



# Jahresbericht und Jahresrechnung



# Einladung zur 69. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 1. Juni 2018**

**17.00 Uhr Türöffnung und Apéro**

**18.00 Uhr Generalversammlung**

**im Hotel Crowne Plaza, Saal Gottfried Keller**

**Badenerstrasse 420, 8004 Zürich**

## **Traktanden**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler und der Protokollprüfer
3. Protokoll der 68. ordentlichen Generalversammlung vom 2. Juni 2017
4. Jahresgeschäfte:
  - a) Jahresbericht 2017
  - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2017
  - 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 3.6.2018 bis 2.6.2019
6. Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2018  
(Antrag: BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich)
7. Antrag: Bewilligung eines Planungs- und Baukredits von CHF 3'800'000.–  
für die Sanierung der Liegenschaften Heugatterstrasse 33 und 35  
in 8600 Dübendorf
8. Orientierung städtebauliche Strategie BiG
9. 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 2017 und das Protokoll der GV 2017 liegen vom 07. Mai 2018 bis am 11. Mai 2018 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2017, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir, schriftlich bis am 18. Mai 2018 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

# BiG – die Genossenschaft

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter Geschätzte Damen und Herren

### Rückblick

Zufriedenheit oder Glück definiert jeder Mensch ein wenig anders, aber das Wohnen hat sicherlich einen grossen Anteil daran, wie man sich fühlt oder wie zufrieden man mit der eigenen Situation ist. Unser Bestreben ist es, Ihnen heute und auch in der Zukunft eine gute Basis innerhalb unserer Genossenschaft zu bieten, sei dies nun innerhalb Ihrer eigenen Wohnung oder auch im Umfeld.

Dazu gehören selbstverständlich auch unsere alljährlichen Anlässe. Zu den «altbewährten Anlässen» wie dem Gnossefesch oder dem Neujahrsapéro kommen seit letztem Jahr auch der Seniorenausflug oder auch das «Eingeladen Vis-à-Vis» dazu, welche grossen Anklang fanden und sicherlich in der einen oder anderen Form wieder kommen werden.

Obwohl die BiG sich an der Kostenvormiete orientiert und damit kein gewinnorientiertes Unternehmen ist, können wir auch dieses Jahr ein erfreuliches Ergebnis präsentieren. Die guten Zahlen basieren unter anderem auf Vollvermietung, schlanken Verwaltungsstrukturen, effizienter Arbeit und auf langfristig ausgelegten strategischen Entscheidungen des Vorstandes.

Im Weiteren konnte die Sanierung unserer Liegenschaften in Kloten abgeschlossen werden, und das Resultat kann sich absolut sehen lassen, auch wenn die Bewohner die eine oder andere «Lärmbelastung» oder «Zufahrtsbeschränkung» auf sich nehmen mussten. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für Ihr Verständnis.

### Umfeld

Die BiG ist vielleicht bald schon Besitzerin von denkmalgeschützten Objekten!

Mit dem Hochhaus, dem Café-Bistro und dem Kindergarten könnten wir ohne eigenes Zutun und auch nicht ganz freiwillig zu dieser Ehre kommen. Auch wenn ein wenig Stolz und eine gewisse Befriedigung dabei sind, in den Kreis der Besitzer von zeithistorisch und architektonisch erhaltenswerten Bauten aufgenommen zu werden, sind Ehre und Anerkennung auch mit Last verbunden wie so oft im Leben. Was unter Denkmalschutz steht, darf nicht mehr verändert werden und steht somit im Weg für Neues. Für die BiG und ihre städtebauliche Strategie ist der Erhalt des Hochhauses und des Café-Bistros gegenwärtig kein Problem. Für die kommende Generation, bei einem nächsten Renovationszyklus, könnte die Sachlage wieder eine ganz andere sein.

Beim Kindergarten hingegen hoffen wir, dass der Stadtrat diesen aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte entlässt und uns so für die kommenden Ersatzneubauten nicht im Wege stehen wird.

*Sirius  
1969–1972 wurde die Wasserplastik am Escher-Wyss-Platz von der Zürcher Künstlerin Annemie Fontana (1925–2002) erstellt. Neuer Standort. Tramwendeschleife Hallenstadion.*



## Ausblick

Wie wir bereits im letzten BiG Info informiert, hat sich eine Siedlungskommission an der Gutstrasse zusammgefunden und ihre Arbeit aufgenommen. Wir möchten uns schon einmal an dieser Stelle für die Bereitschaft, sich innerhalb und für die Genossenschaft einzusetzen, bedanken und freuen uns auf die kommenden Aktionen, welche die Kommission in Angriff nimmt.

An dieser Stelle möchte ich allen danken, die unsere BiG im Jahr 2017 tatkräftig unterstützt haben. Besonderen Dank geht an unsere Hauswarte und Gärtner, die unsere Siedlungen in tadellosem Zustand halten, und an

die Mitarbeitern der Geschäftsstelle, die täglich für einen reibungslosen Ablauf der Geschäfte besorgt sind.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für Ihr Vertrauen und für Ihr Interesse am Prosperieren der gemeinnützigen Baugenossenschaft im Gut.

Es grüsst Sie recht herzlich Ihr

*Präsident, Daniel Ponca*



# Organe und Geschäftsstelle

## Präsident

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

## Mitglied

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

## Aktuarin

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

## Mitglied

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

## Mitglied

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

## Mitglied

Andreas Suter  
Gutstrasse 113  
8055 Zürich  
andreas.suter@baugig.ch  
Tel. 043 534 74 64

---

## 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 Bewohner  
Montag bis Freitag  
08.00 – 11.45 Uhr  
13.00 – 17.00 Uhr

Notfallnummer 079 207 39 58  
(ausserhalb Bürozeiten)

