



ASIG WOHNGENOSSENSCHAFT

## GESCHÄFTSBERICHT 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

2

3	Vorwort
4	Bericht des Vorstands
8	Personal
9	ASIG-Foren und Quartierverein Rappenthalde Effretikon
10	Baufragen
13	Entwicklungsplanung Dreispitz
14	ASIG Intern
19	Grössere bauliche Investitionen
20	Ausblick
22	Kommentar zur Bilanz
24	Kommentar zur Erfolgsrechnung
26	Bilanz per 31. Dezember 2018
28	Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2018
29	Geldflussrechnung
30	Anhang zur Jahresrechnung
36	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
38	Bericht der Revisionsstelle
40	Liegenschaftenverzeichnis Stadt Zürich
42	Liegenschaftenverzeichnis Region Zürich
44	Die Organe der Genossenschaft
45	Organigramm der Geschäftsstelle
46	Kontakte



Es war der grösste Anlass, den die ASIG in ihrer 75-jährigen Geschichte je auf die Beine gestellt hat – und es war der Höhepunkt des Geschäftsjahres 2018! Acht Stunden Musik, Unterhaltung, Spiel und Spass sowie kulinarische Köstlichkeiten für Gross und Klein – das war das grosse Jubiläum der ASIG am 2. Juni im Hallenstadion. Die Besucherinnen und Besucher des Festes, darunter viele Familien, waren tief beeindruckt von der Grosszügigkeit der Genossenschaft. Aber auch die Professionalität und die Vielgestaltigkeit des Anlasses überzeugten. Das Altersspektrum der Besucher reichte von 2 bis über 90 Jahre. Hat man je ein durchmischteres Publikum im Hallenstadion gesehen? Mit rund 3000 Festbesuchern war der Grossteil der ASIG-Genosschafter auf den Beinen.

## VORWORT

Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschafter

Was für ein Jahr! 75-Jahr-Jubiläum, beachtliches Wachstum und sehr hohe Mitgliederzufriedenheit. Diese drei Komponenten waren zweifelsohne Highlights des vergangenen Jahres. An unserem grossen ASIG-Event konnten wir den starken inneren Zusammenhalt unter den Mitgliedern feststellen und weiter fördern. Es ist nicht selbstverständlich, dass Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus verschiedenen Standortgemeinden an einem Ort zusammenkommen, sich verstehen und verbinden, um gemeinsam zu feiern. Noch lange reden wir darüber und erinnern uns gerne daran. Ein Ergebnis von jahrelanger Aufbau- und Kommunikationsarbeit unserer Genossenschaft, welche am 75-Jahr-Jubiläumsfest ihren Höhepunkt fand. Die ASIG-Family lebt und wächst: «We are ASIG family.»

Die käufliche Übernahme von 121 bestens für eine Genossenschaft geeigneten Wohnungen in Nänikon entsprach genau unserem Strategieziel und verhalf diesem dann auch zum Durchbruch. An der Begrüssungsveranstaltung in der Stadthalle Uster lernten wir unsere neuen Mieterinnen und Mieter kennen. Nach und nach erklärten die meisten von ihnen denn auch ihren Beitritt zur ASIG als Mitglied und wurden Genossenschafterin oder Genossenschafter – auch das eine Erfolgsgeschichte auf unserem Weg in die Zukunft. «ASIG 2035 – Fit in die Zukunft» heisst unsere Devise, und diese verfolgen wir derzeit erfolgreich und konsequent.

Ein solides wirtschaftliches Fundament ist für solche Wachstumsphasen unabdingbare Voraussetzung. Ist das gegeben, können wir unseren genossenschaftlichen Auftrag so erfüllen, dass Sie sich in unserer Genossenschaft weiterhin wohl und zu Hause fühlen. Beides ist im Geschäftsjahr 2018 gelungen. Die ASIG befindet sich nach



Walter Oertle  
Präsident

wie vor in einer ausgezeichneten wirtschaftlichen Verfassung und konnte das Geschäftsjahr 2018 mit einem erneut guten Ergebnis abschliessen.

Indem wir unsere Produkte – genossenschaftliches Wohnen und die entsprechenden Wohnungen – laufend weiterentwickeln, erfüllen wir auch den Auftrag, genossenschaftlich zu handeln. Die sehr grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gibt uns den Hinweis, damit auf dem richtigen Weg zu sein. Gleichzeitig stärkt das unsere Position am Zürcher Wohnungsmarkt. In Zeiten, in denen Wohnraum nicht nur knapp, sondern auch teurer wird, erscheint die Wohnsicherheit im genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum in einem neuen Licht. Und gelebte Nachbarschaften in den Siedlungen werden als verlässliche Anker angesehen. Dies nicht zuletzt, weil sie über die Siedlungen der ASIG hinaus stabilisierend in die Quartiere hineinwirken und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Integration in die Stadt Zürich und die weiteren Standortgemeinden leisten.

Walter Oertle, Präsident

## BERICHT DES VORSTANDS

4

*Nach 21 Jahren tritt ASIG-Vizepräsidentin Ruth Kägi von ihrem Amt zurück. Die Dienstälteste im ASIG-Vorstand wurde vom Präsidenten mit gebührenden Worten verabschiedet.*



Die Mitglieder der ASIG stehen im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik. Ihnen gehört gemeinschaftlich die Wohngenossenschaft. Sie durch die Erfüllung des genossenschaftlichen Gedankens besserzustellen, ist für Vorstand und Geschäftsstelle Antrieb und Auftrag zugleich. Das fördert nicht nur die Wohnzufriedenheit der Mitglieder, sondern macht das Wohnen auch über die Genossenschaft hinaus attraktiv. Dementsprechend ist die Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens, auch durch Sie, ebenfalls ein Beitrag zur Stärkung unserer Marktposition. Vor diesem Hintergrund blieb die Verbesserung der Wohnqualität zu angemessenen Preisen unverändert und der Schwerpunkt liegt immer auf dem Erstellen und Erhalten von bezahlbaren Wohnungen.

