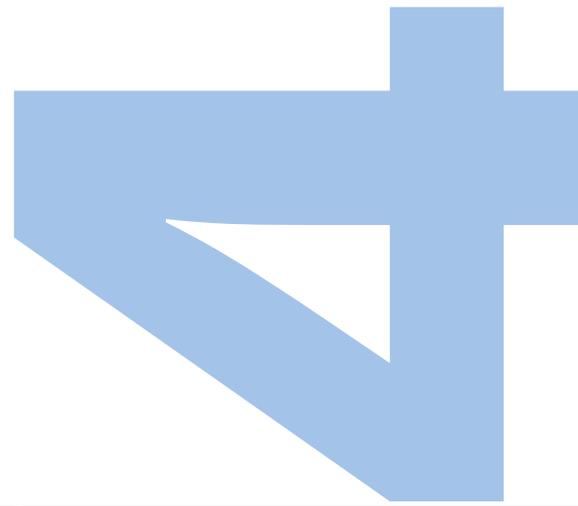




Jahresbericht und Jahresrechnung



Einladung zur 76. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 20. Juni 2025
17 Uhr Türöffnung und Apéro
18 Uhr Generalversammlung
Im Gasthaus Albisgütli, Festsaal
Uetlibergstrasse 341, 8045 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl
 - a) der Stimmzähler
 - b) des Wahlbüros und der Tagespräsidentin für das Traktandum 6
3. Protokoll der 75. ordentlichen Generalversammlung vom 31. Mai 2024
4. Jahresgeschäfte
 - a) Jahresbericht 2024
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2024
 - c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 - d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - e) Entlastung des Vorstandes
5. Ausgabenkompetenz
An den Vorstand über CHF 10 Mio. vom 21. Juni 2025 bis 20. Juni 2026
6. Wahlen
 - a) Beschluss über die Anzahl Mitglieder des Vorstandes ab Amtsperiode 2025 – 2028 (Antrag des Vorstandes 6 Mitglieder)
 - b) Wahl des Vorstandes
 - c) Wahl des Präsidiums
 - d) Wahl der Revisionsstelle (Antrag: BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich)
7. Diverses

Der Stimmrechtsausweis und die Wahlzettel werden 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 2024 und das Protokoll der GV 2024 liegen vom 26. Mai 2025 bis am 30. Mai 2025 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2024, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir Sie, schriftlich bis am 30. Mai 2025 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

Editorial

Ein Blick zurück auf 2024

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Ein spannendes und intensives Jahr liegt hinter uns. Trotz vieler Herausforderungen bleibt das Wichtigste: Unsere Mieten sind im Vergleich zum Stadtzürcher Umfeld weiterhin sehr tief. Das ist und bleibt unser zentraler Anspruch – bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu sichern.

Ein weiterer stabiler Faktor ist unser durchschnittlicher Hypothekenzinssatz, der nach wie vor unter einem Prozent liegt. Dies ermöglicht es uns, unsere finanzielle Basis zu stärken und langfristig nachhaltig zu wirtschaften.

Allerdings mussten wir 2024 erstmals hinnehmen, dass es uns nicht gelungen ist, neue Liegenschaften zu erwerben und unsere Genossenschaft weiter zu vergrössern.

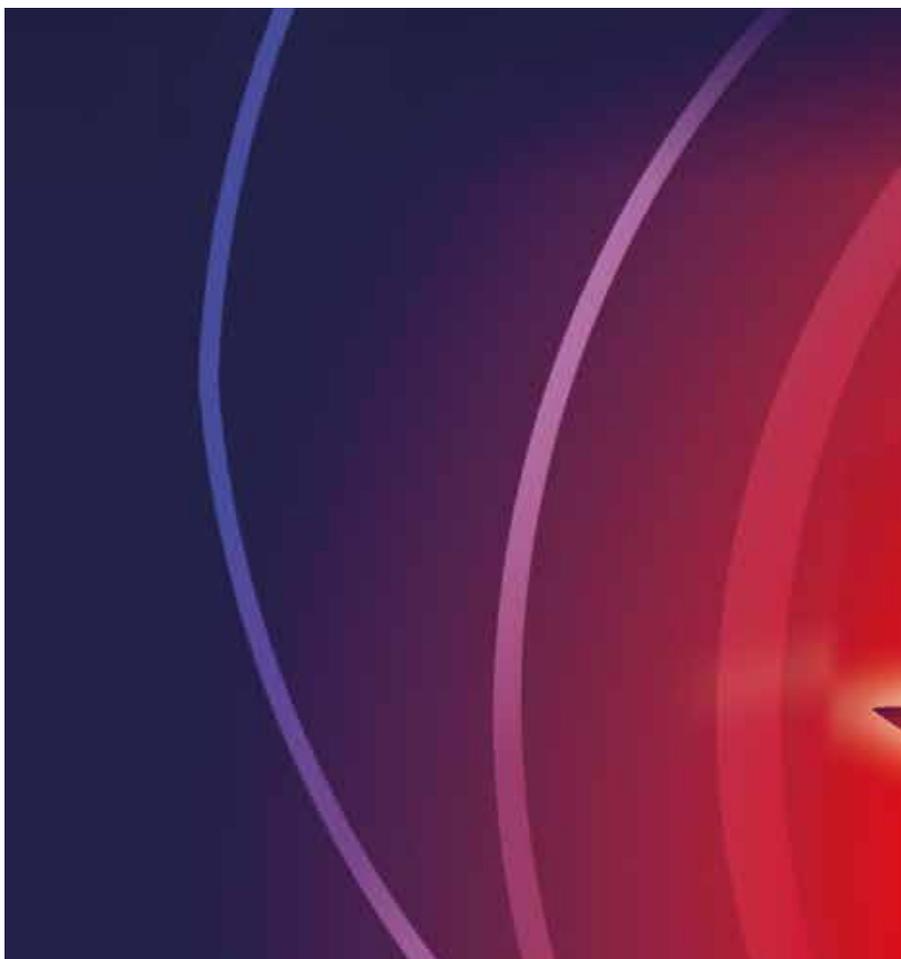
Der Immobilienmarkt bleibt herausfordernd, doch wir beobachten die Situation weiterhin genau und werden Chancen nutzen, sobald sich diese bieten.