---

## Geschäftsführer

Stefan Fricker  
stefan.fricker@baugig.ch

## Techn. Hauswart (Zürich)

Peter Gerber  
peter.gerber@baugig.ch

## Finanzen

Christian Huber  
christian.huber@baugig.ch

## Hauswart/Gärtner (Kloten, Dübendorf, Zürich)

Simon Bühlmann  
simon.buehlmann@baugig.ch

## Lernender Kaufmann EFZ (Profil B)

Khalid Lattef  
khalid.lattef@baugig.ch

## Gärtner (Zürich)

Augusto Pereira  
augusto.pereira@baugig.ch



# SiKo-Mitglieder Gutstrasse Zürich

## **Obfrau**

Cornelia Königslehner  
Gutstrasse 91  
8055 Zürich  
078 600 60 71

## **Mitglied**

Esther Höck  
Gutstrasse 95  
8055 Zürich  
079 771 62 92

## **Aktuar**

Torsten Weishaupt  
Gutstrasse 113  
8055 Zürich  
079 621 76 97

## **Mitglied**

Anna Mangia  
Gutstrasse 124  
8055 Zürich  
076 342 40 47

## **Finanzen**

Tobias Manuel Wirz  
Gutstrasse 121  
8055 Zürich  
078 808 41 77

Mailadresse Siko  
[siko@baugig.ch](mailto:siko@baugig.ch)



*Auf der Hürstwiese in Affoltern  
steht der einzige Pumpbrunnen  
der Stadt.*



*James-Joyce-Plateau-Brunnen  
am Platzspitz*

# Aus dem Vorstand

## **Vorstand**

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

## **Risikobeurteilung**

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

## **Immobilienwerb in Stadt und Region Zürich**

Die Kommission Immobilienwerb hat acht Angebote zum Kauf von Liegenschaften und/oder Grundstücken geprüft und bei vier Objekten ein Kaufpreisangebot nach den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Dabei wurden wir bei den meisten Kaufpreisangeboten deutlich überboten.

## **Immobilienzukauf in Dübendorf**

Nach intensiven Bemühungen um den Zukauf von Immobilien in dem vom Vorstand definierten Entwicklungsgebiet in der Stadt und der Region Zürich sind mit Kaufvertragsunterzeichnung am 8. Februar 2017 zwei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen an der Heugatterstrasse 33 und 35 in 8600 Dübendorf in unser Eigentum übergegangen.

## **Zukauf eines Garagenplatzes in Kloten**

An der Neubrunnenstrasse 25 in 8302 Kloten haben wir als Ergänzung zu unseren bestehenden Garagen und Aussenabstellplätzen einen zusätzlichen Garagenplatz für unsere Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften Werftstrasse 38 – 40 in Kloten erworben.

## **Städtebauliche Strategie BiG**

Die «städtebauliche Strategie BiG» wurde den Genosseschafterinnen und Genosseschaftern im letzten Jahr an der Informationsveranstaltung vom 20. Mai 2017 und an der Generalversammlung vom 2. Juni 2017 ausführlich vorgestellt. Zwischenzeitlich konnte das Konzept mit allen Beteiligten, dem Architekturbüro Studio Märkli, dem Landschaftsarchitekturbüro Studio Vulkan, dem Amt für Städtebau, der Grün Stadt Zürich und Planpartner AG, bereinigt und konkretisiert werden. Im Herbst wurde ein finales Dossier, bestehend aus einem Masterplan, einer Dokumentation über die Entstehung und Varianten der Entwicklungsstrategie, zusammen mit einem ausführlichen Bericht in die Ämtervernehmlassung der Stadt Zürich geschickt. Nun soll dieses im zwei Quartal 2018 dem Stadtrat vorgelegt werden, um gestützt auf dessen Entscheide, Rechtssicherheit für die weiteren Projektierungsschritte zu erhalten.

*Der schöne Brunnen an der Schipfe spendet nicht nur kühlendes Nass, sondern zeigt auf beiden Fensterläden auch gelehrte Zitate.*



## **Inventarisierte Liegenschaften**

Der Kindergarten mit ehemaligem Verwaltungsgebäude (Gutstrasse 128), das Hochhaus (Gutstrasse 150) und das Café-Bistro (Gutstrasse 152) sind heute im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet. Sie werden nach einer Begehung und Beurteilung der Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich im Frühling 2017 als Schutzobjekte (im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG) eingestuft.

## **Senkung des Referenzzinssatzes**

Am 2. Juni 2017 hat das Bundesamt für Wohnungswesen verkündet, dass sich der hypothekarische Durchschnittszinssatz der Banken von 1,75% auf 1,50% reduziert hat. Auf dieser neuen Basis hat der Vorstand per 1. Oktober 2017 eine Senkung der Nettomietzinse um 3% auf die Hauptmietverhältnisse beschlossen. Somit beruhen sämtliche Hauptmietverträge auf dem aktuellen Referenzzinssatz von 1,50% und einer Betriebsquote von 3,25%.

*Im Zentrum der Altstadt, zwischen Spiegelgasse und Obere Zäune, liegt der Napfplatz mit dem mittelalterlichen Brunnenturm, der als Ritterturm im 13. Jahrhundert erbaut wurde.*



## **Neujahrsapéro**

Der Vorstand hat am 14. Januar 2017 wiederum zum Neujahrsanfang zu Raclette, Marroni, so langs hät ..., Glühwein und feinem Panettone eingeladen. Das neue Jahr wurde von zahlreichen Teilnehmern bei ausgelassener Stimmung gefeiert.

## **Internationaler Genossenschaftstag**

Die Genossenschafter/innen feierten wiederum am Samstag, 1. Juli 2017, den internationalen Genossenschaftstag. Diesen Tag konnten wir bei Unterhaltung für Gross und Klein und mit kulinarischen Köstlichkeiten geniessen. Dabei gebührt den Helferinnen und Helfern sowie dem Organisationskomitee ein Dankeschön für ihren Einsatz und das gelungene Fest.

## **Seniorenausflug**

Am Mittwoch, 29. November 2017, organisierte der Vorstand zum ersten Mal einen Seniorenausflug. Dabei stand eine Rundfahrt auf dem Flughafen Zürich mit anschliessendem Mittagessen im Gasthof Geerlisburg und Besichtigung unserer Liegenschaften an der Werftstrasse in Kloten auf dem Programm.

30 jung gebliebene Seniorinnen und Senioren haben an diesem spannenden Ausflug bei guter Laune teilgenommen.



