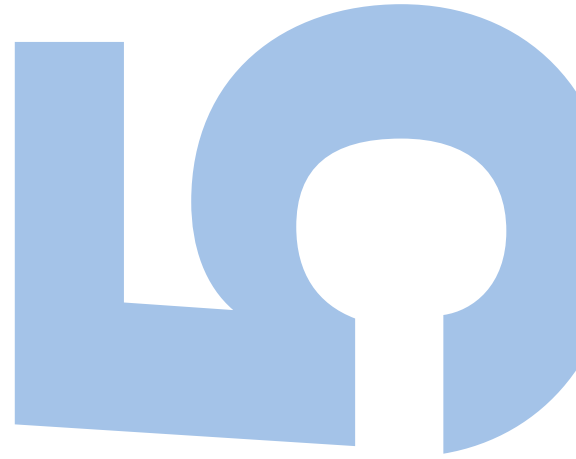




Jahresbericht und Jahresrechnung



Einladung zur 77. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 5. Juni 2026

17 Uhr Türöffnung und Apéro

18 Uhr Generalversammlung

Im Gasthaus Albisgütli, Festsaal, Uetlibergstrasse 341, 8045 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl
 - a) der Stimmenzähler*innen
 - b) elektronische Durchführung von Abstimmungen und Wahlen an der Generalversammlung für heute und bis auf Weiteres, oder bei Ablehnung der elektronischen Durchführung, Wahl des Wahlbüros für das Traktandum 7
3. Protokoll der 76. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Juni 2025
4. Beantwortung des Auskunftsbegehrens von Genossenschaftern zu:
 - a) Vergabeprozess von Wohnungen
 - b) den Vorabklärungen zu Compliance und Governance-Fragen
5. Jahresgeschäfte
 - a) Jahresbericht 2025
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2025
 - c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 - d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - e) Entlastung des Vorstandes
6. Ausgabenkompetenz
An den Vorstand über CHF 10 Mio. vom 5. Juni 2026 bis 4. Juni 2027
7. Wahlen
Ersatzwahl von zwei Vorstandsmitgliedern für die restliche Amtszeit bis 2028
8. 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 2025 und das Protokoll der GV 2025 liegen vom 18. Mai bis am 22. Mai 2026 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2025, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir Sie, schriftlich bis am 29. Mai 2026 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

Editorial

Ein Blick zurück auf 2025

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

2025 gab es einen Wechsel an der Spitze unserer «Gnossi». An der Generalversammlung wurde ein neuer Präsident gewählt, zudem kam mit Stéphane Boutin ein neues Vorstandsmitglied dazu. Der neue Vorstand hat sich konstituiert und sofort die anstehenden Aufgaben angepackt. Sie finden in diesem Jahresbericht Informationen aus dem Vorstand und der Geschäftsstelle sowie einen Überblick über die Vorstandsmitglieder und ihre Ressorts.

Besonders erfreulich war der Fortschritt bei der sorgfältigen Vorbereitung des Architekturwettbewerbs für die Baufelder B + C. Dabei wurden auch die Resultate des Mitwirkungsverfahrens und die Überlegungen der Arbeitsgemeinschaften berücksichtigt. Eine zentrale Rolle spielte dabei die erweiterte Baukommission Plus (BK+). Am 25. November 2025 fand dazu eine Informationsveranstaltung für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter statt, und zwar innerhalb des sich im Bau befindlichen Hauses D. Sie wurde gut besucht. Der anschliessende Apéro war eine willkommene Gelegenheit, sich auszutauschen.

Der Fortschritt der Ersatzneubauten auf den Baufeldern A + D wurde 2025 eng begleitet. Die Prioritäten bzw. Kriterien bei der Wohnungsvergabe wurden mit dem Ziel definiert, eine regelbasierte, faire Wohnungszuteilung vorzubereiten. Mit Stolz können wir von der Realisierung von qualitativ hochwertigen Häusern und Wohnungen zu einem im Vergleich

zum Stadtzürcher Umfeld tiefen Preis sprechen. Ebenfalls erfreulich ist, dass wir den Zeitplan einhalten können und der Bezug der neuen Wohnungen sich planmässig abzeichnet.

Die Preise auf dem Immobilienmarkt sind weiter gestiegen. Gleichzeitig ist unser durchschnittlicher Hypothekenzinssatz unter einem Prozent geblieben. Wir haben eine solide finanzielle Basis und wollen damit langfristig nachhaltig wirtschaften. 2025 hat die BiG keine Liegenschaften erworben.

Der Vorstand hat sich stark mit den Themen Führung, Aufsichtspflicht und Risikominimierung auseinandergesetzt. Ebenso mit der Mitwirkung, die ein zentrales Element der genossenschaftlichen Idee ist.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre dieses Jahresberichts und freue mich darauf, Sie an der 77. Generalversammlung vom Freitag, 5. Juni 2026 begrüßen zu dürfen. Es ist eine Gelegenheit mitzuwirken und es stehen Ersatzwahlen im Vorstand an.

