



Jahresbericht und Jahresrechnung



Einladung zur 67. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 3. Juni 2016

18.00 Uhr Türöffnung und Apéro

19.00 Uhr Generalversammlung

im Hotel Crowne Plaza, Saal Gottfried Keller

Badenerstrasse 420, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler, des Wahlbüros und der Protokollprüfer
3. Protokoll der 66. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2015
4. Jahresgeschäfte:
 - a) Jahresbericht 2015
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2015
 - c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 - d) Beschlussfassung über die Verzinsung des Anteilscheinkapitals
 - e) Beschlussfassung über die Verwendung des übrigen Bilanzgewinns
 - f) Entlastung des Vorstandes
5. Solidaritätsbeitrag zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus
Antrag: CHF 10.– pro Wohnung und Jahr
6. Ausgabenkompetenz
an den Vorstand über 10 Mio. CHF vom 3.6.2016 bis 2.6.2017
7. Statutenänderung
(Antrag von Marco Citterio, Gutstrasse 92, 8055 Zürich, Text gemäss Beilageblatt)
8. Wahlen:
 - a) Beschluss über die Anzahl Mitglieder des Vorstandes
ab Amtsperiode 2016-2019
 - b) Wahl des Vorstandes
 - c) Wahl des Präsidenten
 - d) Wahl der Revisionsstelle (Antrag: BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich)
8. Orientierung städtebauliche Strategie BiG
10. Diverses

Der Stimmrechtsausweis wird bei der Eingangskontrolle abgegeben.

Stellvertretung durch ein anderes Mitglied der Genossenschaft oder ein handlungsfähiges im gleichen Haushalt lebendes Familienmitglied ist mit beiliegender Vollmacht zulässig.

Die Jahresrechnung 2015 und das Protokoll der GV 2015 liegen vom 23. Mai 2016 bis am 27. Mai 2016 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2015, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir Sie, schriftlich bis am 31. Mai 2016 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

BiG – die Genossenschaft in der Stadt am Zürichsee

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter Geschätzte Damen und Herren

BiG Rückblick

Wie Sie aus der separaten Wahlbroschüre entnehmen können, gibt es einen grösseren Wechsel innerhalb des Vorstandes, da sich die beiden langjährigen Vorstandsmitglieder Peter Aeschbacher und Jürg Wyser entschieden haben, nicht mehr zur Wahl anzutreten und die wohlverdiente und neu gewonnene Freizeit nun privat für ihre Hobbys wie Reisen und andere Aktivitäten einzusetzen. Ich möchte mich an dieser Stelle ganz herzlich für ihren Einsatz zum Wohl der Genossenschaft bedanken.

Die Genossenschaft hat sich bei diversen Anlässen und Aktivitäten sehr positiv entwickelt. Zum einen nehmen immer mehr «Neubaugenossenschafter» am Gnossofescht teil und zum anderen bringen sie sich auch sehr aktiv ein, sei dies bei der Organisation des Gnossofeschts oder bei Kommissionen, welche sich mit der Umgebungsgestaltung des Neubaus auseinandersetzen.

Besonders zu erwähnen sind auch die «Altgenossenschafter», welche sich weiterhin und schon seit vielen Jahren an der Mitgestaltung und

Mithilfe zu diversen Anlässen beteiligen oder Anlässe selbständig organisieren, wie zum Beispiel beim Zmütz im Gut, um nur eines zu nennen.

An dieser Stelle ein ganz herzliches Dankeschön an die vielen stillen Helfer und Helferinnen die solche Anlässe, Begegnungen und gemütliches Zusammensein erst ermöglichen.

Umfeld

Die schweizweite Bedeutung respektive Präsenz des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ist weiterhin gesunken. Ende der 50er Jahre betrug der Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften noch rund 10 Prozent. Seither ist er stetig gesunken und beträgt heute nur noch 5,1 Prozent.

Stadt Zürich
Ältestes Schiff der Zürichsee-Schiffahrtsgesellschaft. Nostalgischer Schaufelraddampfer für den besonderen Anlass mit Stil.

Baujahr	1909
Bauwerft	Escher Wyss
Verdrängung leer	262 Tonnen
Maschine	Escher Wyss
Antrieb	2 Schaufelräder
kW/PS	368/500
Länge/Breite	59,1/13,1 Meter
Besatzung	6 Personen
Kapazität	750 Personen



Die genossenschaftliche Wohnungsproduktion sank dabei insbesondere in den Städten, während der genossenschaftliche Wohnungsbau auf dem Land in den letzten Jahrzehnten zum Teil erst entstanden ist. Auffallend ist der gegenläufige Trend in der Stadt Zürich, in der sich fast ein Viertel aller Genossenschaftswohnungen der Schweiz befinden. Einen Anteil dazu beigetragen hat sicherlich auch unsere Genossenschaft.

Viele Genossenschaften sehen derzeit leider keine Wohnbautätigkeit vor, auch wenn es Gelegenheit dazu gäbe, bestehende Areale besser zu nutzen. Unsere Genossenschaft bietet da, mit dem erfolgreichen Abschluss unseres Ersatzneubaus, eine Ausnahme und das bei gleichzeitig hoher Quote an Unterhalt bei den Bestandesliegenschaften.

Wort des Jahres 2015:

«Einkaufstourist»

«Die Schweiz wolle Hochpreisinsel bleiben und trotzdem von den günstigen Preisen im Ausland profitieren. Die Aufnahmezentren für die «Wirtschaftsflüchtlinge» aus der Schweiz sind die Einkaufszentren von Konstanz bis Lörrach.»

Dieses Wort ist in mancherlei Hinsicht bedeutsam, zeigt es doch, dass der Durchschnittsschweizer mit seinem Geld immer mehr «rechnen» muss und deshalb sparen kann oder muss, wo es einem die Möglichkeit bietet. Von daher ist unsere Genossenschaft nach wie vor hervorragend geeignet, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Finanzwort des Jahres 2015:

«Frankenschock»

Auch dieses Wort hat eine grosse Bedeutung für unsere Genossenschaft, hat doch die Nationalbank im selben Zeitraum Negativzinsen eingeführt. Dies führte bei einem unserer Hypothekarprodukte zu einer signifikanten Zinserhöhung, wie Sie aus dem Geschäftsbericht entnehmen können. Trotzdem ist unsere Genossenschaft ausgewogen finanziert und steht auf gesundem Fundament, dies zeigt sich bei der durchschnittlichen Verzinsung von ca. 1,4 Prozent oder die Fremdbelastung pro Wohnung von ca. CHF 159'620.– (Fremdkapital: Anzahl Wohnungen). Dabei sind bei dieser «Milchbüchlirechnung» Nebenobjekte wie Parkplätze und Gewerberäume nicht berücksichtigt, die ebenfalls einen Wert darstellen.