# Aus der Geschäftsstelle

## Zürich, Gutstrasse

### **Wohnungsanpassungen**

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir wiederum sechs Wohnungen im unbewohnten Zustand, mit Grundriss-optimierungen, Reparaturen und Unterhalt an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

### **Unterhalt und Reparaturen Allgemein**

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

### **Ersatz von Deckenheizungs- ventile**

Die in die Jahre gekommenen Deckenheizungsventile an der Gutstrasse 150 konnten erfolgreich ersetzt werden, damit die Räume wieder individuell reguliert werden können.

## Zürich, Brinerstrasse

### **Liegenschaften – Bewirtschaftungsmandat**

Seit dem 1. Februar 2017 bewirtschaften wir im Auftrag einer privaten Eigentümerschaft eine kleine Liegenschaft an der Brinerstrasse 8 in 8003 Zürich, mit vier grosszügigen 3-Zimmer-Geschosswohnungen und vier Mansardenzimmern im Dachgeschoss. Nebst der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung besorgen wir auch die periodische Hauswartung mit unserem Hauswartsteam. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2017 durch die Eigentümerschaft im Innenbereich teilsaniert.

## Kloten, Werftstrasse

### **Renovationsarbeiten**

Die ausserordentlichen Unterhalts- und Renovationsarbeiten sind im November 2017 abgeschlossen worden und die Schlussabrechnung wurde durch den Vorstand genehmigt.

*Mosaikbrunnen beim Zugang zur Parkanlage Arboretum am General-Guisan-Quai*



### **Aufgestauter Unterhalt**

Der aufgestaute Unterhalt bei den Liegenschaften an der Werftstrasse 38 und 40 in 8302 Kloten belastet nach Abschluss der Renovationsarbeiten die Jahresrechnung einmalig.

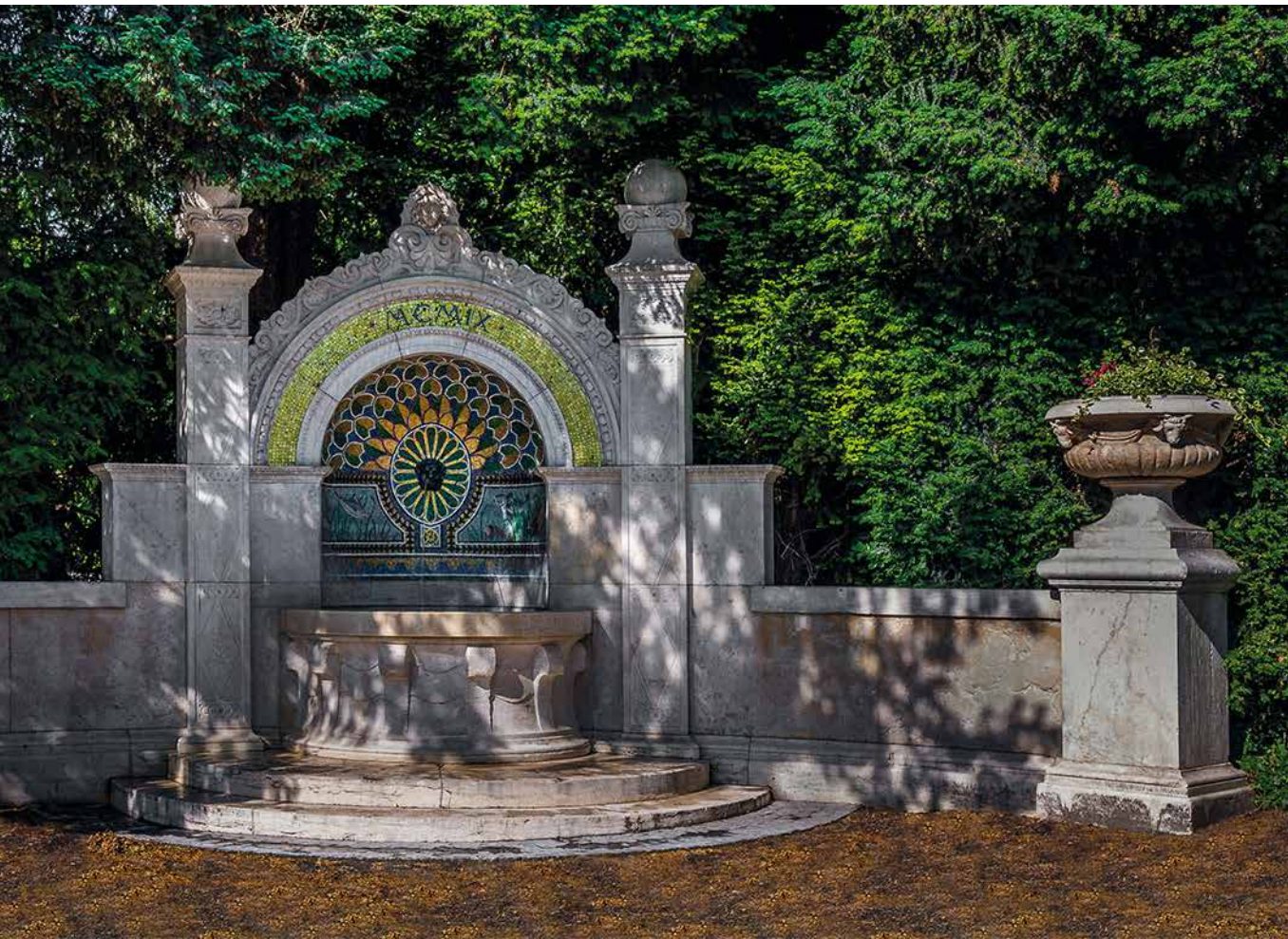
### **Wohnungsanpassungen**

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir eine Wohnung im unbewohnten Zustand an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

## **Dübendorf, Heugatterstrasse**

### **Leer stehende Wohnung**

Nach Übernahme der Liegenschaft per 1. Februar 2017 konnten wir eine leer stehende Wohnung schnell vermieten. Aufgrund der vorteilhaften Lage der Liegenschaft zu Kindergarten, Schule und öffentlichen Verkehrsmitteln war der Kreis der Interessenten gross.



