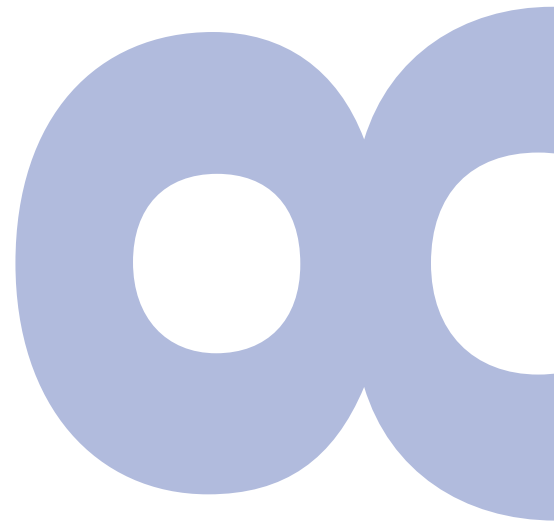




# Jahresbericht und Jahresrechnung



# Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung

**Freitag, 24. Mai 2019**

**17.00 Uhr Türöffnung und Apéro**

**18.00 Uhr Generalversammlung**

**Restaurant Cube, Albisriederstrasse 245,  
8047 Zürich**

## **Traktanden**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler, des Wahlbüros und der Protokollprüfer
3. Protokoll der 69. ordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2018
4. Jahresgeschäfte:
  - a) Jahresbericht 2018
  - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2018
  - 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 24.5.2019 bis 23.5.2020
6. Wahlen:
  - a) Wahl des Vorstandes
  - b) Wahl des Präsidenten
  - c) Wahl der Revisionsstelle (Antrag: BDO AG, Schiffbaustrasse 2, 8005 Zürich)
7. Anfrage der GEWOBAG, mit der Baugenossenschaft im Gut  
in Fusionsverhandlungen zu treten  
(Konsultativabstimmung über die Aufnahme von Fusionsverhandlungen)
8. Orientierung städtebauliche Strategie
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 2018 und das Protokoll der GV 2018 liegen vom 6. Mai 2019 bis am 10. Mai 2019 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2018, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir, schriftlich bis am 10. Mai 2019 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

# BiG – die Genossenschaft

## **Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter Geschätzte Damen und Herren**

Es wurde intensiv an der Zukunft unserer Genossenschaft gearbeitet, aber ohne die Pflege und den Unterhalt des Bestehenden zu vernachlässigen. Es gab einige Herausforderungen im vergangenen Geschäftsjahr, die wir dank dem grossen Engagement von Genossenschafter/innen, Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Vorstandes bestens gemeistert haben.

Wie Sie sicherlich wissen, stehen dieses Jahr Erneuerungswahlen des Vorstandes an. Der Vorstand ist bestrebt, Kontinuität und dadurch Wissen und Erfahrung zu gewährleisten, daher freut es mich, dass die meisten Vorstandsmitglieder sich nochmals für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung stellen. Speziell möchte ich an dieser Stelle erwähnen, dass die beiden langjährigen und äusserst verdienstvollen Vorstandsmitglieder Yvonne Derrer und Benno Strolz sich bereit erklärt haben, eine letzte Amtszeit motiviert in Angriff zu nehmen. Dies erlaubt uns, die laufenden Projekte noch mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung zu leiten und vor allem dann in drei Jahren, wie bei den letzten Erneuerungswahlen, eine offene und seriöse Ersatzwahl mit fähigen, motivierten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern zu organisieren.

Aufgrund der kurzfristigen Demission von Andreas Suter mussten wir ein wenig von diesem Verfahren abweichen, dies aber nur in Bezug auf den zeitlich verkürzten Ablauf. Das heisst, wir halten am bewährten Ablauf fest, auch in einem engeren Zeitrahmen.

An dieser Stelle schon mal ein riesiges Dankeschön an Andreas Suter für seine geleistete Arbeit im Vorstand und natürlich für sein Engagement als Genossenschafter für die Genossenschaft.

## **Was macht eigentlich der Vorstand?**

Diese Frage wird immer wieder von Genossenschafter/innen an den Vorstand gestellt, daher widme ich die folgenden Zeilen diesem Thema.

Die hauptsächlichen Aufgaben eines Vorstandes sind in unseren Statuten und im Obligationenrecht geregelt. Zusammengefasst kümmert sich der Vorstand um die Kontrolle der Geschäftsstelle und um die Strategie und Gestaltung unserer Genossenschaft, das heisst, wo stehen wir in den nächsten zwei, drei, zehn, zwanzig oder auch dreissig Jahren.



Das umsichtige Handeln des Vorstandes hat dazu geführt, dass wir bei einer mittleren Laufzeit von ca. 10 Jahren aktuell eine durchschnittliche Hypothekarverzinsung von ca. 0,67% bezahlen. Im Weiteren sorgt unser erweitertes Team (Reinigung, Umgebung und Hauswartung) dafür, dass unsere Liegenschaften bestens unterhalten sind.