Mit freundlichen und genossenschaftlichen Grüßen

Ralph Friedländer, Präsident



St. Annahof Märli tram
Der schönste Zeitvertreib für
Kinder ist im Advent das
Märli tram. Der Samichlaus
kurvt durch die Innenstadt,
während Engel ihnen Mär-
chen vorlesen.



Aus dem Vorstand

Vorstand

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

Retraite

Im Rahmen einer Retraite hat der neu besetzte Vorstand unter der Führung des Präsidenten über die zukünftigen Aufgaben und Ziele gesprochen.

Baukommission Plus (BK+)

Die BK+ hat in Zusammenarbeit mit der Planar AG die anfallenden Geschäfte in diversen Sitzungen behandelt. Unter der Leitung der Planar AG wurde das Wettbewerbsprogramm erstellt und mit dem Amt für Städtebau besprochen.

Risikobeurteilung (IKS)

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

Immobilienwerb in Stadt und Region Zürich

Die Kommission Immobilienwerb hat im Berichtszeitraum keine Kaufangebote für Liegenschaften oder Grundstücke geprüft.

Ersatzneubau Baufelder A + D

In zahlreichen Sitzungen haben die BK+ und der Vorstand in Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer (WSG AG) und der Bauherrenvertretung (Vonplon Bautreuhand AG) die Qualität, den Ausbaustandard sowie den Baufortschritt festgelegt und überprüft. Die Gebäude in den Baufeldern A + D waren Ende Jahr so weit abgedichtet, dass der Innenausbau beginnen konnte.

Neujahrsapéro

Am Samstag, 11. Januar 2025, lud der Vorstand zum Neujahresauftritt mit Raclette, Marroni, Glühwein und Kuchen ein. Das neue Jahr wurde von zahlreichen Teilnehmern in ausgelassener und fröhlicher Stimmung gefeiert.

Informationsveranstaltungen zu den Ersatzneubauten Baufeld B + C

Am 12. April und am 26. November 2025 informierte die BK+ zusammen mit der Planar AG über die Zwischenergebnisse der Wettbewerbsausschreibung. Der Novemberranlass konnte bereits in der neuen Gemeinschaftshalle im Baufeld D durchgeführt werden.

Ordentliche Generalversammlung

Am Freitag, 20. Juni 2025, fand die 76. ordentliche Generalversammlung im Festsaal des Gasthauses Albisgüetli in Zürich statt. Bei den anstehenden Gesamterneuerungswahlen wurden alle bisherigen Vorstandsmitglieder, die erneut kandidierten, in ihrem Amt bestätigt. Die zwei vakanten Sitze wurden mit Ralph Friedländer und Stéphane Boutin neu besetzt. Herr Ralph Friedländer wurde zudem zum Präsidenten gewählt.

Genossenschaftsfest

Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler feierten am Samstag, 21. Juni 2025 das jährliche Gnessi-Fäscht. Ein herzliches Dankeschön gebührt den zahlreichen Helferinnen und Helfern für ihren grossartigen Einsatz.



Trolleybusquartier Witikon
Mit eigener Werkstatt wurde ein einachsiger Anhänger konstruiert. Er hatte einen Tramstromabnehmer und neben Pneus auch Tramräder zur Stromrückführung, ferner zwei Kabel zum Einhängen in die Trolleystangen.



Das Tram-Museum Zürich befindet sich im historischen Depot Burgwies, dem ältesten noch erhaltenen Tramdepot der Stadt Zürich. Es bietet eine Reise durch die Verkehrs- und Industriegeschichte Zürichs mit Originalfahrzeugen aus den Jahren 1897 bis 1968.

Die Eröffnung des neuen Museums erfolgte am 26. Mai 2007. Im selben Jahr feierte der Verein TMZ sein 40-jähriges Bestehen, während das Zürcher Tram sein 125-jähriges Jubiläum beging.



Organe und Geschäftsstelle

Präsident

Ralph Friedländer
Gutstrasse 80, 8055 Zürich
ralph.friedleander@baugig.ch
Tel. 076 385 11 60

Aktuar

Stéphane Boutin
Gutstrasse 120, 8055 Zürich
stephane.boutin@baugig.ch
Tel. 078 758 81 63

Ressort Soziales

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

Städtischer Vertreter

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

Ressort Bau

Claudia Loewe
Gutstrasse 123, 8055 Zürich
claudia.loewe@baugig.ch
Tel. 043 268 55 25

Ressort Kommunikation + Redaktion

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

Ressort Finanzen

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

Hauswart/Gärtner (Zürich)

Daniel Brayenovitch
daniel.brayenovitch@baugig.ch

Alain Schütz
alain.schuetz@baugig.ch

Hauswart/Gärtner (Zürich Nord und Agglomeration)

Diogo Lavareda
diogo.lavareda@baugig.ch

Reinigung (Zürich)

Claudia Schmidt
claudia.schmidt@baugig.ch

Lisette Licea
lisette.licea@baugig.ch

Jolanta Matusiak
jolanta.matusiak@baugig.ch

Aus der Geschäftsstelle

Zürich,
Gutstrasse
64–153

**Unterhalt und Reparaturen
Allgemein**

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

Zürich,
Edisonstrasse
22

**Unterhalt und Reparaturen
Allgemein**

Der Unterhaltsaufwand bewegte sich im erwarteten Rahmen.