### **Zwei Rücktritte im Vorstand**

Verändert hat sich die Zusammensetzung des Vorstands. Ruth Kägi nach 21 Jahren Vorstandszugehörigkeit und Bruno Lippuner nach 2 Jahren Vorstandszugehörigkeit hatten frühzeitig ihren Rücktritt per Generalversammlung 2018

erklärt. So blieb der eingesetzten Findungskommission genügend Zeit, sich auf die Suche nach einem neuen Vorstandsmitglied zu machen. Es ist nicht einfach, nach 21 Jahren die passende Nachfolge für eine Kollegin zu finden. Ruth Kägi hat sich mit ihrer besonnenen Art und ihrem sehr grossen Erfahrungsschatz, welchen sie während ihrer langen Vorstandstätigkeit aufbauen konnte, einen Namen geschaffen. Mit ihrem Weggang hat sich eine grosse Lücke aufgetan. Ruth Kägi war allseitig sehr geschätzt und sowohl bei Kolleginnen und Kollegen wie auch bei vielen unserer Mitglieder anerkannt. Ich möchte an dieser Stelle nochmals meinen herzlichsten Dank für die gemeinsame Zeit zum Ausdruck bringen.

### **Anna Nogler neu gewählt**

Die Findungskommission ist schon bald auf eine Genossenschafterin aufmerksam geworden, deren Bewerbung sich abhob. Jung, aufstrebend und mit beiden Beinen auf dem Boden stehend, hat Anna Nogler die Findungskommission und danach auch den Gesamtvorstand mit ihrer natür-

lichen und frischen Art überzeugt. Mit ihrer Person und ihrem gewinnenden Auftritt ist sie eine überaus würdige Nachfolgerin von Ruth Kägi. Anna Nogler wurde dann auch mit sehr grossem Mehr an der Generalversammlung gewählt. Ich freue mich, heute einem starken, schlagkräftigen und ausgewogen durchmischten Vorstand anzugehören.

### **Statutenrevision angenommen**

Eine weitere grosse Herausforderung im vergangenen Jahr war die Revision unserer Statuten. Sie sind das wohl wichtigste Instrument einer Genossenschaft und beschreiben ihren Zweck, ihre Organe, ihre Organisation und Finanzierung. Zudem bilden sie das interne Recht, an das sich Mitglieder und Vorstand zu halten haben. Die Statuten und allfällige Statutenänderungen müssen von den Mitgliedern an der Generalversammlung verabschiedet werden. Warum unsere bisherigen Statuten einer Anpassung bedürfen, durften wir anlässlich diverser Informationsveranstaltungen persönlich erläutern.

Denn in immer schneller werdenden Zeiten wie heute ist es entscheidend, dass Unternehmen auch rasch handeln können. Wir konnten Sie, liebe ASIG-Mitglieder, mit unseren Argumenten überzeugen, sodass Sie der Anpassung unserer Statuten mit grossem Mehr zustimmten. Dafür danken wir Ihnen.

### **Angepasstes Vermietungsreglement**

Ebenfalls intensiv haben wir uns mit Ihnen zusammen mit dem Vermietungsreglement auseinandergesetzt. Wieder etwas näher an den genossenschaftlichen Grundgedanken angelehnt, haben wir das Vermietungsreglement entsprechend angepasst. Mit dem neuen Umgang der Unterbelegung und deren Umsetzung konnten wir einen moderaten Weg finden, um festgefahrene Pfade zu verlassen. Auch hier war letztlich eine grossmehrheitliche Unterstützung von Ihnen erkennbar. Mit ganz grosser Freude darf ich den Dialog mit Ihnen in einer auch den Geldbeutel betreffenden Angelegenheit nennen. Ein nicht ganz leichtes Unterfangen. Über alles be-



*ASIG-Vorstandsfräu Katherine Stettler und Eduardo Silva, Leiter Bewirtschaftung, orientieren Mitglieder über die geplanten Anpassungen beim Vermietungsreglement.*

6 Bei strahlendem Sommerwetter und angenehmen Temperaturen feierten die Bewohnerinnen und Bewohner der ASIG-Siedlung Rümlang deren 55-jähriges Bestehen. Das schöne Sommerfest bot eine ideale Gelegenheit für die Rümlanger ASIG-Bewohner, sich unter freiem Himmel zum geselligen Beisammensein zu treffen.



trachtet, darf festgehalten werden, dass die ASIG-Mitglieder wissen, was es heisst, in einer Genossenschaft zu leben und Genossenschaftlerin oder Genossenschafter zu sein.

### **Neue ASIG-Mitglieder in Nänikon**

Unserer Wachstumsstrategie «2035 – Fit in die Zukunft» konnten wir gleich zu Beginn des Jahres gerecht werden. In einem Bieterverfahren erhielten wir noch 2017 den Zuschlag für den Erwerb einer Siedlung mit 121 für genossenschaftliches Wohnen bestens geeignete Wohnungen in Nänikon nahe dem Greifensee. Wir konnten die Verkaufspartei davon überzeugen, dass die ASIG die richtige Vertragspartnerin für sie ist. Entsprechend gross ist unsere Freude heute noch über die Eigentumsübertragung Mitte Januar vergangenen Jahres.