### **Gegenwart und Zukunft**

Aktuell planen wir den Ersatz unserer Liegenschaften aus den Baujahren 1949 bis 1955. Dazu haben wir in Zusammenarbeit mit dem Studio Märkli und dem Büro Planpartner AG einen Masterplan zuhanden des Stadtrates eingereicht. Sobald ein Stadtratsentscheid vorliegt, werden

wir Sie über das weitere Vorgehen informieren und Sie auch weiter über unsere Plattformen wie das BiG Info und unsere Website ([www.baugig.ch](http://www.baugig.ch)) mit News aus dem Vorstand, dem Jahresbericht wie auch bei individuellen Gesprächen auf dem Laufenden halten.

### **Rückblick**

Auch in dem vergangenen Jahr konnte die BiG auf ein ereignisreiches Jahr zurückblicken, so fanden diverse Anlässe statt, wie der Seniorenausflug, das von der SiKo organisierte GROSSIFESCHT, der Chlausanlass für unsere Kleinsten im Dezember sowie der alljährliche Neujahrsapéro. All diese Anlässe zeigen das Interesse der Genossenschaftler/innen an unserer Genossenschaft.



### **Das Museum Rietberg in Zürich**

*ist das einzige Kunstmuseum für außereuropäische Kulturen in der Schweiz.*

## Umfeld

Wie eingangs erwähnt, gilt unser Hauptaugenmerk der Weiterentwicklung unserer älteren Liegenschaften an der Gutstrasse, und in diesem Zusammenhang werden Sie hoffentlich schon bald von uns über den weiteren Verlauf informiert.

An unserer Liegenschaft in Kloten werden in den kommenden Monaten zu Lasten der Flughafen Zürich AG die Fenster ausgetauscht. Der Austausch der Fenster ist ein Bestandteil der Massnahmenplanung Schallschutz des Flughafens Zürich. In diesem Zusammenhang haben wir beschlossen, zugleich die Verbundraffstoren zu ersetzen. An dieser Stelle schon mal ein Dankeschön für Ihre Geduld während der hoffentlich kurzen Installationszeit.

Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, tragen als oberstes Organ unsere Genossenschaft und entscheiden/bestimmen jeweils an der Generalversammlung über jedes grössere Geschäft. Daher ermuntere ich Sie, natürlich nicht nur an der Generalversammlung, sich einzubringen und so die Zukunft unserer Genossenschaft aktiv mitzugestalten.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen noch einen schönen Frühling und grüsse 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 Büroassistent EBA

Moussa Hakimi  
moussa.hakimi@baugig.ch

## Gärtner (Zürich)

Augusto Pereira  
augusto.pereira@baugig.ch

## Reinigung (Zürich)

Claudia Schmidt  
claudia.schmidt@baugig.ch

### Die Meiyintang-Sammlung

chinesischer Keramik im Rietberg zählt zu den herausragenden Sammlungen chinesischer Kunst in Europa. Seit Januar 2013 ist sie in Zürich permanent zu bestaunen.

# Aus dem Vorstand

## **Vorstand**

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

## **Risikobeurteilung**

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

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

Die Kommission Immobilienwerb hat elf Angebote zum Kauf von Liegenschaften und/oder Grundstücken geprüft und bei vier Objekten ein Kaufpreisangebot basierend auf den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Dabei wurden wir jeweils überboten oder fanden keine Einstimmigkeit für den Zukauf einer Immobilie.

## **Umfassende Sanierung kontra Instandhaltung in Dübendorf**

Nach kontroversen Diskussionen und nach Überprüfung einer Vielzahl von Varianten hat der Vorstand beschlossen, die Liegenschaften an der Heugatterstrasse 33 und 35 vorläufig nur einer Aussensanierung zu unterziehen.

## **Städtebauliche Strategie BiG**

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

## **Neujahrsapéro**

Der Vorstand hat am 13. Januar 2018 wiederum zum Neujahrsanfang zu Raclette, Marroni, solangs hät..., Glühwein und feinem Panettone eingeladen. Das neue Jahr wurde von zahlreichen Teilnehmern bei ausgelassener Stimmung gefeiert.

## **Internationaler Genossenschaftstag**

Die Genosschafter/innen feierten wiederum am Samstag, 1. September 2018, den internationalen Genossenschaftstag. Diesen Tag konnten wir bei Unterhaltung für Gross und Klein und mit kulinarischen Köstlichkeiten geniessen. Dabei gebührt der Siedlungskommission und deren Helfern ein Dankeschön für ihren Einsatz und das gelungene Fest.



### **Seniorenausflug**

Am Mittwoch, 26. September 2018, organisierte der Vorstand wieder einen Seniorenausflug. Dabei stand eine Schifffahrt auf dem Zürichsee mit anschliessendem Essen im Restaurant Glück in Meilen auf dem Programm. Die sportlichen Teilnehmer sind ab Herrliberg Feldmeilen zu Fuss nach Meilen gelaufen.

37 Seniorinnen und Senioren haben an diesem spannenden Ausflug bei schönstem Herbstwetter und bei guter Laune teilgenommen.

