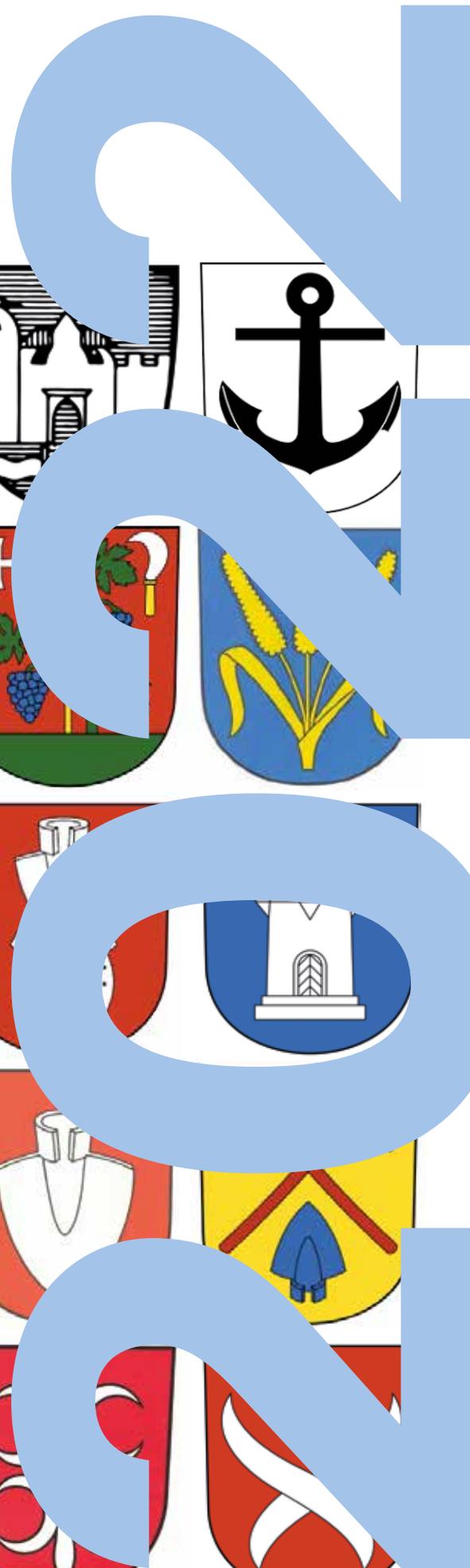
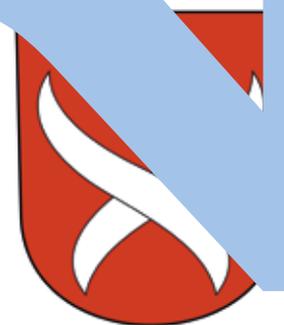
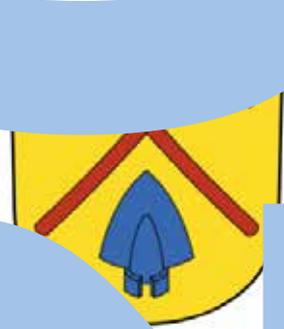
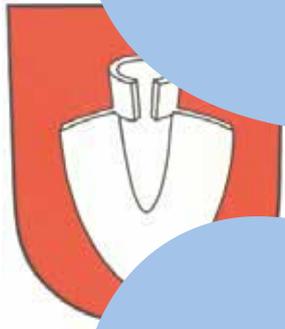
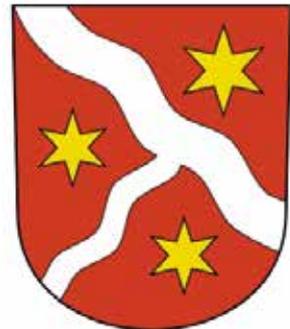
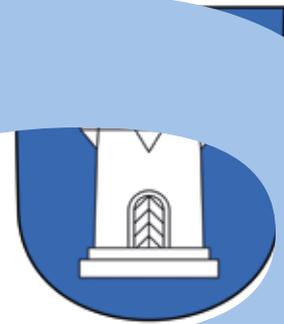
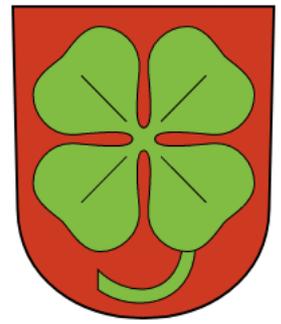
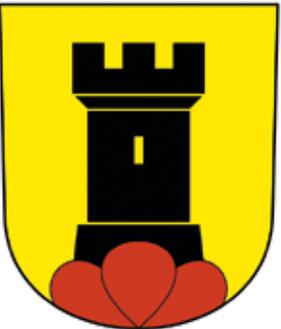
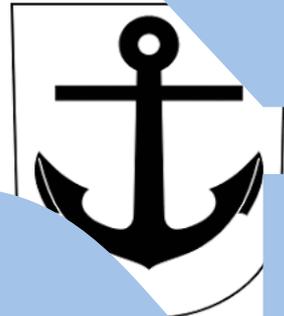




# Jahresbericht und Jahresrechnung



# Einladung zur 74. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 2. Juni 2023**

**17.00 Uhr Türöffnung und Apéro**

**18.00 Uhr Generalversammlung**

**Schützenhaus, Saal Albisgüetli**

**Üetlibergstrasse 341, 8045 Zürich**

## Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 73. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2022
4. Jahresgeschäfte:
  - a) Jahresbericht 2022
  - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2022
  - 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 2.06.2023 bis 1.06.2024
6. Traktandum 6  
Konsultativabstimmung: Installation von Videoüberwachung in Eingängen  
und Veloräumen der Liegenschaften Gutstrasse 113–131 und 81–95  
(Baufelder E und F).
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 2022 und das Protokoll der GV 2022 liegen vom 15.05.2023 bis am 19.05.2023 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2022, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir, schriftlich bis am 22. Mai 2023 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

