



Jahresbericht und Jahresrechnung



Einladung zur 73. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 10. Juni 2022

17.00 Uhr Türöffnung und Apéro

18.00 Uhr Generalversammlung

Schützenhaus, Saal Albisgüetli

Üetlibergstrasse 341, 8045 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler, des Wahlbüros und der Protokollprüfer
3. Protokoll der 72. ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2021
4. Jahresgeschäfte:
 - a) Jahresbericht 2021
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2021
 - 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 Mio. CHF vom 10.6.2022 bis 9.6.2023
6. Wahlen:
 - a) Wahl des Vorstandes
 - b) Wahl des Präsidenten
 - c) Wahl der Revisionsstelle
(Antrag: BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich)
7. Orientierung Ersatzneubauten Baufeld A + D
Strangsanierung Hochhaus und Erweiterung Kafi Guet
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 2021 und das Protokoll der GV 2021 liegen vom 2. Mai 2022 bis am 6. Mai 2022 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2021, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir, schriftlich bis am 30. Mai 2022 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

BiG – die Genossenschaft

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaffer

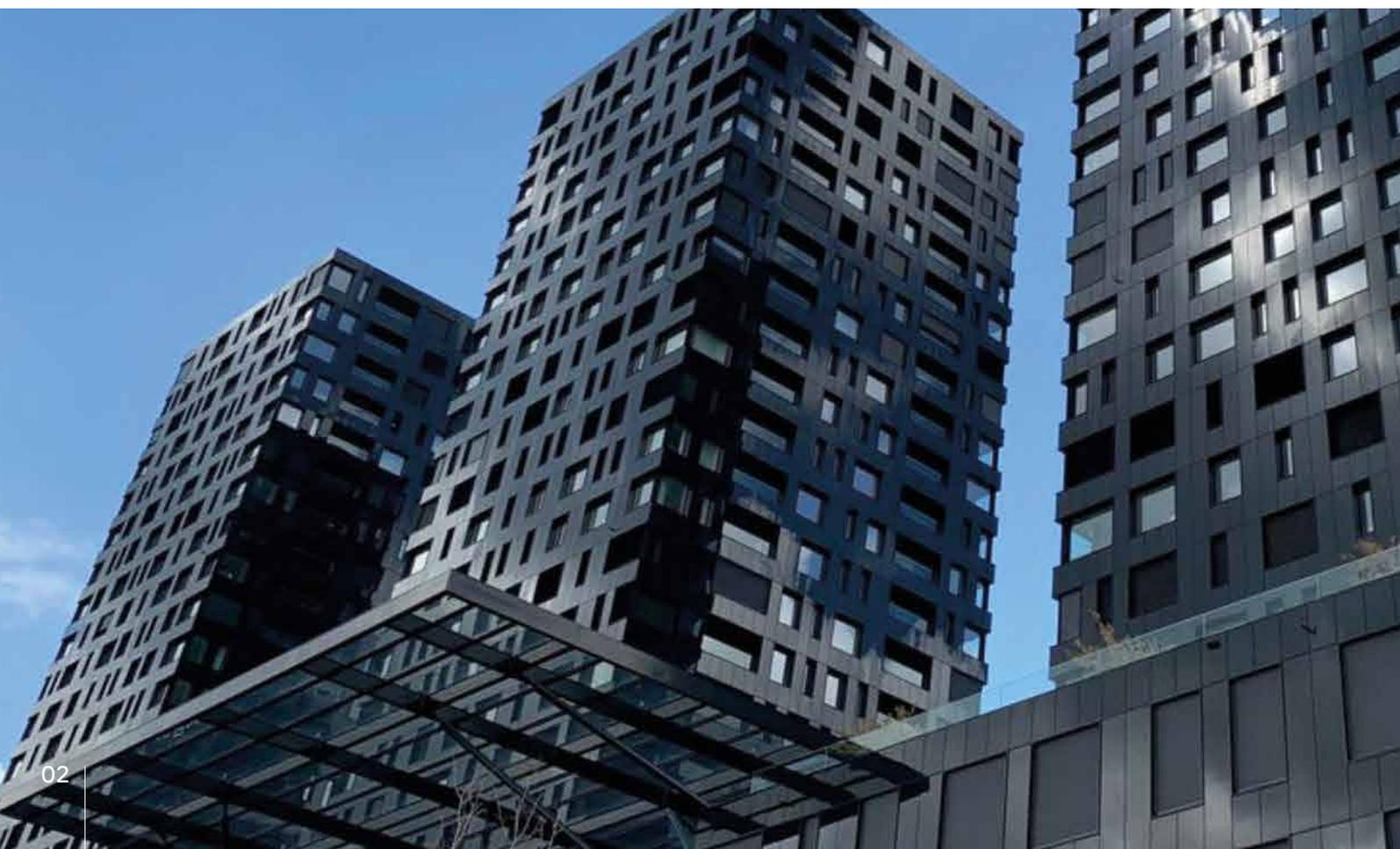
Die letzten beiden Jahre waren wir durch die Coronapandemie als Genossenschaft wie auch persönlich gefordert. Dieses Jahr hat uns der Krieg in Europa erschüttert und uns unsere Abhängigkeit von Rohstofflieferungen noch bewusster aufgezeigt. Die BiG ist gut aufgestellt und wird mit den beiden neuen Energiezentralen für das Hochhaus und die Ersatzneubauten das Gas durch ökologische Erdsondenheizungen ersetzen.