### **Samichlausfeier**

Am 8. Dezember 2018 kam für unsere dre bis achtjährigen Kinder der Samichlaus zu uns an die Gutstrasse. Viele begeisterte Kinder nahmen mit ihren Eltern an diesem schönen Anlass teil.

### **Technorama Winterthur**

*Das Technorama ermöglicht Erfahrungen mit Hunderten von Phänomenen aus Natur und Technik. Anders als in einem Museum darf man im Technorama alles berühren und damit spielen und experimentieren: Anfassen erwünscht!*





# Aus der Geschäftsstelle

## Zürich, Gutstrasse

### Wohnungsanpassungen

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir fünf Wohnungen mit Grundrissoptimierungen, Reparaturen und Unterhalt an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

### Unterhalt und Reparaturen allgemein

Der Reparatur- und Unterhaltsaufwand bei den Altbestandsliegenschaften an der Gutstrasse 64 bis 153 in 8055 Zürich ist weiterhin hoch. Diese Ausgaben sind aufgrund der technischen Alterung von verschiedenen Bauteilen notwendig.

## Kloten, Werftstrasse

### Unterhalt

Der Unterhaltsaufwand bei den Liegenschaften an der Werftstrasse 38 + 40 in 8302 Kloten bewegt sich nach Abschluss der ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten im vergangenen Jahr im erwarteten Rahmen.



**Im Flieger Flab Museum Dübendorf** ist die Geschichte der Schweizer Militärliegerei und Fliegerabwehr zum Greifen nahe! An über 40 Flugzeugen und Helikoptern können Sie sehen, wie schnell sich die Technik vom hölzernen Doppeldecker bis zum Abfangjäger gewandelt hat.



# Dübendorf, Heugatterstrasse

## Heizungssanierung

Ende März 2018 ist während der Heizperiode die Ölheizung irreparabel defekt gegangen.

Da bereits ein Gasanschluss im Haus vorhanden war, haben wir den Energieträger gewechselt und eine Gasheizung eingebaut. Bei dieser Gelegenheit konnten wir zugleich den Heizungsraum auffrischen und den Öltank stilllegen.



# Wohnungswechsel 2018

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 28 Mieter/innen (Vorjahr 37) oder ca. 5,85 % des Wohnungsbestandes ihren Wohnstatus.

## Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

**Mitgliederbestand am 31.12.2018**                      **463 Mitglieder\***

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

## Umzüge innerhalb der Genossenschaft

Kündigung Mietverhältnisse	28
Austritte	21
Eintritte	21
Erstvermietung nach Leerstand	0
Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft	7

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

## Das Tram-Museum

Das Museum erzählt von der Stadtentwicklung, von den grossen Veränderungen der Industrialisierung, von der modernen urbanen Mobilität mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



# Personelle Veränderungen

Der vakante Lehrstellenplatz konnte mit folgendem Lernenden besetzt werden:

per August 2018

**Herr Moussa Hakimi**, Lernender Büroassistent EBA

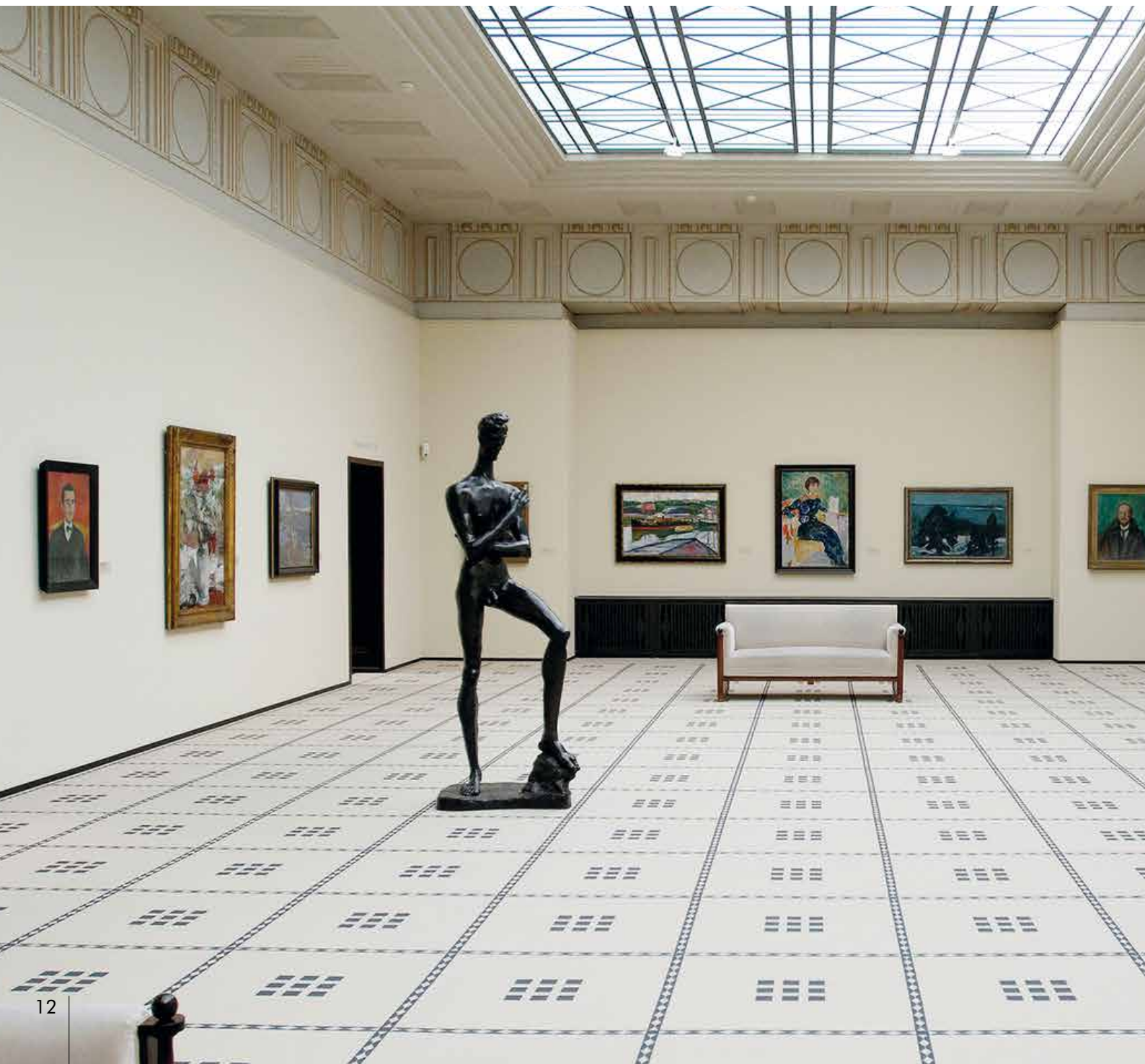
Wir wünschen Herrn Hakimi viel Erfolg bei seiner Ausbildung und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.