Bereits kurz danach luden wir alle Mieterinnen und Mieter der neu erworbenen Siedlung in Nänikon zu einer Willkommens- und Informationsveranstaltung ein. Viele nutzten diese Möglichkeit für ein Kennenlernen und sind inzwischen ASIG-Genossenschafterin oder -Genossenschafter geworden.

### **Moderne Ersatzneubauten**

Sowohl für die Zufriedenheit unserer Mitglieder als auch für eine starke Position am Wohnungsmarkt ist die Wohnqualität von zentraler Bedeutung. Deshalb legen wir seit jeher grossen Wert darauf, unsere Wohnungsbestände nicht nur laufend sorgfältig instand zu halten, sondern sie auch im Zuge einer Modernisierung so weiterzuentwickeln, dass sie den Anforderungen an modernes Wohnen dauerhaft gerecht werden. Darüber hinaus hat es sich bewährt, Bestände durch Neubauten zu ersetzen, deren Modernisierung zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht mehr möglich ist. Da in einem Neubau die Barrierefreiheit und die Minergietechnologie wesentliche Ausstattungsstandards sind, ergänzen die Ersatzneubauten das Wohnungsangebot der ASIG heute perfekt.



*Für den Vorstand  
Walter Oertle, Präsident*

*Scheinbar mühelos stemmen sich Corinne Mathis und Stephanie Humbel von der Grätsche in den Handstand und begeistern mit ihrer Showeinlage an der ASIG-Generalversammlung. Dahinter steckt viel Training für die dafür notwendige Beweglichkeit, Kraft und Balance. Ganz gemäss der Strategie «ASIG 2035 – Fit in die Zukunft».*



## PERSONAL

8

### **Geschäftsstelle**

Die Fertigstellung der Ersatzneubauten Am Glattbogen und der Abschluss der Erstvermietung der Oase, die beiden Neubauprojekte in Fällanden, aber auch die Integration der Anfang 2018 erworbenen Siedlung in Nänikon forderten von den Mitarbeitenden einen hohen Einsatz. Im Weiteren beanspruchten die Statutenrevision mit den Anpassungen im Vermietungsreglement und die Umsetzungsmassnahme für die an der GV 2018 vorgestellten ASIG-Strategie 2035 erhebliche Ressourcen.

### **Personal**

Wir konnten im vergangenen Jahr gleich drei Mitarbeitenden zum Dienstjubiläum gratulieren. Seit 20 Jahren bei der ASIG sind Sandra Steiner, Bewirtschaftungs-Assistenz, und Kurt Gehrig, Leiter Finanzen. Seit 10 Jahren ist Christoph Erni unser Hauswart in Höngg.

Wir gratulieren Rinor Jaiji zum Lehrabschluss als Fachmann Betriebsunterhalt EFZ, David Wyss zum Abschluss der Weiterbildung zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis und Roberto Colella zum Abschluss des DAS in Projektmanagement Bau.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 sind folgende Mitarbeitende aus der ASIG ausgetreten: Isabelle Denzler, Assistentin GL, und André Mäder, Bewirtschafter.

Neu zur ASIG gestossen sind: Stefan Pfister, Hauswart Nänikon; Dominique Muff, Leiter Bau und Entwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung; Julia Oswald, Sekretariat; Rinor Jaiji, Hauswart Am Glattbogen; Fiona Widmer, KV-Lernende, und Jakob Litscher, Bewirtschafter.

Der viele Jahre bestehende Gesamtarbeitsvertrag wurde per Ende des Geschäftsjahres durch ein Anstellungsreglement ersetzt, welches zuvor in einem partizipativen Verfahren zwischen Vorstand, Geschäftsleitung und Personal einvernehmlich erarbeitet worden ist.

### **Geschäftsjahr 2018**

Das vergangene Geschäftsjahr war wiederum von einer hohen Dynamik und einer weiter zunehmenden Professionalisierung und Komplexität im Management unserer Immobilien geprägt. Die Projektentwicklungen für die künftigen Siedlungen auf den beiden Grundstücken im Huebwis und im Langäri in Fällanden, die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erneuerung der Stammsiedlungen im Areal Dreispitz und die Planung der grosszyklischen Sanierung der Siedlung Ringstrasse in Buchs bildeten die Schwerpunkte im Baubereich. Dies zusätzlich zur Fertigstellung, Abnahme und Inbetriebnahme des Ersatzneubaus Am Glattbogen sowie zur zweiten Sanierungsetappe der Siedlung Glattstegweg und zu den Instandsetzungen der übrigen Liegenschaften. Die Bewirtschaftung war, wie bereits vorstehend erwähnt, neben der kundenorientierten Betreuung unserer Mieterinnen und Mieter überdies mit der Integration der neu erstellten oder zusätzlich erworbenen Mietobjekte und deren Mieterinnen und Mieter gefordert.

Mit der Stabübergabe der Führung im Bereich Bau und Entwicklung von Peter Hurter an Dominique Muff, dem Weggang von André Mäder und der Einführung von Jakob Litscher in der Bewirtschaftung wurden auch einzelne organisatorische Weichen neu gestellt. Die baulichen Projekte und die damit verbundene Zunahme unseres Wohnungsbestandes in den nächsten 15 bis 20 Jahren erfordern effiziente Strukturen und Prozesse, sowohl in der Geschäftsstelle als auch in den Arbeitsgruppen und im Vorstand. Für die herausragenden Leistungen der Mitarbeitenden und das Vertrauen des Vorstandes und unserer Mitglieder bedanke ich mich ganz herzlich.