Ein erfreulicher Meilenstein ist hingegen der Baustart auf den Baufeldern A + D.

Nach einer langen und intensiven Planungsphase konnten wir 2024 endlich mit den Bauarbeiten beginnen. Damit steht einem Bezug der neuen Wohnungen im letzten Quartal 2026 nichts mehr im Wege – ein wichtiger Schritt für unsere Genossenschaft und ihre Zukunft.

Ein weiterer bedeutender Punkt auf unserer Agenda sind die Vorstandswahlen an der diesjährigen Generalversammlung.

100 Jahre Schweizer National-Circus Knie
2019 durfte die Familie Knie ein ganz besonderes Jubiläum feiern: 100 Jahre Schweizer National-Circus Knie! Was 1919 mit der Uraufführung im Chapiteau auf der Schützenmatte in Bern begann, wurde 2019 mit besonderen Attraktionen, Events, einer Doku-Fiktion und Ausstellungen gefeiert.



Hier haben Sie, liebe Mitglieder, die Möglichkeit, aktiv mitzuentcheiden und die Weichen für die kommenden Jahre zu stellen, Ihre Mitwirkung ist essenziell für die Zukunft unserer Genossenschaft.

Ich wünsche Ihnen nun eine spannende und informative Lektüre dieses Jahresberichts und freue mich darauf, Sie zahlreich an der diesjährigen Generalversammlung begrüßen zu dürfen.

Mit besten Grüßen
Daniel Ponca, Präsident



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 ein Angebot zum Kauf von Liegenschaften und/oder Grundstücken geprüft und ein Kaufpreisangebot basierend auf den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben, jedoch den Zuschlag nicht erhalten.

Planung, Rückbau und Baubeginn Ersatzneubau Baufelder A + D

An zahlreichen Sitzungen haben die Baukommission und der Vorstand in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Totalunterneh-

mer, der WSG AG, mit ihren Entscheidungen die Planung, den Rückbau und den Baubeginn der Bauten, vorangetrieben. Nach Abschluss der Rückbau- und Aushubarbeiten sowie nach Abschluss der Injektionsrammpfähle wurden im Dezember die Turmdrehkrane aufgestellt und mit den Rohbauarbeiten begonnen.

Neujahrsapéro

Der Vorstand hat am Samstag, 13. Januar 2024 zum Neujahrsanfang zu Raclette, Marroni, Glühwein und feinen Kuchen eingeladen. Das neue Jahr wurde von zahlreichen Teilnehmern bei ausgelassener und fröhlicher Stimmung gefeiert.

Ordentliche Generalversammlung

Am Freitag, 31. Mai 2024 fand die 75. ordentliche Generalversammlung im Hotel Crowne Plaza Zürich, statt. Die ordentlichen Traktanden wurden mit deutlichem Mehr angenommen, über das Traktandum 6 «Richtungsentscheid bauliche Dichte Baufeld B + C» wurde aufgrund der Annahme eines Nichteintretens Antrags nicht abgestimmt, was die weitere Planung für das Baufeld B + C verzögert hat.



Genossenschaftsfest

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter feierten am Samstag, 29. Juni 2024 das jährliche Genossenschaftsfest. Dabei gebührt den zahlreichen Helferinnen und Helfer ein Dankeschön für Ihren Einsatz und das gelungene Fest.

Baukommission plus (BK+)

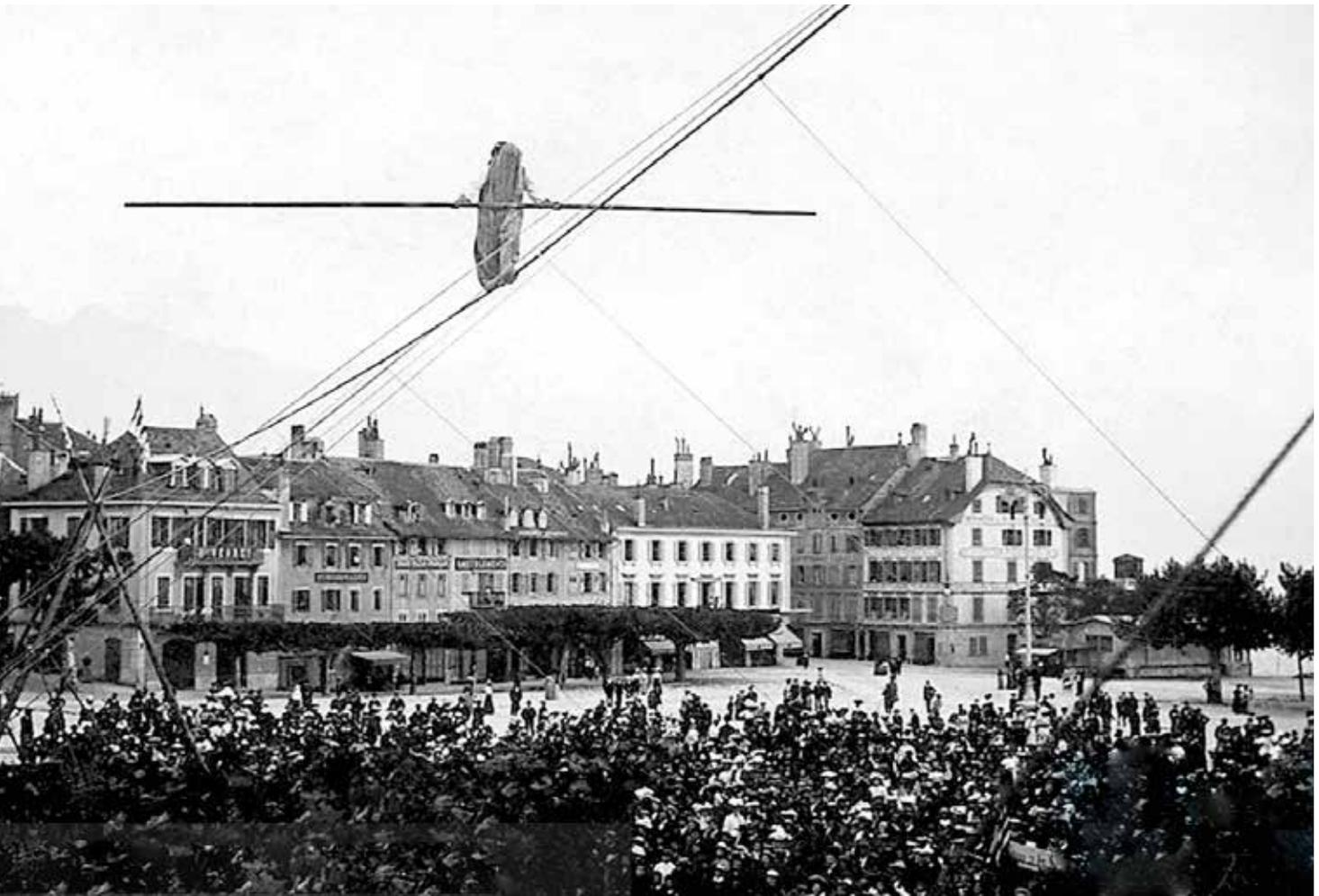
Der Vorstand hat im September 2024 eine erweiterte Baukommission plus eingesetzt, um eine breite Abstützung für die Entwicklung eines Wettbewerbsprogrammes zu erreichen.

