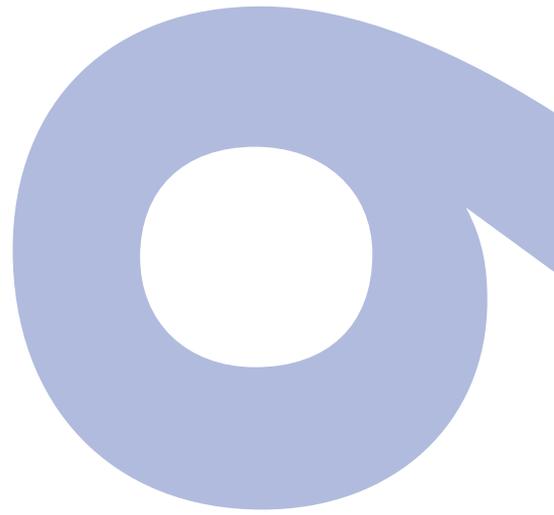




Jahresbericht und Jahresrechnung



Einladung zur 71. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 12. Juni 2020, 18.00 Uhr
in der Geschäftsstelle, Gutstrasse 86, 8055 Zürich**

Der Vorstand der Baugenossenschaft im Gut hat gemäss Art. 6a der COVID-19-Verordnung 2 des Bundesrats vom 16. März 2020 beschlossen, dass die Generalversammlung ohne Anwesenheit der Genossenschafterinnen und Genossenschafter stattfinden wird. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können ihr Stimmrecht ausschliesslich auf schriftlichem Weg mittels der zugesandten Unterlagen ausüben. **Die Teilnahme an der Versammlung ist für Genossenschafterinnen und Genossenschafter aufgrund der Verordnung weder möglich noch erlaubt.**

Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
(Antrag des Vorstandes: Frau Dr. Salome Zimmermann,
Nordstrasse 36, 8006 Zürich)
2. Protokoll der 70. ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2019
(Antrag des Vorstandes: Genehmigung)
3. Jahresgeschäfte
 - a) Jahresbericht 2019 (Antrag des Vorstandes: Genehmigung)
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2019 (Antrag des Vorstandes: Genehmigung)
 - c) Bericht der Revisionsstelle (Antrag des Vorstandes: Kenntnisnahme)
 - d) Beschlussfassung über die Verwendung des übrigen Bilanzgewinns
(Antrag des Vorstandes: CHF 5'211.40 Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Jahresgewinn) und CHF 2'364'280.87 auf den Gewinnvortrag)
 - e) Entlastung des Vorstandes (Antrag des Vorstandes: Entlastung erteilen)
4. Ausgabenkompetenz an den Vorstand über 10 Mio. CHF vom 12.6.2020 bis 11.6.2021 gemäss Art. 20 Abs. 3 der Statuten
(Antrag des Vorstandes: Zustimmung)
5. Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2020
(Antrag des Vorstandes: BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich)

Die Jahresrechnung 2019 und das Protokoll der GV 2019 liegen vom 4. bis 8. Mai 2020 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, gegen telefonische Voranmeldung zur Einsichtnahme auf.

Zusammen mit diesem Jahresbericht erhalten Sie die Abstimmungsunterlagen (Stimmkarte, Stimmzettel, neutrales Kuvert sowie ein adressiertes und frankiertes Abstimmungskuvert).

Bitte melden Sie sich bei der Geschäftsstelle, falls Unterlagen fehlen.

BiG – die Genossenschaft

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genosschafter

Beim Erstellen dieses Jahresberichts wurden wir, wie die meisten unter Ihnen, von den Ereignissen überrumpelt und das meiste rückte in diesen Tagen in den Hintergrund. Trotzdem, oder gerade deswegen, sahen wir uns innerhalb der Genossenschaft mit grossen Schwierigkeiten konfrontiert, wie zum Beispiel der Absage der Infoveranstaltung und der Schliessung der Verwaltung (bei Noffällen aber geöffnet).

Bei all diesen Schwierigkeiten konnte man aber auch sehr viel Positives feststellen. So hat sich eine Nachbarschaftshilfe eingerichtet, welche alle unterstützt, die Hilfe bei alltäglichen Sachen, wie zum Beispiel dem Ein-

kaufen, benötigen. Diese Solidarität zeichnet eben doch genau eine Genossenschaft aus.

Aber ein Jahresbericht blickt auf ein vergangenes Jahr zurück und da war das Jahr 2019 ein eher ruhiges in der Geschichte der Genossenschaft. Im Gut. Vielleicht sind wir eine langweilige Genossenschaft geworden?

Da wir momentan in ruhigeren Gewässern fahren, scheint das Mitsprachebedürfnis etwas weniger zu sein zu sein. Einerseits ist dies ein gutes Zeichen, das Vertrauen in die Entscheidungen des Vorstands ist vorhanden; andererseits aber auch ein schlechtes. Denn Selbstverwaltung



funktioniert nur über Beteiligung. Wenn wir diese stärken wollen, dann hilft es sehr, sich zu engagieren und zu informieren, in der Genossenschaft zählt jede Stimme gleich viel. Deshalb: Kommen Sie an die Infoveranstaltungen, die Generalversammlung, ans Gnosifest etc., fragen Sie nach, bringen Sie Ideen, interessieren Sie sich.