**Das Kunsthaus Zürich**

*ist das Kunstmuseum der Stadt Zürich.*

*Die Sammlung im Kunsthaus Zürich umfasst  
4000 Gemälde, Plastiken und Installationen.*



# In memoriam



Verstorben im:	Name	Gutstr.
Februar	Neukom Rolf	150
Februar	Fragnière Denis	150
April	Altherr-Wirz Lotti	116
Juli	Kunz Rudolf	150
Juli	Keller Margrit	153
November	Scheiwiller Anton	151

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

# Kommentar zur Jahresrechnung 2018

Im Jahr 2018 haben nun die tiefen Fremdkapitalzinsen ihren vollen Einfluss auf die Erfolgsrechnung entfaltet. Der Aufwand für die Fremdkapitalzinsen ist im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 514 gesunken. Da auch die Aufwendungen für den Unterhalt der Liegenschaften eher tief waren, schliesst das Jahr 2018 mit einem Gewinn von TCHF 447 ab.

Im Jahr 2018 wurden kaum Investitionen getätigt. Dies führte dazu, dass der Cashflow fast vollumfänglich zur Rückzahlung von Schulden benutzt werden konnte. Die Hypotheken wurden um CHF 3,5 Mio. reduziert.

Sowohl der Gewinn, welcher zu einer Erhöhung des Eigenkapitals führt, als auch die Rückzahlung der Schulden sind ein wertvoller Beitrag zur Finanzierung der in Zukunft anfallenden Investitionen für die sich dem Ende des Lebenszyklus nähernden Liegenschaften.

*Andreas Suter, Ressort Finanzen*



*Der 2016 eröffnete Neubau des Schweizer Landesmuseums ergänzt die alte Bausubstanz perfekt. Er beherbergt grosse, flexible Ausstellungshallen, eine moderne Bibliothek und ein Auditorium für öffentliche Veranstaltungen.*

# Jahresrechnung Zahlen und Fakten





# Bilanz per 31. Dezember 2018

Aktiven	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
		CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		2'097'793.92	1'967'675.31
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		7'818.85	15'988.95
Vorräte		45'836.25	35'223.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	507'590.67	511'079.45
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'659'039.69</b>	<b>2'529'967.11</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaft auf eigenem Land		103'993'569.35	103'968'360.95
Amortisationskonto		-14'415'788.65	-13'051'660.00
Liegenschaft auf Land im Baurecht		13'344'740.55	13'311'640.15
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-4'140'912.25	-4'074'188.55
Mobile Sachanlagen		5'804.95	7'363.45
Projekt Stadtentwicklung BIG		00.00	75'553.75
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		19'500.00	18'600.00
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>98'811'913.95</b>	<b>100'260'669.75</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>101'470'953.64</b>	<b>102'790'636.86</b>