Ausblick

Obwohl der Kauf von bebauten oder unbebauten Grundstücken im derzeitigen Umfeld schwierig ist, werden wir mit Ihrer Unterstützung weiterhin daran arbeiten, ein moderates Wachstum zu erreichen, damit der genossenschaftliche Gedanke auch anderen zugutekommt.

Als Letztes möchte ich Sie nochmals daran erinnern, dass wir dieses Jahr, wie alle drei Jahre, Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes haben. Daher lade ich Sie herzlichst dazu ein,

aktiv die Gestaltung der Genossenschaft mitzubestimmen, und würde mich freuen, Sie auch in diesem Jahr zahlreich an unserer Jahresversammlung begrüßen zu dürfen.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich im Namen des Vorstandes für Ihr Vertrauen und Ihre Treue, welche Sie uns entgegenbringen, und wünsche Ihnen eine schöne Frühlings- und Sommerzeit.

Es grüßt Sie recht herzlich Ihr
Präsident

Daniel Ponca



Städtischer Delegierter

Aufgrund meiner Pensionierung läuft mein Mandat als städtischer Delegierter bei der Baugenossenschaft im Gut aus.

Es ist mir ein grosses Anliegen, dem Vorstand für das mir als Aussenstehendem entgegengebrachte grosse Vertrauen und die herzliche Aufnahme in seinem Gremium zu danken.

Es hat mir grosse Freude bereitet, mein umfangreiches Wissen im Bewirtschaften von Immobilien und in der Realisierung von Bauvorhaben aus meiner beruflichen Tätigkeit als Teamleiter Projekte bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich sowie meine guten Kontakte zur Stadtverwaltung im Vorstand einbringen zu können. Ich habe bei der BiG einen hochmotivierten Vorstand und eine professionell geführte Geschäftsstelle vorgefunden. An seinen Diskussionen beteiligte ich mich mit der Distanz eines Aussenstehenden sehr gerne.

Aus dieser Sonderposition erlaube ich mir, noch einige Gedanken festzuhalten: Der Übergang vom ehemaligen zum neu gewählten Präsidenten fand reibungslos statt und verdient ein grosses Kompliment an alle. Die Diskussionskultur hat sich aus meiner Sicht, vor allem auch in der letzten Amtsperiode, wesentlich verbessert. Jedes Vorstandsmitglied konnte seine Meinungen und Anliegen einbringen. Diese wurden aufmerksam gehört und diskutiert und am Schluss wurde ein Entscheid gefällt, welcher von allen Vorstandsmitgliedern kollegial mitgetragen wurde.

Den Entscheid des Vorstands, die BiG solle zukünftig, in verkraftbaren Schritten, wachsen, konnte ich nur unterstützen. Nur so wird die BiG allen zukünftigen Bedürfnissen der Genossenschaftler/innen (z.B. auch Alterswohnungen) gerecht werden. Diese Strategie ermöglicht der BiG, mitzuwirken, dass das hochgesteckte Ziel von einem Drittel Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau bis 2050 erfüllt werden kann, wie dies von den Stimmbürgern der Stadt Zürich im Jahr 2011 gefordert wurde.

Panta Rhei

Jüngstes Mitglied der Zürichsee-Flotte. Das Schiff besticht durch modernes Interieur, die riesigen Fensterflächen von der Decke bis zum Boden, durch sein Lichtkonzept und die über alle Decks behindertengerechte Zugänglichkeit dank Lift.

Baujahr	2007
Bauwerft	ÖSWAG
Verdrängung leer	390 Tonnen
Maschine	MAN
Antrieb	2 Schrauben
kW/PS	2 x 242/600
Länge/Breite	56,6/10,7 Meter
Besatzung	3 Personen
Kapazität	700 Personen



Jörg Müller

Mit grossem Interesse nahm ich an den Diskussionen über die strategische Ausrichtung der BiG teil. Die Entwicklung eines Immobilienportfolios braucht viel Zeit und dauert meist viel länger, als anfänglich erwartet wird. Deshalb finde ich es auch richtig, diesen Schritt frühzeitig in Angriff zu nehmen. Der Zukauf von Objekten erweist sich als sehr schwierig. Trotz vieler Besichtigungen von Kaufobjekten und einigen Kaufangeboten unsererseits sind wir noch nirgends

zum Abschluss gekommen. Der Weiterentwicklung des eigenen Bestandes kommt deshalb aus meiner Sicht je länger, je mehr eine grössere Bedeutung zu. Um eine gut verträgliche Ausnützung für die BiG erreichen zu können, braucht es intensive Gespräche mit diversen Dienstabteilungen der Stadtverwaltung. Erst aufgrund dieser wird sich zeigen, auf welcher Grundlage (BZO, Gestaltungsplan, Zonenänderung, Umgang mit inventarisierten Objekten) die BiG sich auf ihrem eigenen Land weiterentwickeln kann. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit dieser Frage erlaubt eine sozialverträgliche Entwicklung des Bestandes, ohne dass man durch andere Sachzwänge (z. B. Renovationsbedarf) plötzlich unter Druck kommt. Es war erfreulich, zu sehen, wie die Neubauten von den neuen und alten Genossenschaftler/innen gut angenommen wurden.

Für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben einer Organisation unserer Grösse braucht es einen strategisch denkenden Vorstand und eine professionell geführte Geschäftsstelle. Es macht aus meiner Sicht durchaus Sinn, immer wieder zu hinterfragen, welche Aufgaben zwingend durch den Vorstand zu erledigen sind und welche auch an die Geschäftsstelle oder an Kommissionen – die nicht mit Vorstandsmitgliedern bestückt sein müssten – delegiert werden können.

Es würde mich sehr freuen, wenn ich auch in Zukunft für die Baugenossenschaft im Gut bei Bedarf meine langjährige Erfahrung beratend einbringen könnte.

Jürg Müller



Limmatboote

Felix, Regula und Turicum	
Baujahr	1992/1993
Bauwerft	Bodan
Maschine	MWM
Antrieb	2 Schottelpropeller
kW/PS	2 x 58/79
Länge/Breite	19,4/3,8 Meter
Besatzung	2 Personen
Kapazität	51 Personen

Ein herzliches Dankeschön

Peter Aeschbacher und Jürg Wyser, zwei Urgesteine des Vorstandes wie auch als Genossenschafter, treten aus dem Vorstand zurück!

