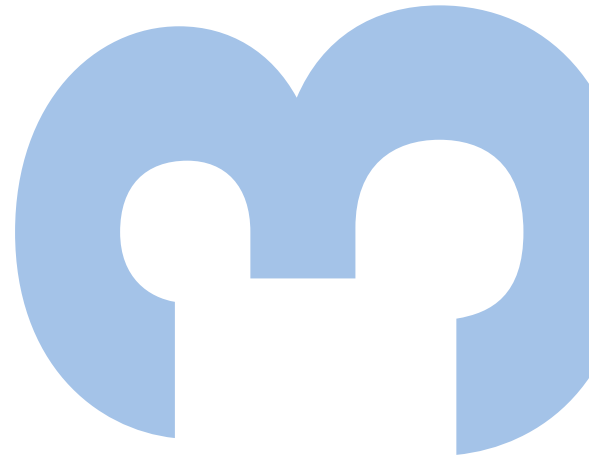




Jahresbericht und Jahresrechnung



Einladung zur 75. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 31. Mai 2024

17 Uhr Türöffnung und Apéro

18 Uhr Generalversammlung

Hotel Crowne Plaza, Saal Gottfried Keller

Badenerstrasse 420, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 74. ordentlichen Generalversammlung vom 2. Juni 2023
4. Jahresgeschäfte
 - a) Jahresbericht 2023
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2023
 - c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 - d) Beschlussfassung über die Verwendung des übrigen Bilanzgewinns
 - e) Entlastung des Vorstandes
5. Ausgabenkompetenz
an den Vorstand über 10 Millionen CHF vom 31.5.2024 bis 30.5.2025
6. Richtungsentscheid bauliche Dichte Baufeld B + C
7. Orientierung Ersatzneubauten Baufeld A + D
8. 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 2023 und das Protokoll der GV 2023 liegen vom 6.5. bis am 17.5.2024 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2023, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir, schriftlich bis am 24. Mai 2024 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

Editorial

Ein Blick zurück auf 2023 und voraus auf 2024

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das Jahr 2023 war zweifellos herausfordernd für uns alle. Jede und jeder von uns sah sich im alltäglichen Leben mit erheblichen Kostensteigerungen konfrontiert. Dazu gehörten ebenso die angekündigten Mietzinserhöhungen für 2024, eine Tatsache, die wir leider nicht ignorieren konnten.

Dennoch möchten wir mit Stolz betonen, dass unsere Mieten im generellen Vergleich zu jenen in der Stadt Zürich immer noch eher niedrig sind. Und wir bleiben bestrebt, unseren Mitgliedern auch weiterhin guten und erschwinglichen Wohnraum anbieten zu können.

Eine weitere Hiobsbotschaft traf mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes per 1. Januar 2024 von aktuell 1,5 auf neu 1,75 Prozent ein. Trotz dieser Erhöhung des Referenzzinssatzes haben wir beschlossen, den Nettomietzins bei den Genossenschaftswohnungen zurzeit nicht anzupassen, da der durchschnittliche Hypothekenzinssatz, den wir für das Fremdkapital bezahlen, immer noch sehr niedrig ist. Im 2023 lag dieser unter einem Prozent.

Auch ist es uns im letzten Jahr gelungen, zwei aussergewöhnliche Liegenschaften zu erwerben: eine Liegenschaft an der Rohrstrasse 23 in Glattbrugg und eine Liegenschaft an der Edisonstrasse 22 in Zürich-Oerlikon. Damit erweitern wir unseren Immobilienbestand, entziehen die Liegenschaften dauerhaft der Spekulation und stärken unsere Präsenz in der Region Zürich-Nord und Glatttal.

Des Weiteren freut es mich, dass wir die Sanierung unseres Hochhauses an der Gutstrasse 150 sowie des Kafi Guet (ausser der Terrasse des Kafis), erfolgreich abschliessen konnten. Als Novum haben wir ein nachhaltiges Heizsystem mit Wärmepumpe und Erdsonden installiert, um unseren ökologischen Fussabdruck zu verringern. Dasselbe Heizsystem ist bei den Ersatzneubauten auf den Baufeldern A + D geplant.



Ein weiterer Meilenstein war der positive Bauentscheid für die geplanten Neubauten auf den Baufeldern A + D, der es uns ermöglicht, im Sommer 2024 mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Auch die strategische Planung für den Ersatz der Liegenschaften auf den Baufeldern B + C (Gutstrasse 64 bis 140) schreitet voran. Dank der grossen Mitwirkung von engagierten Genossenschaffern und Genossenschaffterinnen konnten

wir wertvolle Erkenntnisse sammeln, wie künftige Liegenschaften und ihre Umgebung gestalten werden können. Die auf diesen Grundlagen in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie werden es uns ermöglichen, bei der Generalversammlung 2024 einen Richtungsentscheid zu treffen. Dieser beinhaltet die gewünschte Anzahl Wohnungen (Dichte), die gewünschte Fläche für Frei- und Grünraum, für gemeinschaftliche Nutzung oder für Gewerbe der zukünftigen Baufelder.

An der Generalversammlung von 2025 stehen wieder Vorstandswahlen an. Wir ermutigen alle Mitglieder, sich aktiv an diesem demokratischen Prozess zu beteiligen, und bei Interesse an einer Vorstandstätigkeit sich bei der Geschäftsstelle zu melden.

Ich freue mich darauf, Sie zahlreich zur diesjährigen Generalversammlung begrüßen zu dürfen und wünsche Ihnen eine schöne Frühlingzeit.

Mit besten Grüßen

Daniel Ponca, Präsident BiG



Die Rote Fabrik wurde 1892 nach Plänen des Architekten Carl Arnold Séquin für die Seidenfirma Henneberg erbaut. Danach wechselte sie öfter den Besitzer, 1972 erwarb die Stadt Zürich das einstige Fabrikareal. Die meisten Räume standen jahrelang leer, bis der «Interessengemeinschaft Rote Fabrik» Ende 1980, im Rahmen der Jugendunruhen, sieben provisorische Betriebsjahre gewährt wurden. 1987 stimmte die Zürcher Stimmbevölkerung der definitiven Nutzung der Fabrik als Kulturzentrum Rote Fabrik zu.