*Reto Betschart  
Geschäftsführer*



## ASIG-FOREN UND QUARTIERVEREIN RAPPENHALDE EFFRETIKON

### **Unentbehrlich und kostbar**

Als Kernstück des ASIG-Siedlungslebens prägten die Foren das Geschäftsjahr 2018. Das Wirgefühl wurde durch die zahlreichen und vielseitigen Veranstaltungen und Aktivitäten weiter gestärkt. Vom Jassturnier bis zum Seniorenausflug, vom wöchentlichen Kaffeetreff bis zu den Kindernachmittagen – der Vielfalt sind in der ASIG keine Grenzen gesetzt.

Das Potenzial, das wir in jeder Siedlung haben, ist gross und kostbar. Darum: machen Sie mit und bringen Sie Ihre Ideen für ein aktives Leben in Ihrer Siedlung ein. Zusammen sind wir noch besser. Die Wahlen und Neuwahlen von Forenmitgliedern finden jeweils an der Mieterversammlung statt. Nehmen Sie einfach mit Ihrer Forenpräsidentin oder Ihrem Forenpräsidenten Kontakt auf.

An einem wunderbaren sonnigen Tag durfte das Forum Rümlang am 8. Juli sein 55-Jahr-Jubiläum feiern. Als Vorsitzende der Arbeitsgruppe Foren sowie als Genossenschafterin durfte ich in einer Doppelfunktion an diesem Event teilnehmen. Begeistert erzählte mir eine Genossenschafterin von ihrem Zügeltag vor 55 Jahren, als sie in die frisch gebaute ASIG-Siedlung einzog. Dies ist ein deutliches Zeichen dafür, wie zufrieden und glücklich man bei der ASIG leben kann. Herzlichen Dank an das Forum Rümlang für die Organisation dieses Anlasses.

Ich freute mich, als Nachfolgerin von Ruth Kägi in der Funktion Vorsitzende Arbeitsgruppe Foren am 17. November rund 100 Mitglieder aus den Foren und aus dem Quartierverein Rappenthalde Effretikon mit Begleitung zu einem Brunch begrüßen zu dürfen. Ein weiteres Highlight im ASIG-Forenjahr war die Einweihung des neuen Forumlokals, des Pavillons in Hegnau. Die zahlreich erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bestaunten die neuen Räumlichkeiten und bedankten sich für das gelungene Einweihungsfest. Nun ist das Forum unserer grössten Siedlung – des Riethof in Hegnau – bestens ausgerüstet, um zahlreiche Veranstaltungen im eigenen Pavillon durchzuführen.

Ich möchte Sie ermutigen, frischen Wind in Ihre Siedlung hineinzubringen und an den einzigartigen Forenveranstaltungen teilzunehmen. Ein grosser Dank gilt allen ASIG-Foren und dem Quartierverein Rappenthalde Effretikon für die geleistete Arbeit. Sicherlich werden sie unsere Siedlungen auch 2019 wieder mit tollen Aktivitäten für Gross und Klein verzaubern.



*Katherine Stettler  
Vorstandsmitglied*

## BAUFRAGEN

10

*Der neue Pavillon der ASIG-Siedlung Riethof kommt in der Dämmerung voll zur Geltung. Der sechseckige Bau liegt im Herzen der 525 Bewohnenden zählenden Siedlung und bietet 80 Plätze.*



Insgesamt kann die ASIG auf ein spannendes Baujahr zurückblicken. Dabei bildeten der Teilabschluss und der Tag der offenen Tür Am Glattbogen bestimmt einen der Höhepunkte. Aber auch die Einweihung des neuen Forumspavillons der Siedlung Hegnau gilt es als Highlight zu erwähnen. Etwas weniger spektakulär, aber genauso erfolgreich wurde die zweite Sanierungsetappe am Glattstegweg abgeschlossen. Trotz dieser Abschlüsse ist an einen Rückgang der Bautätigkeiten bei der ASIG nicht zu denken. Nebst den laufenden Projekten wurde seit dem letzten Jahr die Planung zweier weiterer Projekte (Sanierung Buchs 2 und Neubau Langäri Fällanden) in Angriff genommen. Zudem wird ein Bebauungskonzept der neu erworbenen Parzelle am Tägelmooosweg in Winterthur geprüft.

### Neubauprojekte

#### Ersatzneubau Am Glattbogen

Im Spätherbst des vergangenen Jahres konnten die Gebäude E und D bezogen werden. Im Haus C, entlang der Wallisellenstrasse, liefen noch bis Ende 2018 die letzten Arbeiten, sodass Anfang 2019 der Abnahme- und Übergabeprozess beginnen konnte. Damit kann auch das letzte Haus termingerecht im Frühling an seine neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Somit war, nebst den Schlussarbeiten der Handwerker, das Jahr Am Glattbogen vor allem durch Abnahmen und Übergaben geprägt, was auch einen grossen Aufwand für die ASIG bedeutete. Dabei gilt es, ein grosses Dankeschön an die Geschäftsstelle auszusprechen, welche durch ihren Einsatz wesentlich zum Erfolg dieser Endphase beigetragen hat.

### **Neubau Huebwies Fällanden**

Nebst dem Abschluss des TU-Vertrages mit der Firma Anliker erhielt die ASIG auch die Baubewilligung von der Gemeinde Fällanden. So wurde im vergangenen Jahr intensiv an der Ausführungsplanung und den Haustechnikkonzepten gefeilt sowie ein Farb- und Materialkonzept ausgearbeitet. Aktuell werden die Auflagen aus der Baubewilligung in das Projekt eingearbeitet, damit der Baustart im Frühling 2019 erfolgen kann.