Schliesslich wohnen wir hier in einem der schönsten und spannendsten Quartiere der Stadt in wunderbaren Häusern. Sie sind zusammen mit der Genossenschaft gealtert, und selbst unsere Neubauten sind jetzt schon über siebenjährig. All dies gilt es zu schätzen, aber auch zu unterhalten, wie in diesem Jahresbericht noch zu lesen sein wird.

Beim Schreiben des Editorials wurde mir bewusst, dass nicht nur ein Jahr, sondern auch ein ganzes Jahrzehnt zu Ende gegangen ist.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Welt stark verändert, wie beim Klimawandel, um nur ein Beispiel zu erwähnen. Aber auch unsere Genossenschaft hat sich vorwärtsbewegt. Vor zehn Jahren standen wir ziemlich genau an derselben Stelle wie heute, was die Erneuerung eines Teils der Genossenschaft betrifft.

Wir planen aktuell mittels eines Architekturwettbewerbs, bei den Baufeldern A und D, das weitere Vorgehen bei unseren Bestandsimmobilien. Auch vor zehn Jahren starteten wir diesen Prozess bei den Baufeldern E und F, und das tolle Ergebnis, mit den Neubauten, sehen wir heute.

Alle Veränderungen in unserer Genossenschaft, wie auch in der Gesellschaft werden in den kommenden zehn Jahren unser Leben verändern. Wir werden umdenken, uns von vielen Selbstverständlichkeiten verabschieden und neue Gewohnheiten entwickeln müssen. Aber ist das schlimm? Muss uns das Angst machen? Vielleicht kommen mit diesen Veränderungen ganz neue Möglichkeiten und Komfortzonen. Angst ist auf jeden Fall ein schlechter Ratgeber, dessen bin ich mir sicher. Was wir vielmehr brauchen, sind die Zuversicht und das sichere Gefühl «Es wird schon werden», also packen wir es gemeinsam an.

So freuen wir uns auf die kommenden «spannenden» Jahre, in denen wir viel Zeit damit verbringen werden, das Bestehende zu pflegen und fit zu halten für die nächsten Jahre und das Alte mit Ihrer Zustimmung bedürfnisgerecht zu ersetzen.

Haltet Abstand – aber haltet zusammen. Ich wünsche allen viel Kraft, Durchhaltevermögen und gute Gesundheit.

Ihr Präsident Daniel Ponca

Sportzentrum Heuried

Im Sommer ist das Sportzentrum vor allem wegen des Freibads ein Begriff: mit einem Schwimmerbecken (50 m), einem Nichtschwimmerbecken (20 x 20 m) sowie einem Kinderbereich mit Rutschbahn für Gross und Klein.



Kletterzentrum Gaswerk Schlieren

Seit der Erstbegehung im Jahre 1994
ist das Klettergebiet zum Mekka der
Umgebung geworden.



Organe und Geschäftsstelle

Präsident

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

Aktuarin

Yvonne Derrer
Gutstrasse 147, 8055 Zürich
yvonne.derrer@baugig.ch
Tel. 044 491 52 38

Mitglied

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

Städtischer Vertreter

David Schlachter
Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich
david.schlachter@baugig.ch
Tel. 044 412 53 29

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

Mitglied

Claudia Loewe
Gutstrasse 127, 8055 Zürich
claudia.loewe@baugig.ch
Tel. 043 268 55 24

Mitglied

Benno Strolz
Gutstrasse 147, 8055 Zürich
benno.strolz@baugig.ch
Tel. 044 491 79 82

Mitglied

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

Öffnungszeiten für Bewohner
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

Finanzen

Christian Huber
christian.huber@baugig.ch

Buchhaltung

Margrit Pechlaner
margrit.pechlaner@baugig.ch

Techn. Hauswart (Zürich)

Peter Gerber
peter.gerber@baugig.ch

Hauswart/Gärtner (Kloten, Dübendorf, Zürich)

Simon Bühlmann
simon.buehlmann@baugig.ch

Gärtner (Zürich)

Augusto Pereira
augusto.pereira@baugig.ch

Reinigung (Zürich)

Claudia Schmidt
claudia.schmidt@baugig.ch

Aus dem Vorstand

Vorstand

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

Risikobeurteilung

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 vier Angebote zum Kauf von Liegenschaften und/oder Grundstücken geprüft und bei einem Objekt ein Kaufpreisangebot basierend auf den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Dabei wurden wir deutlich überboten.

Informationsanlass Dübendorf

Im August hat der Vorstand mit der Primobau AG die Mieterinnen und Mieter über den geplanten Umfang der Sanierungen orientiert und Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer beantwortet. Nach Abschluss des Informationsanlasses wurden alle zu einem Apéro eingeladen.