Befristete Vermietungen

Baufeld B I Gutstrasse 110-140

Nach der Generalversammlung vom 31. Mai 2024 hat der Vorstand beschlossen, die befristete Vermietung im Baufeld B auszusetzen, bis Klarheit über das weitere Vorgehen bei den Baufeldern B + C herrscht. Mit dem Einsetzen einer Baukommission plus (BK+) wurden die befristeten Vermietungen im Baufeld B wieder aufgenommen. Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Baufeld B erhalten bei Wohnungskündigungen in anderen Baufeldern exklusiv Umsiedlungsangebote.





Am 14. Juni 1919 feiert der Circus Knie sie auf der Berner Schützenmatte Premiere. In diesem Jahr wird auch das erste Winterquartier in Rapperswil errichtet. Nur ein Jahr später führt Friedrich Knie erstmals seine Pferde in der Manege vor. Bereits 1926 ist der Circus Knie mit über 80 eigenen Wohn-, Transport-, Menagerie- und Bürowagen auf Tournee. Karl und Eugen Knie entscheiden 1934, das Familienunternehmen in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln. Nur ein Jahr später muss der Zirkus nach einer teuren und wenig erfolgreichen Tournee einen finanziellen Rückschlag einstecken. Karl hatte für eine gigantische Inszenierung 50 Artisten aus Indien engagiert – und konnte das Publikum damit leider nicht begeistern. In den Folgejahren erholt sich das Unternehmen und baut weiter aus. So wird 1956 das neue Winterquartier in Rapperswil bezogen und an Pfingsten 1962 eröffnete Knies Kinderzoo.

Ab 1992 liegt das Unternehmen in den Händen von Fredy jun. und Franco sen., die sich die künstlerische und technische Direktion teilen. Seit 2014 ist Franco Knie nicht mehr mit dem Zirkus auf Tournee und kümmert sich in Knies Kinderzoo um den ein Jahr später eröffneten Elefantenpark «Himmapan» mit dem dazugehörigen Thai Restaurant «Himmapan Lodge». Heute leitet die 7. Generation – Géraldine Knie mit Maycol Errani und Doris Knie – den Circus Knie. Mit Ivan Frédéric, Chanel Marie und Maycol jun. steht bereits die 8. Generation in der Manege.

Organe und Geschäftsstelle

Präsident

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

Aktuarin

Rebecca Nauer
Gutstrasse 127, 8055 Zürich
rebecca.nauer@baugig.ch
Tel. 043 553 17 63

Mitglied

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

Städtischer Vertreter

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

Mitglied

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

Mitglied

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

Mitglied

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

Geschäftsstelle

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

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

Notfallnummer 079 207 39 58
(ausserhalb Bürozeiten)

Geschäftsführer

Stefan Fricker
stefan.fricker@baugig.ch

Buchhaltung

Margrit Pechlaner
margrit.pechlaner@baugig.ch

Buchhaltung

Christian Huber
christian.huber@baugig.ch

Leiter/Unterhalt + Betrieb

Simon Bühlmann
simon.buehlmann@baugig.ch

Techn. Hauswart (Zürich)

Peter Gerber
peter.gerber@baugig.ch

Hauswart/Gärtner

Alain Schütz
alain.schuetz@baugig.ch

Hauswart/Gärtner

Daniel Brayenovitch
aniel.brayenovitch@baugig.ch

Hauswart/Gärtner

Diogo Lavareda
diogo.lavareda@baugig.ch

Reinigung (Zürich)

Claudia Schmidt
claudia.schmidt@baugig.ch

Aus der Geschäftsstelle

Zürich,
Gutstrasse
64–153

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

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

Zürich,
Edisonstrasse 22

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Liegenschaftenübergabe Gutstrasse 146-148 Gutstrasse 145-153

Nach Ablauf der befristeten Mietverträge und nach ordentlicher Rücknahme aller Wohnungen konnten wir am 8. Juli 2024 wie geplant die Mehrfamilienhäuser der Firma WSG AG übergeben.



**Kloten,
Werftstrasse
38 + 40**

**Unterhalt und Reparaturen
Allgemein**

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen.

**Glattbrugg,
Rohrstrasse
23**

**Unterhalt und Reparaturen
Allgemein**

Der Unterhaltsaufwand bei der Liegenschaft bewegte sich im erwarteten Rahmen.