# BiG – die Genossenschaft

## Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschaffer

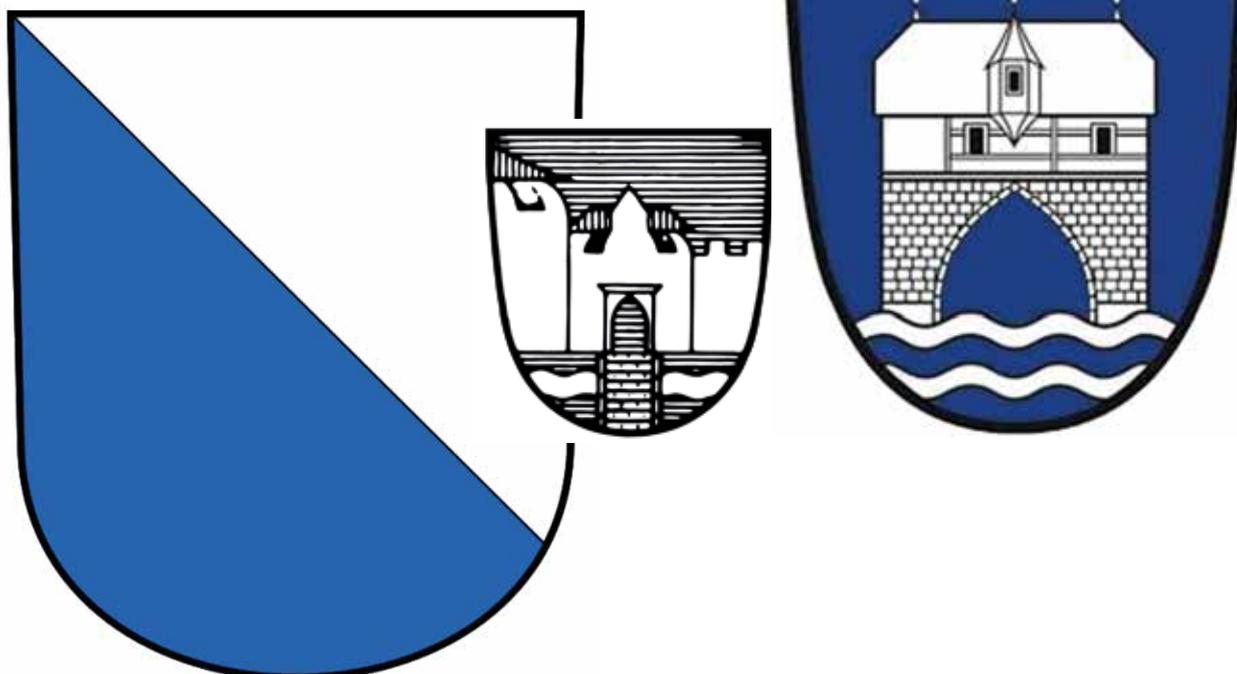
2022 war ein ereignisreiches Jahr. Die Baugenossenschaft im Gut konnte ihren 75. Geburtstag feiern, zwei neue Mitglieder wurden in den Vorstand gewählt und wir durften einen Lernenden im Bereich Betriebsunterhalt willkommen heissen. Und nach einigen anfänglichen Verzögerungen wurde das Hochhaus sowie der Pavillon mit dem Kafi Guet saniert.

Happy Birthday, Baugenossenschaft Im Gut – 75 Jahre, welch Jubiläum! Ein guter Grund, um ausgiebig und wiederholt zu feiern. Die Festivitäten begannen am 20. Dezember 2021 – dem eigentlichen Geburtstag der Baugenossenschaft – bei einem Apéro mit Feuerwerk und der Präsentation des neuen BiG-Logos und des BiG-Jubiläumsbuch «Hier leben wir».

Im Juni stiessen wir zusammen mit Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, während der Galafeier im Schützenhaus Albisgütli auf dieses Jubiläum an. Musikalisch wurde der Abend von Pepe Lienhard und seiner Big Band untermalt, für die Unterhaltung dazwischen sorgten der Komiker Fabian Unteregger sowie der Zauberkünstler Pat Perry and Friends. Es wurde getanzt, gelacht und gut gespiesen.

Weitere Highlights des Jubiläumsjahres waren der Besuch des Archivs des Landesmuseum Zürich in Affoltern am Albis, das jährlichen Gnessifäscht im Juli sowie die zwei Open-air-Kinoabende im August.

ZH-Altstadt Kreis 1



Doch nicht nur das BiG-Jubiläum gab Anlass zur Freude. Wir durften auch einige Neuzugänge in der Genossenschaft begrüßen.

Alain Schütz absolviert bei uns die Lehre als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ und unterstützt unser bestehendes Team in ihrem Arbeitsalltag.

Auch im Vorstand durften wir zwei neue Mitglieder begrüßen: Corinne Nusskern und Rebecca Nauer. Sie haben sich gut eingearbeitet und stellen mit ihrem Engagement sowie ihren Sach- und Fachkenntnissen sicher, dass der Vorstand der BiG auch weiterhin seinen Pflichten nachkommt und sich die Baugenossenschaft im Gut weiterentwickelt.

Weiterentwickeln sollen sich auch unsere Liegenschaften.

Die BiG hat an der Rohrstrasse 23 in Glattbrugg eine neue Liegenschaft mit 9 Wohnungen gekauft. Somit ist die BiG um einige Genossenschaftsmitglieder reicher geworden.

*Wiedikon Kreis 3*



Von September bis Dezember wurde das Hochhaus sowie der Pavillon mit dem Kafi Guet an der Gutstrasse saniert. Beide Projekte sind inzwischen bis auf Arbeiten im Aussenbereich erfolgreich abgeschlossen. Das neu gestaltete und vergrösserte Kafi Guet konnte am Neujahrsapéro bei Raclette, Marroni und Glühwein bestaunt werden.

Einige Neuerungen sind abgeschlossen, andere stehen noch bevor. Die Planungen für die Ersatzneubauten im Baufeld A und D sind in vollem Gange. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2023 beginnen.

Neben diesen vielen erfreulichen Neuigkeiten müssen wir leider auch etwas sehr Trauriges verkünden. Unser städtischer Vertreter, Herr David Schlachter ist im Februar völlig unerwartet verstorben. Herr David Schlachter hat uns als städtischer Vertreter mit seiner Fachkompetenz stets unterstützt und war durch seine fröhliche, positive und ruhige Art eine Bereicherung für den Vorstand und die Geschäftsstelle.

Wir wünschen seiner Familie viel Kraft und Zuversicht in dieser so schwierigen Zeit und gedenken ihm mit Respekt und in Stille.

*Daniel Ponca, Präsident BiG*

# Aus dem Vorstand

## **Vorstand**

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

## **Risikobeurteilung (IKS – internes Kontrollsystem)**

Der Vorstand hat eine Bestandaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese wurden in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft. Die Risikobeurteilung ist 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 Kaufpreisangebote basierend auf den

Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Bei einem Kaufpreisangebot erhielten wir im Dezember den mündlichen Zuschlag. Die Abwicklung des Geschäfts ist in den ersten Monaten des Jahres 2023 geplant.