Erneuerungs- und Ersatzwahl für den Vorstand

Alle drei Jahre stehen Wahlen an. Die beiden langjährigen und verdienten Vorstandsmitglieder

Yvonne Derrer und Benno Strolz haben sich entschieden, nicht mehr anzutreten. Wir bedanken uns ganz herzlich für ihre geleistete Arbeit und ihren grossen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft. Als unternehmerisch geführte Genossenschaft ist es uns wichtig, das Gremium mit Persönlichkeiten zu besetzen, deren Fachkompetenz sich in den Bereichen Bau, Finanzen, Soziales, Umgebung und Kommunikation gegenseitig ergänzt und die ins Team passen. Für diese Ersatzwahl haben wir im BIG INFO vom Oktober 2021 nach Kandidatinnen und Kandidaten für die frei werdenden Ressorts «Aktuariat» und «Kommunikation und Redaktion» gesucht.

Vulcano-Türme
in Zürich Altstetten wurden vom Amt für Städtebau als gelungenes Beispiel gelobt.



Gemeldet haben sich fünf passende Kandidatinnen und Kandidaten, aus denen die dreiköpfige Findungskommission nach Sichtung der Unterlagen und persönlichen Gesprächen der Generalversammlung Rebecca Nauer und Corinne Nusskern für die Ersatzwahlen vorschlägt. Diese sorgfältig getroffene Entscheidung wird vom Vorstand einstimmig mitgetragen. Die bisherigen Vorstände und die zwei Vorgeschlagenen werden in der beiliegenden Wahlbroschüre näher vorgestellt und werden sich zusätzlich an der Generalversammlung noch mit persönlichen Worten an die Anwesenden wenden.

Alle Gewählten werden sich über mangelnde Arbeit im Vorstand nicht beklagen können. Neben dem Tagesgeschäft beschäftigen uns insbesondere die Planung unserer Ersatzneubauten rund um das Hochhaus sowie auf der anderen Seite der Gutstrasse das Baufeld D, die Strangsanierung des Hochhauses und die Sanierung und Erweiterung des «Kafi Guet». Herausfordernd wird auch die strategische Planung des etappenweisen Ersatzes in den Baufeldern B und C.

Aktuell sind wir im Endspurt der Planungen für die Generalversammlung vom 10. Juni und den Galaabend vom 11. Juni anlässlich unseres 75-Jahr-Jubiläums. Wir freuen uns, möglichst viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler persönlich an diesen beiden Grossanlässen begrüßen zu dürfen.

Bis dahin wünsche ich Ihnen eine friedliche Zeit.

Daniel Ponca, Präsident BiG



Aus dem Vorstand

Vorstand

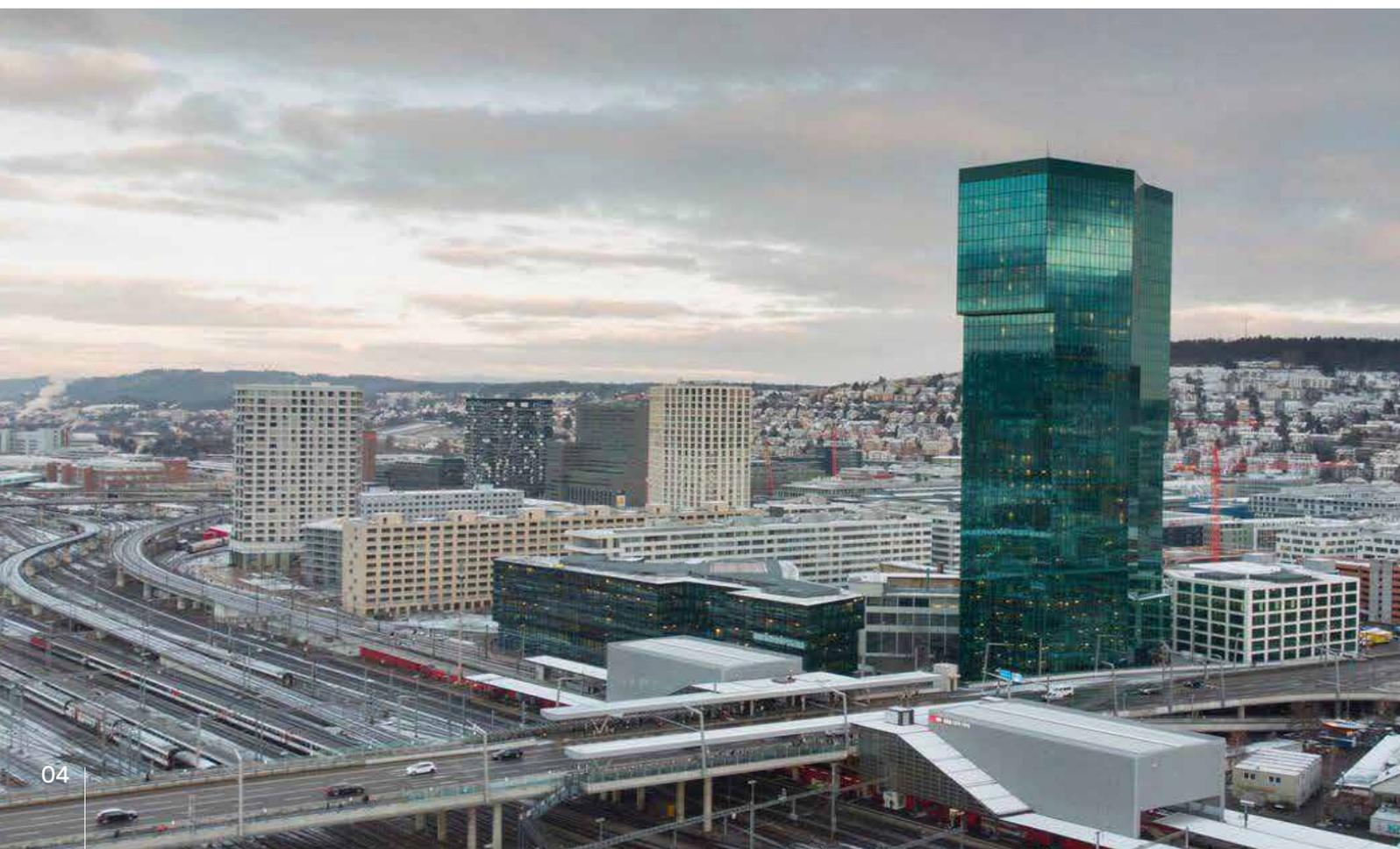
Der Vorstand hat die anfallenden Geschäfte in elf ordentlichen Sitzungen behandelt.