Kloten, Werftstrasse 38 + 40

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Kloten, Lochäckerstrasse 3 + 5

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Glattbrugg, Rohrstrasse 23

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bewegte sich im erwarteten Rahmen.

Ausserordentlicher Unterhalt

Die Ölheizung wurde durch eine ökologische Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung ersetzt.

Dübendorf, Heugatterstrasse 33 + 35

Unterhalt und Reparaturen Allgemein

Der Unterhaltsaufwand bewegte sich im erwarteten Rahmen.



Preisgekröntes Tram-Design für Zürich – Milani entwickelte für die Stadt Zürich die neuen Flexity-Niederflurtrams, die seit 2020 in Betrieb sind.

Das ins Aussendesign integrierte, weithin sichtbare LED-Fahrgastleitsystem im Front- und Heckbereich leuchtet bei frei geöffneten Türen weiss und blinkt orange, bevor das Tram losfährt.

Das Flexity-Zürich wurde mit dem international renommierten Red Dot Design Award ausgezeichnet und für den Design Preis Schweiz nominiert.

Wohnungswechsel 2025

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 21 Mieterinnen und Mieter (Vorjahr: 32) ihren Wohnstatus. Dies entspricht ca. 4.64 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.

Wohnungsbestand, Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

Wohnungsbestand am 31.12.2025	453
Mitgliederzahl am 31.12.2025	408 Mitglieder*
GenossenschafterInnen Wohnungen	407 Mitglieder
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1 Mitglied**
Umzüge innerhalb der Genossenschaft	
Kündigung Mietverhältnisse	21
Befristete Vermietungen 31.12.2025	15***

* 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 31.12.2025 sind 15 Wohnungen im Baufeld B befristet vermietet



Personelle Veränderungen

Betriebspersonal

Eintritt per August 2025

Frau Lisette Licea,
Gebäudereinigung

Zürich Gutstrasse, Baufeld B

Eintritt per August 2025

Frau Jolanta Matusiak,
Gebäudereinigung

Zürich Gutstrasse, Baufeld C

Wir wünschen Frau Licea und Frau Matusiak viel Erfolg und Zufriedenheit bei Ihrer Tätigkeit und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Austritt per Februar 2025

Peter Gerber, Hauswart

Wir danken Peter Gerber für die gute Zusammenarbeit und wünschen ihm für die Zukunft Gesundheit, Zufriedenheit und Erfolg auf dem weiteren Lebensweg.



Das nostalgische Tram Nr. 102 ist ein historisches Fahrzeug der ehemaligen Städtischen Strassenbahn Zürich, das zeitweise für Sonderfahrten genutzt wurde. Als Teil der Sammlung historischer Fahrzeuge (1896–1968) repräsentiert es die Zürcher Verkehrsgeschichte. Die Museumslinie 21 verkehrt mit solchen historischen Fahrzeugen monatlich durch die Stadt.



Das älteste betriebsfähige elektrische Tram in Zürich stammt aus dem Jahr 1897. Es handelt sich um einen zweiachsigen Motorwagen der ehemaligen Zürich-Oerlikon-Seebach-Bahn (ZOS), der heute vom Tram-Museum Zürich auf der Museumslinie 21 eingesetzt wird

Lebenslauf

- 1897 Ablieferung an Strassenbahn Zürich-Oerlikon-Seebach
- 1932 Dienstwagen der Forchbahn mit Nr. 51
- 1966 Ausrangiert nach Kabelbrand
- 1967 Durch TMZ übernommen und remisiert in sehr schlechtem Zustand
- 1977 Beginn Restaurierung durch TMZ/VBZ im Stil Ende 1920er Jahre
- 1986 Inbetriebnahme als Museumswagen

In memoriam

Verstorben im:	Name	Gutstrasse Zürich
Januar	Christen Stefano	121
Juni	De Gruttola Guido	150
Juni	Sauvain Verena	150
Oktober	Kostic Slavisa	127
Oktober	Bujan Hortensia	130

		Werftstrasse Kloten
Mai	Staub-Baumann Heinz	38

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

Kommentar zur Jahresrechnung 2025

Nach dem ausserordentlich verlustreichen Vorjahr 2024 zeigt die Jahresrechnung 2025 – wie letztes Jahr angekündigt – eine klare operative Erholung. Die Genossenschaft konnte wieder einen positiven Jahresgewinn erwirtschaften, obwohl weiterhin substantielle Investitionen sowie hohe Abschreibungen anfielen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr erläutert.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinserträge blieben im Berichtsjahr insgesamt leicht unter dem Vorjahresniveau. Dies ist hauptsächlich auf weiterhin bestehende Leerstände im Zusammenhang mit den Ersatzneubauten in den Baufeldern A + D zurückzuführen. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass sich die Leerstandskosten gegenüber dem Vorjahr deutlich reduzierten.