Aus dem Vorstand

Vorstand

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

Risikobeurteilung (IKS)

Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.

Immobilienwerb in Stadt und Region Zürich

Die Kommission Immobilienwerb hat sechs Angebote zum Kauf von Liegenschaften und/oder Grundstücken geprüft und Kaufpreisangebote basierend auf den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Bei einem Kaufpreisangebot erhielten wir im Oktober den Zuschlag für das Mehrfamilienhaus an der Edisonstrasse 22 in Zürich-Oerlikon.

Planung Ersatzneubau Baufelder A + D

An zahlreichen Sitzungen haben die Baukommission und der Vorstand mit ihren Entscheidungen die Planung der Bauten vorangetrieben. Im dritten respektive im vierten Quartal erhielten wir die Bauentscheide mit Auflagen. Die Auflagenbereinigung wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Vergabe an Totalunternehmer Baufelder A + D

Für die schlüsselfertige Erstellung der geplanten Ersatzneubauten haben fünf lokale Generalunternehmer eine Totalunternehmerofferte eingereicht. Nach Prüfung aller Angebote auf Qualität, Termin, Vollständigkeit und Preisbildung konnten wir Anfangs Dezember nach einer finalen Abgebotsrunde den Zuschlag der Firma WSG AG Glattbrugg (vormals Walter Schmid AG) erteilen. Wir sind davon überzeugt, dass wir mit der Firma WSG AG einen kompetenten Baudienstleister ausgewählt haben.

Befristete Vermietungen Baufeld B, Gutstrasse 110-140

Wie an der Generalversammlung angekündigt hat die Geschäftsstelle damit begonnen, im Baufeld B nur noch befristete Mietverhältnisse bis 31. August 2027 abzuschliessen. Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Baufeld B erhalten bei Wohnungskündigungen in anderen Baufeldern exklusiv Umsiedlungsangebote.

Neujahrsapéro

Der Vorstand hat am Samstag, 14. Januar 2023 zum Neujahrsanfang zu Raclette, Marroni, Glühwein und feinen Kuchen eingeladen. Das neue Jahr wurde von zahlreichen Teilnehmerinnen und Teilnehmer bei ausgelassener und fröhlicher Stimmung gefeiert.

Ordentliche Generalversammlung

Am Freitag, 2. Juni 2023 fand die 74. ordentliche Generalversammlung im Saal des Gasthauses Albisgütli in Zürich, statt.

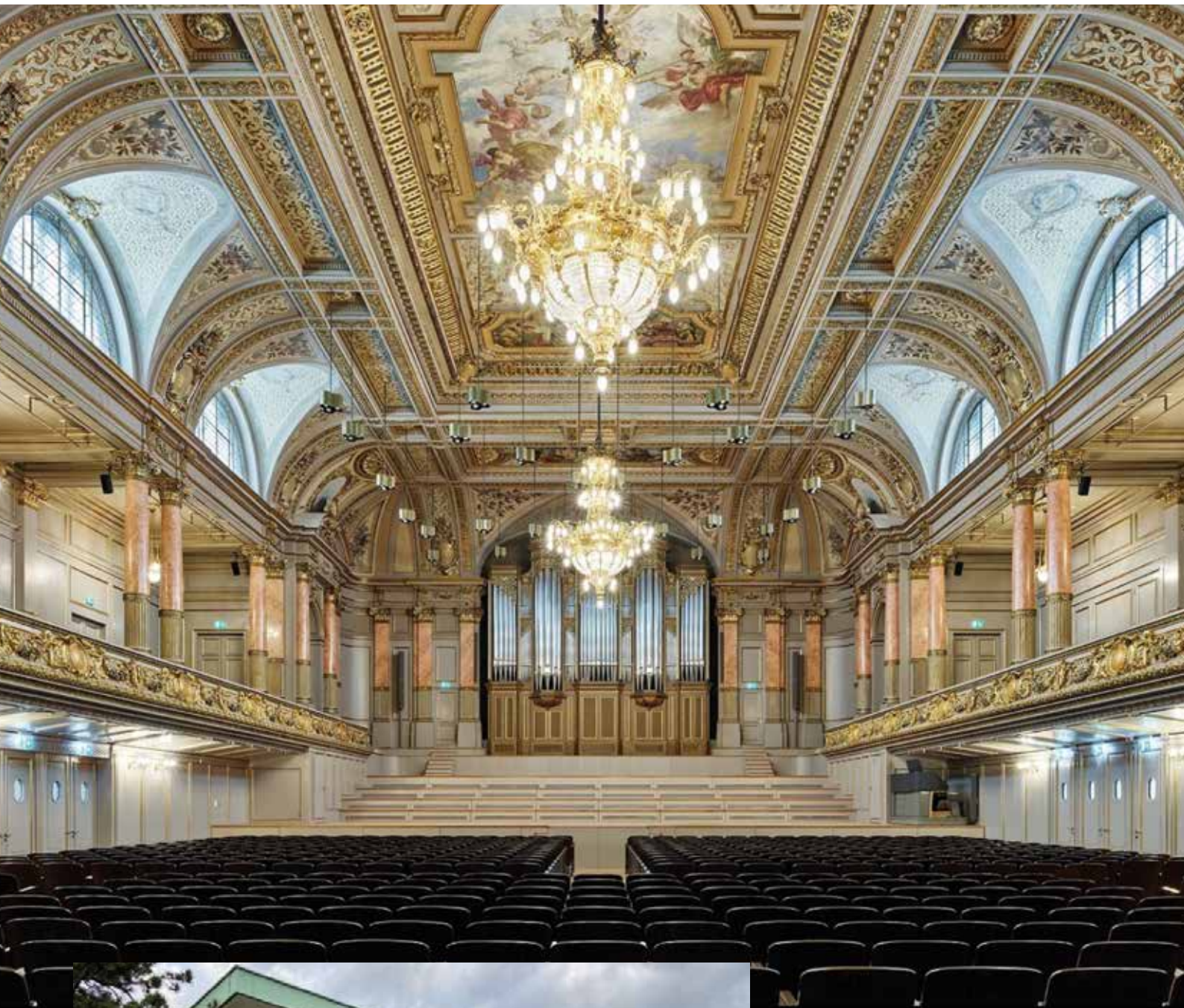
Die ordentlichen Traktanden wurden mit deutlichem Mehr angenommen, die Konsultativabstimmung «Installation von Videoüberwachung in Eingängen und Veloräumen» wurde deutlich abgelehnt und hat den Vorstand dazu bewogen, darauf zu verzichten.