Risikobeurteilung (IKS)

Der Vorstand hat eine Bestandsaufnahme 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 drei Angebote zum Kauf von Liegenschaften und/oder Grundstücken geprüft und Kaufpreisangebote basierend auf den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Leider erhielten wir bei keinem Kaufpreisangebot den Zuschlag.



Ausserordentliche Generalversammlung

An der ausserordentlichen Generalversammlung am 23. Januar 2021, die aufgrund der COVID-Verordnungen schriftlich abgehalten werden musste, wurden die Kreditanträge für die Strangsanierung des Hochhauses mit Erweiterung des Kafi Guet und auch die Ersatzneubauten in den Baufeldern A und D mit deutlichem Mehr angenommen.

Ordentliche Generalversammlung

Am 29. Mai 2021 fand die 72. ordentliche Generalversammlung statt. Diese musste wiederum aufgrund der COVID-Verordnungen in schriftlicher Form abgehalten werden. Alle Traktanden wurden mit deutlichem Mehr angenommen.

Diverse Anlässe

Anlässe wie der Internationale Genossenschaftstag, den Seniorenausflug und Anlässe der SIKO mussten aufgrund der COVID-Verordnungen auch in diesem Jahr abgesagt werden.

Prime Tower

Das höchste Haus der Schweiz stand nur für kurze Zeit in Zürich: der Prime Tower, 126 m hoch, eröffnet 2011. Schon 2015 wurde er vom 178 Meter hohen Roche Tower in Basel überholt.

Geburtstagsapéro – 75 Jahre Baugenossenschaft im Gut

Der Vorstand hat am 20. Dezember zu Raclette, Marroni, solangs hät ..., Glühwein und feinem Jubiläumskuchen eingeladen. Zum feierlichen Anlass hat ein Feuerkünstler die Zuschauer von Klein bis Gross mit seinen Darbietungen beeindruckt.

Neue Unternehmens-Identität

Am Jubiläumsanlass vom 20. Dezember hat der Vorstand das an einem Wettbewerb prämierte Logo, das von Herrn Dimitri Bruni entworfen und weiterentwickelt wurde, allen Genossenschaftsrinnen und Genossenschaftern vorgestellt. Die Implementierung des neuen Logos wird schrittweise umgesetzt.

Geschenkbbox mit Buch

Zum 75-jährigen Geburtstag haben alle Genossenschaftsrinnen und Genossenschaftler eine Geschenkbox mit einem Buch aus der Geschichte der BiG, einem Schlüsselanhänger und einem Guetzli in Form eines Schlüssels erhalten. Das Buch wurde in monatelanger Arbeit unter der Führung von Herrn Benno Strolz, Frau Corinne Nusskern, Frau Seraina Sattler und Herrn Marcel Nusskern entwickelt.



Sanierung Lochäckerstrasse, Kloten

Die im Jahr 2020 erworbenen Mehrfamilienhäuser an der Lochäckerstrasse 3 + 5 wurden von April bis Dezember instand gesetzt und die Aussenbalkone wie in Dübendorf erweitert. Die Kosten für die Sanierung liegen unter 20% der Bruttoanlagewerte der Liegenschaften.

Planung Ersatzneubau über die Baufelder A + D

An zahlreichen Sitzungen haben die Baukommission und der Vorstand mit ihren Entscheidungen die Planung der Bauten vorangetrieben. Die Vorprojektphase mit Kostenvoranschlag konnte im Dezember abgeschlossen werden. Der Beginn für die Rückbauten ist im Frühjahr/Sommer 2023 geplant.

Planung Sanierung und Instandhaltung Hochhaus

Instandhaltung und Erweiterung Kafi Guet

An zahlreichen Sitzungen haben die Baukommission und der Vorstand mit ihren Entscheidungen die Planung der Bauten vorangetrieben. Die Bauprojektphase mit Kostenvoranschlag konnte ebenfalls im Dezember abgeschlossen werden. Die Sanierungsarbeiten für das Hochhaus sind auf den Mai/Juni 2022 geplant. Die Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten für das Kafi Guet sind auf den September 2022 geplant.



Three Point Dübendorf
Der Bau von drei 100-Meter-
Wohntürmen hat begonnen.
Im Sommer 2023 sind die
Wohnungen bezugsbereit.