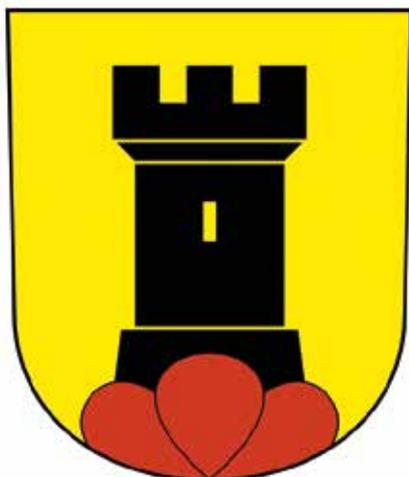
## **Ausflug ins Sammlungszentrum des Schweizerischen Nationalmuseums**

Am 4. Mai 2022 haben zahlreiche Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler anlässlich des 75-Jahr-Jubiläums der Baugenossenschaft die Ausstellung im Sammlungszentrum in Affoltern am Albis besucht.

## **Ordentliche Generalversammlung**

Am 10. Juni 2022 fand die 73. ordentliche Generalversammlung physisch im Schützenhaus in

*Altstetten Kreis 9*



*Enge Kreis 2*



*Albsrieden Kreis 9*



Zürich, im Saal Albisgüetli statt. Nebst den statutarisch üblichen Traktanden fanden Vorstandswahlen für die kommenden drei Jahre statt. Frau Yvonne Derrer und Herr Benno Strolz, zwei langjährige Vorstandsmitglieder, hatten ihren Rücktritt erklärt. Für die Nachfolge wurden Frau Rebecca Nauer und Frau Corinne Nusskern neu in den Vorstand gewählt, alle weiteren Vorstandsmitglieder wurden in ihrem Amt bestätigt.

#### **75 Jahre Baugenossenschaft im Gut – Jubiläumsfeier mit Galaabend**

Am 11. Juni 2022 feierten über 300 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie zahlreiche Gäste den 75-jährigen Geburtstag der Baugenossenschaft im Gut. Das festliche Essen, die musikalische Begleitung der Pepe Lienhard Band während des ganzen Abends, sowie die Showeinlagen des Comedians Fabian Unteregger und des Zauberkünstlers PatPerry and Friends lassen den Abend in unvergesslicher Erinnerung bleiben. An dieser Stelle sei allen Beteiligten für ihren wunderbaren Einsatz herzlich gedankt, insbesondere dem ganzen Schützenhaus-Team, der Effekte.ch AG, der Brandcreations Marketing + Events und der Concept + Artwork AG.

#### **Internationaler Genossenschaftstag**

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter feierten am Samstag, 2. Juli 2022 den internationalen Genossenschaftstag, ergänzt mit einem Brunch am Sonntag 3. Juli 2022. Dabei gebührt der Siedlungskommission (SIKO) und deren Helfer ein grosses Dankeschön für Ihren Einsatz und das gelungene Fest.

#### **Roadmovie**

Am 26. und 27. August 2022 haben sich viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Rahmen der Feiern zum 75-Jahr-Jubiläum der Baugenossenschaft im Gut die zwei Filme «Usfahrt Oerlike» und «Ist das Leben nicht schön» im improvisierten Openair-Kino auf der Wiese Gutstrasse 128 angesehen.

#### **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 Baueingabe mit allen erforderlichen Plänen und Dokumenten wurden im Mai beim Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich eingereicht. Der Baurechtsentscheid war per Ende Dezember 2022 noch ausstehend.

**Planung Sanierung, Instandhaltung und Erweiterung:**  
– Hochhaus Gutstrasse 150  
– Kafi Guet Gutstr. 152

Nach mehrfachen Verzögerungen konnte die Strangsanierung im Hochhaus im September 2022 gestartet, und die wesentlichen Arbeiten innerhalb der Wohnungen bis vor den Weihnachtsferien abgeschlossen werden. Die Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten für das Kafi Guet wurden um einen Monat verzögert, konnten aber Anfangs Oktober 2022 in Angriff genommen werden.

**Genossenschafter/innen Beitritt**

Der Vorstand hat beschlossen, den Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften Lochäckerstrasse 3 und 5 in Kloten, sowie jenen der Liegenschaften Heugatterstrasse 33 und 35 auf freiwilliger Basis das Recht einzuräumen, mit allen Rechten und Pflichten als Genossenschafterin oder als Genossenschafter der Baugenossenschaft beitreten zu können. Von dieser Möglichkeit haben bis anhin nur wenige Bewohnerinnen und Bewohner Gebrauch gemacht. Bei einer Wiedervermietung wird der Beitritt vorausgesetzt.

*Fluntern Kreis 7*



*Oberstrass Kreis 6*



*Wollishofen Kreis 2*



## 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

### **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 Aufwand bezüglich Reparaturen und Unterhalt bewegen sich bei den Altbestandes-Liegenschaften an der Gutstrasse im erwarteten Budgetrahmen.

#### **Umsiedlungen**

Im Jahr 2022 konnten wir insgesamt sieben Haushalte aus den Baufeldern A + D umsiedeln. Die frei gewordenen Wohnungen haben wir befristet bis zum geplanten Rückbau der Liegenschaften an jüngere Mieterinnen und Mieter vermietet.

### Kloten, Werftstrasse 38+40

#### **Unterhalt und Reparaturen Allgemein**

Der Unterhaltsaufwand der Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen.

### Kloten, Lochäckerstrasse 3+5

#### **Unterhalt und Reparaturen allgemein**

Der Unterhaltsaufwand der Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen

Wiedikon Kreis 3



Kloten



# Dübendorf, Heugatterstrasse 33+35

## **Unterhalt und Reparaturen Allgemein**

Der Unterhaltsaufwand der Liegen-  
schaften an der Heugatterstrasse  
in Dübendorf bewegte sich im  
erwarteten Rahmen.

*Dübendorf*



# Personelle Veränderungen

## Betriebspersonal

*Eintritt per 10.08.2022*

**Herr Alain Schütz, Lernender  
Fachmann Betriebsunterhalt  
EFZ**

Wir wünschen Herrn Alain Schütz  
viel Erfolg in seiner Ausbildung,  
und freuen uns auf eine ange-  
nehme Zusammenarbeit.