Der Liegenschaftenaufwand ging im Vergleich zum Vorjahr markant zurück. Während 2024 noch stark von den buchhalterisch nicht aktivierbaren Sanierungskosten des Hochhauses und des Pavillons geprägt war, bewegten sich die Aufwendungen 2025 wieder auf einem normalisierten Niveau. Entsprechend reduzierten sich insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparaturen sowie die Einlagen in den Erneuerungsfonds deutlich.

Der Personalaufwand nahm gegenüber dem Vorjahr zu. Dies ist insbesondere auf die Verlagerung zuvor extern vergebener Reinigungsarbeiten in den Personalaufwand zurückzuführen. Der übrige betriebliche Aufwand bewegte sich insgesamt auf einem stabilen Niveau.

In der Summe führten diese Effekte dazu, dass sich das Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) gegenüber dem Vorjahr signifikant verbes-

serte und mit rund 3,4 Mio. CHF wieder ein hohes positives Niveau erreichte (Vorjahr: rund 1,2 Mio. CHF).

Aufgrund weiterhin hoher Abschreibungen auf dem Anlagevermögen, insbesondere im Zusammenhang mit den laufenden Bauprojekten, reduzierte sich das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern entsprechend. Der Finanzaufwand konnte gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden, was auf eine insgesamt stabile Finanzierungsstruktur und leicht tiefere Zinsaufwendungen zurückzuführen ist.

Das Geschäftsjahr 2025 schliesst somit mit einem Jahresgewinn von CHF 397'807.65 ab, nachdem im Vorjahr noch ein ausserordentlicher Jahresverlust ausgewiesen wurde.

Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich per 31.12.2025 deutlich. Haupttreiber hierfür sind die weiterhin hohen Investitionen in die laufenden Ersatzneubauten, welche sich insbesondere in den Baukonten des Anlagevermögens niederschlagen.

Das Fremdkapital nahm im Berichtsjahr zu, insbesondere aufgrund des neu aufgenommenen Baukredits für die Baufelder A + D. Gleichzeitig blieben die langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten insgesamt stabil. Positiv hervorzuheben ist, dass ein wesentlicher Teil der Investitionen weiterhin eigenfinanziert werden konnte.

Das Eigenkapital erhöhte sich trotz der hohen Investitionstätigkeit dank des positiven Jahresergebnisses leicht. Die Eigenkapitalquote bleibt jedoch aufgrund der umfangreichen Bau- und Investitionstätigkeit weiterhin auf einem tiefen Niveau. Mit dem Übergang der Ersatzneubauten in den operativen Betrieb wird mittelfristig eine weitere Stärkung der Ertragskraft und damit auch der Eigenkapitalbasis erwartet.

Bilanz per 31. Dezember 2025

Aktiven	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1'815'757.84	1'787'632.32
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		27'895.23	25'325.31
Vorräte		44'073.20	29'997.03
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	306'071.11	314'136.06
Total Umlaufvermögen		2'193'797.38	2'157'090.72
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen			
Liegenschaft auf eigenem Land		125'663'281.35	125'543'281.35
Amortisationskonto		-25'288'159.66	-23'111'462.90
Liegenschaft auf Land im Baurecht		9'756'630.55	9'756'630.55
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-1'939'576.35	-1'890'793.20
Mobile Sachanlagen		22'547.24	8'578.07
Baukonten	2.3	30'620'285.19	9'768'898.70
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		14'671.20	18'239.14
Total Anlagevermögen		138'854'679.52	120'098'371.71
Total Aktiven		141'048'476.90	122'255'462.43

Passiven	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
		CHF	CHF

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		313'165.62	242'466.91
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	1'045'370.71	896'313.27
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	277'000.00	92'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'635'536.33	1'230'780.18

Langfristiges Fremdkapital

Total Baukredit Baufeld A + D		20'100'000.00	2'799'209.25
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.6	96'368'000.00	96'545'000.00
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.7	17'890'745.39	16'971'692.82
Diverse Rückstellungen		308'432.90	310'925.55
Total langfristiges Fremdkapital		134'667'178.29	116'626'827.62

Total Fremdkapital		136'302'714.62	117'857'607.80
---------------------------	--	-----------------------	-----------------------