# Wohnungswechsel 2017

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 37 Mieter/Innen (Vorjahr 25) oder ca. 7,7% des Wohnungsbestandes ihren Wohnstatus.

## Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

### Mitgliederbestand am 31.12.2017

**463 Mitglieder\***

Genossenschafter/innen Wohnungen	461	Mitglieder
Genossenschafter Gewerberaum (Maler Lüthi)	1	Mitglied
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1	Mitglied

### Umzüge innerhalb der Genossenschaft

Kündigung Mietverhältnisse	37
Austritte	25
Eintritte	25
Erstvermietung nach Leerstand	1
Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft	12

\* Die Bewohnerinnen und Bewohner der Heugatterstrasse 33 – 35 in 8600 Dübendorf sind noch nicht Genossenschafter/Innen.



*Springbrunnen im Hafen Enge  
Das Wasserspiel enthält  
16 Unterwasserpumpen und  
96 Unterwasserleuchten.  
Die Fontäne erreicht  
eine Höhe von 25 Metern.*



## Personelle Veränderungen

Folgender Mitarbeiter hat die neu geschaffene Arbeitsstelle im Geschäftsjahr 2017 bei uns angetreten:

Per April 2017

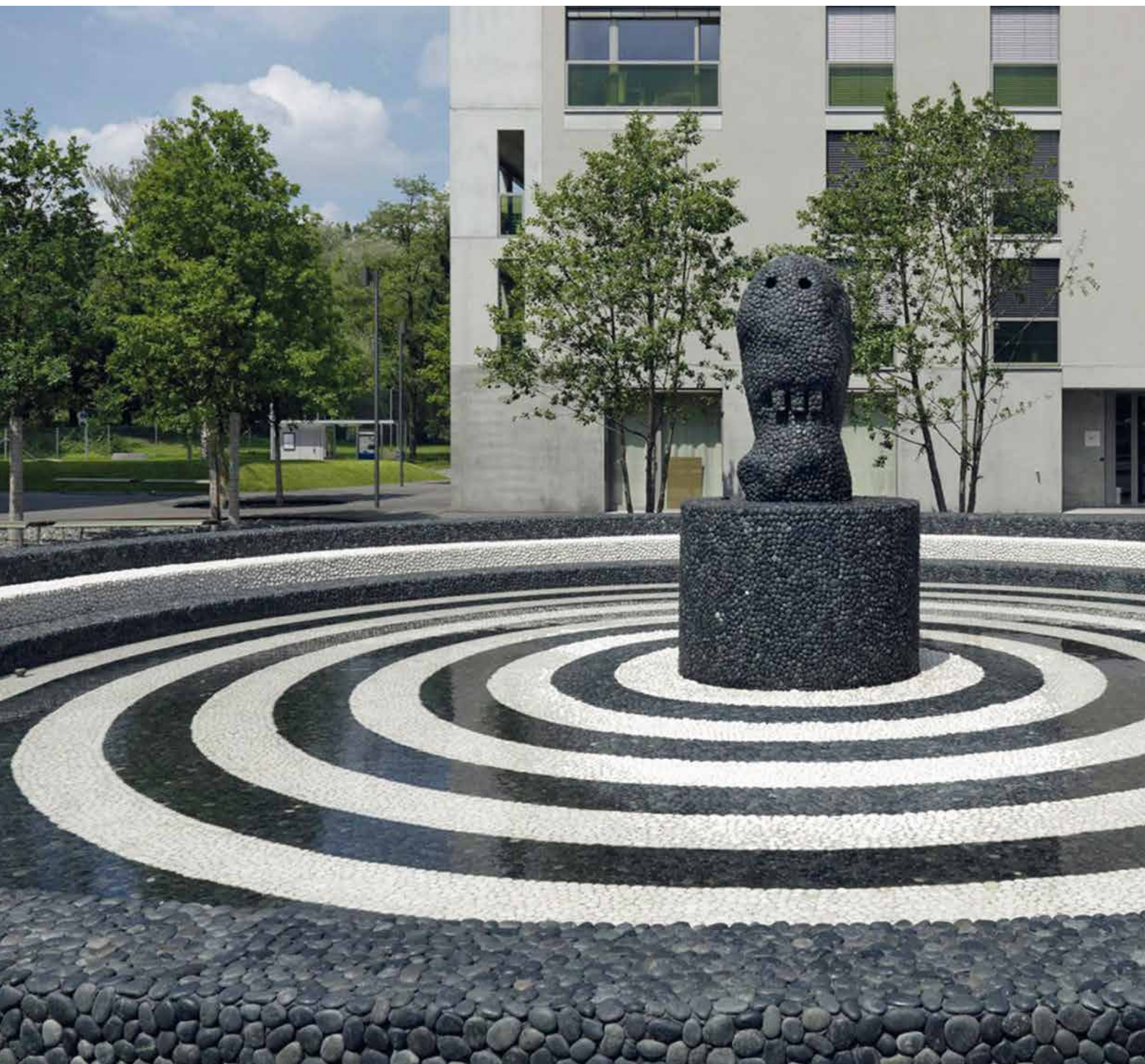
**Herr Simon Bühlmann,**

Hauswart für Zürich, Kloten und Dübendorf

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







# In memoriam



Verstorben im:	Name	Gutstr.
Januar	Bálega Mihály	140
März	Molina-Walsh	145
Mai	Meier Bruno	150
Oktober	Hess Willy	80
November	Sutter Marianne	124

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

**Werdwies-Brunnen «Hier»**  
*Ugo Rondinone entwarf 2006  
für die Wohnsiedlung  
Werdwies einen kreisförmigen  
Brunnen aus hellen und  
dunklen Kiesel.*



# Kommentar zur Jahresrechnung 2017

Das Jahr 2017 konnte trotz im Mehrjahresvergleich hohen Unterhaltskosten für die Liegenschaften mit einem ausgeglichenen Ergebnis abgeschlossen werden. Die Steigerung bei den Unterhaltskosten im Vergleich zum Vorjahr basiert vorwiegend auf der Sanierung der Liegenschaft in Kloten, welche im Jahr 2017 abgeschlossen wurde. Rund CHF 595'000.– der totalen Investitionssumme von CHF 1'095'000.– waren Unterhaltsaufwendungen.