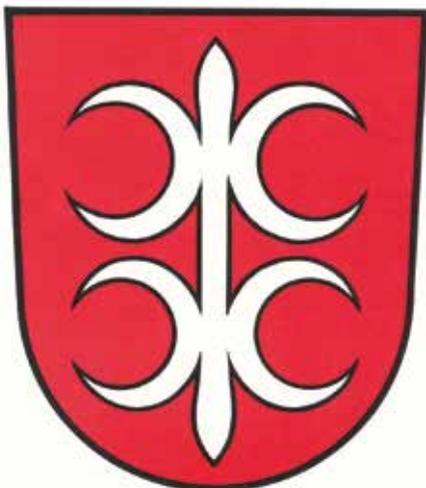
*Hirslanden Kreis 7*



*Hottingen Kreis 7*



*Witikon Kreis 7*



*Riesbach Kreis 8*



# Wohnungswechsel 2022

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 26 Mieter/Innen (Vorjahr 52) – oder circa 5,3 Prozent des Wohnungsbestandes Ihren Wohnstatus.

## Wohnungsbestand, Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

<b>Wohnungsbestand am 31.12.2022</b>	<b>491</b>
<b>Mitgliederzahl am 31.12.2022</b>	<b>417 Mitglieder*</b>
<b>Genossenschafter/innen Wohnungen</b>	<b>416 Mitglieder</b>
<b>Genossenschafter (Stadt Zürich)</b>	<b>1 Mitglied</b>
<b>Umzüge innerhalb der Genossenschaft</b>	
<b>Kündigung Mietverhältnisse</b>	<b>26</b>
<b>Befristete Vermietungen 31.12.2022</b>	<b>47 **</b>

- \* Die Bewohnerinnen und Bewohner der Heugatterstrasse 33 + 35 in 8600 Dübendorf und an der Lochäckerstrasse 3 + 5 in 8302 Kloten wurden nur teilweise als Genossenschafter/Innen aufgenommen.
- \* Eine Wohnung ist an die Stiftung Domizil vermietet
- \*\* per 31.12.2022 sind 47 Wohnungen befristet vermietet.

Wipkingen Kreis 10



Höngg Kreis 10



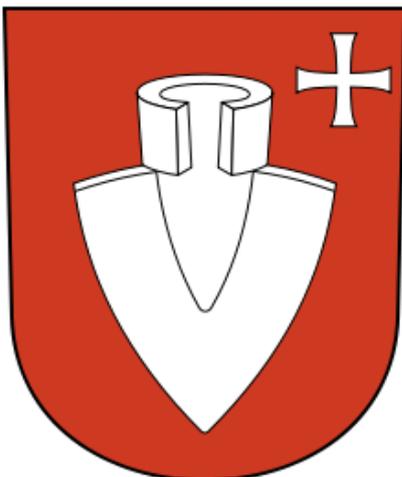
*Leimbach Kreis 2*



*Friesenberg Kreis 3*



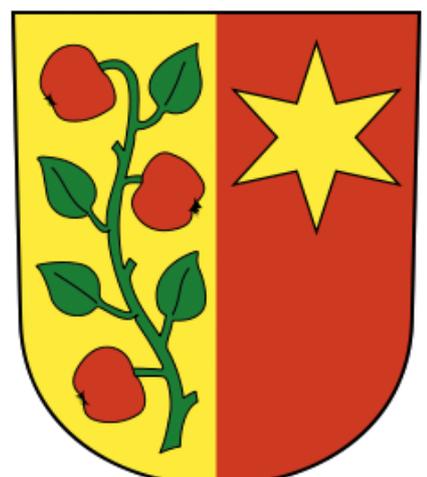
*Hirzenbach Kreis 12*



*Oerlikon Kreis 11*



*Affoltern Kreis 11*

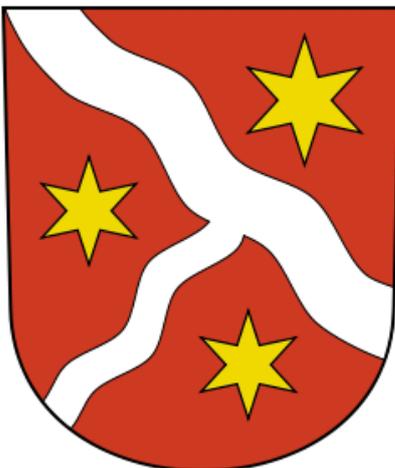


# In memoriam

Verstorben im:	Name	Gutstrasse
März	Oberhänsli Heinz	91
November	Trichtinger Herbert	98
Dezember	Abbondandolo Giovanni	70
Dezember	Danuser-Huber Emma	80

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

Seebach Kreis 11



# Kommentar zur Jahresrechnung 2022

Ohne grosse Überraschungen hat sich der Jahresabschluss der Baugenossenschaft gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und weist weiterhin eine vergleichbare Lage auf.

Nachfolgend einige Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen im Vergleich zur Vorperiode.

## **Erfolgsrechnung**

Obwohl die im Jahr 2019 gestarteten Umsiedlungen (aufgrund der geplanten Ersatzneubauten auf den Baufeldern A+D) fortgesetzt wurden, konnten die Leerstandskosten auf einem tiefen Niveau beibehalten werden – dank dem Sondereinsatz der Geschäftsleitung. Hinzu kamen die Mietzinse aus den neu erworbenen Objekten dazu. Diese Kombination führte zu einer leichten Zunahme der Mietzinserträge von rund 25'000 Franken.

Im Aufwandbereich fallen insbesondere die Senkungen von Unterhalt und Reparaturen auf, welche auf die im Vorjahr nicht aktivierten Sanierungskosten der Liegenschaft in Dübendorf (Heugatterstrasse) zurückzuführen waren.

Aufgrund der verschiedenen im Berichtsjahr durchgeführten Sonderanlässe (Jubiläumsgala, Gnosifäscht, Open-air usw.) legte der Büro- und Verwaltungsaufwand zu.

Dank des starken Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) konnten deutlich höhere Einlagen im Amortisationskonto vorgenommen werden.