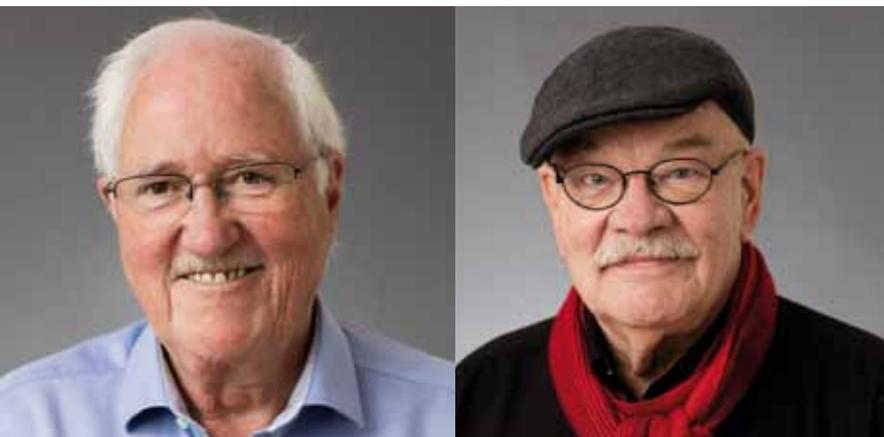
Peter Aeschbacher wurde an der Generalversammlung 1991 einstimmig in den Vorstand der BiG gewählt. Bereits ein Jahr später wurde er bei den Wahlen als Präsident vorgeschlagen und auch gewählt. Mit der Zielsetzung «Pflege und Erhalt von günstigem Wohnraum sowie Finanzierung der aufwendigen Kanalisationssanierung» nahm er die Wahl an. Beide Ziele hat er mit Bravour gemeistert, für günstigen Wohnraum kämpft er bis heute noch. Überdies hat er in all den 25 Jahren, während des Präsidiums und danach, viel mehr erreicht. Er war Vorreiter der Strategie «Erhalten – erneuern» der Genossenschaft, mit der er einen grossen Stein für die Zukunft der BiG ins Rollen gebracht hat. Mit seinem grossen Fachwissen im Bereich Haustechnik hat er alle Sanierungen, Renovationen und die Ersatzneubauten als wichtigster Punkt kompetent begleitet. Im Umgang mit Ämtern, Behörden und anderen Gremien war er umsichtig und loyal. Vor 3 Jahren übergab Peter Aeschbacher das Präsidium in jüngere Hände, arbeitete im Vorstand jedoch aktiv weiter um eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Genossenschaft zu unterstützen.

Jürg Wyser wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung am 2. Dezember 2005 mit einem Glanzresultat in den Vorstand gewählt. Mit seiner überaus grossen sozialen Fachkompetenz und mit seiner ausbildnerischen Erfahrung hatte er in unserer gemeinsamen Teamentwicklung – auch in schwierigen Situationen – stets die richtigen Lösungsansätze. Er hat mit seiner konstruktiv-kritischen Loyalität viel dazu beigetragen, dass der Vorstand gerade in der letzten Amtsperiode derart kameradschaftlich und moderat zusammengearbeitet hat. Jürg Wyser war und ist in jeder Hinsicht eine Bereicherung, sei dies in den zum Teil hitzigen VS-Sitzungen wie auch in der Zusammenarbeit in diversen Kommissionen, aber auch in der persönlichen Begegnung. Wir sind der Überzeugung, sein soziales Verantwortungsgefühl, aber auch sein Charme und sein Witz bleiben ihm erhalten!

Ein soziales Anliegen der Abtretenden war es, den Genossenschafter/innen Sicherheit zu bieten und dass sich zu fairen Preisen wohnen lässt. Das fundierte Wissen und das kritische Hinterfragen der beiden haben wesentlich dazu beigetragen, dass die Baugenossenschaft im Gut heute da steht, wo sie ist. Wir hoffen, dass die Kontinuität im Vorstand bestehen bleiben kann, auch wenn sich unsere Wege trennen.

Der Vorstand dankt Peter Aeschbacher und Jürg Wyser ganz herzlich für die gute Zusammenarbeit und ihren grossen Einsatz. Wir wünschen ihnen auf dem weiteren Lebensweg alles Gute, Gesundheit und viel Zeit zum Geniessen.

*Peter Aeschbacher, links
Jürg Wyser, rechts*



Genossenschaftsorgane und Geschäftsstelle auf einen Blick

Der Vorstand

Präsident	Daniel Ponca
Aktuarin	Yvonne Derrer
Mitglieder	Peter Aeschbacher Duri Beer Benno Strolz Jürg Wyser

Städtischer Vertreter Jürg Müller

**Geschäftsführer,
Leiter Bewirtschaftung** Stefan Fricker

Finanzen Christian Huber

Technischer Dienst Peter Gerber

Kontrollstelle BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Geschäftsstelle Gutstrasse 86, 8055 Zürich
Telefon 044 451 18 80
Fax 044 451 18 84
E-Mail info@baugig.ch
Web www.baugig.ch

Ausgaben und Investitionen 2015

Wohnungsanpassungen

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir wiederum unter dem Aspekt «Erhalten – aufwerten – erneuern» 12 Wohnungen mit Grundrissoptimierungen, Reparaturen und Unterhalt an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Die Grundrissoptimierungen wurden jeweils zwischen einem Mieterwechsel durchgeführt, da das Bewohnen der Wohnungen für die Dauer der Sanierungsarbeiten nicht möglich ist.

Unterhalt und Reparaturen allgemein

Die Unterhalts- und Reparaturkosten sind aufgrund fertig abgeschlossener ausserordentlicher Aufwendungen deutlich tiefer ausgefallen.



MS Albis und MS Pfannenstiel

Drei baugleiche, moderne Schiffe bieten einen grosszügigen Raum auf dem Hauptdeck mit grossen Panoramafenstern, eine Galerie im Oberdeck und ein schönes Sonnendeck.

Baujahr	1997/1998/1999
Bauwerft	Bodan
Verdrängung leer	160 Tonnen
Maschine	MAN
Antrieb	2 Schottelpropeller
kW/PS	2 x 250/340
Länge/Breite	42,3/7,3 Meter
Besatzung	2 Personen
Kapazität	300 Personen

MS Linth

Erstes Drei-Deck-Schiff auf dem Zürichsee im Stil der 50er-Jahre. Geeignet für grosse Anlässe. Besonders schön ist das grosse Sonnendeck auf dem zweiten Oberdeck.