Passiven	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
		CHF	CHF
<b>Fremdkapital</b>			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		365'272.17	441'888.15
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	500'000.00	500'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	878'676.55	714'613.70
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'743'948.72</b>	<b>1'656'501.85</b>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	79'800'000.00	83'300'000.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.6	13'729'851.45	12'100'700.70
Diverse Rückstellungen		307'943.85	307'343.85
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>93'837'795.30</b>	<b>95'708'044.55</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>95'581'744.02</b>	<b>97'364'546.40</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftskapital	2.7	3'232'400.00	3'216'400.00
Gesetzliche Gewinnreserven		275'049.45	274'791.45
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		1'840'501.01	1'835'600.40
Jahresgewinn		447'119.16	5'158.61
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>5'889'209.62</b>	<b>5'426'090.46</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>101'470'953.64</b>	<b>102'790'636.86</b>

# Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2018

Erfolgsrechnung	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
<i>Mietzinserträge</i>		
Wohnungen	5'899'304.00	5'996'515.00
Bastelräume	38'388.00	37'919.00
Gewerbe	122'248.00	124'648.00
Garagen	50'280.00	50'280.00
Tiefgarage	340'112.00	334'112.00
Mofaplätze	8'664.00	8'664.00
Parkplätze	69'936.00	69'346.00
Leerstandskosten	-21'970.50	-28'114.50
	<b>6'506'961.50</b>	<b>6'593'369.50</b>
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	69'168.60	70'579.00
	<b>69'168.60</b>	<b>70'579.00</b>
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6'576'130.10</b>	<b>6'663'948.50</b>
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	1'010'245.92	1'447'802.15
Baurechtszins, Pachtzinsen	94'020.25	98'874.00
Gebäudeversicherung	45'715.60	45'494.55
Übrige Versicherungen	14'755.95	14'509.50
Wasser und Abwasser	221'255.29	258'202.80
Kehricht	21'802.40	4'087.05
Allgemeinstrom	32'305.56	33'143.45
Gasverbrauch	00.00	133.80
Einlagen Erneuerungsfonds	1'664'136.00	1'364'136.00
	<b>3'104'236.97</b>	<b>3'266'383.30</b>
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	<b>587'512.60</b>	<b>525'719.65</b>
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	204'873.35	245'611.07
Revisionskosten	10'446.90	10'497.60
Vorstandsentschädigungen	82'336.20	82'336.20
Kommissionsentschädigung	10'020.00	14'000.00
	<b>307'676.45</b>	<b>352'444.87</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'576'704.08</b>	<b>2'519'400.68</b>

Erfolgsrechnung	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'576'704.08</b>	<b>2'519'400.68</b>
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	1'558.50	1'972.00
Einlage Amortisationskonto	1'430'852.35	1'451'076.50
	<b>1'432'410.85</b>	<b>1'453'048.50</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>1'144'293.23</b>	<b>1'066'352.18</b>
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken	546'947.07	1'060'988.04
Übriger Finanzaufwand	2'979.00	3'099.48
	<b>549'926.07</b>	<b>1'064'087.52</b>
<b>Betriebsergebnis vor ausserordentlichem Erfolg und Steuern</b>	<b>594'367.16</b>	<b>2'264.66</b>
<i>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag</i>		
	00.00	25'000.00
	<b>00.00</b>	<b>25'000.00</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>594'376.16</b>	<b>27'264.66</b>
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	147'248.00	22'106.05
<b>Jahresgewinn</b>	<b>447'119.16</b>	<b>5'158.61</b>

Anhang zur Jahresrechnung	2018	2017
	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	102'889.05	132'305.35
Heiz- und Nebenkosten	281'912.77	261'774.10
Steuerguthaben	122'788.85	117'000.00
	<b>507'590.67</b>	<b>511'079.45</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	500'000.00
	<b>500'000.00</b>	<b>500'000.00</b>

### 2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer	120'000.00	00.00
Ausstehende Rechnungen	1'359.65	11'620.75
Vorbezahltes Anteilscheinkapital	6'400.00	9'200.00
Vorbezahlte Mieten	505'462.60	447'829.00
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	245'454.30	245'343.35
Diverse Passive Rechnungsabgrenzungen	00.00	620.60
	<b>878'676.55</b>	<b>714'613.70</b>

### 2.5 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken Gutstrasse Baufeld A-F	73'300'000.00	73'800'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	4'500'000.00
Hypothek Heugatterstrasse Dübendorf	2'000'000.00	5'000'000.00
	<b>79'800'000.00</b>	<b>83'300'000.00</b>

Anhang zur Jahresrechnung	2018	2017
	CHF	CHF

2.6 *Erneuerungsfonds*

Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.7 *Genossenschaftskapital*

Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.