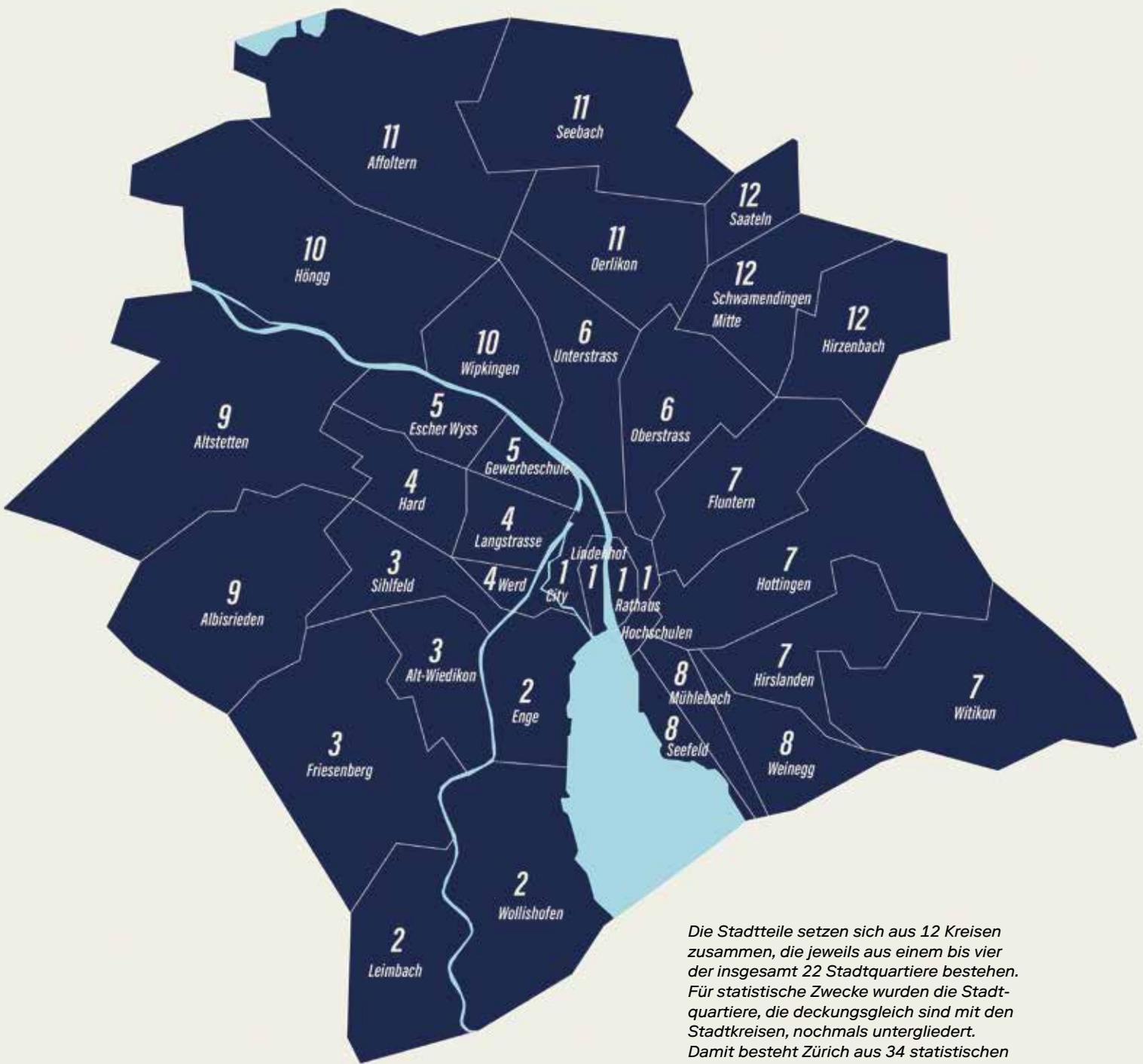
Schliesslich blieben die Finanzierungskosten mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 0.62% (Vorjahr 0.59%) weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau.

Das Geschäftsjahr 2022 schliesst mit einem Jahresgewinn von 4'754.18 Franken ab.

## **Bilanz**

Aus der Bilanzperspektive fällt insbesondere die Zunahme der Baukosten auf, welche auf Sanierungsarbeiten (Hochhaus und Pavillon) und Planungsarbeiten der Baufelder A+D (Ersatzneubauten) zurückzuführen sind. Die Investitionen konnten mehrheitlich durch eigene Mittel finanziert werden – im Berichtsjahr musste die Fremdfinanzierung nur marginal (um 1,1 Mio. Franken) erhöht werden.

# Jahresrechnung Zahlen und Fakten



Die Stadtteile setzen sich aus 12 Kreisen zusammen, die jeweils aus einem bis vier der insgesamt 22 Stadtquartiere bestehen. Für statistische Zwecke wurden die Stadtquartiere, die deckungsgleich sind mit den Stadtkreisen, nochmals untergliedert. Damit besteht Zürich aus 34 statistischen Quartieren und über 200 statistischen Zonen.

# Bilanz per 31. Dezember 2022

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1'133'087.24	2'846'701.08
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		52'676.37	41'940.94
Vorräte		42'670.85	41'232.64
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	452'143.14	461'099.43
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>1'680'577.60</b>	<b>3'390'974.09</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen			
Liegenschaft auf eigenem Land		111'443'281.35	110'908'197.35
Amortisationskonto		-19'967'957.63	-18'574'932.40
Liegenschaft auf Land im Baurecht		13'344'740.55	13'344'740.55
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-6'799'800.30	-5'803'076.55
Mobile Sachanlagen		826.19	1'376.31
Baukonten	2.3	8'810'104.79	2'722'339.89
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		11'339.30	20'046.30
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>106'847'534.25</b>	<b>102'623'691.45</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>108'528'111.85</b>	<b>106'014'665.54</b>

Passiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
		CHF	CHF

### Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		1'041'849.51	581'785.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	849'848.65	819'096.08
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	320'000.00	200'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'211'698.16</b>	<b>1'600'881.53</b>
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	81'905'000.00	80'900'000.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.7	18'302'045.25	17'411'569.75
Diverse Rückstellungen		310'343.85	309'743.85
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>100'517'389.10</b>	<b>98'621'313.60</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>102'729'087.26</b>	<b>100'222'195.13</b>

### Eigenkapital

Genossenschaftskapital	2.8	3'020'100.00	3'018'300.00
Gesetzliche Gewinnreserven		303'273.45	302'737.44
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		2'376'756.96	2'366'572.76
Jahresgewinn		4'754.18	10'720.21
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'799'024.59</b>	<b>5'792'470.41</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>108'528'111.85</b>	<b>106'014'665.54</b>