Baujahr	1952
Bauwerft	Bodan
Verdrängung leer	283 Tonnen
Maschine	MAN
Antrieb	2 Schrauben
kW/PS	2 x 365/486
Länge/Breite	54/11,6 Meter
Besatzung	4 Personen
Kapazität	1000 Personen



Ereignisse und Entscheide

Vorstand

Der Vorstand hat die anfallenden Geschäfte in zehn ordentlichen Sitzungen behandelt.

Risikobeurteilung (IKS)

Der Vorstand hat sich basierend auf einer unternehmensspezifischen Risikomatrix mit den für die Jahresrechnung wesentlichen Risiken auseinandergesetzt und keine wesentlichen Risiken festgestellt.

Immobilienakquisition

Die Kommission Immobilienakquisition hat 15 Liegenschaftangebote zum Kauf geprüft und bei 5 Objekten ein Kaufpreisangebot nach den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Dabei wurden unsere Kaufpreisangebote teilweise deutlich von anderen Marktteilnehmern überboten.

Kantonale Vorschriften für Treppenhäuser, Garagen und Allgemeinräume

Nach einer feuerpolizeilichen Kontrolle der Treppenhäuser, Garagen und Allgemeinräume hat uns die Feuerpolizei ultimativ dazu aufgefordert, die geltenden kantonalen Vorschriften durchzusetzen.

Mietvertragsanpassungen

Per 1. Oktober 2015 erhielten alle Mietverhältnisse eine Mietvertragsänderung in Form einer Mietzinsenkung aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes auf historisch tiefe 1,75 Prozent.

Städtebauliche Strategie BiG

Wie an der vergangenen Generalversammlung erwähnt, hat der Vorstand unter der Federführung der Planpartner AG mit den verantwortlichen Amtsstellen der Stadt Zürich über die städtebauliche Strategie BiG diskutiert und sich über ein Workshopverfahren geeinigt.

Cashflow

Aufgrund des hohen Cashflows hat der Vorstand die Fremdverschuldung um CHF 2'810'000.– reduziert.

Stadt Rapperswil

Nostalgischer Schaufelraddampfer für den besonderen Anlass mit Stil. Besonderes Highlight sind der originalgetreu erhaltene Salon und das Oberdeck mit dem nach hinten offenen Aussenbereich.

Baujahr	1914
Bauwerft	Escher Wyss
Verdrängung leer	262 Tonnen
Maschine	Escher Wyss
Antrieb	2 Schaufelräder
kW/PS	368/500
Länge/Breite	59,1/13,1 Meter
Besatzung	6 Personen
Kapazität	750 Personen



Alt-Velo-Aktion

Bei einer Alt-Velo-Aktion im August respektive September konnten wir dazu beitragen, dass die zum Teil überfüllten Veloräume wieder etwas mehr Platz erhielten.

Gross und Klein mit kulinarischen Köstlichkeiten geniessen. Dabei gebührt den Helferinnen und Helfer sowie dem Organisationskomitee ein Dankeschön für ihren Einsatz und das gelungene Fest.

Neujahrsapéro

Anfang Januar wurde bei Raclette, Marroni, solangs hät..., Glühwein und feinem Panettone das neue Jahr von zahlreichen Genossenschaftler/innen gefeiert.

Neue Rechnungslegungs- vorschriften

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorgaben des neuen Rechnungslegungsrechts erstellt, das seit dem 1. Januar 2013 in Kraft ist und seine Wirkung ab Jahresrechnung 2015 entfaltet.

Internationaler Genossenschaftstag

Die Genossenschaftler/innen feierten am Samstag, 4. Juli 2015, den Genossenschaftstag. Diesen Tag konnten wir bei Unterhaltung für

Die wesentlichen Änderungen sind bei der Rechnungslegung und der Gestaltung des Anhangs zu finden. Im Anhang gibt es mehr Informationen und Erläuterungen, die nicht aus der Darstellung der Bilanz und der Erfolgsrechnung ersichtlich sind.



Wohnungswechsel 2015

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 26 MieterInnen (Vorjahr 34) oder ca. 5,8% des Wohnungsbestandes ihren Wohnstatus.

Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick



*Motorschiff Bachtel
Heimeliges und nostalgisches Schiff für kleine Gesellschaften. Das MS Bachtel verfügt über eine fixe Bestuhlung mit fest montierten Bänken und Tischen.*

Mitgliederbestand am 31.12.2015

448 Mitglieder

Genossenschafter/innen Wohnungen	446 Mitglieder
Genossenschafter Gewerberaum (Maler Lüthi)	1 Mitglied
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1 Mitglied

Umzüge innerhalb der Genossenschaft

Kündigung Mietverhältnisse	26
Austritte	20
Eintritte	20
Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft	6

Kompostgruppe Gutstrasse 150

Nachdem die Kompostgruppe beschlossen hat, aufgrund ihres Alters per Ende 2015 zurückzutreten, hat der Vorstand im BiG Info, Ausgabe Juli 2015, einen Aufruf gemacht, um neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Arbeit bei der Kompostanlage zu gewinnen. Darauf hat sich lediglich eine Person gemeldet. Beruhend auf dieser Ausgangslage hat der Vorstand beschlossen, die Kompostanlage an der Gutstrasse 150 aufzuheben und die Grüngutentsorgung neu bei der versenkten Mulde beim Hochhaus, Gutstrasse 150, zu regeln.

Damit keine ungeeigneten Abfallstoffe in die Mulde geworfen werden, wurde Herr Peter Busin (ehem. Leiter Kompostgruppe) damit beauftragt, die Mulde an zwei Tagen kontrolliert zu öffnen.

Die Öffnungszeiten sind wie folgt:

Mittwoch von 14.00 bis 15.00 Uhr
Samstag von 10.00 bis 11.00 Uhr

Den scheidenden Mitarbeitern der Kompostgruppe gebührt ein herzliches Dankeschön für die langjährige und sehr wertvolle Zusammenarbeit.

Personelle Veränderungen

Neuer Mitarbeiter

Folgender Mitarbeiter hat seine Arbeitsstelle im Geschäftsjahr 2015 gekündigt oder gemäss dem Rotationsprinzip den Lehrstellenplatz gewechselt:

Geschäftsstelle

per August 2015

Herr Khalid Lattef,

Lernender Büroassistent EBA

Herr Lattef hat nach Vollendung des ersten Lehrjahres in unserem Betrieb im Sinne des Rotationsbetriebs sein zweites Lehrjahr bei der Firma Jada Isolierungen in Winterthur angetreten.

Wir danken dem ausgeschiedenen Lernenden für die gute Zusammenarbeit und wünschen ihm für die Zukunft Gesundheit, Erfolg und Zufriedenheit.