Internationaler Genossenschaftstag

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter feierten am Samstag, 16. Juni 2023 bei einem Grillfest den Genossenschaftstag. Dabei gebührt der Siedlungskommission und deren Helferinnen und Helfer ein Dankeschön für Ihren Einsatz und das gelungene Fest.

Seniorenausflug

Am Montag, 25. September 2023 fand der Seniorenausflug auf den Chäserrugg statt. 37 gut gelaunte Seniorinnen und Senioren genossen den Ausflug bei traumhaftem Wetter und einem guten Mittagessen im Gipfelrestaurant, das von dem renommierten Architekturbüro Herzog & de Meuron realisiert wurde.



Archivbild: Georg Aerni

1895 erbaut, erfuhr die Tonhalle im Lauf der Zeit manch bauliche Veränderung. Die letzte umfassende Instandsetzung an Tonhalle und Kongresshaus passierte zwischen 2017 und 2021. Die Gesamtrenovation machten das Gebäudeensemble zugänglicher, übersichtlicher und flexibler nutzbar, und brachte die alte klangliche Brillanz in den grossen Tonhallsaal zurück.



Archivbild: Ennio Leanza/Keystone

Organe und Geschäftsstelle

Präsident

Daniel Ponca
Gutstrasse 127, 8055 Zürich
daniel.ponca@baugig.ch
Tel. 044 491 99 82

Aktuarin

Rebecca Nauer
Gutstrasse 118, 8055 Zürich
rebecca.nauer@baugig.ch
Tel. 043 553 17 63

Mitglied

Simone Hof
Gutstrasse 123, 8055 Zürich
simone.hof@baugig.ch
Tel. 044 242 00 59

Städtischer Vertreter

Luciano Raveane
Morgartenstrasse 29, PF
8022 Zürich
luciano.raveane@zuerich.ch
Tel. 044 412 54 10

Mitglied

Claudia Loewe
Gutstrasse 123, 8055 Zürich
claudia.loewe@baugig.ch
Tel. 043 268 55 24

Mitglied

Corinne Nusskern
Gutstrasse 64, 8055 Zürich
corinne.nusskern@baugig.ch
Tel. 079 349 30 22

Mitglied

Dino Merico
Gutstrasse 127, 8055 Zürich
dino.merico@baugig.ch
Tel. 044 401 18 72

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft im Gut
Gutstrasse 86
8055 Zürich
Tel. 044 451 18 80
Fax 044 451 18 84
Mail info@baugig.ch
Web www.baugig.ch

Öffnungszeiten für Bewohnende
Montag bis Freitag
08.00–11.45 Uhr
13.00–17.00 Uhr

Notfallnummer 079 207 39 58
(ausserhalb Bürozeiten)

Geschäftsführer

Stefan Fricker
stefan.fricker@baugig.ch

Techn. Hauswart (Zürich)

Peter Gerber
peter.gerber@baugig.ch

Buchhaltung

Margrit Pechlaner
margrit.pechlaner@baugig.ch

Hauswart/Gärtner (Kloten, Dübendorf, Zürich)

Simon Bühlmann
simon.buehlmann@baugig.ch

Buchhaltung

Christian Huber
christian.huber@baugig.ch

Gärtner (Zürich)

Daniel Brayenovitch
daniel.brayenovitch@baugig.ch

Lernender

Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Alain Schütz
alain.schuetz@baugig.ch

Reinigung (Zürich)

Claudia Schmidt
claudia.schmidt@baugig.ch

Aus der Geschäftsstelle

Zürich, Gutstrasse 64–153

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Reparatur- und Unterhaltsaufwand bei den Altbestandes-Liegenschaften an der Gutstrasse bewegen sich im erwarteten Rahmen.

Sanierung und Instandhaltung Hochhaus und Velopavillon Gutstrasse 150/152a sowie Instandhaltung und Erweiterung Kafi Guet, Gutstrasse 152

Nach anfänglichen Materialverzögerungen bei den Komponenten für die Heizzentrale Anfang Jahr, konnten wir die Wärmepumpen-Erdsondenanlage für die Liegenschaft Gutstrasse 150 Anfang Juli endlich in Betrieb nehmen und auch die restlichen Arbeiten wie Kanalisationssanierung, Umgebungsgestaltung usw. abschliessen. Zurzeit ist nur noch die Terrassenerweiterung zur Gutstrasse für das Kafi Guet pendent. Sobald wir die Baufreigabe für das Bau-feld A erhalten, werden wir diese Arbeiten voraussichtlich im Winter 2024/2025 ausführen.

Umsiedlungen

Im Jahr 2023 konnten wir insgesamt sieben Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus den Baufeldern A + D umsiedeln und zwei Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind weggezogen. Die frei gewordene Wohnungen haben wir bis zum geplanten Rückbau der Liegenschaften befristet an ein jüngeres Publikum vermietet.

Zürich, Edisonstrasse 22

Verwaltung

Mit der Eigentumsübertragung per 1. Dezember 2023 konnten wir die neu erworbene Liegenschaft mit neun Wohnungen und einem Ladengeschäft in unser Portfolio integrieren und eine freistehende Wohnung per 15. Dezember 2023 erfolgreich vermieten.