Organe und Geschäftsstelle

Präsident

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

Aktuarin

Yvonne Derrer
Gutstrasse 150, 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 123, 8055 Zürich
claudia.loewe@baugig.ch
Tel. 043 268 55 24

Mitglied

Benno Strolz
Gutstrasse 80, 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 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

Buchhaltung

Margrit Pechlaner
margrit.pechlaner@baugig.ch

Buchhaltung

Christian Huber
christian.huber@baugig.ch

Techn. Hauswart (Zürich)

Peter Gerber
peter.gerber@baugig.ch

Hauswart/Gärtner (Kloten, Dübendorf, Zürich)

Simon Bühlmann
simon.buehlmann@baugig.ch

Gärtner (Zürich)

Daniel Brayenovitch
daniel.brayenovitch@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 Altbestandesliegenschaften an der Gutstrasse ist weiterhin hoch. Diese Ausgaben sind aufgrund der technischen Alterung von verschiedenen Bauteilen notwendig.

Umsiedlungen

Im Jahr 2021 konnten wir insgesamt 19 Haushalte aus den Baufeldern A + D umsiedeln. Die freigewordenen Wohnungen haben wir bis zum geplanten Rückbau der Liegenschaften befristet an ein jüngeres Publikum vermietet.

Kloten, Werftstrasse 38+40

Unterhalt und Reparaturen allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Kloten, Lochäcker- strasse 3+5

Unterhalt und Reparaturen allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Roche Innovation Center Zurich
Der Bio-Technopark verzeichnet eine grosse Nachfrage nach Raum. Um sie zu befriedigen, wurden bereits zwei Hochhäuser erstellt.



Instandhaltungsmassnahmen und Balkonerweiterung

Die Instandhaltungsmassnahmen mit Balkonerweiterungen konnten innerhalb des gesprochenen Kostenrahmens termingerecht abgeschlossen werden.

Dübendorf, Heugatterstrasse 33+55

Unterhalt und Reparaturen allgemein

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

Sanierung Attikawohnung

Die Attikawohnung wurde mit geeigneten Sanierungsmassnahmen den heutigen Bedürfnissen angepasst. Dabei standen die Modernisierung der beiden Nasszellen sowie die Öffnung und der Ersatz der Küchenanlage im Vordergrund. Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten konnte die Attikawohnung an eine junge Familie vermietet werden.



JaBee Tower in Dübendorf
Der JaBee Tower ist ein 100 Meter hohes Hochhaus mit 32 Stockwerken in Dübendorf.

Personelle Veränderungen

Betriebspersonal

Austritt/Pension

per 31.12.2021

**Herr Augusto Pereira,
Umgebungspflege**

Per Ende Dezember hat unser langjähriger Mitarbeiter, Herr Augusto Pereira, sich entschieden, frühzeitig in die Pension zu gehen und zurückzuwandern in sein Heimatland Portugal. Herr Pereira hat unsere Grünanlagen in Zürich über mehr als sechs Jahre liebevoll und mit viel Engagement gepflegt.

Wir danken Herrn Pereira für die gute Zusammenarbeit und wünschen ihm für die Zukunft Gesundheit und Zufriedenheit.

Eintritt

per 01.12.2021

**Herr Daniel Brayenovitch,
Umgebungspflege**

Wir wünschen Herrn Brayenovitch viel Erfolg und Zufriedenheit bei seiner Tätigkeit und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.



Wohnungswechsel 2021

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 52 Mieter/innen (Vorjahr 41) oder ca. 10,59% des Wohnungsbestandes ihren Wohnstatus.

Wohnungsbestand, Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

Wohnungsbestand am 31.12.2021	491
Mitgliederzahl am 31.12.2021	425 Mitglieder*
Genossenschafter/innen Wohnungen	424 Mitglieder
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1 Mitglied

Umzüge innerhalb der Genossenschaft

Kündigung Mietverhältnisse	52
Befristete Vermietungen 31.12.2021	35

- * Die Bewohnerinnen und Bewohner an der Heugatterstrasse 33+35 in 8600 Dübendorf und an der Lochäckerstrasse 3+5 in 8302 Kloten sind noch nicht als Genossenschafter/innen aufgenommen worden (30 Wohnungen).
- * Eine Wohnung wurde an die Stiftung Domicil vermietet



Siedlung Hardau II

Diese in den Jahren 1976 bis 1978 erbaute Siedlung umfasst vier Wohnhochhäuser mit 21 bis 31 Geschossen, 573 Wohnungen, einen Kindergarten, verschiedene Quartiereinrichtungen und Gewerberäume.



Der Pfarrer der Fraumünsterkirche suchte einen Maler für die neuen Fenster. Er hatte die Idee, einen berühmten Künstler anzufragen, der zu dieser Zeit in der Limmatstadt seine Werke ausstellte. Der Maler war Marc Chagall – der Rest ist Geschichte.

In memoriam

Verstorben im:	Name	Gutstrasse
Juni	Spaar Doris	124
Juli	Lanfranchi Jacqueline	124
Juli	Morgese Sami	127
August	Sandhu Sukhdev	150
November	Claude Strolz	80

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

Kommentar zur Jahresrechnung 2021

Wie gewöhnlich zeigte die Jahresrechnung der Baugenossenschaft ein stabiles Bild gegenüber der Vorperiode. Nachfolgend einige Erläuterungen zu den wesentlichen Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr.

Erfolgsrechnung

Die leichte Zunahme der Mietzinserträge von rund 2% ist auf die im Jahr 2020 erworbenen Liegenschaften in Kloten (Lochäckerstrasse) zurückzuführen.