Neuer Mitarbeiter

Geschäftsstelle

Der vakante Lehrstellenplatz konnte mit folgendem Lernenden besetzt werden:

per August 2015

Herr Rajeevan Anandamayil,

Lernender Büroassistent EBA

Wir wünschen dem neuen Lernenden viel Erfolg bei seiner Ausbildung und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.





In memoriam



Verstorben im:	Name	Gutstr.
Januar	Oberreiter Peter	150
März	Studer Otto	66
September	Altherr Karl	116
November	Dassala Nicola	150
Dezember	Borobia Lucas	150

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken;
den Hinterbliebenen entbieten wir unsere Anteilnahme.



Die Schifffahrt auf dem Zürichsee dürfte etwa so alt sein wie die Besiedlung seiner Ufer. Pfahlbau funde beweisen, dass bereits um 4000 vor Christus die Ufer des Sees besiedelt waren.

Der Zürichsee erhielt im frühen Mittelalter immer grössere Bedeutung. Auf ihm wurden Güter in Richtung Walensee und Bündnerpässe und nach dem Ausbau des Gotthardpasses auch von Zürich nach Horgen verschifft. Neben dem Transitverkehr entwickelte sich auch der Pilgerverkehr nach Einsiedeln und der See wurde von lokalen Händlern auf dem Weg zum Markt nach Zürich benutzt.



Jahresrechnung Zahlen und Fakten



Das Finanzwort des Jahres 2015:
«Frankenschock»

Bilanz per 31. Dezember 2015

Aktiven	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'142'980.75	941'627.15
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		2'375.10	2'827.80
Übrige kurzfristige Forderung		41.00	148.00
Vorräte		37'852.50	26'591.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	257'034.75	321'358.00
Total Umlaufvermögen		1'440'284.10	1'292'553.15
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	0.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaft auf eigenem Land		87'379'064.40	87'142'784.95
Amortisationskonto		-10'396'108.05	-9'216'246.60
Liegenschaft auf Land im Baurecht		13'218'828.80	13'171'096.75
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-3'941'231.25	-3'875'137.15
Mobile Sachanlagen		11'850.85	15'066.65
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		10'900.00	7'900.00
Total Sachanlagen		86'283'304.75	87'245'428.60
Total Anlagevermögen		86'288'304.75	87'245'428.60
Total Aktiven		87'728'588.85	88'537'981.75

Passiven	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
		CHF	CHF
Fremdkapital			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		336'786.05	323'262.40
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.3	1'003'654.80	762'574.35
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'340'440.85	1'085'836.75
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	71'190'000.00	74'000'000.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.5	9'580'330.40	8'492'759.95
Übriger Fonds		25'000.00	25'000.00
Diverse Rückstellungen		300'663.65	300'663.65
Total langfristiges Fremdkapital		81'095'994.05	82'818'423.60
Total Fremdkapital		82'436'434.90	83'904'260.35
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.6	3'106'900.00	3'114'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven		236'700.90	223'661.60
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		1'188'880.50	941'133.70
Jahresgewinn		665'532.55	260'786.10
Total Eigenkapital		5'292'153.95	4'633'721.40
Total Passiven		87'728'588.85	88'537'981.75

Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2015

Erfolgsrechnung	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
<i>Mietzinserträge</i>		
Wohnungen	5'656'250.50	5'598'569.50
Bastelräume	32'973.00	33'023.00
Gewerbe	127'594.00	131'518.30
Garagen	44'679.00	44'679.00
Tiefgarage	328'074.00	310'771.80
Mofaplätze	9'006.00	8'956.00
Parkplätze	62'831.00	60'618.00
Leerstandskosten	-22'467.50	-45'604.30
	6'238'940.00	6'142'531.30
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	159'158.05	118'558.75
	159'158.05	118'558.75
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6'398'098.05	6'261'090.05
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	821'120.70	1'493'887.85
Baurechtszins, Pachtzinsen	100'464.20	105'983.30
Gebäudeversicherung	44'057.15	42'762.30
Übrige Versicherungen	6'641.70	8'538.95
Wasser und Abwasser	274'171.75	312'077.60
Kehricht	1'435.05	3'192.25
Allgemeinstrom	32'563.00	30'269.50
Einlagen Erneuerungsfonds	1'257'999.00	1'256'863.00
	2'538'452.55	3'253'574.75
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	504'917.20	386'717.05
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	160'665.25	159'735.90
Revisionskosten	9'720.00	9'828.00
Vorstandsentschädigungen	81'575.80	81'575.80
	251'961.05	251'139.70
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'102'767.25	2'369'658.55

Erfolgsrechnung	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'102'767.25	2'369'658.55
<hr/>		
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	3'266.50	4'122.15
Einlage Amortisationskonto	1'245'955.55	1'260'239.55
	<hr/>	<hr/>
	1'249'222.05	1'264'361.70
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'853'545.20	1'105'296.85
<hr/>		
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken	1'006'657.95	830'127.05
Übriger Finanzaufwand	3'206.35	3'499.25
	<hr/>	<hr/>
	1'009'864.30	833'626.30
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Steuern	843'680.90	271'670.55
<hr/>		
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	178'148.35	10'884.45
<hr/>		
Jahresgewinn	665'532.55	260'786.10
<hr/>		

Anhang zur Jahresrechnung		2015	2014
		CHF	CHF
1	Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze		
	Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsgesetzes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst. Die von der Generalversammlung genehmigte Jahresrechnung per 31.12.2014 ist aber nach wie vor gültig.		
	Finanzanlagen		
	Die Finanzanlagen werden langfristig gehalten und sind zum Anschaffungswert bewertet.		
	Sachanlagen		
	Die Bewertung der mobilen und immobilien Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Abschreibungen.		
2	Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung		
2.1	<i>Aktive Rechnungsabgrenzungen</i>		
	Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen	57'838.25	106'329.15
	Heiz- und Nebenkosten	199'196.50	215'029.35
		257'034.75	321'358.50
2.2	<i>Finanzanlagen</i>		
	1 Anteilschein Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5'000.00	0.00
		5'000.00	0.00
2.3	<i>Passive Rechnungsabgrenzungen</i>		
	Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer	164'000.00	4'000.00
	Ausstehende Rechnungen	112'835.80	62'316.55
	Vorbezahltes Anteilscheinkapital	13'600.00	13'600.00
	Vorbezahlte Mieten	486'358.65	456'123.35
	Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	226'860.35	226'534.45
		1'003'654.80	762'574.35
2.4	<i>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</i>		
	Hypotheken Gutstrasse Baufeld A-F	71'190'000.00	74'000'000.00