**3 Erläuterungen zu ausserordentlichen einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung**

Auflösung Mietzinsausfallfonds	<b>00.00</b>	<b>25'000.00</b>
--------------------------------	--------------	------------------

**4 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven**

Liegenschaften (brutto)	<b>117'338'309.90</b>	<b>117'280'001.10</b>
-------------------------	-----------------------	-----------------------

**5 Brandversicherungswerte der Sachanlagen**

Gebäudeversicherungswert	<b>136'413'600.00</b>	<b>136'413'600.00</b>
--------------------------	-----------------------	-----------------------

**6 Nettoauflösung stiller Reserven**

Auflösung Mietzinsausfallfonds	<b>00.00</b>	<b>25'000.00</b>
--------------------------------	--------------	------------------

**7 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen**

Pensionskasse	<b>9'313.75</b>	<b>8'258.90</b>
---------------	-----------------	-----------------

**8 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.

**9 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen**

Die Genossenschaft hat zwei Baurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 21. Juli 2052 respektive 7. März 2054 abgeschlossen. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 50'220.25 im 2018 (2017: 55'074.00).

**10 Anzahl Mitarbeiter**

Sowohl im Berichts- als auch im Vorjahr bestanden weniger als 10 Vollzeitstellen.

**11 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

<b>Antrag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresgewinns</b>		
	2018	2017
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	1'840'501.01	1'835'600.40
Jahresgewinn	447'119.16	5'158.61
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>2'287'620.17</b>	<b>1'840'758.01</b>
<b>Vorschlag Gewinnverwendung</b>		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-22'355.96	-258.00
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>2'265'264.21</b>	<b>1'835'600.40</b>

<b>Unterhalt und Reparaturen</b>		
	2018	2017
	CHF	CHF
Lifte	108'949.25	85'024.65
Elektroreparaturen	32'001.35	50'901.15
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	137'481.05	100'496.15
Maler-/Glaserarbeiten	70'307.05	73'646.00
Umgebung	110'612.30	94'337.50
Heizung	22'013.45	71'691.15
Sanitär/Kanalisation	38'668.75	14'851.50
Schreiner	12'371.90	5'913.20
Maurer/Plättlileger	0.00	0.00
Rep./Ersatz Wohnungsböden	26'526.55	7'803.00
Rollladen/Storen	11'192.45	22'771.85
Schlösser und Schilder	9'223.60	10'306.65
Waschküchen/Trockenräume	34'126.25	16'826.80
Dachreparaturen	16'380.82	12'172.15
Wohnungsumbauten	44'720.65	84'793.55
Diverser Aufwand	182'679.15	2'169.15
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	159'325.25	797'767.85
Ausserordentliche Anschaffung	0.00	00.00
./. Mieterfakturen	-6'333.90	-3'670.15
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>1'010'245.92</b>	<b>1'447'802.15</b>

# Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Produkte	Verfall	Zinssatz	CHF 1.1.2018	CHF Veränderung (-)	CHF Veränderung (+)	CHF 31.12.2018	Gläubiger
<b>Zürich, Gutstrasse</b>							
Baufeld A							
142-152	Libor-Hypothek	0.500%	3'300'000.00	400'000.00	-	2'900'000.00	ZKB
Baufeld B							
110-140	Festhypothek	1.445%	11'250'000.00	-	-	11'250'000.00	ZKB
	Darlehen	0.100%	500'000.00	-	-	500'000.00	Spital Thurgau AG
Baufeld C							
64-100	Darlehen	0.100%	8'500'000.00	-	-	8'500'000.00	Spital Thurgau AG
Baufeld D							
145-153	Libor-Hypothek	0.500%	950'000.00	100'000.00	-	850'000.00	ZKB
Baufeld E							
113-131	Festhypothek	0.850%	22'800'000.00	-	-	22'800'000.00	Helvetia Leben
	Darlehen	0.100%	600'000.00	-	-	6'000'000.00	Spital Thurgau AG
Baufeld F							
81-95	Anleihen	0.409%	11'000'000.00	-	-	11'000'000.00	EGW
	Anleihen	0.615%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00	EGW
<b>Kloten</b>							
<b>Werftstrasse</b>							
38-40	Festhypothek	0.750%	4'500'000.00	-	-	4'500'000.00	ZKB
<b>Dübendorf</b>							
<b>Heugatterstrasse</b>							
30-35	Libor-Hypothek	0.500%	5'000'000.00	3'000'000.00	-	2'000'000.00	ZKB
<b>Total</b>			<b>83'800'000.00</b>	<b>3'500'000.00</b>	<b>00.00</b>	<b>80'300'000.00</b>	
<b>Erläuterungen</b>							
Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2018 ca. 0,67% (Basis Referenzzinssatz 1,50% per 31.12.2018)							