Sanierungsvorbereitung Dübendorf

Der Vorstand hat in Zusammenarbeit mit der Primobau AG die Planung und Baueingabe für die Sanierungsarbeiten der Liegenschaften in Dübendorf vorangetrieben, damit der Baustart, wie den Bewohner/innen am Informationsanlass mitgeteilt, im ersten Quartal 2020 beginnen kann. Im Zuge der Planung konnten wir auf das Entgegenkommen unserer Nachbarschaft zählen, was durchaus nicht selbstverständlich ist.

Sanierungsvorbereitung Kloten

Im Zuge des Programms 2010 «Schallschutzmassnahmen Flughafen Zürich» wurde dem Vorstand mitgeteilt, dass die Flughafen Zürich AG einen wesentlichen Teil der bestehenden Fenster gegen Entschädigung im Jahr 2020 ersetzen wird. Drauffhin hat der Vorstand beschlossen, die alten Aluminiumverbunddraffstoren ebenfalls auszutauschen und die bestehende Gasheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen.

Städtebauliche Strategie – Masterplan

Bei diversen Sitzungen hat der Vorstand unter Mitwirkung der Planpartner AG, des Architekturbüros Studio Märkli und des Studios Vulkan nach der Ämtervernehmlassung den Masterplan nochmals überarbeitet und die finale Version per Ende November beim Amt für Städtebau eingereicht.

Seilpark Zürich, Kloten

Klettern im schönen Hardwald in der Agglomeration Zürich – Erholung pur! Spass, Sport, Nervenkitzel, Adrenalin.



Architekturwettbewerb Baufeld A und D

Im November hat der Vorstand das Amt für Hochbauten damit beauftragt, auf den städtischen Baurechtsgrundstücken einen Architekturwettbewerb auszuschreiben. Dabei orientiert sich die Ausschreibung des Wettbewerbs (in den Baufeldern A und D) an dem Masterplan, der im Rahmen der städtebaulichen Strategie BiG beim Amt für Städtebau eingereicht wurde.

Neujahrsapéro

Der Vorstand hat am 12. Januar 2019 zum Neujahrsanfang zu Raclette, Marroni, solangs hät ..., Glühwein und feinem Panettone eingeladen. Das neue Jahr wurde von zahlreichen Teilnehmer/innen bei ausgelassener und fröhlicher Stimmung gefeiert.

Internationaler Genossenschaftstag

Die Genossenschaffer/innen feierten am Samstag, 29. Juni 2019, den internationalen Genossenschaftstag. Diesen Tag konnten wir bei Unterhaltung für Gross und Klein und mit kulinarischen Köstlichkeiten genießen. Dabei gebührt der Siedlungskommission und deren Helfern ein Dankeschön für ihren Einsatz und für das gelungene Fest.

Seniorenausflug

Am Mittwoch, 6. November 2019, organisierte der Vorstand einen Seniorenausflug mit Treffpunkt beim Restaurant Hermanseck an der Birmensdorferstrasse, wo alle Teilnehmer/innen mit einem feinen Essen und Getränken verköstigt wurden. Anschliessend besuchten alle frisch gestärkt den Circus Monti. Zahlreiche Seniorinnen und Senioren haben an diesem spannenden Ausflug bei guter Laune teilgenommen.



Aus der Geschäftsstelle

Zürich, Gutstrasse

Unterhalt und Reparaturen allgemein

Der Reparatur- und Unterhaltsaufwand bei den Altbestandesliegenschaften an der Gutstrasse 64-153 ist weiterhin hoch. Diese Ausgaben sind aufgrund der technischen Alterung von zahlreichen Bauteilen notwendig.

Immobiliensoftware

Wie angekündigt, hat die Geschäftsstelle die neue Immobiliensoftware von Abacus (Abalmmo) erfolgreich implementiert und arbeitet seit dem vierten Quartal parallel auf zwei Systemen, damit der Geschäftsabschluss noch im «alten» System erfolgen konnte.

Dübendorf, Heugatterstrasse

Unterhalt und Reparaturen allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften an der Heugatterstrasse 33 und 35 bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Kloten, Werftstrasse

Unterhalt und Reparaturen allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften an der Werftstrasse 38 und 40 bewegte sich im erwarteten Rahmen.





Zürcher Zoo
Kinderspielplatz

Wohnungswechsel 2019

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 21 Mieter/innen (Vorjahr 28) oder ca. 4,4 % des Wohnungsbestandes ihren Wohnstatus.

Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

Mitgliederbestand am 31.12.2019 **459 Mitglieder***

Genossenschafter/innen Wohnungen	457 Mitglieder**
Genossenschafter Gewerberaum (Maler Lüthi)	1 Mitglied
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1 Mitglied

Umzüge innerhalb der Genossenschaft

Kündigung Mietverhältnisse	21
Austritte	15
Eintritte	11
Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft	4
Vertragsumschreibungen	2
Befristete Vermietungen bis 30.09.2021	4

* Die Bewohnerinnen und Bewohner der Heugatterstrasse 33–35 in 8600 Dübendorf sind noch nicht als Genossenschafter/innen aufgenommen worden.