Eigenkapital

Genossenschaftskapital	2.8	2'946'900.00	2'996'800.00
Gesetzliche Gewinnreserven		303'659.01	303'659.01
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		1'003'255.62	2'384'082.50
Jahresgewinn/-verlust		397'807.65	-1'380'826.88
Total Eigenkapital		4'745'762.28	4'397'854.63

Total Passiven		141'048'476.90	122'255'462.43
-----------------------	--	-----------------------	-----------------------

Erfolgsrechnung 2025

Erfolgsrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Mietzinserträge		
Wohnungen	6'437'604.00	6'584'095.00
Bastelräume	31'152.00	35'790.00
Gewerbe	194'260.00	193'570.00
Garagen	17'184.00	23'352.00
Tiefgaragen	345'732.00	345'043.00
Mofaplätze	5'016.00	5'016.00
Parkplätze	80'352.00	81'744.00
Miete Werbefläche	4'000.00	4'000.00
Leerstandskosten	-35'808.06	-85'550.83
	7'079'491.94	7'187'059.17
Übrige Erträge	78'572.95	98'013.76
	78'572.95	98'013.76
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'158'064.89	7'285'072.93
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	1'140'307.86	3'149'151.35
Baurechtszins, Pachtzinsen	54'172.30	63'606.45
Gebäudeversicherung	45'128.30	50'012.75
Übrige Versicherungen	27'098.95	24'447.65
Wasser und Abwasser	130'032.16	104'730.67
Kehricht	21'126.00	22'952.85
Allgemeinstrom	2'891.66	15'320.90
Einlagen Erneuerungsfonds	919'052.57	1'555'551.99
	2'339'809.80	4'985'774.61
Personalaufwand		
Betrieb und Verwaltung	962'244.58	754'682.45
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	291'112.56	238'914.64
Revisionskosten	10'739.75	10'377.60
Vorstandsentschädigungen	84'192.00	84'192.00
Kommissionsentschädigung	46'706.00	14'840.00
	432'750.31	348'324.24
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'423'260.20	1'196'291.63

Erfolgsrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	3'423'260.20	1'196'291.63
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	15'030.83	5'718.04
Einlage Amortisationskonto	2'225'479.91	1'608'658.56
	2'240'510.74	1'614'376.60
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'182'749.46	-418'084.97
Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	774'203.56	948'947.65
Übriger Finanzaufwand	1'552.75	2'149.96
	775'756.31	951'097.61
Betriebsergebnis vor Steuern	406'993.15	-1'369'182.58
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	9'185.50	11'644.30
Jahresgewinn/-verlust	397'807.65	-1'380'826.88

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	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	0.00
Heiz- und Nebenkosten	306'071.11	314'136.06
Steuerguthaben	0.00	0.00
	306'071.11	314'136.06

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	30'245'015.57	9'467'548.89
Baukonto Gutstrasse 150, Hochhaus, Zürich	0.00	0.00
Baukonto Baufeld B	375'269.62	263'350.61
Baukonto Rohrstrasse 23, Glattbrugg	0.00	37'999.20
	30'620'285.19	9'768'898.70

2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen

Ausstehende Rechnungen	0.00	-250.00
Vorausbezahltes/nicht zurückbezahltes Anteilscheinkapital	0.00	0.00
Vorausbezahlte Mieten, Mieterguthaben	584'120.21	554'478.27
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten + Übrige	461'250.50	342'085.00
	1'045'370.71	896'313.27

2.5 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Amortisation von Hypotheken	277'000.00	92'000.00
	277'000.00	92'000.00

Anhang zur Jahresrechnung	2025	2024
	CHF	CHF
2.6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypotheken Gutstrasse Baufeld A bis F	75'940'000.00	76'025'000.00
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	2'853'000.00	2'895'000.00
Hypothek Edisonstrasse Zürich	5'075'000.00	5'125'000.00
	96'368'000.00	96'545'000.00
2.7 Erneuerungsfonds		
Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.	17'890'745.39	16'971'692.82
2.8 Genossenschaftskapital		
Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.	2'946'900.00	2'996'800.00
3 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Liegenschaften (brutto)	135'419'911.90	135'299'911.90
4 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	155'747'204.00	155'555'199.00
5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse	11'690.40	12'515.40
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 06. Dezember 2084. Der jährliche Baurechtszins beträgt 135'983.00 Franken nach Abschluss der Ersatzneubauten im Baufeld A + D. Der jährliche Baurechtszins beträgt 10'372.30 Franken im 2025 (2024: 19'806.45 Franken).		
8 Anzahl MitarbeiterInnen		
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 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		

Verwendung des Jahresgewinns 2025	2025	2024
	CHF	CHF
Vortrag per 01.01.	1'003'255.62	2'384'082.50
Jahresgewinn/-verlust	397'807.65	-1'380'826.88
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'401'063.27	1'003'255.62
Vorschlag Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-19'890.38	0.00
Gewinnvortrag	1'381'172.89	1'003'255.62