### **Neubau Langäri Fällanden**

Das Skizzenkonkurrenzverfahren, zu dem die ASIG drei Architektenteams eingeladen hat, wurde im Sommer 2018 abgeschlossen und konnte durch einen externen Berater wie auch Vertreter der ASIG beurteilt werden. Alle drei Beiträge waren qualitativ sehr hochwertig, was die Beurteilung nicht leichter machte. Insgesamt erschien aber der Beitrag der Architektinnen Neff Neumann am interessantesten und wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Somit ist die ASIG auf dem besten Weg, in Fällanden eine weitere sehr schöne Siedlung realisieren zu können. Wenn alles nach Plan verläuft, dürfen wir Ihnen an der Generalversammlung 2019 das Projekt im Detail präsentieren und Sie über den Realisierungskredit abstimmen lassen.

### **Erweiterung Tägelmoos in Winterthur**

Das vom Architektenteam ausgearbeitete Projekt führt auf der neuen Parzelle die bestehende Siedlung Tägelmoos 1 im gleichen Stil weiter. Das Vorprojekt mit einem ersten Kostenvoranschlag ist ausgearbeitet. Die Planungsarbeiten wurden aber wegen der im Sommer angrenzend zugekauften Parzelle unterbrochen, um allfällige Vorteile einer gleichzeitigen Realisation der Siedlungserweiterung Tägelmoos 1 und 2 zu prüfen. Aufgrund dessen wird in einem nächsten Schritt ein Bebauungskonzept für die neue Parzelle entlang des Tägelmoosweges ausgearbeitet.

### **Sanierungsprojekte**

#### **Sanierung Glattstegweg**

Die Sanierungsarbeiten der zweiten Bauetappe verliefen nach Plan und so erfolgte der Abschluss der Bauarbeiten termingerecht Ende Jahr. Damit werden für die Bewohnerinnen und Bewohner die kommenden Jahre in der Siedlung am Glattstegweg wieder etwas ruhiger. Als Letztes gilt es nun, die Bauabrechnung durch den Vorstand genehmigen zu lassen.

#### **Sanierung Buchs 2**

Nach der Evaluation eines Architektenteams sowie deren Fachspezialisten wurde unverzüglich mit den Bestandesaufnahmen und den ersten Untersuchungen begonnen. Zudem wurde ein mögliches Sanierungskonzept geprüft und eine erste Abschätzung der Grobkosten vorgenommen. Aktuell laufen die Arbeiten am Vorprojekt, sodass ein Baustart 2020 realistisch erscheint.

#### **Neubau Forumspavillon Hegnau**

Nach Erteilung der Baubewilligung durch die Gemeinde Hegnau konnten die Arbeiten für das neue Forumlokal in vollen Zügen aufgenommen werden. Aufgrund der Holzelementbauweise war der Pavillon in kurzer Zeit aufgerichtet und der Innenausbau konnte in Angriff genommen werden. Sämtliche Arbeiten verliefen planmässig, sodass der neue, sehr gelungene Pavillon im Herbst dem Forum übergeben werden konnte.



*Frederik Brun  
Vizepräsident*

*Trotz strömendem Regen lockte die neue ASIG-Siedlung Am Glattbogen rund 750 neugierige Besucherinnen und Besucher an. Mit der Siedlung Oase Am Glattbogen hat die ASIG in den vergangenen zwei Jahren ihren bisher grössten Ersatzneubau realisiert.*



## ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ



Die Arbeiten für die vom Bundesamt für Strassen ASTRA in Zusammenarbeit mit Kanton und Stadt Zürich realisierte Einhausung Schwamendingen schreiten voran. Mit der Einhausung wird die heutige Situation im Quartier nachhaltig verbessert und verhilft Schwamendingen und seiner Bevölkerung zu neuer Wohn- und Lebensqualität.

13

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Dreispitz 259 von einer privaten Grundeigentümerin und dem formellen Einleitungsbeschluss des Quartierplanverfahrens durch den Stadtrat wurden im vergangenen Jahr zwei wichtige Meilensteine in der Entwicklungsplanung erreicht. Daneben konnten die Inhalte des privaten Gestaltungsplans und des Quartierplans konsolidiert werden. Beide Planungsinstrumente müssen vom Gemeinderat beschlossen werden. Nach der öffentlichen Auflage 2019 erwarten wir die Zustimmung des Gemeinderates bis 2020 und die Inkraftsetzung durch die kantonale Baudirektion circa im 1. Quartal 2021. Bis dahin soll die Planung des Grünzugs weiter konkretisiert und die Vorbereitung und Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für die erste Realisierungsetappe in Angriff genommen werden.

Bereits im Wandel befindet sich die Bewohnerschaft des Dreispitz – zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner haben die Chance und das Angebot genutzt und sind in die Oase Am Glattbogen gezogen.



*Christoph Durban  
Vorstandsmitglied,  
städtischer Vertreter*

## ASIG INTERN

14

### Spezialfonds

Im Jahr 2018 erfuhr die Solarstrom-Eigenproduktion einen erheblichen Schub. Finanziert durch den Spezialfonds, konnte im Mai 2018 die dritte Photovoltaikanlage (PV) in der Siedlung Riethof, in Hegnau, ans Netz angeschlossen werden. Die bislang grösste PV-Anlage der ASIG, auf den Flachdächern der Ersatzneubauten Oase Am Glattbogen, wurde im Spätsommer aufgeschaltet. Mit diesen beiden Anlagen stieg die Eigenproduktion gegenüber dem Vorjahr um knapp ein Viertel. Mit der Revision des Schweizer Energiegesetzes wird das Solarsplit-Modell seit 2018 in allen ASIG-Siedlungen etappenweise eingeführt. Nach der Umrüstung auf intelligente Stromzähler fliesst der auf dem Dach produzierte Strom direkt zu den gleichzeitigen Bezugsquellen in der Liegenschaft, d.h. Heiz-, Wasch- und Allgemestrom, sowie an unsere Haushalte. Die Ertragsgutschrift auf dem Konto des Allgemestromverbrauchs in der ASIG-Erfolgsrechnung wird höher. Die ASIG kommt dem Ziel näher, den gesamten Allgemestrom ihrer Liegenschaften durch eigene Stromproduktion zu decken.