Kloten, Werftstrasse 38 + 40

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Dübendorf, Heugatterstrasse 33 + 35

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften an der Heugatterstrasse in Dübendorf bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Kloten, Lochäckerstrasse 3 + 5

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Glattbrugg, Rohrstrasse 23

Unterhalt, Reparaturen und Sanierung Keller

Die Kellerabteile mit Naturboden wurden aufgehoben und ein Betonboden eingegossen.

Das Theater am Hechtplatz beim Bellevue in Zürich wurde 1959 eröffnet. Es wird von der Stadt Zürich betrieben, verfügt über rund 250 Plätze, und ist die Zürcher Institution für Kabarett und Unterhaltungstheater. Das Haus ist zudem Spielort der Zürcher Märchenbühne - viele Zürcher Kinder haben hier ihr allerstes Theatererlebnis gefeiert.



Foto: Roland Fischer

Wohnungswechsel 2023

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 36 Mieter/Innen (Vorjahr 26) oder rund 7,1 Prozent des Wohnungsbestandes ihren Wohnstatus

Wohnungsbestand, Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

Wohnungsbestand am 31.12.2023	509
Mitgliederzahl am 31.12.2023	418 Mitglieder*
Genossenschafter/innen Wohnungen	417 Mitglieder
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1 Mitglied
Kündigung Mietverhältnisse	36
Befristete Vermietungen 31.12.2023	56

* Die Bewohnerinnen und Bewohner der Heugatterstrasse 33 + 35 in 8600 Dübendorf, Lochäckerstrasse 3 + 5 in 8302 Kloten, Rohrstrasse 23 in 8152 Glattbrugg und an der Edisonstrasse 2 in 8050 Zürich sind nur teilweise als Genossenschafter/Innen aufgenommen worden.

* Eine Wohnung wurde an die Stiftung Domizil vermietet

Personelle Veränderungen

Es gab keine personellen Veränderungen.



Foto: Frank Blaser

Das Opernhaus Zürich liegt beim Sechseläutenplatz, unweit des Zürichsees. 1834 als Actien-Theater erbaut, brannte es 1890 ab, wurde 1891 als Stadttheater mit rund 1100 Plätzen neu erbaut und mit Richard Wagners «Lohengrin» eingeweiht. 1964 wurde es in Opernhaus umbenannt. Träger ist die Opernhaus Zürich AG, seit 1995 subventioniert vom Kanton Zürich.



Foto: Andrin Fetz

Das Grossmünster ist eine romanische Kirche in der Altstadt von Zürich, erbaut zwischen 1100 und 1220. Die erste Altarweihe war 1104 für die Krypta und 1107 für den Chor. Die Schlussweihe erfolgte 1117 durch Erzbischof Bruno von Trier.

Foto: Urs Oettli



In memoriam

Verstorben im:	Name	Gutstrasse Zürich
April	Graf Angelo	150
April	Capobianco Nicola	100
Mai	Gramatica Celso	80
Mai	Miric Nedjeljka	150
Juni	Huber-Frei Erna Elsbeth	90
Dezember	Cecere Luigi	150

Verstorben im:	Name	Lochäckerstrasse Kloten
November	Schawalder Marcel	5

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



Kommentar zur Jahresrechnung 2023

Erwartungsgemäss zeigt die Jahresrechnung 2023 unserer Baugenossenschaft sowohl eine leichte Zunahme der Mietzinserträge wie auch eine solide Bilanz – und zeichnet somit ein positives Ergebnis.

Nachfolgend einige Erläuterungen zu den wesentlichen Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr.

Erfolgsrechnung

Die leichte Zunahme der Mietzinserträge von rund drei Prozent ist mehrheitlich auf die im letzten Jahr erworbenen Liegenschaften in Glattbrugg (Rohrstrasse) und Zürich-Oerlikon (Edisonstrasse) zurückzuführen.

Analog zum Vorjahr führten die im Jahr 2019 gestarteten Umsiedlungen (bezüglich der Ersatzneubauten der Baufelder A + D) zu atypisch erhöhten Leerstandskosten, welche mit 0,7 Prozent im Berichtsjahr (Vorjahr: 0,8 Prozent) jedoch weiterhin auf einem sehr tiefen Stand liegen.

Auf der Kostenseite nahm der Liegenschaftsaufwand um 20 Prozent zu: Obwohl der allgemeine Reparaturaufwand gegenüber dem Vorjahr sank, trieb die Zunahme der massiv höheren Einlagen in den Erneuerungsfond, die durch die Erhöhung des Gebäudeversicherungsindex (GVZ) zu begründen sind, die Kosten nach oben.

Im Gegenzug nahm der Büro- und Verwaltungsaufwand ab. Grund dafür waren die verschiedenen, im 2022 durchgeführten Sonderanlässe wie die Jubiläumsgala, das Gnosshaus oder das Open-air.

Obwohl das Betriebsergebnis vor Einbezug der Zinsen, der Steuern und der Abschreibungen (EBITDA) um rund 4 Prozent abnahm, konnten weiterhin angemessene Einlagen in das Amortisations- und Heimfallkonto in der Höhe von 2,1 Millionen CHF (Vorjahr: 2,4 Millionen CHF) vorgenommen werden.

Im Bereich Finanzergebnis erhöhte sich die durchschnittliche Verzinsung um 0,20 Prozent auf 0,82 Prozent (Vorjahr: 0,62 Prozent).

Das Geschäftsjahr 2023 schliesst somit mit einem Jahresgewinn von 2'956.92 CHF ab.

Bilanz

Die wesentlichen Veränderungen sind insbesondere auf die Übernahme der Liegenschaften in Glattbrugg (Rohrstrasse) und Zürich-Oerlikon (Edisonstrasse) wie auch auf die Teilaktivierung der Baukosten (Sanierungsarbeiten vom Hochhaus und Pavillon) zurückzuführen. Die Finanzierung der Akquisitionen wurde mittels Aufnahmen von langfristigen Hypotheken sichergestellt.

Konsequenterweise verringerte sich die Eigenkapitalquote und lag per 31. Dezember 2023 bei 4,6 Prozent (Vorjahr: 5,3 Prozent).