** Per 31.12.2019 sind 4 Wohnungen befristet vermietet.



GZ Buchegg

Das grosse GZ Buchegg bietet mit seiner dazugehörigen Grünanlage mit modernem Spielplatz und Tieren nicht nur Raum für Aktive, sondern auch Nischen für Ruhesuchende.

Personelle Veränderungen

Es gab folgende personelle Veränderungen:

Geschäftsstelle

Austritt per August 2019

Herr Moussa Hakimi, Lernender Büroassistent EBA.

Herr Hakimi hat nach Vollendung des zweiten Lehrjahres in unserem Betrieb die Lehrabschlussprüfung Büroassistent EBA erfolgreich abgeschlossen und hat sich zu einer zweiten Ausbildung zum Kaufmann EFZ Profil B entschlossen.

Wir danken Herrn Hakimi für die Zusammenarbeit und wünschen ihm für die Zukunft Gesundheit, Zufriedenheit und Erfolg in der Zweitausbildung.

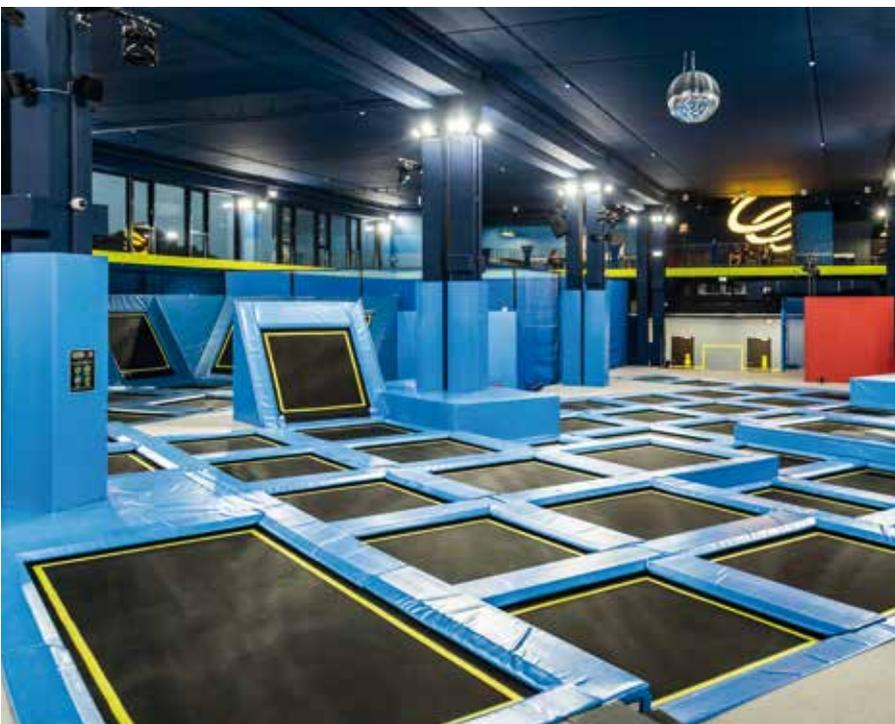
Den Lehrstellenplatz haben wir aus betrieblichen Gründen nicht mehr besetzt.

Geschäftsstelle

Eintritt per Oktober 2019

Frau Margrit Pechlaner, Buchhalterin mit erweiterten Aufgaben.

Wir wünschen Frau Pechlaner viel Erfolg und Zufriedenheit bei Ihrer Tätigkeit und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.



Skills Park, Rümlang
Spiel – Spass – Sport



In memoriam



Verstorben im:	Name	Gutstr.
Januar	Peduto Antonio	148
Juli	Weber Elfriede	92
September	Aebi Silvia	80
November	Wäfler Dora	96
Dezember	Kostic Snezana	147

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

Kommentar zur Jahresrechnung 2019

2019 war erneut ein Erfolgjahr für die Baugenossenschaft im Gut. Dank der sehr kompetitiven Mietzinsen konnten die Leerkosten weiterhin auf einem Rekordminimum von 0,2% (Vorjahr: 0,3%) gehalten werden.

Die Mieteinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr um 29 TCHF leicht gesunken, dies ist auf die per 1. Oktober 2019 erfolgte Mietzinssenkung zurückzuführen.

Dank der tieferen Unterhalts- und Reparaturkosten (-26%) und Erneuerungsfondseinlagen (-18%) lag der Liegenschaftsaufwand um rund 0,6 Mio. CHF unter dem Vorjahr.

Im Gegensatz dazu hat sich der Büro- und Verwaltungsaufwand um 142 TCHF erhöht: Grund dafür waren die Implementierungskosten für das im Jahr 2019 erfolgreich eingeführte ERP-System (Abalmmo).

Das Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen nahm um 0,4 Mio. CHF auf 3,0 Mio. CHF zu. Daher konnten angemessene Einlagen ins Amortisationskonto in Höhe von 2,4 Mio. CHF (Vorjahr: 1,4 Mio.) CHF vorgenommen werden, die dem normalen Lebenszyklus der Liegenschaften entsprechen und die langfristige Strategie unterstützen.