Unterhalt und Reparaturen	2025	2024
	CHF	CHF
Lifte	104'712.75	82'933.10
Elektroreparaturen	52'606.65	44'499.36
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	130'149.61	130'634.40
Maler-/Glaserarbeiten	150'298.10	121'839.35
Umgebung	42'397.16	49'862.75
Heizung	13'867.60	17'356.10
Sanitär/Kanalisation	77'541.35	45'731.35
Schreiner	11'181.91	27'510.80
Maurer/Plättlileger	0.00	0.00
Rep./Ersatz Wohnungsböden	62'072.00	31'940.40
Rollladen/Storen	16'518.05	7'218.50
Schlösser und Schilder	8'302.25	14'061.08
Waschküchen/Trockenräume	107'768.60	66'829.75
Dachreparaturen	13'007.50	17'697.10
Wohnungsumbauten	5'294.70	54'808.40
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	359'184.23	2'461'764.11
./. Mieterfakturen	-14'594.60	-25'535.20
Total Liegenschaftenaufwand	1'140'307.86	3'149'151.35

Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Produkte	Verfall	Zinssatz	01.01.2025		Veränderung (-)		Veränderung (+)		31.12.2025		Gläubiger
			CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF			
Zürich, Gutstrasse											
Baufeld A											
150, 150a, 152	kurzfristige Finanzierung	1-monatlich	variabel	7'975'000.00	-	-	-	7'975'000.00	-	7'975'000.00	ZKB
Baufeld B											
110-140	Festhypothek	29.12.2028	1.130%	11'250'000.00	-	-	-	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	-	13'000'000.00	Suva
Baufeld D											
145-153				0.00	-	-	-	0.00	-	0.00	ZKB
Baufeld E											
113-131	Festhypothek	30.08.2031	0.850%	22'800'000.00	-	-	-	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	-	11'000'000.00	EGW
	Anleihen	13.09.2035	0.600%	10'000'000.00	-	-	-	10'000'000.00	-	10'000'000.00	EGW
Edisonstrasse											
22	Festhypothek	30.09.39	1.440%	5'175'000.00	50'000.00	-	-	5'125'000.00	-	5'125'000.00	ZKB
Kloten											
Wertstrasse											
38 + 40	Festhypothek	30.09.39	1.440%	4'500'000.00	-	-	-	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	-	3'000'000.00	ZKB
Glattbrugg											
Rohrstrasse											
23	Festhypothek	30.09.39	1.440%	2'937'000.00	42'000.00	-	-	2'895'000.00	-	2'895'000.00	ZKB
Dübendorf											
Heugatterstrasse											
33 + 35	Festhypothek	30.09.39	1.440%	5'000'000.00	-	-	-	5'000'000.00	-	5'000'000.00	ZKB
Total				96'637'000.00	92'000.00	0.00	0.00	96'545'000.00	0.00	96'545'000.00	

Erläuterungen: – Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2025 ca. 0.76 % (Stand Referenzzinssatz 1.25% am 31.12.2025)

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													
145-153													72
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	105
Total Objekte	453								17	5	230	11	105

Fonds- und Amortisationskonto	2025	2025
	CHF	CHF

Amortisationskonto

Bestand am 01. Januar 2025	23'111'462.90
Einlagen 2025	2'176'696.76
Bestand am 31. Dezember 2025	25'288'159.65

Heimfallkonto	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 01. Januar 2025	1'890'793.20	0.00
Einlagen 2025	48'783.15	0.00
Entnahmen 2025	0.00	0.00
	<u>1'939'576.35</u>	<u>0.00</u>
Bestand am 31. Dezember 2025		1'939'576.35

Erneuerungsfonds	
Bestand am 01. Januar 2025	16'971'692.82
Entnahmen 2025	0.00
Ordentliche Einlagen 2025	919'052.57
Bestand am 31. Dezember 2025	17'890'745.39

Gesetzliche Reserve	
Bestand am 01. Januar 2025	303'659.01
Zuweisung laut GV	19'890.38
Bestand am 31. Dezember 2025	323'549.39

Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2025	CHF Einlagen 2025*	CHF Amortisationskonto 01.01.2025
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld B			
110-140	4'831'801.24	413'950.44	4'417'850.80
Baufeld C			
64-100	5'765'412.11	458'438.63	5'306'973.48
Baufeld E			
113-131	7'180'574.43	463'908.12	6'716'666.31
Baufeld F			
81-95	4'075'914.86	312'142.00	3'763'772.86
Edisonstrasse			
22	434'418.08	142'623.08	291'795.00
Kloten			
Werftstrasse			
38 + 40	1'146'037.15	107'704.89	1'038'332.26
Neubrunnenstrasse			
25	4'451.17	465.21	3'985.96
Lochäckerstrasse			
3 + 5	527'700.12	87'295.19	440'404.93
Dübendorf			
Heugatterstrasse			
33 + 35	1'129'438.49	125'789.69	1'003'648.80
Glattbrugg			
Rohrstrasse			
23	192'412.01	64'379.51	128'032.50
Total	25'288'159.65	2'176'696.75	23'111'462.90