Analog zum Vorjahr führten die im Jahr 2019 gestarteten Umsiedlungen (in Bezug auf die Erneuerungen der Baufelder A+D) zu atypisch erhöhten Leerstandskosten, welche mit rund 1% im Berichtsjahr (Vorjahr: 0,5%) weiterhin auf einem sehr tiefen Stand liegen.

Die Kombination aus den nicht aktivierten Sanierungskosten der Liegenschaft in Dübendorf (Heugatterstrasse) und den von den Umsiedlungen generierten Reparaturen führte dazu, dass die Kosten im Bereich Unterhalt und Reparaturen um rund 37% zulegten.

Eine Senkung der Kosten konnte sowohl im Personalaufwand als auch im Büro- und Verwaltungsaufwand beobachtet werden. Grund dafür waren einerseits die im Vorjahr bezahlten Jubiläen und andererseits die zusätzlichen Arbeitskräfte, welche für die Einführung des ERP-Systems im 2020 notwendig waren.

Ungeachtet der oben erwähnten Gesamtkostenzunahme wurde im Jahr 2021 ein Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen von 2,2 Mio. CHF (Vorjahr: 2,2 Mio. CHF) generiert. Daher

konnten weiterhin angemessene Einlagen ins Amortisationskonto in der Höhe von 1,7 Mio. CHF (Vorjahr: 1,7 Mio. CHF) vorgenommen werden.

Zudem bleiben die Finanzierungskosten auf einem sehr tiefen Niveau (Die durchschnittliche Verzinsung lag unverändert zum Vorjahr auf dem geringen Niveau von 0,59%).

Das Geschäftsjahr 2021 schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 10'720.21 ab.

Bilanz

Das Berichtsjahr 2021 weist ein vergleichbares Bild auf wie die Vorperiode. Obwohl Investitionen (Sanierungsarbeiten) getätigt wurden und 1,0 Mio. CHF Hypothek zurückbezahlt werden konnten, nahmen die flüssigen Mittel um rund 124 TCHF zu.

Per 31.12.2021 lag die Eigenkapitalquote bei 5,5% (Vorjahr: 5,6%); die Reduktion von 10 Basispunkten ist auf das Umsiedlungsverfahren (und auf die Aufnahme von temporären Mietern) zurückzuführen.

Dankeschön!

Gerne nehme ich noch die Gelegenheit wahr, um mich persönlich bei Christian Huber zu bedanken. Er hat jahrelang eine saubere, präzise und pünktliche Buchführung gewährleistet. Ich wünsche ihm alles Gute für seinen Ruhestand und bedanke mich herzlich für die angenehme Zusammenarbeit. Gleichzeitig wünsche ich Margrit Pechlaner viel Erfolg mit der Übernahme ihrer neuen Funktion und freue mich auf die zukünftige Zusammenarbeit.

**Hochhaus
Hagenholzstrasse**
*ist ein Hochhaus im
Quartier Seebach, im
Norden der Stadt
Zürich.
Das Gebäude, eines
der höchsten der
Stadt Zürich, umfasst
zwei insgesamt
88 und 72,5 Meter
hohe Türme.*

Jahresrechnung Zahlen und Fakten



Bilanz per 31. Dezember 2021

Aktiven	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'846'701.08	2'722'977.69
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschaftler		41'940.94	22'418.74
Vorräte		41'232.64	37'385.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	461'099.43	268'478.97
Total Umlaufvermögen		3'390'974.09	3'051'261.00
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen			
Liegenschaft auf eigenem Land		110'908'197.35	109'718'569.35
Amortisationskonto		-18'574'932.40	-17'168'842.06
Liegenschaft auf Land im Baurecht		13'344'740.55	13'344'740.55
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-5'803'076.55	-5'544'359.70
Mobile Sachanlagen		1'376.31	2'293.18
Projekt Stadtentwicklung BIG		0.00	17'829.15
Baukonten	2.3	2'722'339.89	2'581'811.06
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		20'046.30	16'493.54
Total Anlagevermögen		102'623'691.45	102'973'535.07
Total Aktiven		106'014'665.54	106'024'796.07

Passiven	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
		CHF	CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		581'785.45	391'829.64
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	819'096.08	824'793.13
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	200'000.00	0.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'600'881.53	1'216'622.77
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	80'900'000.00	82'100'000.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.7	17'411'569.75	16'502'779.25
Diverse Rückstellungen		309'743.85	309'143.85
Total langfristiges Fremdkapital		98'621'313.60	98'911'923.10
Total Fremdkapital		100'222'195.13	100'128'545.87
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.8	3'018'300.00	3'132'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven		302'737.44	302'616.81
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		2'366'572.76	2'364'280.87
Jahresgewinn		10'720.21	2'412.52
Total Eigenkapital		5'792'470.41	5'896'250.20
Total Passiven		106'014'665.54	106'024'796.07