Ausblick

Aufgrund der Erhöhung der Gebäudeversicherung und den aktuellen Entwicklungen des Referenzzinssatzes wurde eine erste Mietzinserhöhung per 1. April 2024 angekündigt. Leider kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Zinsanpassungen in den kommenden Monaten folgen können.

Zudem führt die Kombination aus der Erhöhung der Leerstandskosten (Baufelder A + D) und die buchhalterisch nicht aktivierbaren Sanierungskosten des Hochhauses und des Pavillons dazu, dass im Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich ein Sonderverlust – von geschätzt 1,5 bis 2 Millionen CHF – ausgewiesen wird.

Nichtsdestotrotz ist und bleibt die finanzielle Lage unserer Baugenossenschaft solid.

Jahresrechnung Zahlen und Fakten



Im 1939 erbauten Hallenstadion in Zürich-Oerlikon fanden und finden diverse Anlässe statt. Einst bekannt für das Sechstagerrennen, Boxkämpfe, den CSI, Art on Ice, als Heimstadion des Eishockeyclubs ZSC Lions (1950 bis 2022) oder für Messen, kennt man es heute primär als Stätte für Konzerte, Opern, Partys und Veranstaltungen. Es fasst bis zu 15000 Personen.

Bilanz per 31. Dezember 2023

Aktiven	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'514'182.35	1'133'087.24
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		91'103.39	52'676.37
Vorräte		31'190.63	42'670.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	347'502.13	452'143.14
Total Umlaufvermögen		1'983'978.50	1'680'577.60
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5'000	5'000.00
Sachanlagen			
Liegenschaft auf eigenem Land		125'543'281.35	111'443'281.35
Amortisationskonto		-21'551'587.49	-19'967'957.63
Liegenschaft auf Land im Baurecht		17'875'664.55	13'344'740.55
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-7'264'473.60	-6'799'800.30
Mobile Sachanlagen		14'296.11	826.19
Baukonten	2.3	8'416'646.69	8'810'104.79
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		12'796.30	11'339.30
Total Anlagevermögen		123'051'623.91	106'847'534.25
Total Aktiven		125'035'602.41	108'528'111.85

Passiven	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
		CHF	CHF

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		380'101.25	1'041'849.51
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	842'542.77	849'848.65
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	67'000.00	320'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'289'644.02	2'211'698.16
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	97'387'000.00	81'905'000.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.7	20'278'043.98	18'302'045.25
Diverse Rückstellungen		307'632.90	310'343.85
Total langfristiges Fremdkapital		117'972'676.88	100'517'389.10
Total Fremdkapital		119'262'320.90	102'729'087.26

Eigenkapital

Genossenschaftskapital	2.8	2'991'400.00	3'020'100.00
Gesetzliche Gewinnreserven		303'511.16	303'273.45
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		2'381'273.43	2'376'756.96
Jahresgewinn		2'956.92	4'754.18
Total Eigenkapital		5'773'281.51	5'799'024.59
Total Passiven		125'035'602.41	108'528'111.85

Erfolgsrechnung 2023

Erfolgsrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Mietzinserträge		
Wohnungen	6'243'503.50	6'054'621.50
Bastelräume	40'428.00	38'258.00
Gewerbe	131'650.00	127'300.00
Garagen	25'820.00	28'600.00
Tiefgaragen	343'674.00	343'070.00
Mofaplätze	5'016.00	6'232.00
Parkplätze	76'456.00	74'432.00
Miete Werbefläche	3'666.65	0.00
Leerstandskosten	-45'821.65	-54'754.15
	6'824'392.50	6'617'759.35
Übrige Erträge	92'802.99	86'895.50
	92'802.99	86'895.50
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6'917'195.49	6'704'654.85
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	805'685.94	1'372'498.43
Baurechtszins, Pachtzinsen	77'743.65	81'103.00
Gebäudeversicherung	48'796.99	47'058.75
Übrige Versicherungen	15'599.41	19'071.20
Wasser und Abwasser	99'478.36	112'080.77
Kehricht	24'012.80	24'669.56
Allgemeinstrom	-925.32	786.02
Einlagen Erneuerungsfonds	1'975'998.73	890'475.50
	3'046'390.56	2'547'743.23
Personalaufwand		
Betrieb und Verwaltung	667'624.10	663'725.74
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	280'740.38	455'826.01
Revisionskosten	11'157.70	9'693.00
Vorstandsentschädigungen	84'000.00	87'610.80
Kommissionsentschädigung	16'516.00	21'580.00
	392'414.08	574'709.81
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2'810'766.75	2'918'476.07

Erfolgsrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2'810'766.75	2'918'476.07
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	9'530.08	550.12
Einlage Amortisationskonto	2'048'303.16	2'389'748.98
	2'057'833.24	2'390'299.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	752'933.51	528'176.97
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	734'711.60	507'357.75
Übriger Finanzaufwand	2'436.14	2'784.79
	737'147.74	510'142.54
Betriebsergebnis vor Steuern	15'785.77	18'034.43
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	12'828.85	13'280.25
Jahresgewinn	2'956.92	4'754.18

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden langfristig gehalten und sind zum Anschaffungswert bewertet.

Sachanlagen

Die Bewertung der mobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendigen Abschreibungen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlungen, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund Ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammen gefasst werden.