Das ausgeglichene Ergebnis wurde möglich, da trotz einer erneuten Mietzinssenkung per 1.10.2017 die Mietzinseinnahmen um rund CHF 324'000.– gestiegen sind. Der Mehrertrag ist auf die neuen Liegenschaften in Kloten und Dübendorf zurückzuführen. Ebenfalls einen positiven Beitrag leisteten die gesunkenen Finanzierungskosten. Diese sanken um CHF 68'000.–, obwohl aufgrund der getätigten Investitionen in Kloten und des Zukaufs der Liegenschaft in Dübendorf für CHF 8'200'000.– eine Erhöhung des Hypothekenbestandes um CHF 7'110'000.– notwendig wurde. Die durchschnittliche Verzinsung sank auf 1,3% (VJ 1,5%).

*Andreas Suter, Ressort Finanzen*

**Heldenhafte Zürcherin**  
auf dem Lindenhof  
Brunnenfigur von  
Gustav Siber, 1912



# Jahresrechnung Zahlen und Fakten





# Bilanz per 31. Dezember 2017

Aktiven	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		1'967'675.31	750'473.70
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		15'988.95	7'926.40
Vorräte		35'223.40	33'441.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	511'079.45	385'678.90
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'529'967.11</b>	<b>1'177'520.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaft auf eigenem Land		103'968'360.95	95'131'686.30
Amortisationskonto		-13'051'660.00	-11'667'141.70
Liegenschaft auf Land im Baurecht		13'311'640.15	13'279'827.45
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-4'074'188.55	-4'007'630.35
Baukonto Wertstrasse Kloten		0.00	621'121.25
Mobile Sachanlagen		7'363.45	9'335.45
Projekt Stadtentwicklung BIG		75'553.75	0.00
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		18'600.00	5'600.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>100'260'669.75</b>	<b>93'377'798.40</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>102'790'636.86</b>	<b>94'555'318.40</b>

Passiven	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
		CHF	CHF
<b>Fremdkapital</b>			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		441'888.15	352'921.65
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	500'000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	714'613.70	922'270.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'656'501.85</b>	<b>1'275'191.65</b>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	83'300'000.00	76'690'000.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.6	12'100'700.70	10'816'657.05
Übriger Fonds		0.00	25'000.00
Diverse Rückstellungen		307'343.85	306'737.85
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>95'708'044.55</b>	<b>87'838'394.90</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>97'364'546.40</b>	<b>89'113'586.55</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	2.7	3'216'400.00	3'237'200.00
Gesetzliche Gewinnreserven		274'791.45	269'977.55
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		1'835'600.40	1'744'136.40
Jahresgewinn		5'158.61	96'277.90
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'426'090.46</b>	<b>5'441'731.85</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>102'790'636.86</b>	<b>94'555'318.40</b>

# Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2017

Erfolgsrechnung	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
<i>Mietzinserträge</i>		
Wohnungen	5'996'515.00	5'692'437.85
Bastelräume	37'919.00	34'274.00
Gewerbe	124'648.00	125'848.00
Garagen	50'280.00	48'112.35
Tiefgarage	334'112.00	318'612.00
Mofaplätze	8'664.00	8'664.00
Parkplätze	69'346.00	66'067.65
Leerstandskosten	-28'114.50	-25'291.35
	<b>6'593'369.50</b>	<b>6'268'724.50</b>
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	70'579.00	73'526.30
	<b>70'579.00</b>	<b>73'526.30</b>
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6'663'948.50</b>	<b>6'342'250.80</b>
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	1'447'802.15	1'096'593.15
Baurechtszins, Pachtzinsen	98'874.00	98'874.00
Gebäudeversicherung	45'494.55	46'809.55
Übrige Versicherungen	14'509.50	7'423.10
Wasser und Abwasser	258'202.80	275'274.00
Kehricht	4'087.05	1'912.90
Allgemeinstrom	33'143.45	36'861.55
Gasverbrauch	133.80	2'080.85
Einlagen Erneuerungsfonds	1'364'136.00	1'304'499.00
	<b>3'266'383.30</b>	<b>2'870'328.10</b>
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	<b>525'719.65</b>	<b>527'875.80</b>
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	245'611.07	230'506.70
Revisionskosten	10'497.60	10'692.00
Vorstandsentschädigungen	82'336.20	81'847.00
Kommissionsentschädigung	14'000.00	12'040.00
	<b>352'444.87</b>	<b>335'086.10</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'519'400.68</b>	<b>2'608'960.80</b>

Erfolgsrechnung	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'519'400.68</b>	<b>2'608'960.80</b>
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'972.00	2'515.40
Einlage Amortisationskonto	1'451'076.50	1'337'432.75
	<b>1'453'048.50</b>	<b>1'339'948.15</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>1'066'352.18</b>	<b>1'269'012.65</b>
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken	1'060'988.04	1'129'461.95
Übriger Finanzaufwand	3'099.48	3'087.05
	<b>1'064'087.52</b>	<b>1'132'549.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>2'264.66</b>	<b>136'463.65</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	25'000.00	0.00
	<b>25'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>27'264.66</b>	<b>136'463.65</b>
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	22'106.05	40'185.75
<b>Jahresgewinn</b>	<b>5'158.61</b>	<b>96'277.90</b>



Anhang zur Jahresrechnung	2017	2016
	CHF	CHF

## 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden langfristig gehalten und sind zum Anschaffungswert bewertet.

### Sachanlagen

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

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

### 2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen	132'305.35	147'766.45
Heiz- und Nebenkosten	261'774.10	237'912.45
Steuerguthaben	117'000.00	0.00
	<b>511'079.45</b>	<b>385'678.90</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 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeit

Amortisationen von Hypotheken	500'000.00	0.00
	<b>500'000.00</b>	<b>0.00</b>

### 2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer	0.00	130'000.00
Ausstehende Rechnungen	11'620.75	107'859.30
Vorbezahltes Anteilscheinkapital	9'200.00	6'000.00
Vorbezahlte Mieten	447'829.00	439'131.35
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	245'343.35	239'279.35
Diverse Passive Rechnungsabgrenzungen	620.60	0.00
	<b>714'613.70</b>	<b>922'270.00</b>

### 2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken Gutstrasse Baufeld A–F	73'800'000.00	72'190'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	4'500'000.00
Hypothek Werftstrasse Dübendorf	5'000'000.00	0.00
	<b>83'300'000.00</b>	<b>76'690'000.00</b>

Anhang zur Jahresrechnung		2017	2016
		CHF	CHF
2.6	<i>Erneuerungsfonds</i> Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.		
2.7	<i>Genossenschaftskapital</i> Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.		
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu ausserordentlichen einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
	Auflösung Mietzinsausfallfonds	<b>25'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>4</b>	<b>Derivate Zinsinstrumente</b> Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen zur Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt.		
	Kontraktwert	<b>0.00</b>	<b>30'000'000.00</b>
	Wiederbeschaffungswert	<b>0.00</b>	<b>-459'191.40</b>
<b>5</b>	<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>		
	Liegenschaften (brutto)	<b>117'280'001.10</b>	<b>108'411'513.75</b>
<b>6</b>	<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
	Gebäudeversicherungswert	<b>136'413'600.00</b>	<b>130'449'900.00</b>
<b>7</b>	<b>Nettoauflösung stiller Reserven</b>		
	Auflösung Mietzinsausfallfonds	<b>25'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>8</b>	<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
	Pensionskasse	<b>8'258.90</b>	<b>7'698.40</b>
<b>9</b>	<b>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>10</b>	<b>Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen</b> Die Genossenschaft hat zwei Baurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 21. Juli 2052 respektive 07. März 2054 abgeschlossen. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 55'074.00 im 2017 (2016: 55'074.00).		
<b>11</b>	<b>Anzahl Mitarbeiter</b> Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr bestanden weniger als 10 Vollzeitstellen.		
<b>12</b>	<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b> Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

<b>Verwendung des Jahresgewinns</b>		
	2017	2016
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	1'835'600.40	1'744'136.40
Jahresgewinn	5'158.61	96'277.90
<hr/>		
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'840'759.01	1'840'414.30
<b>Vorschlag Gewinnverwendung</b>		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-258.00	-4'813.90
Verzinsung des Anteilscheinkapitals		0.00
<hr/>		
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>1'840'501.01</b>	<b>1'835'600.40</b>

<b>Unterhalt und Reparaturen</b>		
	2017	2016
	CHF	CHF
Lifte	85'024.65	62'358.10
Elektroreparaturen	50'901.15	34'999.05
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	100'496.15	99'937.35
Maler-/Glaserarbeiten	73'646.00	85'500.40
Umgebung	94'337.50	91'528.25
Heizung	71'691.15	32'246.65
Sanitär/Kanalisation	14'851.50	46'981.95
Schreiner	5'913.20	9'035.15
Maurer/Plättlileger	0.00	489.45
Rep./Ersatz Wohnungsböden	7'803.00	28'000.30
Rollladen/Storen	22'771.85	14'905.80
Schlösser und Schilder	10'306.65	5'008.85
Waschküchen/Trockenräume	16'826.80	18'194.10
Dachreparaturen	12'172.15	15'662.90
Wohnungsumbauten	84'793.55	67'251.15
Diverser Aufwand	2'169.15	311'048.10
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	797'767.85	151'572.20
Ausserordentliche Anschaffung		21'824.00
./. Mieterfakturen	-3'670.15	-11'349.05
<hr/>		
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>1'447'802.15</b>	<b>1'096'593.15</b>

# Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Produkte	Verfall	Zinssatz	CHF 1.1.2017	CHF Veränderung (-)	CHF Veränderung (+)	CHF 31.12.2017	Gläubiger
<b>Zürich, Gutstrasse</b>							
Baufeld A							
142-152	Libor-Hypothek	0.500%	3'500'000.00	200'000.00	-	3'300'000.00	ZKB
Baufeld B							
110-140	Festhypothek	1.445%	7'000'000.00	-	4'250'000.00	11'250'000.00	ZKB
	Darlehen	0.100%	-	-	500'000.00	500'000.00	Spital Thurgau
Baufeld C							
64-100	Darlehen	0.100%	8'500'000.00	-	-	8'500'000.00	Spital Thurgau
Baufeld D							
145-153	Libor-Hypothek	0.500%	1'000'000.00	50'000.00	-	950'000.00	ZKB
Baufeld E							
113-131	Festhypothek	0.850%	22'750'000.00	-	50'000.00	22'800'000.00	Helvetia Leben
	Darlehen	0.100%	7'600'000.00	1'600'000.00	-	6'000'000.00	Spital Thurgau
Baufeld F							
81-95	Anleihen	0.409%	11'840'000.00	840'000.00	-	11'000'000.00	EGW
	Anleihen	0.615%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00	EGW
<b>Kloten</b>							
<b>Werftstrasse</b>							
30-40	Festhypothek	0.750%	4'500'000.00	-	-	4'500'000.00	ZKB
<b>Dübendorf</b>							
<b>Heugatterstrasse</b>							
30-40	Libor-Hypothek	0.500%	-	-	5'000'000.00	5'000'000.00	ZKB
<b>Total</b>			<b>76'690'000.00</b>	<b>2'690'000.00</b>	<b>9'800'000.00</b>	<b>83'800'000.00</b>	
<b>Erläuterungen</b>							
Im Geschäftsjahr 2017 hat sich eine Veränderung (-) um effektiv CHF 890'000.- ergeben und eine Veränderung (+) bereinigt von CHF 7'110'000.-. Die Veränderung (+) ergibt sich aus dem Zukauf der Mehrfamilienhäuser an der Heugatterstrasse 33 + 35 in 8600 Dübendorf. Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2017 ca. 1.3% (Basis Referenzzinssatz 1.50% per 1.10.2017)							