Eine weitere erfreuliche Entwicklung ist die Senkung um 53 TCHF der durchschnittlichen Hypothekarschuldverzinsung, die im 2019 rund 0,6% betrug und somit wesentlich unter den marktüblichen Zinssätzen lag.

Die Jahresrechnung 2019 präsentiert sich entsprechend den Erwartungen und schliesst mit einem Gewinn von CHF 104'228.06 ab.

Die Eigenkapitalquote hat sich um 20 Basispunkte ebenfalls positiv entwickelt und liegt per 31.12.2019 bei 6,0% (Vorjahr: 5,8%).

Nicht zuletzt konnten die Geldzuflüsse von 3.5 Mio. CHF aus Betriebsinvestitionstätigkeiten (sogenannter Free Cashflow) für eine Rückzahlung der Hypotheken in Höhe von 3,9 Mio. CHF verwendet werden.



Im Namen des Vorstandes möchte ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die eine hervorragende Leistung – insbesondere mit der Einführung des ERP-System – erbracht haben, bedanken.

Dino Merico, Ressort Finanzen

Jahresrechnung Zahlen und Fakten

Dampfbahn Katzensee

Seit bald 60 Jahren zieht die Dampfbahn, von März bis November, vor den Toren Zürichs ihre Runden. In vierter Generation baut die Familie Landenberger in ihrer gesamten Freizeit an der Gartenbahn.



Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'672'068.66	2'097'793.92
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		9'890.35	7'818.85
Vorräte		43'033.25	45'836.25
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	633'574.07	507'590.67
Total Umlaufvermögen		2'358'566.33	2'659'039.69
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaft auf eigenem Land		103'993'569.35	103'993'569.35
Amortisationskonto		-15'759'455.35	-14'415'788.65
Liegenschaft auf Land im Baurecht		13'344'740.55	13'344'740.55
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-5'207'635.95	-4'140'912.25
Mobile Sachanlagen		4'570.95	5'804.95
Projekt Stadtentwicklung BIG		16'260.30	00.00
Baukonto Heugatterstrasse Dübendorf		135'686.50	00.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		10'925.00	19'500.00
Total Anlagevermögen		96'543'661.35	98'811'913.95
Total Aktiven		98'902'227.68	101'470'953.64

Passiven	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
		CHF	CHF
Fremdkapital			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		368'528.05	365'272.17
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	00.00	500'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	760'930.65	878'676.55
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'129'458.70	1'743'948.72
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	76'400'000.00	79'800'000.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.6	15'093'987.45	13'729'851.45
Diverse Rückstellungen		308'543.85	307'943.85
Total langfristiges Fremdkapital		91'802'531.30	93'837'795.30
Total Fremdkapital		92'931'990.00	95'581'744.02
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.7	3'209'200.00	3'232'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven		297'405.41	275'049.45
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		2'265'264.21	1'840'501.01
Jahresgewinn		104'228.06	447'119.16
Total Eigenkapital		5'970'237.68	5'889'209.62
Total Passiven		98'902'227.68	101'470'953.64

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
<i>Mietzinserträge</i>		
Wohnungen	5'865'796.00	5'899'304.00
Bastelräume	38'388.00	38'388.00
Gewerbe	125'848.00	122'248.00
Garagen	50'280.00	50'280.00
Tiefgarage	341'222.00	340'112.00
Mofaplätze	8'664.00	8'664.00
Parkplätze	69'936.00	69'936.00
Leerstandskosten	-17'599.50	-21'970.50
	6'482'534.50	6'506'961.50
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	68'768.90	69'168.60
	68'768.90	69'168.60
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6'551'303.40	6'576'130.10
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	749'164.16	1'010'245.92
Baurechtszins, Pachtzinsen	87'225.00	94'020.25
Gebäudeversicherung	45'664.70	45'715.60
Übrige Versicherungen	15'015.30	14'755.95
Wasser und Abwasser	214'201.50	221'255.29
Kehricht	22'492.10	21'802.40
Allgemeinstrom	16'121.81	32'305.56
Einlagen Erneuerungsfonds	1'364'136.00	1'664'136.00
	2'514'020.57	3'104'236.97
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	566'146.45	587'512.60
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	346'990.54	204'873.35
Revisionskosten	10'969.25	10'446.90
Vorstandsentschädigungen	82'336.20	82'336.20
Kommissionsentschädigung	10'960.00	10'020.00
	451'255.99	307'676.45
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'019'880.39	2'576'704.08

Erfolgsrechnung	2019	2018
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'019'880.39	2'576'704.08
<hr/>		
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'205.30	1'558.50
Einlage Amortisationskonto	2'410'390.40	1'430'852.35
	<hr/>	<hr/>
	2'411'595.70	1'432'410.85
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern	608'284.69	1'144'293.23
<hr/>		
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken	484'817.24	546'947.07
Übriger Finanzaufwand	3'535.59	2'979.00
	<hr/>	<hr/>
	488'352.83	549'926.07
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Steuern	119'931.86	594'367.16
<hr/>		
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	15'703.80	147'284.00
<hr/>		
Jahresgewinn	104'228.06	447'119.16
<hr/>		