**Kloten,
Lochäckerstrasse
3 + 5**

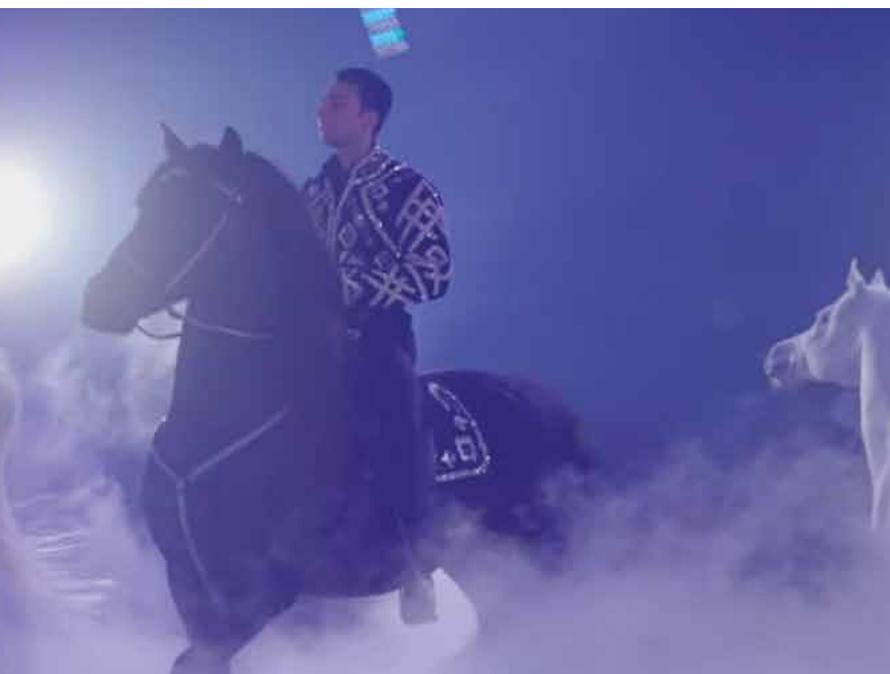
**Unterhalt und Reparaturen
Allgemein**

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften bewegte sich im erwarteten Rahmen.

**Dübendorf,
Heugatterstrasse
33 + 35**

**Unterhalt, Reparaturen und
Sanierung Keller**

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



Hinter den Kulissen der Pferdedressur!
Eine einzigartige Erfahrung für Gross und Klein. Wie bringt man ein Pferd ohne Zwang dazu, das zu tun, was man von ihm will? Das Geheimnis liegt einerseits in der Verbundenheit zwischen Mensch und Tier. Andererseits braucht es unendlich viel Geduld und Einfühlungsvermögen. Beim Circus Knie leben wir den Grundsatz «Lass das Pferd Pferd sein». Als erfahrener Tiertrainer hat Fredy Knie jun. unzählige Pferde beim Erlernen des Pferde-Abc begleitet. Er beherrscht die Kunst, das Vertrauen und die Kommunikation zu jedem Pferd individuell aufzubauen und zu entwickeln.

Wohnungswechsel 2024

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten
32 MieterInnen (Vorjahr 36) oder
ca. 7,1% des Wohnungsbestandes Ihren Wohnstatus

Wohnungsbestand, Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

Wohnungsbestand am 31.12.2024	453
Mitgliederzahl am 31.12.2024	416 Mitglieder*
GenossenschafterInnen Wohnungen	415 Mitglieder
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1 Mitglied
Umzüge innerhalb der Genossenschaft	
Kündigung Mietverhältnisse	32
Befristete Vermietungen 31.12.2024	4**

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

* Eine Wohnung wurde an die Stiftung Domizil vermietet

**per 31.12.2024 sind 4 Wohnungen im Baufeld B befristet vermietet.



Personelle Veränderungen

Betriebspersonal

Eintritt per August 2024

**Herr Diogo Lavareda, Hauswart
und Umgebungspflege**

Zürich Nord und Agglomeration

Eintritt per Oktober 2024

**Herr Alain Schütz, Hauswart und
Umgebungspflege**

Zürich Gutstrasse, Baufeld F und
Baufeld B

Wir wünschen Herr Lavareda und
Herr Schütz viel Erfolg und Zufrie-
denheit bei Ihrer Tätigkeit und
freuen uns auf eine angenehme
Zusammenarbeit.

Austritt per Dezember 2024

**Frau Elione Maria Wyss,
Reinigungsmitarbeiterin**

Wir danken Frau Wyss für die gute
Zusammenarbeit und wünschen
Ihr für die Zukunft Gesundheit,
Zufriedenheit und Erfolg auf dem
weiteren Lebensweg.





Von der Freiluft-Arena zum grössten Circus der Schweiz:
Die Geschichte der Familie Knie beginnt 1803 in Innsbruck, als sich der Medizinstudent Friedrich Knie in die Kunstreiterin Wilma verliebte. Die Liebe zerbrach, doch Herz und Seele haben sich dem Artistenleben verschrieben; und so gründete Friedrich ein Seiltänzer- und Künstlerunternehmen. Nachdem die Familie jahrelang mit einer eigenen Arena durch Deutschland, Österreich und 1814 erstmals durch die Schweiz zog, erfüllte sich die mittlerweile 4. Generation den Wunsch nach einem Zeltzirkus.

In memoriam

Verstorben im:	Name	Gutstrasse Zürich
Januar	Aebi René	80
März	Gischig Paul	96
März	Pinti Erino	124
März	Huber Hugo	127
Juni	Mali Jurcek	150
Oktober	Rocco Basilio	94
November	Meier Benno	110

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

Kommentar zur Jahresrechnung 2024

Wie bereits im Vorjahr angekündigt, führten die buchhalterisch nicht aktivierbaren Sanierungskosten des Hochhauses und des Pavillons zu einem siebenstelligen Sonderverlust.

Nachfolgend werden die wesentlichen Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr erläutert.

Erfolgsrechnung

Trotz der erwarteten Leerstandssteigerung aufgrund der Ersatzneubauten in den Baufeldern A + D stiegen die Mietzinserträge um rund 5%. Dieser Anstieg ist insbesondere auf den Erwerb der Liegenschaften an der Edisonstrasse in Zürich-Oerlikon im Dezember 2023 und auf die Mietzinsanpassung per 1. April 2024 zurückzuführen.

Die deutliche Zunahme des Liegenschaftsaufwands – über 2 Millionen CHF – ist, wie bereits in der Einleitung erwähnt, auf die buchhalterisch nicht aktivierbaren Sanierungskosten des Hochhauses und des Pavillons zurückzuführen. Dies verdeutlicht die bilanzielle Auswirkung von Sanierungen im Gegensatz zu Ersatzneubauten, die solche Effekte nicht mit sich bringen.