# Liegenschaftenverzeichnis

Zürich Gutstrasse	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Garagen		
	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Gew.	PW	Motor- räder	PW- Aussen- plätze
Baufeld A													
142-150	22			24	6		6		1	1	21	16	7
Baufeld B													
110-140			20		58		24		12				
Baufeld C													
64-100			10		63		24		2	2	72		
Baufeld D													
145-153		4		30		10			6		9		75
Baufeld E													
113-131					19		61	3			71	6	
Baufeld F													
81-95					12		44	6			58	5	
<b>Kloten</b>													
<b>Werftstrasse</b>													
38-40				5	3	6	1				4		10
<b>Neubrunnenstrasse</b>													
25											1		
<b>Dübendorf</b>													
<b>Heugatterstrasse</b>													
33-35					9		9			1	18		3
Total	22	4	30	59	170	16	169	9	21	4	254	27	95
Total Objekte	479								21	4	254	27	95

Fonds- und Amortisationskonto	2017	2017
	CHF	CHF

**Amortisationskonto**

<b>Bestand am 1. Januar 2017</b>	<b>11'667'141.70</b>
Einlagen 2017	1'384'518.30
<b>Bestand am 31. Dezember 2017</b>	<b>13'051'660.00</b>

**Heimfallkonto**

	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 1. Januar 2017	2'321'885.55	1'685'744.80
Einlagen 2017	37'238.70	29'319.50
	2'359'124.25	1'715'064.30
<b>Bestand am 31. Dezember 2017</b>		<b>4'074'188.55</b>

**Erneuerungsfonds**

<b>Bestand am 1. Januar 2017</b>	<b>10'816'657.05</b>
Entnahmen 2017	80'092.35
Ordentliche Einlagen 2017	1'364'136.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2017</b>	<b>12'100'700.70</b>

**Gesetzliche Reserven**

Bestand am 1. Januar 2017	274'791.45
Zuweisung laut GV	258.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2017</b>	<b>275'049.45</b>



# Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2017	CHF Einlagen 2017*	CHF Amortisationskonto 1.1.2017
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld B			
110-140	3'616'281.35	121'590.55	3'494'690.80
Baufeld C			
64-100	4'367'894.95	142'065.50	4'225'829.45
Baufeld E			
113-131	3'265'360.30	523'530.65	2'741'829.65
Baufeld F			
81-95	1'441'551.00	352'259.20	1'089'291.80
<b>Kloten</b>			
<b>Werftstrasse</b>			
38-40	237'047.40	121'547.40	115'500.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>			
25	525.00	525.00	0.00
<b>Dübendorf</b>			
<b>Heugatterstrasse</b>			
33-35	123'000.00	123'000.00	0.00
<b>Total</b>	<b>13'051'660.00</b>	<b>1'384'518.30</b>	<b>11'667'141.70</b>

Erläuterung: \* 1.5% von den Bruttoanlagekosten 2017 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2017

# Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2017	CHF Einlagen 2017*	CHF Bestand 1.1.2017
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld A			
142-150	2'359'124.25	37'238.70	2'321'885.55
Baufeld D			
145-143	1'715'064.30	29'319.50	1'685'744.80
<b>Total</b>	<b>4'074'188.55</b>	<b>66'558.20</b>	<b>4'007'630.35</b>

Erläuterungen: \*0,5% der Bruttoanlagekosten 2017

# Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2017	CHF Einlagen 2017	CHF Entnahmen 2017	CHF 1.1.2017
<b>Zürich</b>				
<b>Gutstrasse</b>				
Baufeld A				
142-150	1'722'013.60	120'674.00	19'087.60	1'620'427.20
Baufeld B				
110-140	2'885'132.25	258'839.00	34'688.50	2'660'981.75
Baufeld C				
64-100	3'359'493.25	280'043.00	15'121.45	3'094'571.70
Baufeld D				
145-153	1'424'296.40	101'850.00	–	1'322'446.40
Baufeld E				
113-131	1'709'520.00	284'920.00	–	1'424'600.00
Baufeld F				
81-95	862'840.00	215'710.00	–	647'130.00
<b>Kloten</b>				
<b>Werftstrasse</b>				
38-40	86'305.20	51'000.00	11'194.80	46'500.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>				
25	350.00	350.00	–	–
<b>Dübendorf</b>				
<b>Heugatterstrasse</b>				
35-35	50'750.00	50'750.00	–	–
<b>Total</b>	<b>12'100'700.70</b>	<b>1'364'136.00</b>	<b>80'092.35</b>	<b>10'816'657.05</b>

Erläuterungen: Einlagen; 1% vom Gebäudeversicherungswert als Einlage  
Entnahmen; Anpassungen Wohnungsgrundrisse



# Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2017	CHF wertver. Investitionen 2017	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2017
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld A			
142-150	7'447'736.05	31'812.70	7'415'923.35
Baufeld B			
110-140	11'600'726.90	57'814.20	11'542'912.70
Baufeld C			
64-100	13'696'862.35	25'202.45	13'671'659.90
Baufeld D			
145-153	5'863'904.10	–	5'863'904.10
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	518'658.00	7'700'000.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>			
25	35'000.00	–	–
<b>Dübendorf</b>			
<b>Heugatterstrasse</b>			
33-35	8'200'000.00	–	–
<b>Total</b>	<b>117'280'001.10</b>	<b>633'487.35</b>	<b>108'411'513.75</b>

Erläuterungen Zürich: Die wertvermehrenden Investitionen an der Gutstrasse beruhen ausschliesslich auf Anpassungen von Wohnungsgrundrissen.

Erläuterungen Kloten: Die wertvermehrenden Investitionen an der Werftstrasse beruhen hauptsächlich aus der Sanierung der Gebäude.