Erfolgsrechnung 2021

Erfolgsrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Mietzinserträge		
Wohnungen	6'015'946.50	5'908'267.50
Bastelräume	37'788.00	37'788.00
Gewerbe	125'630.00	125'584.00
Garagen	48'552.00	48'552.00
Tiefgarage	342'264.00	341'264.00
Mofaplätze	8'664.00	8'664.00
Parkplätze	76'944.00	75'745.50
Leerstandskosten	-62'881.78	-31'989.73
	6'592'906.72	6'513'875.27
Übrige Erträge		
Diverse Einnahmen	77'445.82	58'393.02
	77'445.82	58'393.02
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6'670'352.54	6'572'286.29
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	1'851'200.04	1'350'150.18
Baurechtszins, Pachtzinsen	76'511.50	87'225.00
Gebäudeversicherung	47'228.35	47'868.95
Übrige Versicherungen	16'568.55	14'998.60
Wasser und Abwasser	207'088.98	236'169.60
Kehricht	25'233.70	25'609.85
Allgemeinstrom	60'820.70	3'097.61
Einlagen Erneuerungsfonds	1'208'790.50	1'408'791.80
	3'493'442.32	3'173'911.59
Personalaufwand		
Betrieb und Verwaltung	706'987.06	795'464.43
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	187'008.83	253'097.08
Revisionskosten	11'631.60	10'780.75
Vorstandsentschädigungen	82'612.60	82'612.60
Kommissionsentschädigung	18'960.00	15'860.00
	300'213.03	362'350.43
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2'169'710.13	2'240'541.84

Erfolgsrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2'169'710.13	2'240'541.84
<hr/>		
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	916.87	2'277.77
Einlage Amortisationskonto	1'664'807.19	1'746'110.46
	<hr/>	<hr/>
	1'665'724.06	1'748'388.23
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	503'986.07	492'153.61
<hr/>		
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	479'797.40	475'997.66
Übriger Finanzaufwand	2'986.31	2'788.13
	<hr/>	<hr/>
	482'783.71	478'785.79
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Steuern	21'202.36	13'367.82
<hr/>		
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	10'482.15	10'955.30
<hr/>		
Jahresgewinn	10'720.21	2'412.52

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	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
BIG Jubiläum 75 Jahre	69'003.20	4'891.50
Heiz- und Nebenkosten	295'096.23	95'587.47
Steuerguthaben	94'900.00	168'000.00
	461'099.43	268'478.97

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 Heugatterstrasse, Dübendorf	0.00	2'145'145.72
Baukonto Baufeld A+D, Ersatzneubau	1'253'727.39	303'266.09
Baukonto Gutstrasse 150, Hochhaus	689'718.95	120'261.00
Baukonto Lochäckerstrasse 3+5, Kloten	778'893.55	13'138.25
	2'722'339.89	2'581'811.06

2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Ausstehende Rechnungen	27'797.55	29'673.06
Vorausbezahltes Anteilscheinkapital	3'100.00	4'000.00
Vorausbezahlte Mieten	535'357.53	536'936.32
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	252'841.00	254'183.75
	819'096.08	824'793.13

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisation von Hypotheken	200'000.00	0.00
	200'000.00	0.00

Anhang zur Jahresrechnung	2021	2020
	CHF	CHF
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken Gutstrasse Baufeld A-F	71'600'000.00	71'800'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	4'500'000.00
Hypothek Lochäckertstrasse Kloten	1'800'000.00	2'800'000.00
Hypothek Heugatterstrasse Dübendorf	3'000'000.00	3'000'000.00
	80'900'000.00	82'100'000.00
2.7 Erneuerungsfonds		
Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der Vorschriften.		
2.8 Genossenschaftskapital		
Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.		
3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (brutto)	124'252'937.90	123'063'309.90
4 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	140'879'047.00	140'879'177.00
5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse	13'216.05	0.00
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 32'711.50 im 2021 (2020: 43'425.00).		
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 2021 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.		

Verwendung des Jahresgewinns 2021		
	2021	2020
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	2'366'572.76	2'364'280.87
Jahresgewinn	10'720.21	2'412.52
Zur Verfügung der Generalversammlung	2'377'292.97	2'366'693.39
Vorschlag Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-536.01	-120.63
Gewinnvortrag	2'376'756.96	2'366'572.76

Unterhalt und Reparaturen		
	2021	2020
	CHF	CHF
Lifte	92'738.10	98'972.50
Elektroreparaturen	53'492.15	89'175.80
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	135'299.65	159'911.05
Maler-/Glaserarbeiten	128'907.70	208'282.30
Umgebung	99'817.82	52'322.20
Heizung	29'588.30	144'423.70
Sanitär/Kanalisation	72'122.30	45'222.10
Schreiner	5'684.35	21'524.25
Maurer/Plättlileger	12'350.45	11'316.50
Rep./Ersatz Wohnungsböden	68'116.30	30'851.80
Rollladen/Storen	63'022.05	11'867.00
Schlösser und Schilder	24'724.54	18'424.45
Waschküchen/Trockenräume	49'617.45	27'990.45
Dachreparaturen	15'485.65	53'350.50
Wohnungsumbauten	40'812.70	29'305.25
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	988'606.57	373'671.02
./. Mieterfakturen	-29'186.04	-26'460.69
Total Liegenschaftenaufwand	1'851'200.04	1'350'150.18

Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Produkte	Verfall	Zinssatz	Veränderung (-) Veränderung (+)		Gläubiger		
			1.1.2021 CHF	31.12.2021 CHF			
Zürich, Gutsstrasse							
Baufeld A							
142-152	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	0.400%	2'900'000.00	2'900'000.00	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	0.400%	850'000.00	850'000.00	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	
Kloten							
Wertstrasse							
38+40	Festhypothek	15.04.2024	0.750%	4'500'000.00	4'500'000.00	ZKB	
Lochäckerstrasse							
3+5	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	0.400%	2'800'000.00	1'000'000.00	1'800'000.00	ZKB
Dübendorf							
Heugatterstrasse							
33+35	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	0.400%	3'000'000.00	3'000'000.00	ZKB	
Total				82'100'000.00	1'000'000.00	81'100'000.00	