Anhang zur Jahresrechnung		2015	2014
		CHF	CHF
2.5	Erneuerungsfonds Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
2.6	Genossenschaftskapital Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.		
3	Nettoauflösung stiller Reserven Auflösung versteuerter stiller Reserven Erneuerungsfonds.	0.00	232'000.00
4	Derivate Zinsinstrumente Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen zur Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt. Kontraktwert Wiederbeschaffungswert	 30'000'000.00 -1'087'063.51	 30'000'000.00 -1'220'202.83
5	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven Liegenschaften (brutto)	100'597'893.20	100'313'845.70
6	Brandversicherungswerte der Sachanlagen Gebäudeversicherungswert	125'799'900.00	125'686'300.00
7	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen Pensionskasse	6'710.00	5'212.20
8	Durchführung einer Risikobeurteilung Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft. Allenfalls werden notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		

Anhang zur Jahresrechnung		2015	2014
		CHF	CHF
9	Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen Die Genossenschaft hat zwei Baurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 21.7.2052 respektive 7.3.2054 abgeschlossen. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 56'664.20 im Jahr 2015.		
10	Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozent		
	Verwaltung	2 (150%)	2 (150%)
	Betriebsmitarbeiter	3 (205%)	1 (100%)
	Lernender Büroassistent	1 (100%)	1 (100%)
11	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 15.3.2016 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

Verwendung des Jahresgewinns		2015	2014
		CHF	CHF
	Vortrag per 1.1.	1'188'880.50	941'133.70
	Jahresgewinn	665'532.55	260'786.10
	Zur Verfügung der Generalversammlung	1'854'413.05	1'201'919.80
	Vorschlag Gewinnverwendung		
	Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	-33'276.65	-13'039.30
	Verzinsung des Anteilscheinkapitals (2,5%)	-77'000.00	0.00
	Gewinnvortrag	1'744'136.40	1'188'880.50

Unterhalt und Reparaturen

	2015	2014
	CHF	CHF
Lifte	76'314.60	65'126.20
Elektroreparaturen	38'799.65	41'686.40
TV-Reparaturen	0.00	0.00
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	75'103.60	97'023.75
Maler-/Glaserarbeiten	28'369.70	53'015.60
Umgebung	79'165.10	324'542.05
Kompost-Unterhalt	3'670.00	2'600.00
Heizung	20'788.15	369'543.80
Sanitär/Kanalisation	15'241.75	29'733.40
Schreiner	15'637.60	10'366.50
Maurer/Plättlileger	0.00	2'471.25
Rep./Ersatz Wohnungsböden	13'182.35	20'090.00
Rollladen/Storen	14'905.80	2'727.30
Schlösser und Schilder	5'858.00	10'467.40
Waschküchen/Trockenräume	3'193.55	6'093.05
Dachreparaturen	10'142.25	13'697.20
Wohnungsumbauten	128'559.60	195'879.00
Diverser Aufwand	97'134.90	41'076.90
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	191'427.20	174'204.55
Ausserordentliche Anschaffung	8'529.05	55'300.00
./. Mieterfakturen	-4'902.15	-21'756.55
Total Liegenschaftenaufwand	821'120.70	1'493'887.85

Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Zürich Gutstrasse	Produkte	Verfall	Zinssatz	CHF	CHF	CHF	CHF
				1.1.2015	Amortisation	Erhöhung	31.12.2015
Baufeld A	Zinsswap	31.8.17	1.625%	4'243'750.00	243'750.00	0.00	4'000'000.00
Baufeld B	Zinsswap	31.8.17	1.625%	7'178'750.00	178'750.00	0.00	7'000'000.00
Baufeld C	Zinsswap	31.8.17	1.625%	7'543'750.00	543'750.00	0.00	7'000'000.00
Baufeld D	Zinsswap	31.8.17	1.625%	2'843'750.00	1'843'750.00	0.00	1'000'000.00
	Zinsswap	31.8.17	1.625%	8'190'000.00	0.00	0.00	11'000'000.00
Baufeld E	Festhypothek	30.9.19	1.445%	11'250'000.00	0.00	0.00	11'250'000.00
	Libor-Hypothek	monatlich	0.45%	10'910'000.00	0.00	0.00	8'100'000.00
Baufeld F	Libor-Hypothek	monatlich	0.45%	21'840'000.00	0.00	0.00	21'840'000.00
Total				74'000'000.00	2'810'000.00	0.00	71'190'000.00

Erläuterungen

Ein Zinsswap ist ein Zinsderivat, bei dem zwei Vertragspartner vereinbaren, zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge auszutauschen.

Seit der Einführung von Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank per 22. Januar 2015 zahlen wir bei den Zinsderivaten (Zinsswap) zusätzlich den Negativzins von ca. -0,75%.

Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im Jahr 2015 ca. 1,4%.
(Stand Referenzzinssatz per 1.10.2015 ist 1,75%)

Liegenschaftenverzeichnis

Zürich	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Garagen		
	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Gewerbe	PW	Motor- räder	PW-Aussen- plätze
Baufeld A	Garagen 142										7	16	
	146,148,152				6		6		1	1	2		
	150	22			24								7
	Garagen 150										12		
Baufeld B	110,112,114				12		6						
	116,118,120				12		6						
	124			20	10				2				
	128								10				
	130,132,134				12		6						
	136,138,140				12		6						
Baufeld C	64,66,68				12		6						
	70,72,74				12		6						
	80			10	15				2				
	86									2			
	Garagen 86										72		
	90,92,94				12		6						
	96,98,100				12		6						
Baufeld D	145,147			10		10							
	149,151,153		4		20				6		9		75
Baufeld E	113				3		14						
	117				1		12	1					
	121				1		12	1					
	123				1		12	1					
	127				13		11						
	131 Garage										71	6	
Baufeld F	81 Garage										58	5	
	85				3		14						
	89				3		8	3					
	91				3		8	3					
	95				3		14						
Total	22	4	30	54	158	10	159	9	21	3	231	27	82
Total Objekte	446								21	3	231	27	82

Fonds- und Amortisationskonto

	CHF 2015	CHF 2015
Amortisationskonto		
Bestand am 1. Januar 2015		9'216'246.60
Einlagen 2015		1'179'861.45
		10'396'108.05
Bestand am 31. Dezember 2015		10'396'108.05
Heimfallkonto		
	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 1. Januar 2015	2'247'863.65	1'627'273.50
Einlagen 2015	36'942.30	29'151.80
	2'284'805.95	1'656'425.30
Bestand am 31. Dezember 2015		3'941'231.25
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2015		8'492'759.95
Entnahmen 2015		170'428.55
Ordentliche Einlagen 2015		1'257'999.00
		9'580'330.40
Bestand am 31. Dezember 2015		9'580'330.40
Gesetzliche Reserven		
Bestand am 1. Januar 2015		236'700.90
Zuweisung laut GV		33'276.65
		269'977.65
Bestand am 31. Dezember 2015		269'977.65
Mietzinsreserve		
Bestand am 31. Dezember 2015		25'000.00