* 1.5% von den Bruttoanlagekosten 2025 abzüglich Amortisationskonto Stand 01.01.2025

Erläuterung: – Sondereinlage Amortisation Baufeld B - CHF 306'207.30 aufgrund geplanten Ersatzneubauten
– Sondereinlage Amortisation Baufeld C - CHF 332'212.17 aufgrund geplanten Ersatzneubauten

Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2025	CHF Einlagen 2025*	CHF Entnahmen 2025*	CHF Bestand 01.01.2025
Zürich				
Gutstrasse				
Baufeld A				
150, 150a, 152	1'939'576.35	48'783.15	–	1'890'793.20
146–148	–	–	–	–
Baufeld D				
145–153	–	–	–	–
Total	1'939'576.35	48'783.15	–	1'890'793.20

- * 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 31.12.2025	CHF Einlagen 2025	CHF Entnahmen 2025	CHF Bestand 01.01.2025
Zürich				
Gutstrasse				
Baufeld A				
150, 150a, 152	242'016.92	121'008.46	–	121'008.46
146-148	–	–	–	–
Baufeld B				
110-140	4'553'285.85	–	–	4'553'285.85
Baufeld C				
64-100	4'917'523.61	–	–	4'917'523.61
Baufeld D				
145-153	–	–	–	–
Baufeld E				
113-131	4'109'794.55	330'784.59	–	3'779'009.96
Baufeld F				
81-95	2'680'065.23	250'434.05	–	2'429'631.18
Edisonstrasse				
22	97'853.66	33'175.46	–	64'678.20
Kloten				
Werftstrasse				
38 + 40	515'948.31	59'209.76	–	456'738.55
Neubrunnenstrasse				
25	3'150.00	350.00	–	2'800.00
Lochäckerstrasse				
3 + 5	188'055.74	35'450.00	–	152'605.74
Dübendorf				
Heugatterstrasse				
35 + 35	514'906.84	65'537.07	–	449'369.77
Glattbrugg				
Rohrstrasse				
23	68'144.68	23'103.18	–	45'041.50
Total	17'890'745.39	919'052.57	–	16'971'692.82

Erläuterungen: – Einlagen; in der Regel 1 Prozent vom Gebäudeversicherungswert als Einlage
Baufeld B + C – Keine Einlagen mehr aufgrund Ersatzneubauplanungen.

Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2025	CHF wertver. Investitionen 2025	CHF Bruttoanlagekosten 01.01.2025
Zürich			
Gutstrasse			
Baufeld A			
150, 150a, 152	9'756'630.55	–	9'756'630.55
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	–	0.00
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	4'420'000.00	120'000.00	4'300'000.00
Total	135'419'911.90	120'000.00	135'299'911.90

Erläuterungen: – Der Bruttoanlagewert der Liegenschaft Rohrstrasse 23 hat sich aufgrund wertvermehrender Investitionen um CHF 120'000.00 erhöht (Kellersanierung, Einbau Luft-Wasserpumpenanlage, neuer Elektrohausanschluss).

Brandversicherungen

Liegenschaften	CHF	CHF
	GVZ-Index 1190 2025	GVZ-Index 1130 2024
Zürich		
Gutstrasse		
Baufeld A 150, 150a, 152	12'100'846.00	12'100'846.00
Baufeld B 110-140	30'620'730.00	30'620'730.00
Baufeld C 64-100	33'221'217.00	33'033'237.00
Baufeld D 145-153	-	-
Baufeld E 113-131	33'078'459.00	33'078'459.00
Baufeld F 81-95	25'043'405.00	25'043'405.00
Edisonstrasse		
22 + 22a	3'317'546.00	3'317'546.00
Kloten		
Werftstrasse		
38 + 40	5'920'976.00	5'920'976.00
Neubrunnenstrasse		
25	35'000.00	35'000.00
Lochäckerstrasse		
3 + 5	3'545'000.00	3'540'975.00
Dübendorf		
Heugatterstrasse		
33 + 35	6'553'707.00	6'553'707.00
Glattbrugg		
Rohrstrasse		
23	2'310'318.00	2'310'318.00
Total	155'747'204.00	155'555'199.00

Erläuterungen: – Erhöhung der GVZ Summe im Baufeld C infolge Revisionsschätzung G. 86
– Erhöhung der GVZ Summe beim MFH Lochäckerstrasse infolge Revisionsschätzung