Erläuterungen: Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2021 ca. 0,59% (Stand Referenzzinssatz 1,25% am 31.12.2021)

Liegenschaftenverzeichnis

	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Abstellplätze		
	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Gew.	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	
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
Total	22	4	30	68	170	19	169	9	22	4	254	27	106
Total Objekte									22	4	254	27	106

Fonds- und Amortisationskonto	2021	2021
	CHF	CHF

Amortisationskonto

Bestand am 1. Januar 2021	17'168'842.06
Einlagen 2021	1'406'090.34

Bestand am 31. Dezember 2021	18'574'932.40
-------------------------------------	----------------------

Heimfallkonto

	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 1. Januar 2021	3'106'103.80	2'438'255.90
Einlagen 2021	229'319.60	29'397.25
	3'335'423.40	2'467'653.15

Bestand am 31. Dezember 2021	5'803'076.55
-------------------------------------	---------------------

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2021	16'502'779.25
Entnahmen 2021	-300'000.00
Ordentliche Einlagen 2021	1'208'790.50

Bestand am 31. Dezember 2021	17'411'569.75
-------------------------------------	----------------------

Gesetzliche Reserve

Bestand am 1. Januar 2021	302'737.44
Zuweisung laut GV	532.19

Bestand am 31. Dezember 2021	303'269.63
-------------------------------------	-------------------

Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2021	CHF Einlagen 2021*	CHF Amortisationskonto 1.1.2021
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld B 110-140	4'084'676.50	114'457.62	3'970'218.88
Baufeld C 64-100	4'916'643.19	134'092.81	4'782'550.38
Baufeld E 113-131	5'282'122.45	492'818.55	4'789'303.90
Baufeld F 81-95	2'798'535.62	331'594.48	2'466'941.14
Kloten			
Werftstrasse			
38+40	705'276.25	114'416.98	590'859.27
Neubrunnenstrasse			
25	2'547.38	494.20	2'053.18
Lochäckerstrasse			
3+5	170'461.88	84'586.88	85'875.00
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33+35	614'669.13	133'628.82	481'040.31
Total	18'574'932.40	1'406'090.34	17'168'842.06

* Erläuterung: 1,5% von den Bruttoanlagekosten 2021 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2021

Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2021	CHF Einlagen 2021*	CHF Bestand 1.1.2021
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld A			
142-150	3'335'423.40	229'319.60	3'106'103.80
Baufeld D			
145-153	2'467'653.15	29'397.25	2'438'255.90
Total	5'803'076.55	258'716.85	5'544'359.70

* Erläuterungen: 0,5% der Bruttoanlagekosten
Baufeld A: Höhere Einlagen infolge Restwertabschreibung Bestandesliegenschaften
(ohne Gutstrasse 150/152)

Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2021	CHF Einlagen 2021	CHF Entnahmen 2021	CHF Bestand 1.1.2021
Zürich				
Gutstrasse				
Baufeld A				
142-150	2'200'218.20	123'696.00	-	2'076'522.20
Baufeld B				
110-140	3'930'310.25	263'750.00	-	3'666'560.25
Baufeld C				
64-100	4'273'514.25	84'530.00	-	4'188'984.25
Baufeld D				
145-153	1'822'371.55	101'850.00	-	1'720'521.55
Baufeld E				
113-131	2'849'199.50	284'919.50	-	2'564'280.00
Baufeld F				
81-95	1'725'680.00	215'710.00	-	1'509'970.00
Kloten				
Werftstrasse				
38+40	290'304.40	50'999.20	-	239'305.20
Neubrunnenstrasse				
25	1'750.00	350.00	-	1'400.00
Lochäckerstrasse				
3+5	53'071.60	26'535.80	-	26'535.80
Dübendorf				
Heugatterstrasse				
35+35	265'150.00	56'450.00	-300'000.00	508'700.00
Total	17'411'569.75	1'208'790.50	-300'000.00	16'502'779.25

Erläuterungen: Einlagen; 1% vom Gebäudeversicherungswert als Einlage, ausgenommen bei Baufeld C.

Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2021	CHF wertver. Investitionen 2021	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2021
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
Lochäckerstrasse			
3+5	5'725'000.00	-	5'725'000.00
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33+35	9'389'628.00	1'189'628.00	8'200'000.00
Total	124'252'937.90	1'189'628.00	123'063'309.90

Erläuterungen: Der Bruttoanlagewert hat sich aufgrund wertvermehrender Investitionen bei den Liegenschaften Heugatterstrasse 33+35 in 8600 Dübendorf erhöht.

Brandversicherungen

Liegenschaften	CHF GVZ-Index 1025 2021	CHF GVZ-Index 1025 2020
Zürich		
Gutstrasse		
Baufeld A		
142-150	12'369'600.00	12'369'600.00
Baufeld B		
110-140	26'375'000.00	26'375'000.00
Baufeld C		
64-100	28'453'000.00	28'453'000.00
Baufeld D		
145-153	10'185'000.00	10'185'000.00
Baufeld E		
113-131	28'491'950.00	28'492'000.00
Baufeld F		
81-95	21'571'000.00	21'571'000.00
Kloten		
Werftstrasse		
38+40	5'099'920.00	5'099'920.00
Neubrunnenstrasse		
25	35'000.00	35'000.00
Lochäckerstrasse		
3+5	2'653'577.00	2'653'577.00
Dübendorf		
Heugatterstrasse		
33+35	5'645'000.00	5'645'000.00
Total	140'879'047.00	140'879'177.00