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert hauptsächlich aus der Aufstockung des Betriebspersonals. Im Gegenzug sank der Büro- und Verwaltungsaufwand, insbesondere aufgrund der im Jahr 2023 angefallenen Akquisitionskosten für die Liegenschaft in Zürich-Oerlikon.

Die Kombination dieser Faktoren führte dazu, dass das Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) halbiert wurde – und das, ob-

wohl die Einlagen in den Erneuerungsfonds um rund 20% reduziert wurden.

Im Bereich Finanzergebnis stieg die durchschnittliche Verzinsung um 14 Basispunkte auf 0,96% (Vorjahr: 0,82%).

Das Geschäftsjahr 2024 schliesst somit mit einem Jahresverlust von 1'380'826.88 CHF ab.

Bilanz

In den vergangenen Jahren nahmen die Aktiven durch diverse Akquisitionen stetig zu. Aufgrund der Verrechnung der Erneuerungsfonds mit den Liegenschaften der Baufelder A + D sowie der Ausbuchung der buchhalterisch nicht aktivierbaren Sanierungskosten des Hochhauses und des Pavillons verringerte sich die Bilanzsumme per 31.12.2024 um rund 2%.

Positiv hervorzuheben ist, dass zwei Drittel der im Berichtsjahr getätigten Investitionen in Höhe von rund 6 Millionen CHF eigenfinanziert wurden. Dadurch konnte die Aufnahme von Fremdfinanzierungen auf rund 2 Millionen CHF begrenzt werden.

Aufgrund des Sonderverlustes sank die Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag auf 3,6% (Vorjahr: 4,6%).

Ausblick

Während im Geschäftsjahr 2024 ein Sonderverlust verbucht wurde, werden für die kommenden Jahre deutlich profitablere Ergebnisse erwartet.

Jahresrechnung Zahlen und Fakten



Bilanz per 31. Dezember 2024

Aktiven	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'787'632.32	1'514'182.35
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		25'325.31	91'103.39
Vorräte		29'997.03	31'190.63
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	314'136.06	347'502.13
Total Umlaufvermögen		2'157'090.72	1'983'978.50
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen			
Liegenschaft auf eigenem Land		125'543'281.35	125'543'281.35
Amortisationskonto		- 23'111'462.90	- 21'551'587.49
Liegenschaft auf Land im Baurecht		9'756'630.55	17'875'664.55
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		- 1'890'793.20	- 7'264'473.60
Mobile Sachanlagen		8'578.07	14'296.11
Baukonten	2.3	9'768'898.70	8'416'646.69
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		18'239.14	12'796.30
Total Anlagevermögen		120'098'371.71	123'051'623.91
Total Aktiven		122'255'462.43	125'035'602.41

Passiven	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
		CHF	CHF

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		242'466.91	380'101.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	896'313.27	842'542.77
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	92'000'00	67'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'230'780.18	1'289'644.02

Langfristiges Fremdkapital

Total Baukredit Baufeld A + D		2'799'209.25	0.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	96'545'000.00	97'387'000.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.7	16'971'692.82	20'278'043.98
Diverse Rückstellungen		310'925.55	307'632.90
Total langfristiges Fremdkapital		116'626'827.62	117'972'676.88

Total Fremdkapital		117'857'607.80	119'262'320.90
---------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Eigenkapital

Genossenschaftskapital	2.8	2'996'800.00	2'991'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven		303'659.01	303'511.16
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		2'384'082.50	2'381'273.43
Jahresgewinn/-verlust		-1'380'826.88	2'956.92
Total Eigenkapital		4'397'854.63	5'773'281.51

Total Passiven		122'255'462.43	125'035'602.41
-----------------------	--	-----------------------	-----------------------

Erfolgsrechnung 2024

Erfolgsrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Mietzinserträge		
Wohnungen	6'584'095.00	6'243'503.50
Bastelräume	35'790.00	40'428.00
Gewerbe	193'570.00	131'650.00
Garagen	23'352.00	25'820.00
Tiefgaragen	345'043.00	343'674.00
Mofaplätze	5'016.00	5'016.00
Parkplätze	81'744.00	76'456.00
Miete Werbefläche	4'000.00	3'666.65
Leerstandskosten	-85'550.83	-45'821.65
	7'187'059.17	6'824'392.50
Übrige Erträge	98'013.76	92'802.99
	98'013.76	92'802.99
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'285'072.93	6'917'195.49
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	3'149'151.35	805'685.94
Baurechtszins, Pachtzinsen	63'606.45	77'743.65
Gebäudeversicherung	50'012.75	48'796.99
Übrige Versicherungen	24'447.65	15'599.41
Wasser und Abwasser	104'730.67	99'478.36
Kehricht	22'952.85	24'012.80
Allgemeinstrom	15'320.90	-925.32
Einlagen Erneuerungsfonds	1'555'551.99	1'975'998.73
	4'985'774.61	3'046'390.56
Personalaufwand		
Betrieb und Verwaltung	754'682.45	667'624.10
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	238'914.64	280'740.38
Revisionskosten	10'377.60	11'157.70
Vorstandsentschädigungen	84'192.00	84'000.00
Kommissionsentschädigung	14'840.00	16'516.00
	348'324.24	392'414.08
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1'196'291.63	2'810'766.75

Erfolgsrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	1'196'291.63	2'810'766.75
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	5'718.04	9'530.08
Einlage Amortisationskonto	1'608'658.56	2'048'303.16
	1'614'376.60	2'057'833.24
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	- 418'084.97	752'933.51
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	948'947.65	734'711.60
Übriger Finanzaufwand	2'149.96	2'436.14
	951'097.61	737'147.74
Betriebsergebnis vor Steuern	- 1'369'182.58	15'785.77
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	11'644.30	12'828.85
Jahresgewinn/-verlust	- 1'380'826.88	2'956.92

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	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
Heiz- und Nebenkosten	314'136.06	345'402.13
Steuerguthaben	0.00	0.00
	314'136.06	347'502.13

2.2 Finanzanlagen

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

2.3 Baukonten

Baukonto Baufeld A + D, Ersatzneubau	9'467'548.89	4'150'014.44
Baukonto Gutstrasse 150, Hochhaus, Zürich	0.00	4'120'730.30
Baukonto Baufeld B	263'350.61	109'302.75
Baukonto Rohrstrasse 23, Glattbrugg	37'999.20	36'599.20
	9'768'898.70	8'416'646.69