Mit der finanziellen Unterstützung aus dem Spezialfonds feierte das ASIG-Forum Rümlang im vergangenen Jahr das 55-Jahre-Siedlungsjubiläum. Neben den jährlich wiederkehrenden Beiträgen an die ASIG-Foren und an den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger organisierte das Forum Schwamendingen zum 27. Mal das ASIG-Jassturnier.

Das digitale Zeitalter fordert auch eine Genossenschaft heraus, neue Wege zu beschreiten. So zählt die Entwicklung und Einführung der ASIG-App sicherlich zu den innovativsten Projekten der letzten Jahre. Zur Verbesserung der Serviceleistungen entwickelte die ASIG eine

digitale App, über welche die ASIG-Mitglieder und unsere Mieterinnen und Mieter direkt mit der Bewirtschaftung oder dem Hauswart in Verbindung treten können. Die Einführung erfolgte mit dem Bezug der Ersatzneubausiedlung Oase Am Glattbogen als Pilot. Eine Ausdehnung der App auf alle ASIG-Haushalte ist auf Mitte 2019 geplant. Die Weiterentwicklung und Erweiterung mit zusätzlichen Funktionen ist bereits im Gange.

Die Überprüfung der biologischen Vielfalt in den Freiräumen unserer Siedlungen hat ergeben, dass die ASIG hinsichtlich Biodiversität gut unterwegs ist. Unsere Hauswarte wurden sensibilisiert, die Artenvielfalt zum Wohle der heimischen Lebewesen zu erhalten. Ein ästhetisches Beispiel dazu sind die beim Rasenmähen bewusst stehen gelassenen Blumenfelder oder der Verzicht auf den Einsatz chemischer Mittel.

Die Mittel des Spezialfonds werden auch inskünftig zweckgebunden eingesetzt. So werden die Foren und einzelne Siedlungsjubiläen finanziell unterstützt, und weitere gemeinschafts- und nachbarschaftsfördernde Projekte folgen. Auch warten noch einige Flachdächer auf die Nachrüstung von PV-Anlagen (Riethof bis 2020, Nänikon ab 2021).

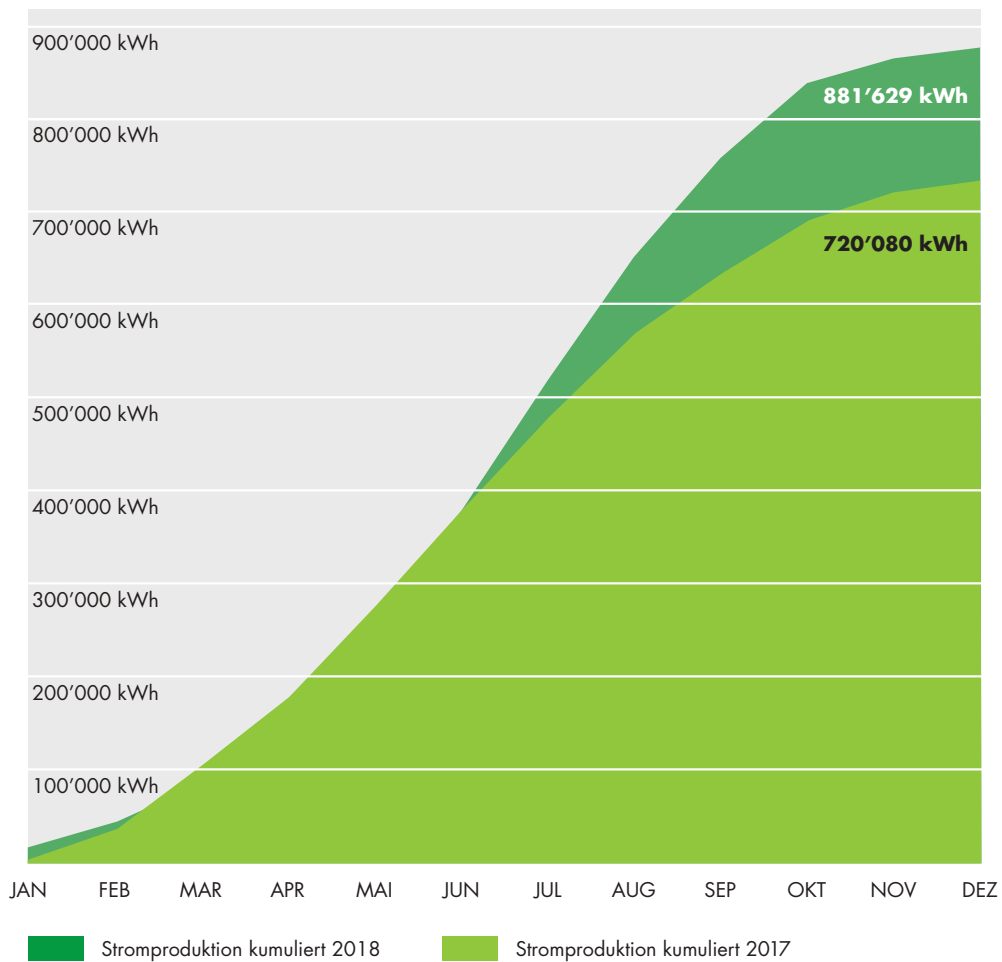
Die Rechnung zum Spezialfonds 2018 ist im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 33 ersichtlich. Eindrücklich ist die Steigerung der Solarstromproduktion mit eigenen Anlagen (Grafik rechts).