2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen	2'100.00	0.00
Heiz- und Nebenkosten	345'402.13	436'736.54
Steuerguthaben	0.00	15'406.60
	347'502.13	452'143.14

2.2 Finanzanlagen

1 Anteilschein Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
	5'000.00	5'000.00

2.3 Baukonten

Baukonto Baufeld A+D, Ersatzneubau	4'150'014.44	3'060'042.99
Baukonto Gutstrasse 150, Hochhaus, Zürich	4'120'730.30	5'750'061.80
Baukonto Baufeld B	109'302.75	0.00
Baukonto Rohrstrasse 23, Glattbrugg	36'599.20	0.00
	8'416'646.69	8'810'104.79

2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Ausstehende Rechnungen	0.00	17'122.00
Vorausbezahltes/nicht zurückbezahltes Anteilschein Kapital	7'500.00	10'100.00
Vorausbezahlte Mieten, Mieterguthaben	503'171.27	523'023.15
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	331'871.50	299'603.50
	842'542.77	849'848.65

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisation von Hypotheken	67'000.00	320'000.00
	67'000.00	320'000.00

Anhang zur Jahresrechnung	2023	2022
	CHF	CHF
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken Gutstrasse Baufeld A-F	76'775'000.00	72'605'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	4'500'000.00
Hypothek Lochäckertstrasse Kloten	3'000'000.00	1'800'000.00
Hypothek Heugatterstrasse Dübendorf	5'000'000.00	3'000'000.00
Hypothek Rohrstrasse Glattbrugg	2'937'000.00	0.00
Hypothek Edisonstrasse Zürich	5'175'000.00	0.00
	97'387'000.00	81'905'000.00
2.7 Erneuerungsfonds		
Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.	20'278'043.98	18'302'045.25
2.8 Genossenschaftskapital		
Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.	2'991'400.00	3'020'100.00
3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (brutto)	143'418'945.90	124'788'021.90
4 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	162'299'873.00	141'275'550.00
5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse	11'007.90	10'100.90
6 Durchführung einer Risikobeurteilung		
Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
7 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen		
Die Genossenschaft hat zwei Baurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 21. Juli 2052 respektive 7. März 2054 abgeschlossen. Der jährliche Baurechtszins beträgt 33'943.65 Franken im 2023 (2022: 37'303.00 Franken).		
8 Anzahl Mitarbeiter		
Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr bestanden weniger als zehn Vollzeitstellen.		
9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.		

Verwendung des Jahresgewinns 2023		
	2023	2022
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	2'381'273.43	2'376'756.96
Jahresgewinn	2'956.92	4'754.18
Zur Verfügung der Generalversammlung	2'384'230.35	2'381'511.14
Vorschlag Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-147.85	-237.71
Gewinnvortrag	2'384'082.50	2'381'273.43

Unterhalt und Reparaturen		
	2023	2022
	CHF	CHF
Lifte	98'084.35	104'636.30
Elektroreparaturen	36'741.80	32'127.00
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	119'803.85	124'926.20
Maler-/Glaserarbeiten	114'648.40	157'163.05
Umgebung	95'301.60	43'095.05
Heizung	13'627.25	13'503.10
Sanitär/Kanalisation	48'482.34	56'587.50
Schreiner	15'581.40	13'932.10
Maurer/Plättlileger	0.00	0.00
Rep./Ersatz Wohnungsböden	50'262.25	65'041.90
Rollladen/Storen	6'443.45	9'863.95
Schlösser und Schilder	13'751.80	9'127.40
Waschküchen/Trockenräume	36'849.10	43'971.10
Dachreparaturen	27'098.85	20'379.15
Wohnungsumbauten	10'357.20	18'098.45
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	152'787.18	686'343.43
./.. Mieterfakturen	-34'134.88	-26'297.85
Total Liegenschaftenaufwand	805'685.94	1'372'498.43

Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Zürich, Gutstrasse	Produkte	Verfall	Zinssatz	1.1.2023		Veränderung (+)		31.12.2023		Gläubiger
				CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	
Baufeld A										
142-152	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	4'075'000.00	-	3'900'000.00	7'975'000.00		ZKB	
Baufeld B										
110-140	Festhypothek	29.12.2025	0.150%	11'250'000.00	-	-	11'250'000.00		BVK	
Baufeld C										
64-100	Festhypothek	27.12.2028	0.900%	13'000'000.00	-	-	13'000'000.00		Suva	
Baufeld D										
145-153	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	800'000.00	50'000.00	-	750'000.00		ZKB	
Baufeld E										
113-131	Festhypothek	30.08.2031	0.850%	22'800'000.00	-	-	22'800'000.00		Helvetia Leben	
Baufeld F										
81-95	Anleihen	21.06.2032	0.375%	11'000'000.00	-	-	11'000'000.00		EGW	
	Anleihen	13.09.2035	0.600%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00		EGW	
Edisonstrasse										
22	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel			5'200'000.00	5'200'000.00		ZKB	
Kloten										
Werftstrasse										
38+40	Festhypothek	15.04.2024	0.750%	4'500'000.00	-	-	4'500'000.00		ZKB	
Lochäckerstrasse										
3+5	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	1'800'000.00	-	1'200'000.00	3'000'000.00		ZKB	
Dübendorf										
Heugatterstrasse										
33+35	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	3'000'000.00		2'000'000.00	5'000'000.00		ZKB	
Glattbrugg										
Rohrstrasse										
23	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	3'000'000.00	21'000.00	-	2'979'000.00		ZKB	
Total				85'225'000.00	71'000.00	12'300'000.00	97'454'000.00			

Erläuterungen: – Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2023 ca. 0.82 Prozent (Stand Referenzzinssatz 1.75 Prozent am 31.12.2023)
– Kurzfristige Finanzierungen; Aufgrund von Leitzinserhöhungen haben sich die Kosten für die kurzfristigen Finanzierungen verteuert.