Erläuterungen: keine Veränderungen



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 der Baugenossenschaft "im Gut", bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 16 bis 22), für das am 31. Dezember 2021 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, 5. April 2022

BDO AG

Andreas Blattmann

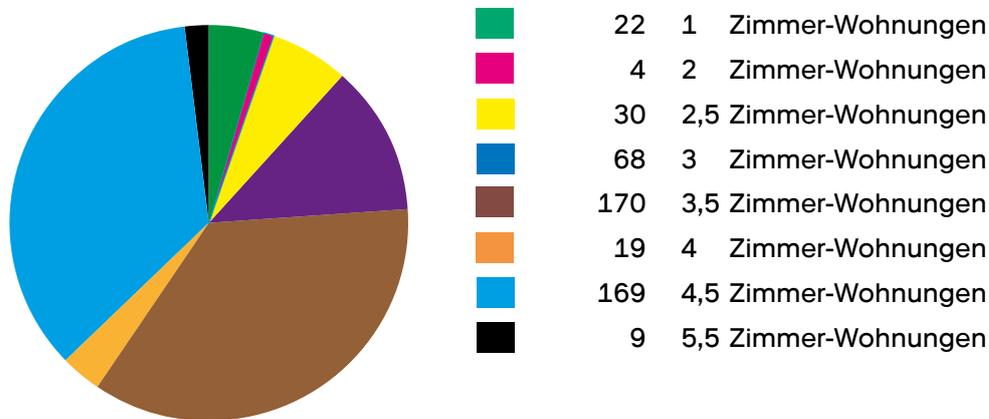
Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

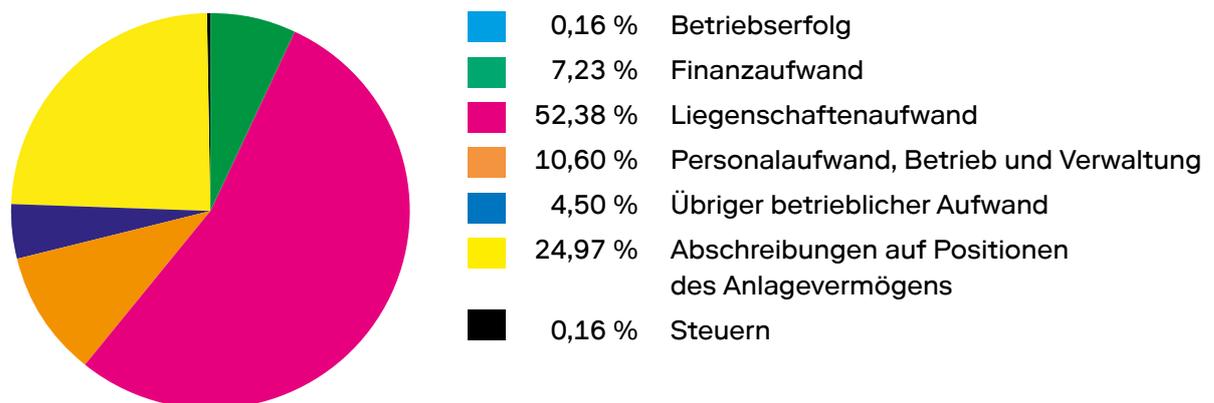
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung auf einen Blick

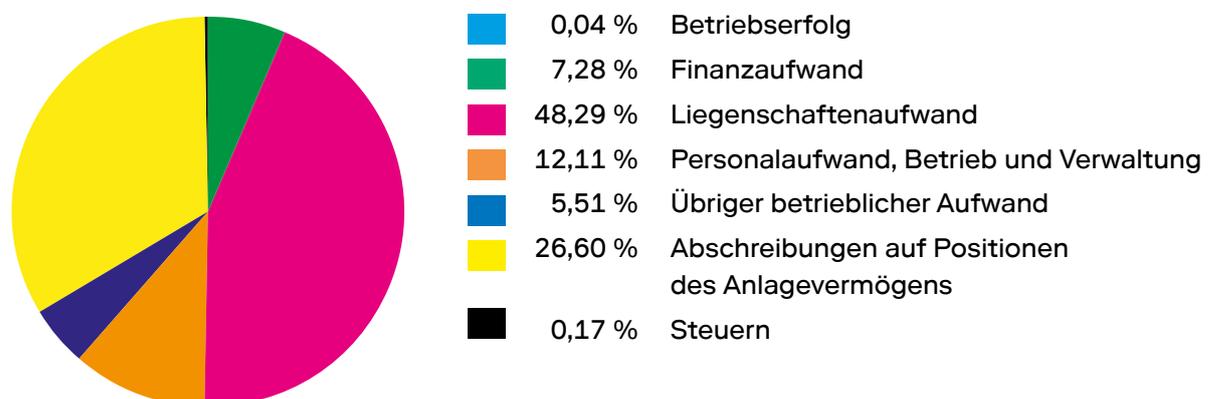
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2021



Verwendung des Mieterfrankens 2020



**Der Dubai Creek Tower –
das neue höchste Gebäude der Welt**

Mit 828 Metern ist der Dubai Creek Tower das höchste Gebäude der Welt. Geschmückt ist die Fassade des Wolkenkratzers mit Edelstahl, der in Deutschland hergestellt worden ist. Die ThyssenKrupp Nirosta in Krefeld fertigte das Material, das im Werk Dillenburg gewalzt wurde.



Titelblatt
*Planung Sanierung und
Instandhaltung
Hochhaus Gutstrasse*



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