# Erfolgsrechnung 2022

Erfolgsrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietzinserträge		
Wohnungen	6'054'621.50	6'015'946.50
Bastelräume	38'258.00	37'788.00
Gewerbe	127'300.00	125'630.00
Garagen	28'600.00	48'552.00
Tiefgarage	343'070.00	342'264.00
Mofaplätze	6'232.00	8'664.00
Parkplätze	74'432.00	76'944.00
Leerstandskosten	-54'754.15	-62'881.78
	<b>6'617'759.35</b>	<b>6'592'906.72</b>
Übrige Erträge		
Diverse Einnahmen	86'895.50	77'445.82
	<b>86'895.50</b>	<b>77'445.82</b>
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6'704'654.85</b>	<b>6'670'352.54</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Unterhalt und Reparaturen	1'372'498.43	1'851'200.04
Baurechtszins, Pachtzinsen	81'103.00	76'511.50
Gebäudeversicherung	47'058.75	47'228.35
Übrige Versicherungen	19'071.20	16'568.55
Wasser und Abwasser	112'080.77	207'088.98
Kehricht	24'669.56	25'233.70
Allgemeinstrom	786.02	60'820.70
Einlagen Erneuerungsfonds	890'475.50	1'208'790.50
	<b>2'547'743.23</b>	<b>3'493'442.32</b>
Personalaufwand		
Betrieb und Verwaltung	<b>663'725.74</b>	<b>706'987.06</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	455'826.01	187'008.83
Revisionskosten	9'693.00	11'631.60
Vorstandsentschädigungen	87'610.80	82'612.60
Kommissionsentschädigung	21'580.00	18'960.00
	<b>574'709.81</b>	<b>300'213.03</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'918'476.07</b>	<b>2'169'710.13</b>

Erfolgsrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'918'476.07</b>	<b>2'169'710.13</b>
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	550.12	916.87
Einlage Amortisationskonto	2'389'748.98	1'664'807.19
	2'390'299.10	1'665'724.06
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>528'176.97</b>	<b>503'986.07</b>
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	507'357.75	479'797.40
Übriger Finanzaufwand	2'784.79	2'986.31
	<b>510'142.54</b>	482'783.71
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>18'034.43</b>	<b>21'202.36</b>
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	13'280.25	10'482.15
<b>Jahresgewinn</b>	<b>4'754.18</b>	<b>10'720.21</b>

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	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	0.00	2'100.00
BIG Jubiläum 75 Jahre	0.00	69'003.20
Heiz- und Nebenkosten	436'736.54	295'096.23
Steuerguthaben	15'406.60	94'900.00
	<b>452'143.14</b>	<b>461'099.43</b>

### 2.2 Finanzanlagen

1 Anteilschein Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
	<b>5'000.00</b>	<b>5'000.00</b>

### 2.3 Baukonten

Baukonto Baufeld A+D, Ersatzneubau	3'060'042.99	1'253'727.39
Baukonto Gutstrasse 150, Hochhaus, Zürich	5'750'061.80	689'718.95
Baukonto Lochackerstrasse 3+5, Kloten	0.00	778'893.55
	<b>8'810'104.79</b>	<b>2'722'339.89</b>

### 2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Ausstehende Rechnungen	17'122.00	27'797.55
Vorausbezahltes Anteilscheinkapital	10'100.00	3'100.00
Vorausbezahlte Mieten	523'023.15	535'357.53
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	299'603.50	252'841.00
	<b>849'848.65</b>	<b>819'096.08</b>

### 2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisation von Hypotheken	320'000.00	200'000.00
	<b>320'000.00</b>	<b>200'000.00</b>

Anhang zur Jahresrechnung	2022	2021
	CHF	CHF
<b>2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken Gutstrasse Baufeld A-F	72'605'000.00	71'600'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	4'500'000.00
Hypothek Lochäckertstrasse Kloten	1'800'000.00	1'800'000.00
Hypothek Heugatterstrasse Dübendorf	3'000'000.00	3'000'000.00
	<b>81'905'000.00</b>	<b>80'900'000.00</b>
<b>2.7 Erneuerungsfonds</b>		
Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.	<b>18'302'045.25</b>	<b>17'411'569.75</b>
<b>2.8 Genossenschaftskapital</b>		
Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.	<b>3'020'100.00</b>	<b>3'018'300.00</b>
<b>3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>		
Liegenschaften (brutto)	<b>124'788'021.90</b>	<b>124'252'937.90</b>
<b>4 Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Gebäudeversicherungswert	<b>141'275'550.00</b>	<b>140'879'047.00</b>
<b>5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Pensionskasse	<b>10'100.90</b>	<b>13'216.05</b>
<b>6 Durchführung einer Risikobeurteilung</b>		
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.		
<b>7 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen</b>		
Die Genossenschaft hat zwei Baurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 21. Juli 2052 respektive 7. März 2054 abgeschlossen. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF <b>37'303.00</b> im 2022 (2021: 32'711.50).		
<b>8 Anzahl Mitarbeiter</b>		
Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr bestanden weniger als 10 Vollzeitstellen.		
<b>9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.		

Verwendung des Jahresgewinns 2022	2022	2021
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	2'376'756.96	2'366'572.76
Jahresgewinn	4'754.18	10'720.21
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>2'381'511.14</b>	<b>2'377'292.97</b>
<b>Vorschlag Gewinnverwendung</b>		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-237.71	-536.013
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>2'381'273.43</b>	<b>2'376'756.96</b>

Unterhalt und Reparaturen	2022	2021
	CHF	CHF
Lifte	104'636.30	92'738.10
Elektroreparaturen	32'127.00	53'492.15
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	124'926.20	135'299.65
Maler-/Glaserarbeiten	157'163.05	128'907.70
Umgebung	43'095.05	99'817.82
Heizung	13'503.10	29'588.30
Sanitär/Kanalisation	56'587.50	72'122.30
Schreiner	13'932.10	5'684.35
Maurer/Plättlileger	0.00	12'350.45
Rep./Ersatz Wohnungsböden	65'041.90	68'116.30
Rollladen/Storen	9'863.95	63'022.05
Schlösser und Schilder	9'127.40	24'724.54
Waschküchen/Trockenräume	43'971.10	49'617.45
Dachreparaturen	20'379.15	15'485.65
Wohnungsumbauten	18'098.45	40'812.70
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	686'343.43	988'606.57
./. Mieterfakturen	-26'297.85	-29'186.04
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>1'372'498.43</b>	<b>1'851'200.04</b>

# Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Zürich, Gutstrasse Baufeld A	Produkte	Verfall	Zinssatz	1.1.2022		Veränderung (-) Veränderung (+)		31.12.2022		Gläubiger
				CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	
142-152	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	2'900'000.00	75'000.00	1'250'000.00	4'075'000.00	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	850'000.00	50'000.00	-	800'000.00	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		
<b>Kloten</b>										
<b>Wertstrasse</b>										
38+40	Festhypothek	15.04.2024	0.750%	4'500'000.00	-	-	4'500'000.00	ZKB		
<b>Lochäckerstrasse</b>										
3+5	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	1'800'000.00	-	-	1'800'000.00	ZKB		
<b>Dübendorf</b>										
<b>Heugatterstrasse</b>										
33+35	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	3'000'000.00	-	-	3'000'000.00	ZKB		
<b>Total</b>				<b>81'100'000.00</b>	<b>125'000.00</b>	<b>1'250'000.00</b>	<b>82'225'000.00</b>			

Erläuterungen: Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2022 ca. 0,62 % (Stand Referenzzinssatz 1,25% am 31.12.2022)  
 Kurzfristige Finanzierungen: Aufgrund von Leitzinserhöhungen haben sich die Kosten für die kurzfristigen Finanzierungen erhöht, die vereinbarte Marge beträgt 0,37% + variabler Zinssatz.

# 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
<b>Zürich Gutstrasse</b>													
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	
<b>Kloten</b>													
<b>Werftstrasse</b>													
38+40				5	3	6	1				4		10
<b>Neubrunnenstrasse</b>													
25											1		
<b>Lochäckerstrasse</b>													
3+5				9		3			1				11
<b>Dübendorf</b>													
<b>Heugatterstrasse</b>													
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	2022	2022
	CHF	CHF

**Amortisationskonto**

Bestand am 1. Januar 2022	18'574'932.40
Einlagen 2022	1'393'025.23
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>19'967'957.63</b>

**Heimfallkonto**

	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 1. Januar 2022	3'335'423.40	2'467'653.15
Einlagen 2022	37'326.50	959'397.25
	3'372'749.90	3'427'050.40

<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>6'799'800.30</b>
-------------------------------------	---------------------

**Erneuerungsfonds**

Bestand am 1. Januar 2022	17'411'569.75
Entnahmen 2022	0.00
Ordentliche Einlagen 2022	890'475.50
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>18'302'045.25</b>

**Gesetzliche Reserve**

Bestand am 1. Januar 2022	303'273.45
Zuweisung laut GV	237.71
<b>Bestand am 31. Dezember 2022</b>	<b>303'511.16</b>

# Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2022	CHF Einlagen 2022*	CHF Amortisationskonto 1.1.2022
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld B 110-140	4'197'417.26	112'740.76	4'084'676.50
Baufeld C 64-100	5'048'724.60	132'081.41	4'916'643.19
Baufeld E 113-131	5'767'548.72	485'426.27	5'282'122.45
Baufeld F 81-95	3'125'156.18	326'620.56	2'798'535.62
<b>Kloten</b>			
<b>Werftstrasse</b>			
38+40	817'976.98	112'700.73	705'276.25
<b>Neubrunnenstrasse</b>			
25	3'034.17	486.79	2'547.38
<b>Lochäckerstrasse</b>			
3+5	261'806.21	91'344.33	170'461.88
<b>Dübendorf</b>			
<b>Heugatterstrasse</b>			
33+35	746'293.51	131'624.38	614'669.13
<b>Total</b>	<b>19'967'957.63</b>	<b>1'393'025.23</b>	<b>18'574'932.40</b>

\* Erläuterung: 1,5% von den Bruttoanlagekosten 2022 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2022

# Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2022	CHF Einlagen 2022*	CHF Bestand 1.1.2022
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld A			
142-150	3'372'749.90	37'326.50	3'335'423.40
Baufeld D			
145-153	3'427'050.40	959'397.25	2'467'653.15
<b>Total</b>	<b>6'799'800.30</b>	<b>996'723.75</b>	<b>5'803'076.55</b>

\* Erläuterungen: 0,5% der Bruttoanlagekosten  
Höhere Einlagen infolge Restwertabschreibung Bestandesliegenschaften Baufeld D

# Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2022	CHF Einlagen 2022	CHF Entnahmen 2022	CHF Bestand 1.1.2022
<b>Zürich</b>				
<b>Gutstrasse</b>				
Baufeld A				
142-150	2'323'914.20	123'696.00	-	2'200'218.20
Baufeld B				
110-140	3'956'310.25	26'000.00	-	3'930'310.25
Baufeld C				
64-100	4'273'514.25	-	-	4'273'514.25
Baufeld D				
145-153	1'924'221.55	101'850.00	-	1'822'371.55
Baufeld E				
113-131	3'134'119.00	284'919.50	-	2'849'199.50
Baufeld F				
81-95	1'941'390.00	215'710.00	-	1'725'680.00
<b>Kloten</b>				
<b>Werftstrasse</b>				
38+40	341'304.40	51'000.00	-	290'304.40
<b>Neubrunnenstrasse</b>				
25	2'100.00	350.00	-	1'750.00
<b>Lochäckerstrasse</b>				
3+5	83'571.60	30'500.00	-	53'071.60
<b>Dübendorf</b>				
<b>Heugatterstrasse</b>				
35+35	321'600.00	56'450.00	-	265'150.00
<b>Total</b>	<b>18'302'045.25</b>	<b>890'475.50</b>	<b>-</b>	<b>17'411'569.75</b>

Erläuterungen: Einlagen; 1% vom Gebäudeversicherungswert als Einlage unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften (Baufeld B + C)

Entnahmen: keine

# Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2022	CHF wertver. Investitionen 2022	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2022
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
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
<b>Kloten</b>			
<b>Werftstrasse</b>			
38+40	8'218'658.00	-	8'218'658.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>			
25	35'000.00	-	35'000.00
<b>Lochäckerstrasse</b>			
3+5	6'260'084.00	535'084.00	5'725'000.00
<b>Dübendorf</b>			
<b>Heugatterstrasse</b>			
33+35	9'389'628.00	-	9'389'628.00
<b>Total</b>	<b>124'788'021.90</b>	<b>535'084.00</b>	<b>124'252'937.90</b>

Erläuterungen: Der Bruttoanlagewert hat sich aufgrund wertvermehrender Investitionen bei den Liegenschaften Lochäckerstrasse 3 + 5 in 8302 Kloten erhöht.