Amortisationskonto

	CHF	CHF	CHF	
	31.12.2015	2015*	1.1.2015	
Zürich Gutstrasse	Amortisationskonto	Einlagen	Amortisationskonto	
Baufeld B	110,112,114	571'259.80	20'007.50	551'252.30
	116,118,120	586'396.95	22'516.35	563'882.60
	124	838'343.60	31'869.90	806'473.70
	128	224'149.30	6'894.80	212'254.50
	130,132,134	574'186.90	20'395.60	553'791.30
	136,138,140	577'790.45	22'457.80	555'332.65
Baufeld C	64,66,68	592'528.85	22'212.30	570'316.55
	70,72,74	587'914.40	21'522.45	566'391.95
	80	760'225.30	29'600.20	730'625.10
	86	190'552.65	5'861.35	184'691.30
	Garagen 86	680'683.70	29'676.90	651'006.80
	90,92,94	585'090.10	20'610.90	564'479.20
	96,98,100	684'989.40	23'568.60	661'420.80
Baufeld E	113,117,121, 123, 127,131	2'210'326.45	539'597.20	1'670'729.25
Baufeld F	81,85,89			
	91,95	363'069.00	363'069.60	368'598.60
Total	10'369'108.05	1'179'861.45	9'216'246.60	

* 1,5% von den Bruttoanlagekosten 2015 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2015
(Ausnahme Unterniveaugarage Gutstrasse 86, Einlage 2%)

Heimfallkonto

	CHF	CHF	CHF	CHF
	31.12.2015	31.12.2015	2015*	1.1.2015
Zürich Gutstrasse	Bestand	Bestand	Einlagen	Bestand
Baufeld A	Garagen 142	77'789.80	1'149.65	76'640.00
	146,148,152	736'502.40	13'319.40	723'183.00
	150	1'401'252.90	21'504.00	1'397'748.90
	Garagen 150	2'284'805.95	69'261.05	969.30
Baufeld D	145,147	843'982.35	14'762.30	829'220.05
	149,151,153	1'656'425.30	812'442.95	14'389.50
Total	3'941'231.25	3'941'231.25	66'094.10	3'875'137.15

* 0,5% der Bruttoanlagekosten 2015

Erneuerungsfonds

	CHF 31.12.2015	CHF 2015	CHF 2015	CHF 1.1.2015	
Zürich Gutstrasse	Bestand	Einlagen	Entnahmen	Bestand	
Baufeld A	Garagen 142	65'736.90	3'960.00		61'776.90
	146,148,152	450'264.60	40'100.00	16'419.80 * ₁	426'584.40
	150	940'077.10	71'978.00	12'219.40 * ₁	880'318.50
	Garagen 150	60'150.25	4'636.00		55'514.25
Baufeld B	110,112,114	499'219.10	46'600.00	21'693.40 * ₁	474'312.50
	116,118,120	391'287.35	46'600.00	17'658.75 * ₁	362'346.10
	124	395'342.35	53'539.00		341'803.35
	128	250'613.05	14'863.00		235'750.05
	130,132,134	482'202.30	46'600.00	21'490.00 * ₁	457'092.30
	136,138,140	398'791.10	46'600.00	63'944.45 * ₁	416'135.55
Baufeld C	64,66,68	418'293.00	46'900.00		371'393.00
	70,72,74	448'240.15	46'900.00		401'340.15
	80	292'619.20	48'813.00		243'806.20
	86	217'338.75	13'350.00		203'988.75
	Garagen 86	353'222.25	22'930.00		330'292.00
	90,92,94	486'849.00	46'900.00		439'949.00
	96,98,100	618'264.00	54'250.00	17'002.75 * ₁	581'016.75
Baufeld D	145,147	667'225.20	52'239.00		614'986.20
	149,151,153	573'494.75	49'611.00		523'883.75
Baufeld E	113, 117,121				
	123,127,131	1'139'680.00	284'920.00		854'760.00
Baufeld F	81,85,89				
	91,95	431'420.00	215'710.00		215'710.00
Total	9'580'330.40	1'257'999.00	170'428.55	8'492'759.95	

Erläuterungen: 1% vom Gebäudeversicherungswert als Einlage

*₁ Anpassungen Wohnungsgrundrisse

Bruttoanlagekosten

	CHF 31.12.2015	CHF 31.12.2015	CHF 2015	CHF 1.1.2015	
Zürich Gutstrasse	Bruttoanlagekosten	Bruttoanlagekosten	Wertver. Investitionen	Bruttoanlagekosten	
Baufeld A	Garagen 142		229'923.00	229'923.00	
	146,148,152		2'663'873.55	27'366.30 * ₁	2'636'507.25
	150		4'300'802.60	20'365.75 * ₁	4'280'436.85
	Garagen 150	7'388'463.95	193'864.80		193'864.80
Baufeld B	110,112,114		1'885'086.15	36'155.70 * ₁	1'848'930.45
	116,118,120		2'064'972.45	29'431.25 * ₁	2'035'541.20
	124		2'931'135.65		2'931'135.65
	128		676'906.65		676'906.65
	130,132,134		1'913'500.20	35'816.60 * ₁	1'877'683.60
	136,138,140	11'524'120.25	2'052'519.15	106'574.05 * ₁	1'945'945.10
Baufeld C	64,66,68		2'051'133.65		2'051'133.65
	70,72,74		2'001'221.50		2'001'221.50
	80		2'703'973.10		2'703'973.10
	86		575'448.45		575'448.45
	Garagen 86		2'134'853.00		2'134'853.00
	90,92,94		1'938'540.45		1'938'540.45
	96,98,100	13'637'830.45	2'232'660.30	28'337.85 * ₁	2'204'322.45
	Baufeld D	145,147		2'952'460.05	
149,151,153		5'830'364.85	2'877'904.80		2'877'904.80
Baufeld E	113,117,121				
	123,127,131	37'643'874.00	37'643'874.00		37'643'874.00
Baufeld F	81,85,89				
	91,95	24'573'239.70	24'573'239.70		
	24'573'239.70				
Total	100'597'893.20	100'597'893.20	284'047.50	100'313'845.70	