Liegenschaftenverzeichnis

	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Abstellplätze		
	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Ge- werbe	Gara- gen	Motor- räder	PW- Aussen- plätze
Zürich Gutstrasse													
Baufeld A													
142-150	22			24	6		6		1	1	21	16	7
Baufeld B													
110-140			20		58		24		12				
Baufeld C													
64-100			10		63		24		2	2	72		
Baufeld D													
145-153		4		30		10			6		9		75
Baufeld E													
113-131					19		61	3			71	6	
Baufeld F													
81-95					12		44	6			58	5	
Edisonstrasse													
22		1	3	5					2	1	3		4
Kloten Werftstrasse													
38+40				5	3	6	1				4		10
Neubrunnenstrasse													
25											1		
Lochäckerstrasse													
3+5				9		3			1				11
Dübendorf Heugatterstrasse													
33+35					9		9			1	18		3
Glattbrugg Rohrstrasse													
23		3			3		3				3		5
Total	22	8	33	73	173	19	172	9	24	5	260	27	115
Total Objekte				509					24	5	260	27	115

Fonds- und Amortisationskonto	2023	2023
	CHF	CHF

Amortisationskonto

Bestand am 1. Januar 2023	19'967'957.63
Einlagen 2023	1'583'629.86
Bestand am 31. Dezember 2023	21'551'587.49

Heimfallkonto

	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 1. Januar 2023	3'372'749.90	3'427'050.40
Einlagen 2023	48'783.15	415'890.15
	3'421'533.05	3'842'940.55

Bestand am 31. Dezember 2023	7'264'473.60
-------------------------------------	---------------------

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2023	18'302'045.25
Entnahmen 2023	0.00
Ordentliche Einlagen 2023	1'975'998.73
Bestand am 31. Dezember 2023	20'278'043.98

Gesetzliche Reserve

Bestand am 1. Januar 2023	303'511.16
Zuweisung laut GV	147.85
Bestand am 31. Dezember 2023	303'659.01

Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2023	CHF Einlagen 2023*	CHF Amortisationskonto 1.1.2023
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld B			
110-140	4'308'466.90	111'049.64	4'197'417.26
Baufeld C			
64-100	5'178'824.79	130'100.19	5'048'724.60
Baufeld E			
113-131	6'245'693.60	478'144.88	5'767'548.72
Baufeld F			
81-95	3'446'877.43	321'721.25	3'125'156.18
Edisonstrasse			
22	147'000.00	147'000.00	-
Kloten			
Werftstrasse			
38+40	928'987.20	111'010.22	817'976.98
Neubrunnenstrasse			
25	3'513.66	479.49	3'034.17
Lochäckerstrasse			
3+5	351'780.38	89'974.17	261'806.21
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33+35	875'943.53	129'650.02	746'293.51
Glattbrugg			
Rohrstrasse			
23	64'500.00	64'500.00	-
Total	21'551'587.49	1'583'629.86	19'967'957.63

* Erläuterung: 1,5 Prozent von den Bruttoanlagekosten 2023 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2023

Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2023	CHF Einlagen 2023*	CHF Bestand 1.1.2023
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld A 142-150	3'421'533.05	48'783.15	3'372'749.90
Baufeld D 145-153	3'842'940.55	415'890.15	3'427'050.40
Total	7'264'473.60	464'673.30	6'799'800.30

* Erläuterungen: 0,5 Prozent der Bruttoanlagekosten
Baufeld A; Einlage berechnet gemäss Anlagewert G. 150/150a/152
Restbuchwert der Liegenschaften G. 146/148 ist per 31.12.2023 abgeschrieben
mit Sondereinlagen 2023 von 386'492.90 Franken

Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2023	CHF Einlagen 2023	CHF Entnahmen 2023	CHF Bestand 1.1.2023
Zürich				
Gutstrasse				
Baufeld A				
142-150	2'825'398.20	501'484.00	-	2'323'914.20
Baufeld B				
110-140	4'247'078.55	290'768.30	-	3'956'310.25
Baufeld C				
64-100	4'587'191.24	313'676.99	-	4'273'514.25
Baufeld D				
145-153	2'036'504.96	112'283.41	-	1'924'221.55
Baufeld E				
113-131	3'448'225.37	314'106.37	-	3'134'119.00
Baufeld F				
81-95	2'179'197'13	237'807.13	-	1'941'390.00
Edisonstrasse				
22	31'502.74	31'502.74	-	-
Kloten				
Werftstrasse				
38+40	397'528.79	56'224.39	-	341'304.40
Neubrunnenstrasse				
25	2'450.00	350.00	-	2'100.00
Lochäckerstrasse				
3+5	117'195.99	33'624.39	-	83'571.60
Dübendorf				
Heugatterstrasse				
35+35	383'832.69	62'232.69	-	321'600.00
Glattbrugg				
Rohrstrasse				
23	21'938.32	21'938.32	-	-
Total	20'278'043.98	1'975'998.73	-	18'302'045.25

Erläuterungen: Einlagen; in der Regel 1 Prozent vom Gebäudeversicherungswert als Einlage, Sondereinlage bei Baufeld A, Hochhaus, von 353'000.00 Franken
Entnahmen; keine

Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2023	CHF wertver. Investitionen 2023	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2023
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld A			
142-150	11'996'219.05	4'530'924.00	7'465'295.05
Baufeld B			
110-140	11'600'726.90	-	11'600'726.90
Baufeld C			
64-100	13'722'070.75	-	13'722'070.75
Baufeld D			
145-153	5'879'445.50	-	5'879'445.50
Baufeld E			
113-131	37'643'874.00	-	37'643'874.00
Baufeld F			
81-95	24'573'239.70	-	24'573'239.70
Edisonstrasse			
22	9'800'000.00	9'800'000.00	-
Kloten			
Werftstrasse			
38+40	8'218'658.00	-	8'218'658.00
Neubrunnenstrasse			
25	35'000.00	-	35'000.00
Lochäckerstrasse			
3+5	6'260'084.00	-	6'260'084.00
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33+35	9'389'628.00	-	9'389'628.00
Glattbrugg			
Rohrstrasse			
23	4'300'000.00	4'300'000.00	-
Total	143'418'945.90	18'630'924.00	124'788'021.90

Erläuterungen:

Der Bruttoanlagewert hat sich aufgrund wertvermehrender Investitionen bei den Liegenschaften Gutstrasse 150/152 und Gutstrasse 150a erhöht, sowie durch die Neuzugänge der Liegenschaften Rohrstrasse 23 in Glattbrugg und Edisonstrasse 22 in Zürich.