# Brandversicherungen

Lienschaften	CHF GVZ-Index 1025 2017	CHF GVZ-Index 1025 2016
<b>Zürich</b>		
<b>Gutstrasse</b>		
Baufeld A		
142-150	12'067'400.00	12'067'400.00
Baufeld B		
110-140	25'883'900.00	25'480'200.00
Baufeld C		
64-100	28'004'300.00	28'004'300.00
Baufeld D		
145-153	10'185'000.00	10'185'000.00
Baufeld E		
113-131	28'492'000.00	28'492'000.00
Baufeld F		
81-95	21'571'000.00	21'571'000.00
<b>Kloten</b>		
<b>Werftstrasse</b>		
38-40	5'100'000.00	4'650'000.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>		
25	35'000.00	–
<b>Dübendorf</b>		
<b>Heugatterstrasse</b>		
33-35	5'075'000.00	–
<b>Total</b>	<b>136'413'600.00</b>	<b>130'449'900.00</b>

Erläuterungen: Die Erhöhung der Brandversicherungssumme begründet sich wie folgt:

- Neuzugang Liegenschaften Heugatterstrasse 33 – 35, 8600 Dübendorf
- Neuzugang Unterniveaugaragenplatz Neubrunnenstrasse 25, 8302 Kloten
- Revisionserschätzung der Liegenschaft Gutstrasse 126/128
- Revisionserschätzung der Liegenschaften Werftstrasse 38 – 40 aufgrund wertvermehrender Investitionen

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

**Baugenossenschaft "im Gut", Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang; Seite 16-22) der Baugenossenschaft "im Gut" für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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, 20. März 2018

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



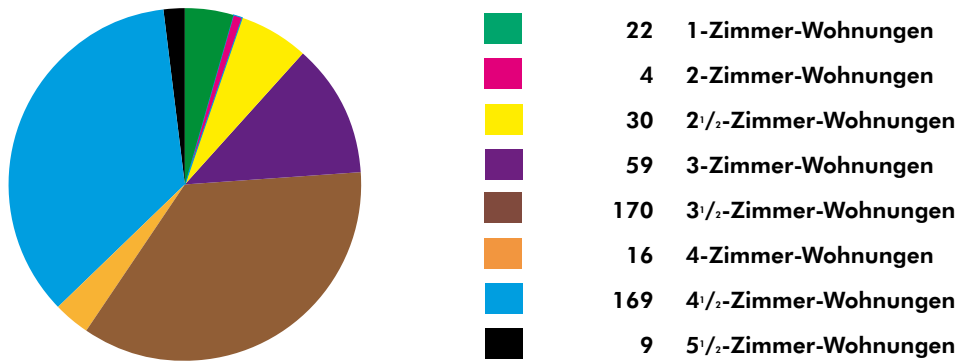
Monica González del Campo

Leitende Revisorin

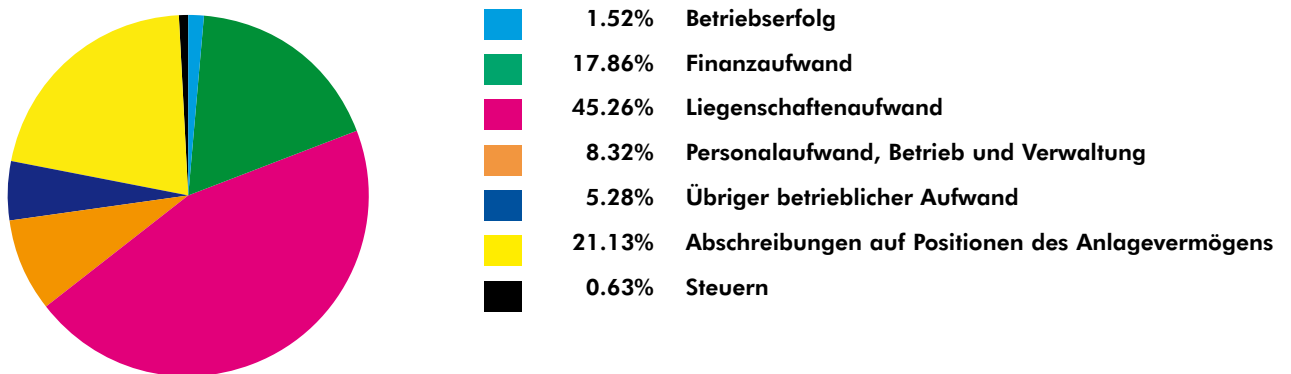
Zugelassene Revisionsexpertin

# Entwicklung auf einen Blick

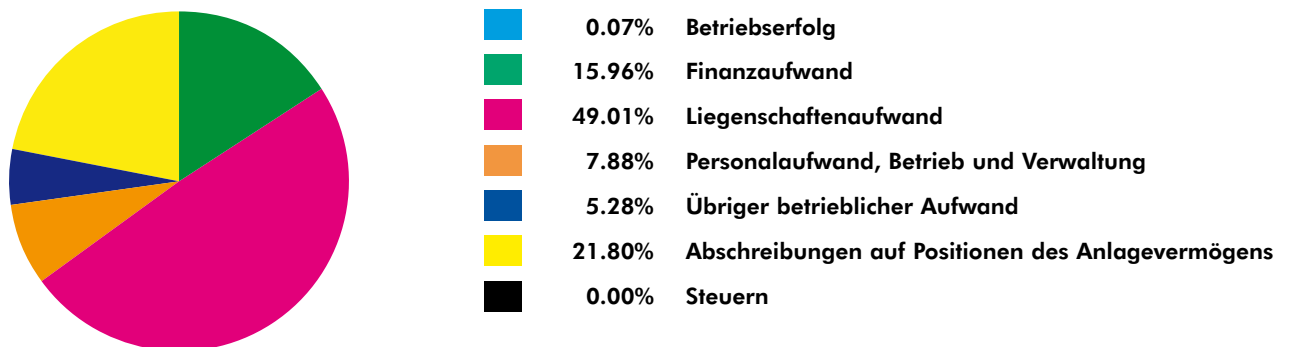
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2016



Verwendung des Mieterfrankens 2017



*Titelbild:  
Das Wasser, das im Seewasserkraftwerk  
Lengg aufbereitet wird, wird aus einer  
Tiefe von 32 Metern geholt. Im Werk  
befindet sich auch eine Fischtestanlage,  
wo Forellen gegen den Trinkwasserstrom  
schwimmen und bei einer Verunreinigung  
elektronisch einen Alarm auslösen.*



**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)