2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahltes/nicht zurückbezahltes Anteilschein Kapital	0.00	7'500.00
Vorausbezahlte Mieten, Mieterguthaben	341'835.00	503'171.27
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	554'478.27	331'871.50
	896'313.27	842'542.77

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisation von Hypotheken	92'000.00	67'000.00
	92'000.00	67'000.00

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken Gutstrasse Baufeld A bis F	76'025'000.00	76'775'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	4'500'000.00
Hypothek Lochäckertstrasse Kloten	3'000'000.00	3'000'000.00
Hypothek Heugatterstrasse Dübendorf	5'000'000.00	5'000'000.00
Hypothek Rohrstrasse Glattbrugg	2'895'000.00	2'937'000.00
Hypothek Edisonstrasse Zürich	5'125'000.00	5'175'000.00
	96'545'000.00	97'387'000.00
2.7 Erneuerungsfonds		
Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.	16'971'692.82	20'278'043.98
2.8 Genossenschaftskapital		
Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.	2'996'800.00	2'991'400.00
3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (brutto)	135'299'911.90	143'418'945.90
4 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	155'555'199.00	162'299'873.00
5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse	12'515.40	11'007.90
6 Durchführung einer Risikobeurteilung		
Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
7 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen		
Die Genossenschaft hat zwei Baurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 6. Dezember 2084. Der jährliche Baurechtszins beträgt 135'983.00 Franken nach Abschluss der Ersatzneubauten im Baufeld A + D. Der jährliche Baurechtszins beträgt 19'806.45 Franken im 2024 (2023: 33'943.65 Franken).		
8 Anzahl Mitarbeiter		
Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr bestanden weniger als zehn Vollzeitstellen.		
9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

Verwendung des Jahresgewinns 2024		
	2024	2023
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	2'384'082.50	2'381'273.43
Jahresgewinn/-verlust	-1'380'826.88	2'956.92
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'003'255.62	2'384'230.35
Vorschlag Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	0.00	-147.85
Gewinnvortrag	1'003'255.62	2'384'082.50

Unterhalt und Reparaturen		
	2024	2023
	CHF	CHF
Lifte	82'933.10	98'084.35
Elektroreparaturen	44'499.36	36'741.80
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	130'634.40	119'803.85
Maler-/Glaserarbeiten	121'839.35	114'648.40
Umgebung	49'862.75	95'301.60
Heizung	17'356.10	13'627.25
Sanitär/Kanalisation	45'731.35	48'482.34
Schreiner	27'510.80	15'581.40
Maurer/Plättlileger	0.00	0.00
Rep./Ersatz Wohnungsböden	31'940.40	50'262.25
Rollladen/Storen	7'218.50	6'443.45
Schlösser und Schilder	14'061.08	13'751.80
Waschküchen/Trockenräume	66'829.75	36'849.10
Dachreparaturen	17'697.10	27'098.85
Wohnungsumbauten	54'808.40	10'357.20
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	2'461'764.11	152'787.18
./. Mieterfakturen	-25'535.20	-34'134.88
Total Liegenschaftenaufwand	3'149'151.35	805'685.94

Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Produkte	Verfall	Zinssatz	1.1.2024		Veränderung (-) Veränderung (+)		31.12.2024	Gläubiger
			CHF	CHF	CHF	CHF		
Zürich, Gutstrasse								
Baufeld A								
150, 150a, 152 kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	7'975'000.00	-	-	7'975'000.00	ZKB	
Baufeld B								
110-140 Festhypothek	29.12.2025	0.150%	11'250'000.00	-	-	11'250'000.00	BVK	
Baufeld C								
64-100 Festhypothek	27.12.2028	0.900%	13'000'000.00	-	-	13'000'000.00	Suva	
Baufeld D								
145-153 kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	750'000.00	750'000.00	-	0.00	ZKB	
Baufeld E								
113-131 Festhypothek	30.08.2031	0.850%	22'800'000.00	-	-	22'800'000.00	Helvetia Leben	
Baufeld F								
81-95 Anleihen	21.06.2032	0.375%	11'000'000.00	-	-	11'000'000.00	EGW	
Anleihen	13.09.2035	0.600%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00	EGW	
Edisonstrasse								
22 Festhypothek	30.09.39	1.440%	5'200'000.00	25'000.00	-	5'175'000.00	ZKB	
Kloten								
Wertstrasse								
38 + 40 Festhypothek	30.09.39	1.440%	4'500'000.00	-	-	4'500'000.00	ZKB	
Lochäckerstrasse								
3 + 5 Festhypothek	30.09.39	1.440%	3'000'000.00	-	-	3'000'000.00	ZKB	
Glattbrugg								
Rohrstrasse								
23 Festhypothek	30.09.39	1.440%	2'979'000.00	42'000.00	-	2'937'000.00	ZKB	
Dübendorf								
Heugatterstrasse								
33 + 35 Festhypothek	30.09.39	1.440%	5'000'000.00	-	-	5'000'000.00	ZKB	
Total			97'454'000.00	817'000.00	0.00	96'637'000.00		

Erläuterungen: - Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2024 ca. 0.96 % (Stand Referenzzinssatz 1,75% am 31.12.2024)

Liegenschaftenverzeichnis

	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Abstellplätze		
	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Ge- werbe	Gara- gen	Motor- räder	PW- Aussen- plätze
Zürich Gutstrasse													
Baufeld A													
150, 150a, 152	22			24						1			
Baufeld B													
110-140			20		58		24		12				
Baufeld C													
64-100			10		63		24		2	2	72		
Baufeld D													
Rückbau													
Baufeld E													
113-131					19		61	3			71	6	
Baufeld F													
81-95					12		44	6			58	5	
Edisonstrasse													
22		1	3	5					2	1	3		4
Kloten													
Werftstrasse													
38 + 40				5	3	6	1				4		10
Neubrunnenstrasse													
25											1		
Lochäckerstrasse													
3 + 5				9		3			1				11
Dübendorf													
Heugatterstrasse													
33 + 35					9		9			1	18		3
Glattbrugg													
Rohrstrasse													
23		3			3		3				3		5
Total	22	4	33	43	167	9	166	9	17	5	230	11	33
Total Objekte				453					17	5	230	11	33