Brandversicherungen

Liegenschaften	CHF	CHF
	GVZ-Index 1130 2023	GVZ-Index 1025 2022
Zürich		
Gutstrasse		
Baufeld A 142-150	14'848'400.00	12'369'600.00
Baufeld B 110-140	29'076'830.00	26'375'000.00
Baufeld C 64-100	31'367'699.00	28'453'000.00
Baufeld D 145-153	11'228'341.00	10'185'000.00
Baufeld E 113-131	31'410'637.00	28'491'950.00
Baufeld F 81-95	23'780'713.00	21'571'000.00
Edisonstrasse		
22	3'150'274.00	-
Kloten		
Werftstrasse		
38+40	5'622'439.00	5'099'920.00
Neubrunnenstrasse		
25	35'000.00	35'000.00
Lochäckerstrasse		
3+5	3'362'439.00	2'653'577.00
Dübendorf		
Heugatterstrasse		
33+35	6'223'269.00	5'645'000.00
Glattbrugg		
Rohrstrasse		
23	2'193'832.00	-
Total	162'299'873.00	140'879'047.00

Erläuterungen: – Erhöhung der GVZ Summe aufgrund der Anpassung des GVZ Index von 1025 auf 1130
 – Baufeld A; Zusätzliche Erhöhung der GVZ Summe infolge Neuschätzung nach Sanierung



Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft "im Gut", Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 16 bis 21) der Baugenossenschaft "im Gut" für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 14. März 2024

BDO AG

Andreas Blattmann

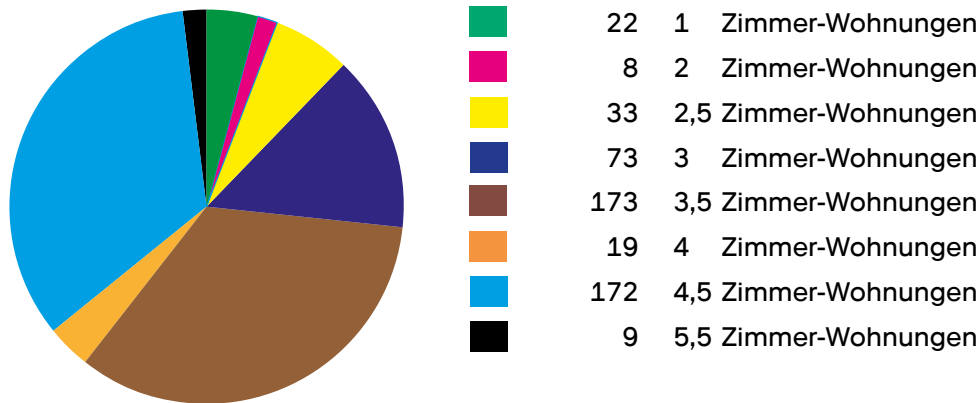
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

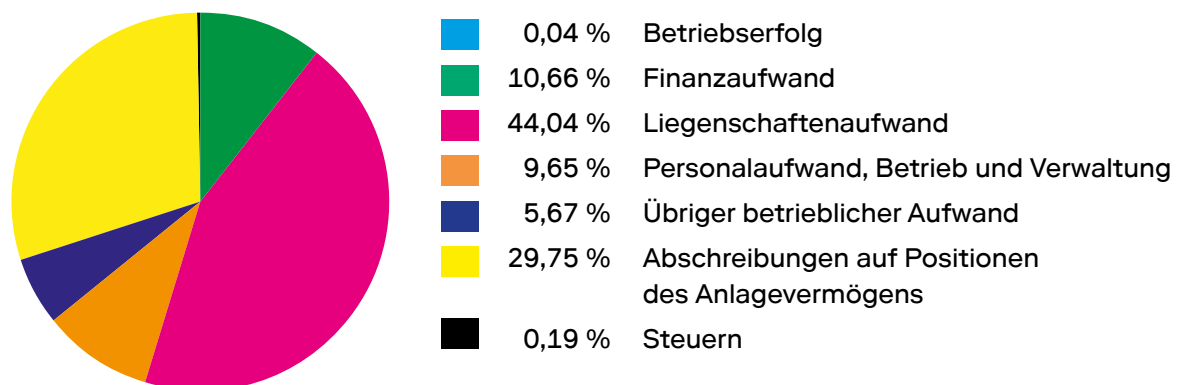
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung auf einen Blick

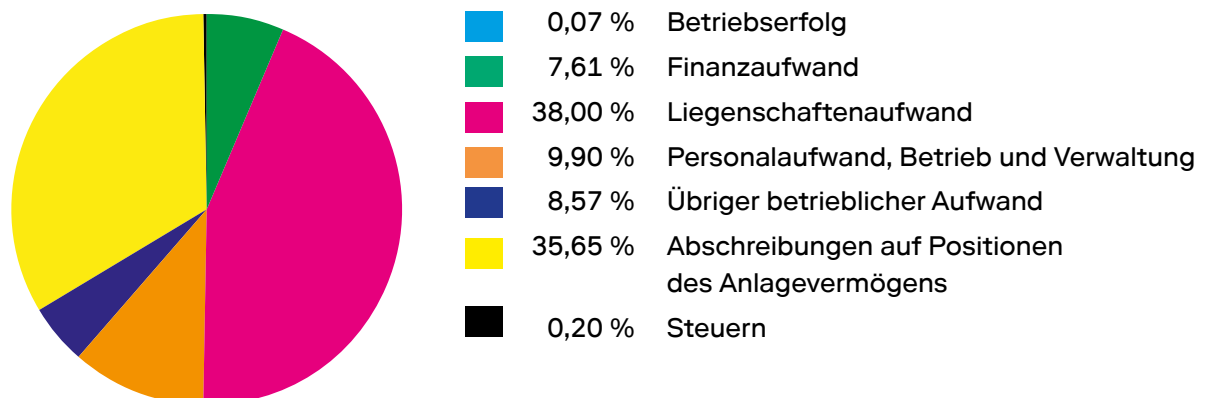
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2023



Verwendung des Mieterfrankens 2022





BAUGENOSSENSCHAFT IM GUT

Gutstrasse 86

8055 Zürich

Telefon 044 451 18 80

Telefax 044 451 18 84

E-Mail info@baugig.ch

Homepage www.baugig.ch