Anhang zur Jahresrechnung	2019	2018
	CHF	CHF

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsgesetzes (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 der Erfolgsrechnung

2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen	144'306.28	102'889.05
Heiz- und Nebenkosten	282'347.59	281'912.77
Steuerguthaben	206'920.20	122'788.85
	633'574.07	507'590.67

2.2 Finanzanlagen

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

2.3 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeit

Amortisationen von Hypotheken	00.00	500'000.00
	00.00	500'000.00

2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer	00.00	120'000.00
Ausstehende Rechnungen	5'763.60	1'359.65
Vorbezahltes Anteilscheinkapital	700.00	6'400.00
Vorbezahlte Mieten	508'334.75	505'462.60
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	246'132.30	245'454.30
	760'930.65	878'676.55

2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypothek Gutstrasse Baufeld A-F	71'800'000.00	73'300'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	4'500'000.00
Hypothek Heugatterstrasse Dübendorf	100'000.00	2'000'000.00
	76'400'000.00	79'800'000.00

Anhang zur Jahresrechnung		2019	2018
		CHF	CHF
3	Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
	Liegenschaften (brutto)	117'338'309.90	117'338'309.90
4	Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
	Gebäudeversicherungswert	136'413'600.00	136'413'600.00
5	Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
	Pensionskasse	9'973.55	9'313.75
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 CHF 43'425.00 im 2019 (2018: 50'220.25).		
8	Anzahl Mitarbeiter		
	Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr bestanden weniger als 10 Vollzeitstellen.		
9	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
	Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns		
	2019	2018
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	2'265'264.21	1'840'501.01
Jahresgewinn	104'228.06	447'119.16
<hr/>		
Zur Verfügung der Generalversammlung	2'369'492.27	2'287'620.17
Vorschlag Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-5'211.40	-22'355.96
<hr/>		
Gewinnvortrag	2'364'280.87	2'265'264.21

Unterhalt und Reparaturen		
	2019	2018
	CHF	CHF
Lifte	64'410.50	108'949.25
Elektroreparaturen	35'894.65	32'001.35
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	118'756.85	137'481.05
Maler-/Glaserarbeiten	105'621.00	70'307.05
Umgebung	70'342.70	110'612.30
Heizung	19'737.70	22'013.45
Sanitär/Kanalisation	51'234.60	38'668.75
Schreiner	15'937.15	12'371.90
Maurer/Plättlileger	2'340.80	0.00
Rep./Ersatz Wohnungsböden	34'650.45	26'526.55
Rep./Ersatz Kellerböden	1'517.40	0.00
Rollladen/Storen	10'162.40	11'192.45
Schlösser und Schilder	10'474.30	9'223.60
Waschküchen/Trockenräume	14'872.80	34'126.25
Dachreparaturen	27'020.55	16'380.82
Wohnungsumbauten	14'615.80	44'720.65
Diverser Aufwand	2'010.51	182'679.15
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	161'171.00	159'325.25
Ausserordentliche Anschaffung	1'612.25	0.00
./. Mieterfakturen	-14'219.25	-6'333.90
<hr/>		
Total Liegenschaftenaufwand	749'164.16	1'010'245.92

Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Produkte	Verfall	Zinssatz	CHF 1.1.2019	CHF Veränderung (-)	CHF Veränderung (+)	CHF 31.12.2019	Gläubiger 31.12.2019
Zürich, Gutstrasse							
Baufeld A							
142-152	Darlehen	0.020%	2'900'000.00	-	-	2'900'000.00	Spital Thurgau AG
Baufeld B							
110-140	Darlehen	0.020%	11'250'000.00	-	-	11'250'000.00	Spital Thurgau AG
			500'000.00	500'000.00	-	-	
Baufeld C							
64-100	Festhypothek	0.900%	8'500'000.00	1'500'000.00	6'000'000.00	13'000'000.00	Suva
Baufeld D							
145-153	Darlehen	0.020%	850'000.00	-	-	850'000.00	Spital Thurgau AG
Baufeld E							
113-131	Festhypothek	0.850%	22'800'000.00	-	-	22'800'000.00	Helvetia Leben
			6'000'000.00	6'000'000.00	-	-	
Baufeld F							
81-95	Anleihen	0.375%	11'000'000.00	-	-	11'000'000.00	EGW
	Anleihen	0.600%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00	EGW
Kloten							
Werftstrasse							
38-40	Festhypothek	0.750%	4'500'000.00	-	-	4'500'000.00	ZKB
Dübendorf							
Heugatterstrasse							
30-35	Libor-Hypothek	0.500%	2'000'000.00	1'900'000.00	-	100'000.00	ZKB
Total			80'300'000.00	9'900'000.00	6'000'000.00	76'400'000.00	
Erläuterungen							
Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2019 ca. 0,6% (Stand Referenzzinssatz 1,50% per 31.12.2019)							