Fonds- und Amortisationskonto	2024	2024
	CHF	CHF

Amortisationskonto

Bestand am 1. Januar 2024	21'551'587.49
Einlagen 2024	1'559'875.41
Bestand am 31. Dezember 2024	23'111'462.90

Heimfallkonto

	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 1. Januar 2024	3'421'533.05	3'842'940.55
Einlagen 2024	48'783.15	0.00
Entnahmen 2024	1'579'523.00	3'842'940.55
	<u>1'890'793.20</u>	<u>0.00</u>
Bestand am 31. Dezember 2024		1'890'793.20

Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar 2024	20'278'043.98
Entnahmen 2024	4'861'903.16
Ordentliche Einlagen 2024	1'555'551.99
Bestand am 31. Dezember 2024	16'971'692.82

Gesetzliche Reserve

Bestand am 1. Januar 2024	303'659.01
Zuweisung laut GV	0.00
Bestand am 31. Dezember 2024	303'659.01

Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2024	CHF Einlagen 2024*	CHF Amortisationskonto 1.1.2024
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld B			
110-140	4'417'850.80	109'383.90	4'308'466.90
Baufeld C			
64-100	5'306'973.48	128'148.69	5'178'824.79
Baufeld E			
113-131	6'716'666.31	470'972.71	6'245'693.60
Baufeld F			
81-95	3'763'772.86	316'895.43	3'446'877.43
Edisonstrasse			
22	291'795.00	144'795.00	147'000.00
Kloten			
Werftstrasse			
38 + 40	1'038'332.26	109'345.06	928'987.20
Neubrunnenstrasse			
25	3'985.96	472.30	3'513.66
Lochäckerstrasse			
3 + 5	440'404.93	88'624.55	351'780.38
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33 + 35	1'003'648.80	127'705.27	875'943.53
Glattbrugg			
Rohrstrasse			
23	128'032.50	63'532.50	64'500.00
Total	23'111'462.90	1'559'875.41	21'551'587.49

* Erläuterung: 1,5 Prozent von den Bruttoanlagekosten 2024 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2024

Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2024	CHF Einlagen 2024*	CHF Entnahmen 2024*	CHF Bestand 1.1.2024
Zürich				
Gutstrasse				
Baufeld A				
142-150	1'890'793.20	48'783.15	1'579'523.00	3'421'533.05
Baufeld D				
145-153	–	–	3'842'940.55	3'842'940.55
Total	1'890'793.20	48'783.15	5'422'463.55	7'264'473.60

- * Erläuterungen: –0,5% der Bruttoanlagekosten
 –Baufeld A; Das Heimfallkonto wurde aufgrund Rückbau der Liegenschaften G. 146 + 148 teilaufgelöst
 –Baufeld D; Das Heimfallkonto wurde aufgrund Rückbau der Liegenschaften G. 145–153 aufgelöst
 –Baufeld A; Einlage berechnet nach Anlagewert G. 150/150a/152

Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2024	CHF Einlagen 2024	CHF Entnahmen 2024	CHF Bestand 1.1.2024
Zürich				
Gutstrasse				
Baufeld A				
142-148	–	–	2'825'398.20	2'825'398.20
150, 150a, 152	121'008.46	121'008.46	–	–
Baufeld B				
110-140	4'553'285.85	306'207.30	–	4'247'078.55
Baufeld C				
64-100	4'917'523.61	330'332.37	–	4'587'191.24
Baufeld D				
145-153	–	–	2'036'504.96	2'036'504.96
Baufeld E				
113-131	3'779'009.96	330'784.59	–	3'448'225.37
Baufeld F				
81-95	2'429'631.18	250'434.05	–	2'179'197.13
Edisonstrasse				
22	64'678.20	33'175.46	–	31'502.74
Kloten				
Werftstrasse				
38 + 40	456'738.55	59'209.76	–	397'528.79
Neubrunnenstrasse				
25	2'800.00	350.00	–	2'450.00
Lochäckerstrasse				
3 + 5	152'605.74	35'409.75	–	117'195.99
Dübendorf				
Heugatterstrasse				
35 + 35	449'369.76	65'537.07	–	383'832.69
Glattbrugg				
Rohrstrasse				
23	45'041.50	23'103.18	–	21'938.32
Total	16'971'692.82	1'555'551.99	4'861'903.16	20'278'043.98

Erläuterungen: – Einlagen; in der Regel 1% vom Gebäudeversicherungswert als Einlage
– Entnahmen; Baufeld A für Sanierung G. 150 | Abbruch Liegenschaften G. 146 + 148
– Entnahmen; Baufeld D Abbruch Liegenschaften G. 145-153

Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2024	CHF wertver. Investitionen 2024	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2024
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld A			
150, 150a, 152	9'756'630.55	–	11'996'219.05
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	0.00	–	5'879'445.50
Baufeld E			
113–131	37'643'874.00	–	37'643'874.00
Baufeld F			
81–95	24'573'239.70	–	24'573'239.70
Edisonstrasse			
22	9'800'000.00		9'800'000.00
Kloten			
Werftstrasse			
38 + 40	8'218'658.00	–	8'218'658.00
Neubrunnenstrasse			
25	35'000.00	–	35'000.00
Lochäckerstrasse			
3 + 5	6'260'084.00	–	6'260'084.00
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33 + 35	9'389'628.00	–	9'389'628.00
Glattbrugg			
Rohrstrasse			
23	4'300'000.00		4'300'000.00
Total	135'299'911.90	–	143'418'945.90

Erläuterungen: – Der Bruttoanlagewert beim Baufeld A hat sich um SFr. 2'239'588.50 aufgrund Rückbau der Liegenschaften G. 146 + 148 reduziert.
– Der Bruttoanlagewert beim Baufeld D wurde infolge Rückbau der Liegenschaften G. 145–153 aufgelöst.