*Reto Betschart*  
Geschäftsführer

## Solarstromproduktion 2018 im Vergleich zu 2017

Total produzierter Strom in kWh (Energienmenge)



Weil ein Meteorit in sein Haus einschlug, muss Papa Moll mit seiner Familie ausziehen und findet bei der ASIG ein neues Zuhause und neue Freunde. Der «Papa Moll»-Band zum Jubiläum der ASIG begeistert nicht nur die Kleinen. Das Buch feierte am 2. Juni im Hallenstadion Vernissage.



### Sozialberatung

Im September 2018 führte die zweite ASIG-Seniorenreise in den Bayerischen Wald. Von den 22 Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern waren 16 bereits im Vorjahr mit dabei. Die Stimmung unter den Reisenden war wiederum toll und auch diejenigen, die dieses Jahr das erste Mal daran teilnahmen, fanden schnell Anschluss. Die nächste Reise führt ins Südtirol und verspricht viele Highlights.

Als Sozialarbeiterin bei der ASIG Wohngenos senschaft biete ich Beratungen zu den unter schiedlichsten Themen an. Wo nötig und sinn voll, verweise ich auch an spezialisierte Stellen.

Ich erlebe leider manchmal, dass Klientinnen und Klienten mit ihren Anliegen bei gewissen Stellen und Institutionen nicht zu ihrem Recht kommen. Oft ist es in solchen Fällen hilfreich, wenn ich als Sozialarbeiterin den Kontakt zu diesen Stellen und Institutionen herstelle. Die Zu sammenarbeit mit der Rechtsberatungsstelle UP

für Unfallopfer und Patienten habe ich als sehr angenehm empfunden. Sie ist ein gemeinnützig organisierter Verein, der Unfallopfer, Versicherte und Patienten bei Problemen rund um das Sozi alversicherungs- und das Haftpflichtrecht unter stützt. In einer persönlichen Beratung kümmern sich zwei Anwälte gemeinsam um ein Anliegen. Somit sind Geschädigte bei UP doppelt gut auf gehoben, und das zu einem günstigen Tarif.

Wie jedes Jahr ist es mir ein Anliegen, mich bei den Genossenschafterinnen und Genossen schaf tern für ihr Vertrauen zu bedanken. Zö gern Sie nicht, sich mit einer Frage oder einem Problem an mich zu wenden. Ich sichere Ihnen Diskretion im Umgang mit Ihrem Anliegen zu.



Mirjam Pfister  
Sozialarbeiterin



### **Stiftung ASIG-Hilfsfonds**

Die ASIG bekommt stets neue Mitglieder, die den Hilfsfonds noch nicht kennen. Darum weisen wir hier speziell auf diese ASIG-Hilfeleistung hin.

Die Stiftung unterstützt die in der ASIG wohnenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit finanziellen Beiträgen oder Sachwerten, wenn sie sich in unverschuldeter Notlage befinden. Hilfsgesuche können direkt an den von den ASIG-Instanzen unabhängigen Stiftungsrat oder an die ASIG-Sozialberaterin gerichtet werden. Leistungen sollen aber in erster Linie helfen, finanzielle Engpässe abzudecken. Eine permanente finanzielle Unterstützung ist ausgeschlossen.

Der Stiftungsrat führt die Stiftung eigenständig nach den Bestimmungen der Stiftungsurkunde und des Stiftungsreglements. Die Diskretion über Unterstützungsanträge ist garantiert. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden von der ASIG-Generversammlung für jeweils drei Jahre gewählt.

Im Berichtsjahr leistete der Hilfsfonds Unterstützungen von total CHF 8'740.00.

Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember 2018 CHF 291'442.15. Die Revision der Hilfsfondskasse wurde von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG vorgenommen.



*Harro Werner  
Präsident Stiftungsrat*


### **Wohnungswechsel**

Das Jahr 2018 war geprägt durch die Erstvermietung der Neubausiedlung Oase Am Glattbogen. Es galt, 229 Wohnungen sowie vier Gewerberäume zu vermieten und per Erstbezug eine Vollvermietung zu erreichen. Ein Grossteil der Wohnungen wurde an bestehende Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus der Siedlung Dreispitz vermietet, die aufgrund des Masterplans längerfristig von einem Rückbau der Siedlung betroffen gewesen wären. Auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus den anderen ASIG-Siedlungen haben die Gelegenheit genutzt und eine neue Wohnung in der Oase Am Glattbogen bezogen. Die ASIG ist stolz, dass bereits vor Bezug eine Vollvermietung erreicht werden konnte. Dies bestätigt, dass die ASIG auch bei Neubauten ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis bietet.

Im Jahr 2018 erfolgten 232 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern. Davon sind 120 interne Wechsel. Die Umzugsquote stieg 2018 aufgrund der vielen Umsiedlungen, hauptsächlich in die Oase Am Glattbogen, auf 9,31 % und liegt dennoch nur leicht über dem Wert von 7,25 % aus dem Jahr 2017.