# Brandversicherungen

Liegenschaften	CHF GVZ-Index 1025 2022	CHF GVZ-Index 1025 2021
<b>Zürich</b>		
<b>Gutstrasse</b>		
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	28'491'950.00
Baufeld F		
81-95	21'571'000.00	21'571'000.00
<b>Kloten</b>		
<b>Werftstrasse</b>		
38+40	5'100'000.00	5'099'920.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>		
25	35'000.00	35'000.00
<b>Lochäckerstrasse</b>		
3+5	3'050'000.00	2'653'577.00
<b>Dübendorf</b>		
<b>Heugatterstrasse</b>		
33+35	5'645'000.00	5'645'000.00
<b>Total</b>	<b>141'275'550.00</b>	<b>140'879'047.00</b>

Erläuterungen: Der Gebäudeversicherungswert bei den Liegenschaften Lochäckerstrasse 3 + 5 in 8302 Kloten hat sich aufgrund wertvermehrender Investitionen erhöht.



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 2022 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, 15. März 2023

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

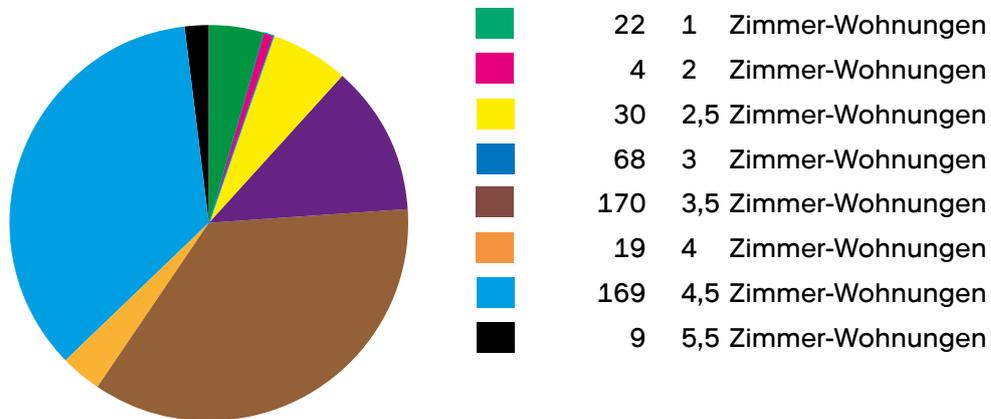
Monica González del Campo

Leitende Revisorin

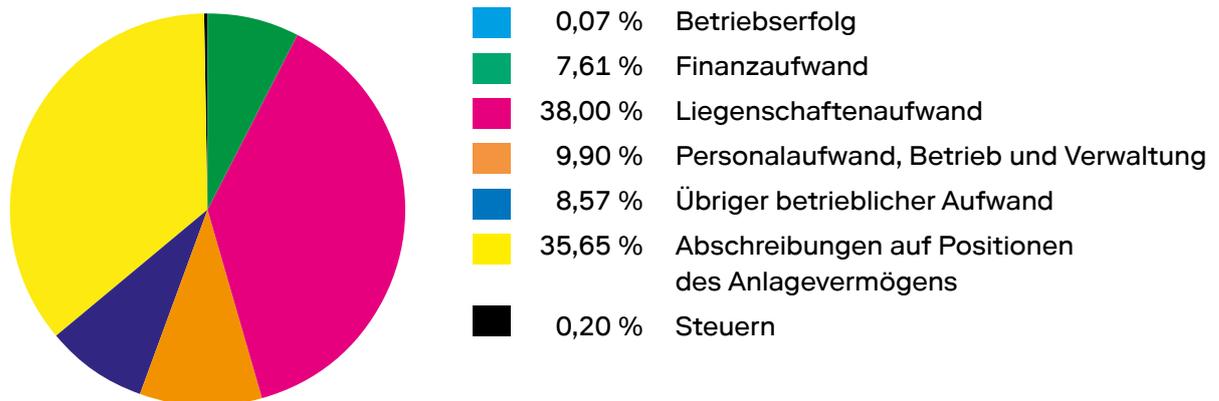
Zugelassene Revisionsexpertin

## Entwicklung auf einen Blick

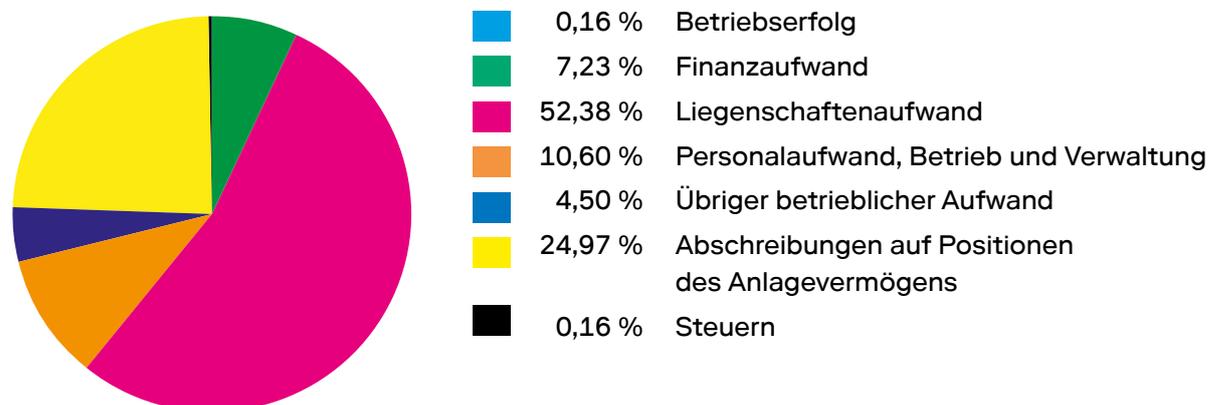
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2022



Verwendung des Mieterfrankens 2021





## **BAUGENOSSENSCHAFT IM GUT**

Gutstrasse 86

8055 Zürich

Telefon 044 451 18 80

Telefax 044 451 18 84

E-Mail [info@baugig.ch](mailto:info@baugig.ch)

Homepage [www.baugig.ch](http://www.baugig.ch)