# Liegenschaftenverzeichnis

Zürich Gutstrasse	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Abstellplätze		
	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Gew.	Ga- ragen	Motor- räder	PW- Aussen- plätze
Baufeld A 142-150	22			24	6		6		1	1	21	16	7
Baufeld B 110-140			20		58		24		12				
Baufeld C 64-100			10		63		24		2	2	72		
Baufeld D 145-153		4		30		10			6		9		75
Baufeld E 113-131					19		61	3			71	6	
Baufeld F 81-95					12		44	6			58	5	
<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		2018	2018
		CHF	CHF
<b>Amortisationskonto</b>			
<b>Bestand am 1. Januar 2018</b>			<b>13'051'660.00</b>
Einlagen 2018			1'364'128.65
<b>Bestand am 31. Dezember 2018</b>			<b>14'415'788.65</b>
<b>Heimfallkonto</b>			
	Baufeld A	Baufeld D	
Bestand am 1. Januar 2018	2'359'124.25	1'715'064.30	
Einlagen 2018	37'326.50	29'397.20	
	2'396'450.75	1'744'461.50	
<b>Bestand am 31. Dezember 2018</b>			<b>4'140'912.25</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>			
<b>Bestand am 1. Januar 2018</b>			<b>12'100'700.70</b>
Entnahmen 2018			34'985.25
Ordentliche Einlagen 2018			1'664'136.00
<b>Bestand am 31. Dezember 2018</b>			<b>13'729'851.45</b>
<b>Gesetzliche Reserven</b>			
Bestand am 1. Januar 2018			275'049.45
Zuweisung laut GV			22'355.96
<b>Bestand am 31. Dezember 2018</b>			<b>297'405.41</b>

# Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2018	CHF Einlagen 2018*	CHF Amortisationskonto 1.1.2018
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld B			
110-140	3'736'048.05	119'766.70	3'616'281.35
Baufeld C			
64-100	4'508'207.60	140'312.65	4'367'894.95
Baufeld E			
113-131	3'781'038.00	515'677.70	3'265'360.30
Baufeld F			
81-95	1'788'526.30	346'975.30	1'441'551.00
<b>Kloten</b>			
<b>Werftstrasse</b>			
38-40	356'771.60	119'724.20	237'047.40
<b>Neubrunnenstrasse</b>			
25	1'042.10	517.10	525.00
<b>Dübendorf</b>			
<b>Heugatterstrasse</b>			
33-35	244'155.00	121'155.00	123'000.00
<b>Total</b>	<b>14'415'788.65</b>	<b>1'364'128.65</b>	<b>13'051'660.00</b>

Erläuterung: \* 1,5% von den Bruttoanlagekosten 2018 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2018

# Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2018	CHF Einlagen 2018*	CHF Bestand 1.1.2018
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld A			
142-150	2'396'450.75	37'326.50	2'359'124.25
Baufeld D			
145-143	1'744'461.50	29'397.20	1'715'064.30
<b>Total</b>	<b>4'140'912.25</b>	<b>66'723.70</b>	<b>4'074'188.55</b>

Erläuterungen: \* 0,5% der Bruttoanlagekosten 2018

# Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2018	CHF Einlagen 2018	CHF Entnahmen 2018	CHF Bestand 1.1.2018
<b>Zürich</b>				
<b>Gutstrasse</b>				
Baufeld A				
142-150	1'832'152.20	120'674.00	10'535.40	1'722'013.60
Baufeld B				
110-140	3'143'971.25	258'839.00	–	2'885'132.25
Baufeld C				
64-100	3'624'411.25	280'043.00	15'125.00	3'359'493.25
Baufeld D				
145-153	1'516'821.55	101'850.00	9'324.85	1'424'296.40
Baufeld E				
113-131	1'994'440.00	284'920.00	–	1'709'520.00
Baufeld F				
81-95	1'078'550.00	215'710.00	–	862'840.00
<b>Kloten</b>				
<b>Werftstrasse</b>				
38-40	137'305.20	51'000.00	–	86'305.20
<b>Neubrunnenstrasse</b>				
25	700.00	350.00	–	350.00
<b>Dübendorf</b>				
<b>Heugatterstrasse</b>				
35-35	401'500.00	350'750.00	–	50'750.00
<b>Total</b>	<b>13'729'851.45</b>	<b>1'664'136.00</b>	<b>34'985.25</b>	<b>12'100'700.70</b>

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

# Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2018	CHF wertver. Investitionen 2018	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2018
<b>Zürich</b>			
<b>Gutstrasse</b>			
Baufeld A			
142-150	7'465'295.05	17'559.00	7'447'736.05
Baufeld B			
110-140	11'600'726.90	–	11'600'726.90
Baufeld C			
64-100	13'722'070.75	25'208.40	13'696'862.35
Baufeld D			
145-153	5'879'445.50	15'541.40	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	–	8'218'658.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>			
25	35'000.00	–	35'000.00
<b>Dübendorf</b>			
<b>Heugatterstrasse</b>			
33-35	8'200'000.00	–	8'200'000.00
<b>Total</b>	<b>117'338'309.90</b>	<b>58'308.80</b>	<b>117'280'001.10</b>

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

# Brandversicherungen

Lienschaften	CHF GVZ-Index 1025 2018	CHF GVZ-Index 1025 2017
<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	25'883'900.00
Baufeld C		
64-100	28'004'300.00	28'004'300.00
Baufeld D		
145-153	10'185'000.00	10'185'000.00
Baufeld E		
113-131	28'492'000.00	28'492'000.00
Baufeld F		
81-95	21'571'000.00	21'571'000.00
<b>Kloten</b>		
<b>Werftstrasse</b>		
38-40	5'100'000.00	5'100'000.00
<b>Neubrunnenstrasse</b>		
25	35'000.00	35'000.00
<b>Dübendorf</b>		
<b>Heugatterstrasse</b>		
33-35	5'075'000.00	5'075'000.00
<b>Total</b>	<b>136'413'600.00</b>	<b>136'413'600.00</b>