Liegenschaftenverzeichnis

Zürich Gutstrasse	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Abstellplätze		
	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Gew.	Ga- ragen	Motor- räder	PW- Aussen- plätze
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	
Kloten Werftstrasse 38-40				5	3	6	1				4		10
Neubrunnenstrasse 25											1		
Dübendorf Heugatterstrasse 33-35					9		9			1	18		3
Total	22	4	30	59	170	16	169	9	21	4	254	27	95
Total Objekte	479								21	4	254	27	95

Fonds- und Amortisationskonto		2019	2019
		CHF	CHF
Amortisationskonto			
Bestand am 1. Januar 2019			14'415'788.65
Einlagen 2019			1'343'666.70
Bestand am 31. Dezember 2019			15'759'455.35
Heimfallkonto			
	Baufeld A	Baufeld D	
Bestand am 1. Januar 2019	2'396'450.75	1'744'461.50	
Einlagen 2019	537'326.50	529'397.20	
	2'933'777.25	2'273'858.70	
Bestand am 31. Dezember 2019			5'207'635.95
Erneuerungsfonds			
Bestand am 1. Januar 2019			13'729'851.41
Entnahmen 2019			0.00
Ordentliche Einlagen 2019			1'364'136.00
Bestand am 31. Dezember 2019			15'093'987.45

Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2019	CHF Einlagen 2019*	CHF Amortisationskonto 1.1.2019
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld B			
110-140	3'854'018.25	117'970.20	3'736'048.05
Baufeld C			
64-100	4'646'415.55	138'207.95	4'508'207.60
Baufeld E			
113-131	4'288'980.50	507'942.50	3'781'038.00
Baufeld F			
81-95	2'130'297.70	341'770.70	1'788'526.30
Kloten			
Werftstrasse			
38-40	474'699.90	117'928.30	356'771.60
Neubrunnenstrasse			
25	1'551.45	509.35	1'042.10
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33-35	363'492.70	119'337.70	244'155.00
Total	15'759'455.35	1'343'666.70	14'415'788.65

Erläuterung: * 1,5% von den Bruttoanlagekosten 2019 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2019

Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2019	CHF Einlagen 2019*	CHF Bestand 1.1.2019
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld A			
142-150	2'933'777.25	537'326.50	2'396'450.75
Baufeld D			
145-153	2'273'858.70	529'397.20	1'744'461.50
Total	5'207'635.95	1'066'723.70	4'140'912.25

Erläuterungen: * Höhere Einlage infolge Restwertabschreibung Bestandesliegenschaften Baufeld A und D

Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2019	CHF Einlagen 2019	CHF Entnahmen 2019	CHF Bestand 1.1.2019
Zürich				
Gutstrasse				
Baufeld A				
142-150	1'952'826.20	120'674.00	–	1'832'152.20
Baufeld B				
110-140	3'402'810.25	258'839.00	–	3'143'971.25
Baufeld C				
64-100	3'904'454.25	280'043.00	–	3'624'411.25
Baufeld D				
145-153	1'618'671.55	101'850.00	–	1'516'821.55
Baufeld E				
113-131	2'279'360.00	284'920.00	–	1'994'440.00
Baufeld F				
81-95	1'294'260.00	215'710.00	–	1'078'550.00
Kloten				
Werftstrasse				
38-40	188'305.20	51'000.00	–	137'305.20
Neubrunnenstrasse				
25	1'050.00	350.00	–	700.00
Dübendorf				
Heugatterstrasse				
35-35	452'250.00	50'750.00	–	401'500.00
Total	15'093'987.45	1'364'136.00	–	13'729'851.45

Erläuterungen: Einlagen; 1% vom Gebäudeversicherungswert als Einlage
Entnahmen; keine

Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2019	CHF wertver. Investitionen 2019	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2019
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld A			
142-150	7'465'295.05	–	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
Kloten			
Werftstrasse			
38-40	8'218'658.00	–	8'218'658.00
Neubrunnenstrasse			
25	35'000.00	–	35'000.00
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33-35	8'200'000.00	–	8'200'000.00
Total	117'338'309.90	–	117'338'309.90

Erläuterungen: keine

Brandversicherungen

Lienschaften	CHF GVZ-Index 1025 2019	CHF GVZ-Index 1025 2018
Zürich		
Gutstrasse		
Baufeld A		
142-150	12'067'400.00	12'067'400.00
Baufeld B		
110-140	25'883'900.00	25'883'900.00
Baufeld C		
64-100	28'004'300.00	28'004'300.00
Baufeld D		
145-153	10'185'000.00	10'185'000.00
Baufeld E		
113-131	28'492'000.00	28'492'000.00
Baufeld F		
81-95	21'571'000.00	21'571'000.00
Kloten		
Werftstrasse		
38-40	5'100'000.00	5'100'000.00
Neubrunnenstrasse		
25	35'000.00	35'000.00
Dübendorf		
Heugatterstrasse		
33-35	5'075'000.00	5'075'000.00
Total	136'413'600.00	136'413'600.00

