage im Hause wurde auf das Erdgeschoss ausgedehnt.

*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 Kostendach von CHF 490'000 wurde durchgeführt. Die Bauabrechnung schliesst deutlich unter dem Kostenvoranschlag ab und wird der Generalversammlung zur Genehmigung beantragt.

Damit sind alle drei Liegenschaften saniert, energetisch auf aktuellem Stand und für die Zukunft gut 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 befasste sich neben Sachgeschäften insbesondere auch mit der Vorbereitung auf eine Verjüngung und guten Kontrollmechanismen.

Zum Umbau der Nachbarliegenschaft Josefstrasse 30 wurde mit deren Bauherrin über eine Abgeltung und gute gegenseitige Rahmenbedingungen verhandelt. Ein Abschluss steht kurz bevor (Nachtrag: ist erledigt). *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. Geprüft wird zurzeit eine Stellvertretungsfrage.

Die Unterzeichnenden danken den Genossenschaftern für ihre Treue, der EVP für die Zusammenarbeit und der ZKB für ihr Vertrauen sowie der Mieterschaft für das gute Einvernehmen.»

Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

### 05 Jahresrechnung, Bericht Revisionsstelle 2025-2026

Die Jahresrechnung und der Revisorenbericht wurden verschickt und lagen zudem im Sekretariat auf. Die Verwaltung beantragt Zustimmung:

| | 30.06.26 CHF | 30.06.25 CHF |
|---|---|---|
| **Bilanzsumme** | **8'883'133.71** | **9'025'358.61** |
| Genossenschaftskapital | 3'176'000.00 | 3'238'000.00 |
| Gesetzliche Reserven | 109'000.00 | 106'000.00 |
| Freie Reserven | 10'000.00 | 10'000.00 |
| Gewinn-/Verlustvortrag | 53'113.00 | 29'062.06 |
| Jahresgewinn/-verlust | 74'809.51 | 92'851.03 |
| **Total Eigenkapital** | **3'422'922.51** | **3'475'913.09** |
| | | |
| Bilanzgewinn | | |
| Vortrag aus Vorjahr | 53'113.00 | 29'062.06 |
| Jahresgewinn | 74'809.51 | 92'851.03 |
| **Verfügbarer Bilanzgewinn** | **127'922.51** | **121'913.09** |

| | | |
|---|---|---|
| Verwendung des Bilanzgewinns | | |
| Zuweisung an gesetzliche Reserve | - 3'000.00 | - 3'000.00 |
| Verzinsung Genossenschaftskapital | - 63'770.00 | - 65'800.00 |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **61'152.51** | **53'113.09** |

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

Die Jahresrechnung per 30. Juni 2026 wird einstimmig verabschiedet und der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.

**06. Verwendung Bilanzgewinn**
Der Verfügbare Bilanzgewinn CHF 127'922.51 soll mit CHF 3'000.00 für die gesetzlichen Reserven und für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals von CHF 63'770.00 eingesetzt werden. Auf die neue Rechnung werden CHF 61'152.51 gebucht.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

**07 Entlastung Verwaltung**
Die Mitglieder der Verwaltung werden für das Geschäftsjahr 2025-2025 einstimmig entlastet (Mitglieder der Verwaltung stimmen nicht mit).

**08 Wahl der Mitglieder der Verwaltung 2024-2028**
Stefano Terzi hat seinen Rücktritt aus der Verwaltung mitgeteilt. Er ist seit 2003 Mitglied. Daniel Sommer verdankt seine langjährige Arbeit und übergibt ihm ein Couverts mit einem Geschenk.

Als Nachfolger vorgeschlagen wird Pascal Bach, Architekt. Er stellt sich vor und wird einstimmig als neues Mitglied der Verwaltung gewählt.

Die übrigen Mitglieder (Daniel Sommer, Präsident, Dieter Schlatter, Gerhard Gysel, und Johannes Zollinger) bleiben bis Ende der Wahlperiode im Amt.

An dieser Stelle dankt der Präsident dem Geschäftsführer für seine Jahrzehntelange Mitarbeit von über 40 Jahren.

**09 Wahl der Revisionsstelle 2024-2028**
Eine Wahl ist nicht notwendig.

**10 Festsetzung Zins Genossenschaftskapital 2025-2026**
Wie bisher sollen 2 % Zins vergütet werden. Der Antrag ist unbestritten und wird einstimmig genehmigt.

**11 Entschädigung Verwaltung 2026-2027**
Dieser soll unverändert festgelegt werden. Präsident CHF 4'000.00, übrige Mitglieder CHF 500.00. Mitglieder Baukommission zusätzlich CHF 1'000.00. Die Präsidien der Baukommission und der Buchhalter/Finanzchef erhalten zusätzlich CHF 1'000.00.

Dem wird einstimmig zugestimmt.

**12 Sonderbeitrag EVP**
Die EVP hat 2026 ein laufendes Defizit von CHF 30'000.00 in der Hochrechnung. Deshalb soll neben den «üblichen Beiträgen» ein Sonderbeitrag von CHF 25'000.00 bewilligt werden, damit das Wahljahr 2027 ohne Schulden angegangen werden kann. Die EVP versichert, dass es sich nicht um ein strukturelles Defizit handelt.

Die Verwaltung beantragt Zustimmung. Der Geschäftsführer ist als Genossenschafter ebenfalls anwesend und kann bei Bedarf Auskunft geben.

Dem Sonderbeitrag wird bei einer Enthaltung eistimmig genehmigt.

**13 Anträge Genossenschafter**
Es sind in der Frist von 10 Tagen vor der Generalversammlung keine Anträge eingegangen. Das Geschäft ist erledigt.

**14 Verschiedenes und Umfrage**
- Die nächste ordentliche Generalversammlung findet statt: Mittwoch, 20. Oktober 2027, 17.30 Uhr, Zürich, Sekretariat BGJ32, Josefstrasse 32.

- Die Verwaltung informiert, dass sie die Stellvertretungen neu regelt und eine Verjüngung der Mitglieder anstrebt. Ebenso wurde für den Geschäftsführer mit Jonathan Berger eine Stellvertretung eingerichtet. Damit sollte der Betrieb auch in «Notfällen» weiter funktionieren. Jonathan Berger arbeitet in einer Liegenschaften Firma in leitender Position. Es werden die Vermietung, Unterhalt, Administration und Buchhaltung überprüft. Die Entschädigung erfolgt mit einem Stundenansatz.

Für das Protokoll:



Peter Reinhard
Geschäftsführer

Zürich, 21. Oktober 2026