**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 2018 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, 26. März 2019

BDO AG

  
Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

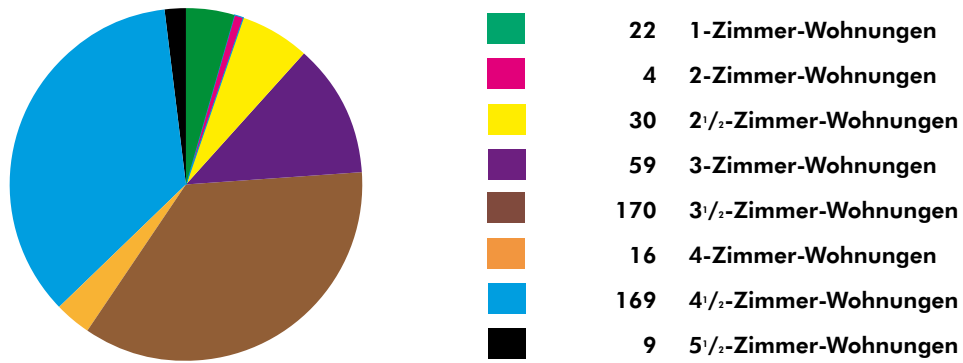
  
Monica González del Campo

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

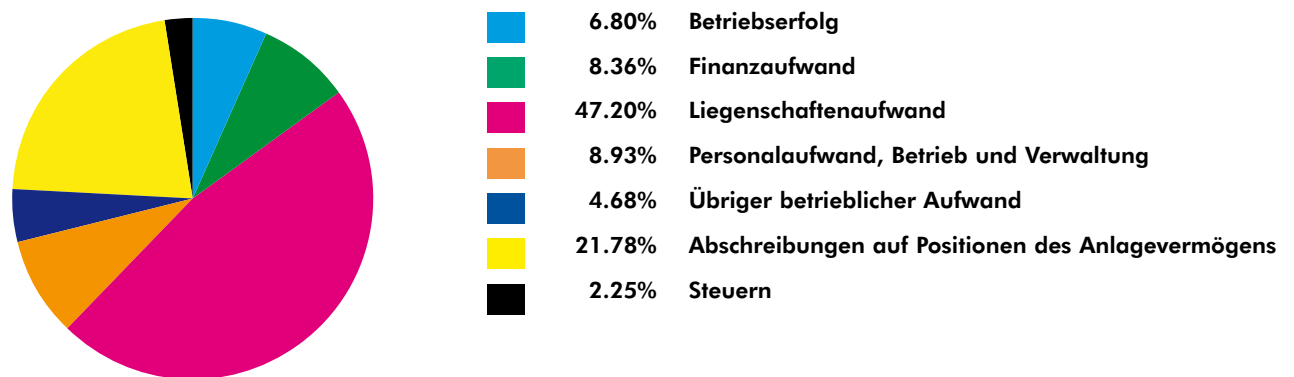


# Entwicklung auf einen Blick

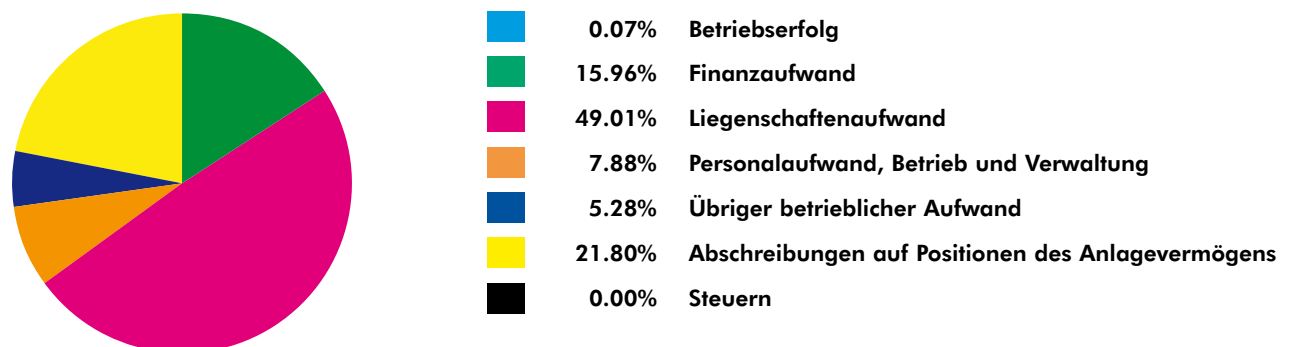
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2018



Verwendung des Mieterfrankens 2017



### **Landesmuseum Zürich**

*Das meistbesuchte kulturhistorische Museum der Schweiz zeigt Schweizer Geschichte und erschliesst die schweizerischen Identitäten sowie die geschichtliche, gesellschaftliche und kulturelle Vielfalt unseres Landes.*



**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)