Erläuterungen: keine

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der**

Baugenossenschaft "im Gut", Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Baugenossenschaft "im Gut", bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 16 bis 22), für das am 31. Dezember 2019 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 Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 24. März 2020

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



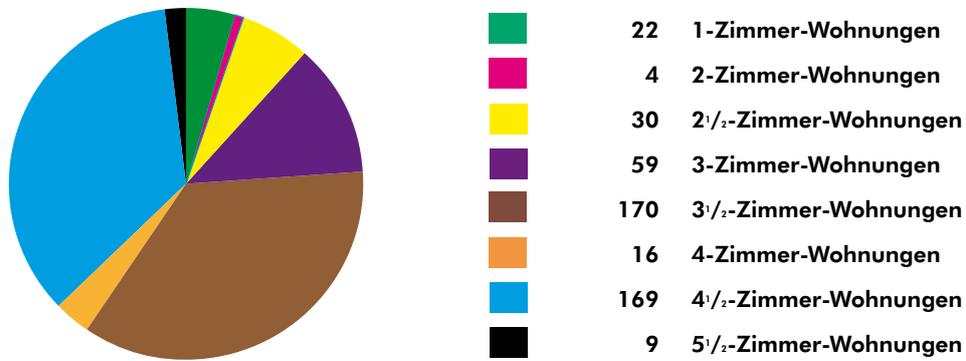
Monica González del Campo

Leitende Revisorin

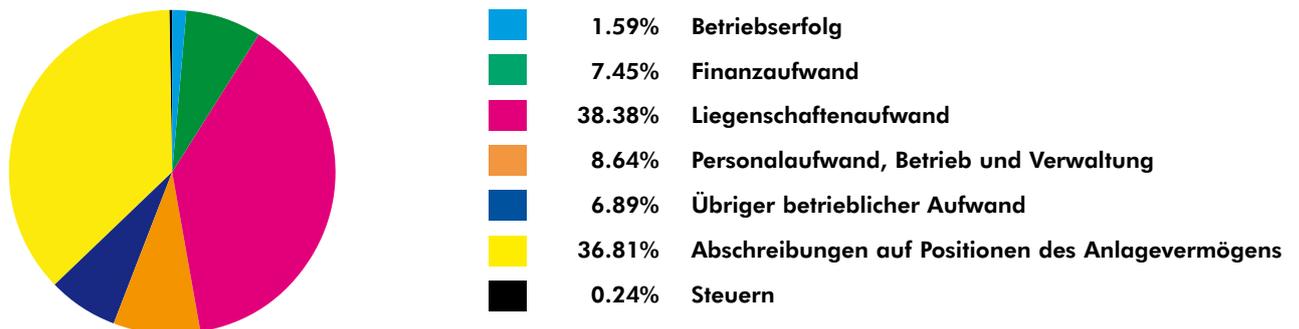
Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung auf einen Blick

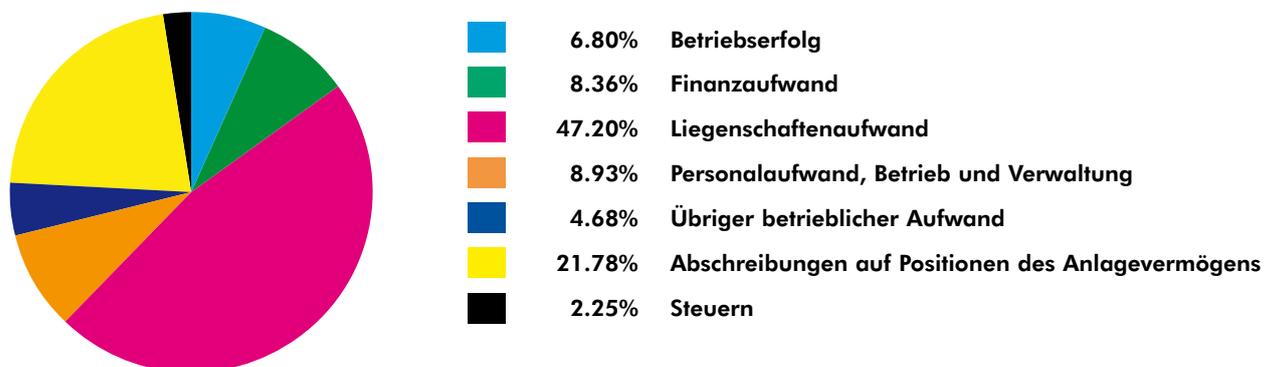
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2019



Verwendung des Mieterfrankens 2018



Freizeitpark Brunau

Der Freestyle-Park eignet sich für Einsteiger genauso wie für Cracks. Zusammen mit dem benachbarten Bike-Park bilden die Parks eine der grössten Freestyle-Anlagen Europas. Auf dem rund 8000 Quadratmeter grossen Park gibt's einen Streetbereich mit strassenähnlichen Elementen wie Rampen, Treppen und Mauern sowie einen Poolbereich. Ausserdem stehen Trinkbrunnen, öffentliche Toilette und Schliessfächer zur Verfügung.



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