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 2025 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. Demnach ist die 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 gem. Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Zürich, 25. März 2026

BDO AG

Monica González del Campo

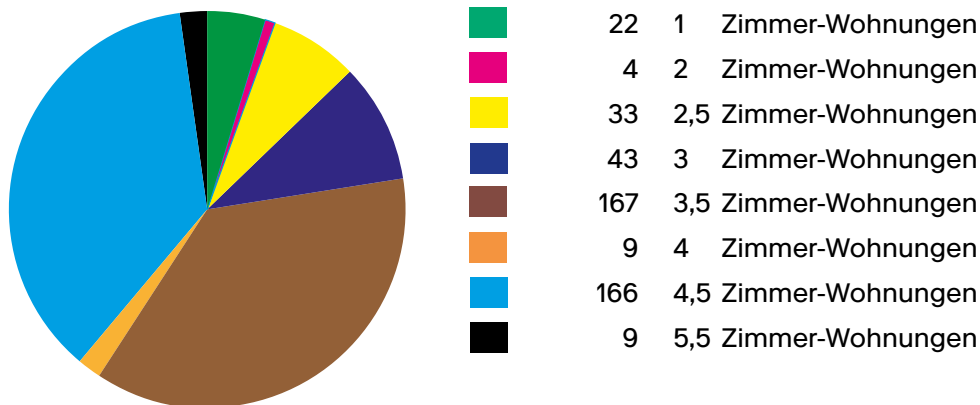
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Raphael Hilbeck

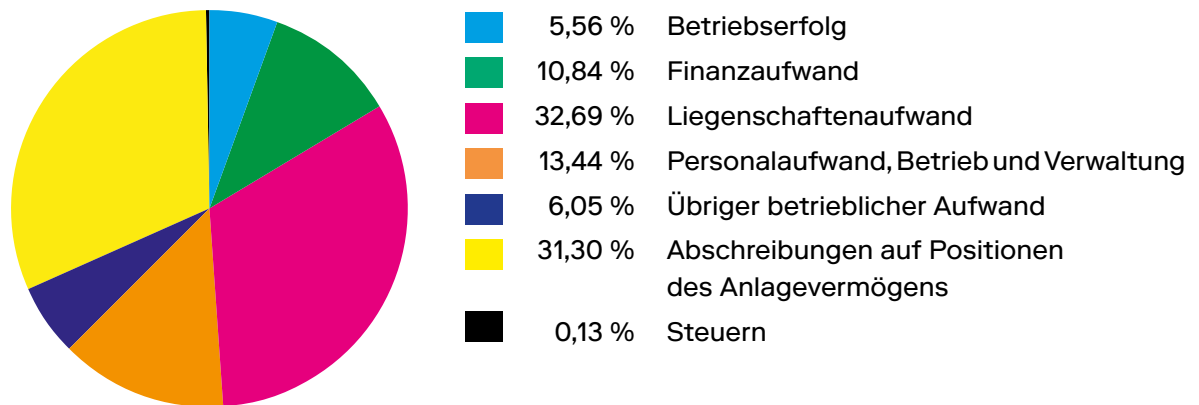
Leitender Revisor
Zugelassener Revisor

Entwicklung auf einen Blick

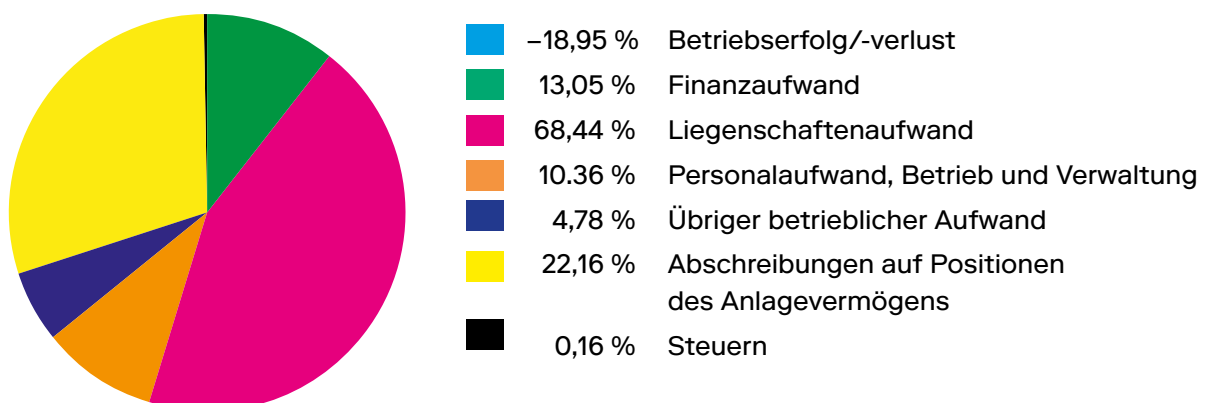
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2025



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