Brandversicherungen

Liegenschaften	CHF GVZ-Index 1190 2024	CHF GVZ-Index 1130 2023
Zürich		
Gutstrasse		
Baufeld A 150, 150a, 152	12'100'846.00	14'848'400.00
Baufeld B 110-140	30'620'730.00	29'076'830.00
Baufeld C 64-100	33'033'237.00	31'367'699.00
Baufeld D 145-153	-	11'228'341.00
Baufeld E 113-131	33'078'459.00	31'410'637.00
Baufeld F 81-95	25'043'405.00	23'780'713.00
Edisonstrasse		
22 + 22a	3'317'546.00	3'150'274.00
Kloten		
Werftstrasse		
38 + 40	5'920'976.00	5'622'439.00
Neubrunnenstrasse		
25	35'000.00	35'000.00
Lochäckerstrasse		
3 + 5	3'540'975.00	3'362'439.00
Dübendorf		
Heugatterstrasse		
33 + 35	6'553'707.00	6'223'269.00
Glattbrugg		
Rohrstrasse		
23	2'310'318.00	2'193'832.00
Total	155'555'199.00	162'299'873.00

Erläuterungen: – Erhöhung der GVZ Summe aufgrund der Anpassung des GVZ Index von 1130 auf 1190
– Baufeld A; Veränderung GVZ Summe aufgrund Teilrückbau Gutstrasse 146 + 148
– Baufeld D; Veränderung GVZ Summe aufgrund Totalrückbau Gutstrasse 145-153



Tel. 044 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 16 bis 21) der Baugenossenschaft "im Gut" für das am 31. Dezember 2024 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, 24. März 2025

BDO AG

Monica González del Campo

Zugelassene Revisionsexpertin

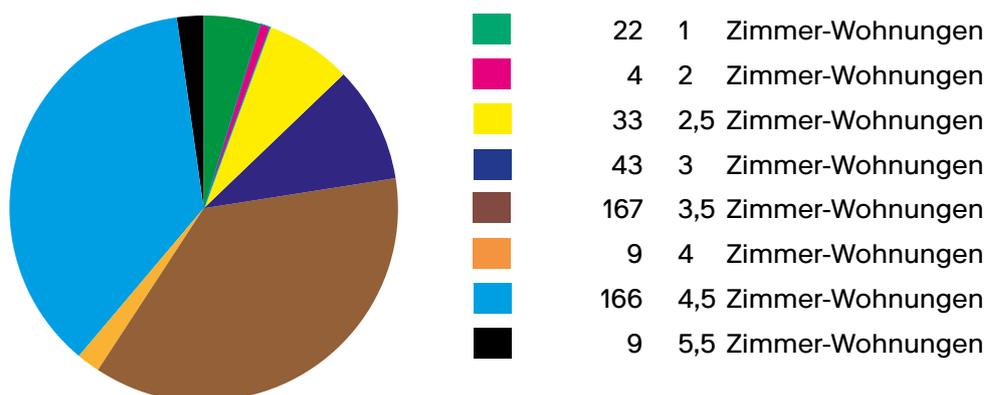
i.V. Raphael Hilbeck

Leitender Revisor

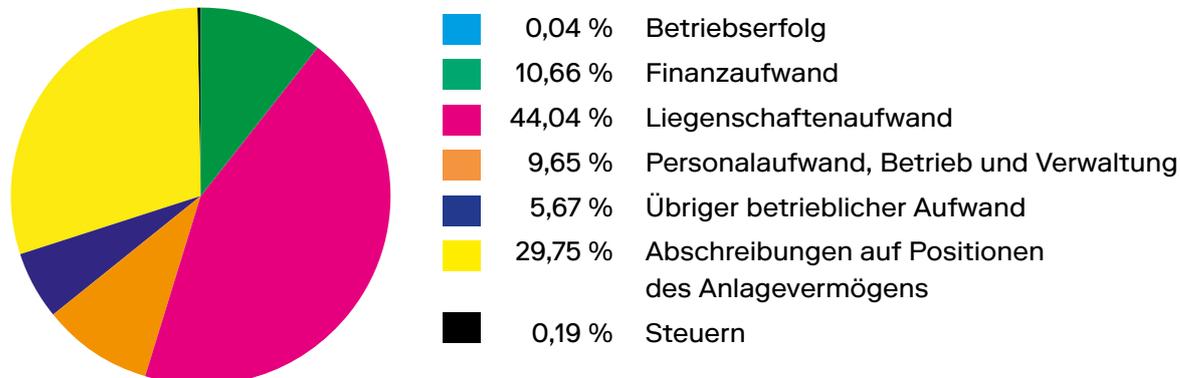
Zugelassener Revisor

Entwicklung auf einen Blick

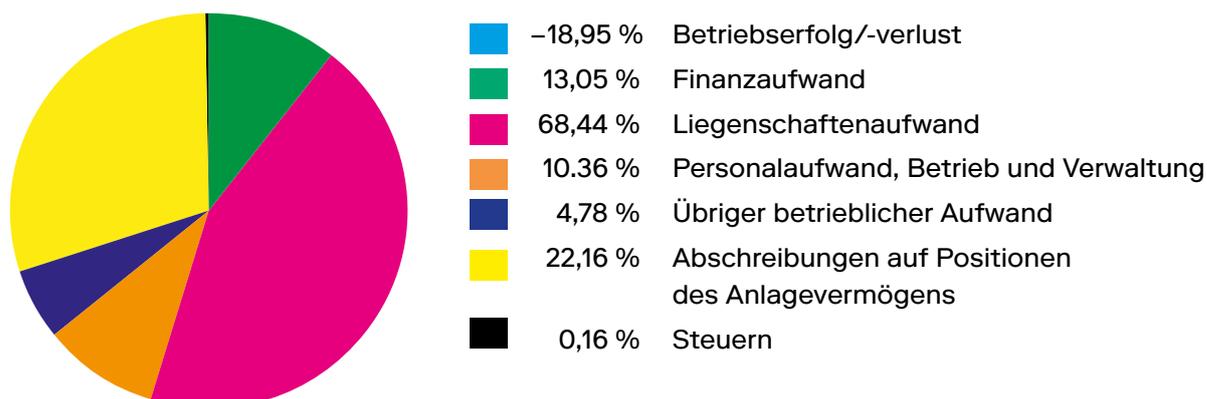
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2023



Verwendung des Mieterfrankens 2024





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