Erläuterungen: *₁ Anpassungen Wohnungsgrundrisse

Brandversicherungen

	CHF 2015	CHF 2015	CHF 2014
Zürich Gutstrasse	Total Brandversicherung	GVZ-Index 1025	GVZ-Index 1025
Baufeld A	Garagen 142	396'000.00	392'900.00
	146,148,152	4'010'000.00	4'010'000.00
	150	7'197'800.00	7'197'800.00
	Garagen 150	12'067'400.00	463'600.00
Baufeld B	110,112,114	4'660'000.00	4'660'000.00
	116,118,120	4'660'000.00	4'660'000.00
	124	5'353'900.00	5'353'900.00
	128	1'486'300.00	1'486'300.00
	130,132,134	4'660'000.00	4'660'000.00
	136,138,140	25'480'200.00	4'660'000.00
Baufeld C	64,66,68	4'690'000.00	4'690'000.00
	70,72,74	4'690'000.00	4'690'000.00
	80	4'881'300.00	4'881'300.00
	86	1'335'000.00	1'335'000.00
	Garagen 86	2'293'000.00	2'293'000.00
	90,92,94	4'690'000.00	4'690'000.00
	96,98,100	28'004'300.00	5'425'000.00
Baufeld D	145,147	5'223'900.00	5'223'900.00
	149,151,153	10'185'000.00	4'961'100.00
Baufeld E	113,117,121		
	123,127,131	28'492'000.00	28'492'000.00
Baufeld F	81,85,89		
	91,95	21'571'000.00	21'571'000.00
Total	125'799'900.00	125'799'900.00	125'686'300.00

Erläuterungen: Bei einer Revisionschätzung durch die GVZ wurden die Versicherungswerte der Garagen Gutstrasse 142 und 150 angepasst.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft "im Gut", Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang; Seite 18–24) der Baugenossenschaft "im Gut" für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen 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.

Zürich, 18. März 2016

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



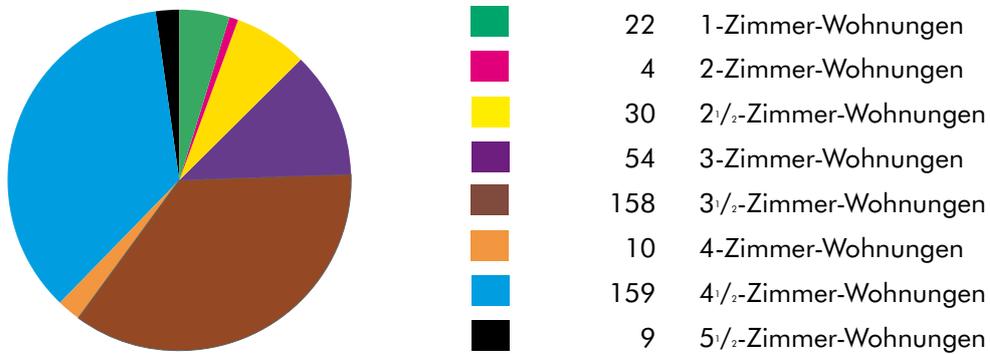
Monica González del Campo

Leitende Revisorin

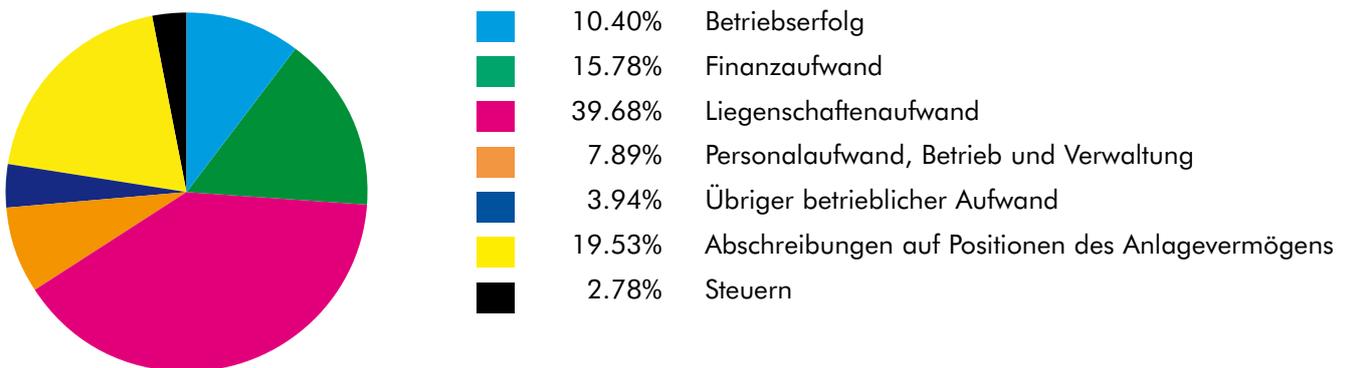
Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung auf einen Blick

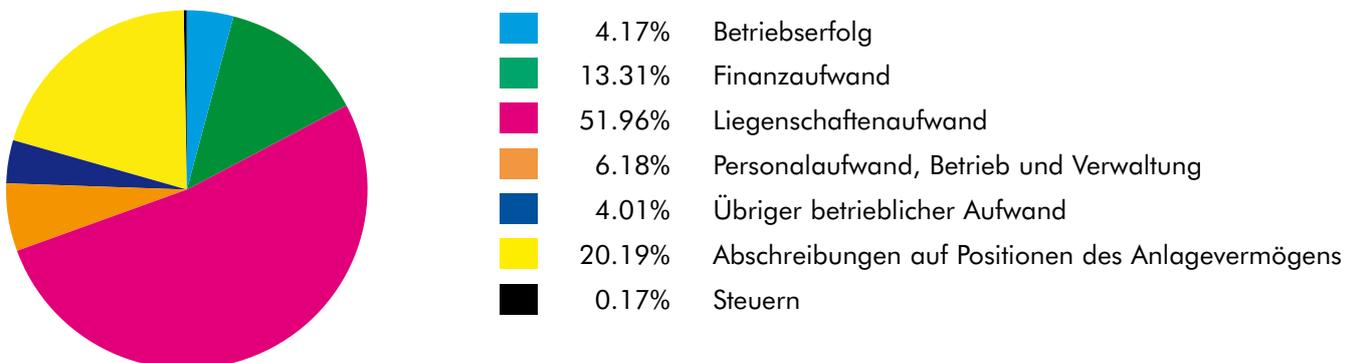
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2015



Verwendung des Mieterfrankens 2014



Notizen

Lebensqualität in Zürich Baugenossenschaft im Gut



Baugenossenschaft im Gut

Gutstrasse 86

8055 Zürich

Telefon 044 451 18 80

Telefax 044 451 18 84

E-Mail: info@baugig.ch

www.baugig.ch