*Eduardo Silva  
Leiter Bewirtschaftung*



*Die Oase Am Glattbogen bildet die erste Etappe der Erneuerung der Siedlung Am Glattbogen, die in den Jahren 1950/51 gebaut wurde. Mit der Oase legt die ASIG den Grundstein ihrer Gesamterneuerungsstrategie in Zürich-Schwamendingen, dem «Kernland» der ASIG.*

## GRÖSSERE BAULICHE INVESTITIONEN

AUSSERORDENTLICHER UNTERHALT	CHF	SANIERUNGEN	CHF
<b>Saatlen 1, Zürich</b>		<b>Glattstegweg, Zürich</b>	
Modernisierung Liftanlage Hochhaus	38'000	Erneuerungen Küche/Bad (2. Etappe)	4'752'000
<b>Im Holzerhurd, Zürich</b>		<b>Ringstrasse, Buchs 2</b>	
Herdersatz	255'000	Variantenprüfung Gesamterneuerung	145'000
Anpassung Lärmschutzwand	32'000		
<b>Hirzenbach, Zürich</b>		NEUANLAGEN	
Erneuerung Energiezentrale (Anteil)	102'000	<b>Dreispietz 1, Zürich</b>	
<b>Rüthof, Zürich</b>		Nutzungsplanung (Gestaltungs- und Quartierplanverfahren)	113'000
Erneuerung Energiezentrale und Wärmehähler	859'000	<b>Ersatzneubau Am Glattbogen, Zürich</b>	
Teilersatz Wohnungsabschlusstüren	63'000	Projektrealisierung (Fertigstellung)	37'240'000
<b>Steinacker, Witikon 2</b>		<b>Riethof, Hegnau</b>	
Erneuerung Spielplatzanlage	23'000	Forumspavillon	1'143'000
Erweiterung Hauswartwerkstatt	17'000	Photovoltaik-Anlage Riethof 1-7	179'000
<b>Rappenhalde, Effretikon</b>		<b>Huebwis, Fällanden</b>	
Herdersatz	228'000	Projektentwicklung Neubau	1'003'000
<b>Riethof, Hegnau</b>		<b>Langäri, Fällanden</b>	
Herdersatz	374'000	Projektentwicklung Neubau	182'000
Unterflurcontainer (2. Teil)	69'000	<b>Tägelmoos 2, Winterthur</b>	
Teilersatz Fernleitung Heizung	141'000	Rückbau Grundstrasse 19	161'000
<b>Tägelmoos 1, Winterthur</b>			
Umgestaltung/Erweiterung Spielplatzanlage	50'000	<b>Total</b>	<b>47'589'000</b>
<b>Mettmenried/Heuwinkel, Nänikon</b>			
Herd-/Geschirrspülerersatz, Dampfabzüge	369'000		
Garagenentwässerung	30'000		
Umgebungsanpassungen	21'000		

**Mitgliederbewegung**

Am 1.1.2018 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter 3'067 Personen.

Zunahme (Eintritte) 293

Abnahme (Austritte) 120

Stand 31.12.2018 3'240

## AUSBLICK

20

Solange die gute Wirtschaftslage anhält und auch die Beschäftigungszahlen auf dem bisherigen Stand bleiben, erwartet die ASIG Wohngenossenschaft auch im Geschäftsjahr 2019 die Fortsetzung der bisherigen positiven Entwicklung. Dazu kommt die nach wie vor nicht ausreichende Bautätigkeit auch am regionalen Wohnungsmarkt, sodass von einer fortgesetzten starken Nachfrage nach Wohnungen auszugehen ist.

Die Vermietung frei werdender Wohnungen wird deshalb für die Wohngenossenschaft dauerhaft gesichert sein. Dazu trägt die hohe Qualität des Wohnens in der ASIG zu bezahlbaren Preisen bei. Festzustellen ist aber auch, dass das genossenschaftliche Wohnen eine höchst attraktive Form des Wohnens ist. Ursache hierfür sind nicht zuletzt die angespannten Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen. Da Genossenschaften ihren Mit-

gliedern gegenüber einen nicht renditeorientierten Auftrag erfüllen, nutzen sie die angespannte Marktlage nicht dazu aus, um Höchstgewinne zu erzielen. Für die ASIG heisst das ganz konkret, dass sie stattdessen auf Jahresüberschüsse setzt, die eine zukunftsweisende Entwicklung unserer Wohngenossenschaft möglich machen. Im Zusammenhang mit dem lebenslangen Wohnrecht, den verschiedenen Dienstleistungen, den stabilen Nachbarschaften und den weitreichenden Möglichkeiten zur Beteiligung sichert das unseren Bestand weit in die Zukunft hinein und garantiert unseren Mitgliedern grösstmögliche Wohnsicherheit zu bezahlbaren Preisen.

Sehr gute Rahmenbedingungen für ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr bieten auch der Standort Zürich und der nördliche Agglomerationsgürtel. So schätzen immer mehr Einwohne-

*Reto Betschart spricht im November anlässlich des Forenanlasses mit Brunch in der Umweltarena Spreitenbach zu 100 Forenmitgliedern und ihrer Begleitung.*





«We are ASIG family»: Die ganze ASIG-Familie feiert den 75. Geburtstag ihrer Wohngenossenschaft mit bekannten Stars wie beispielsweise Sina, der Schweizer Mundart-Popsängerin aus Gampel im Kanton Wallis.

rinnen und Einwohner die Lebensqualität, die ihnen die Stadt und die nahe gelegenen Zentren zu bieten haben. Darüber hinaus befindet sich die Wirtschaft in einer anhaltend guten Situation und blickt mit Zuversicht auf das Geschäftsjahr 2019. Dies zahlt sich letztlich auch für den einzelnen Haushalt aus, der aufgrund der guten Wirtschaftslage allenfalls auch mit zusätzlichen Einnahmen rechnen kann und zudem die anhaltende Niedrigzinsphase zur Konsolidierung nutzt. Das wiederum bietet den Verantwortlichen grössere Spielräume für eine zukunftsweisende Stadt- und Standortentwicklung. Umso gravierender wäre für diese Entwicklungen, wenn die Zinswende tatsächlich eintreten würde.

Die ASIG ist deshalb gut beraten, ihren bisherigen Weg fortzusetzen und das genossenschaftliche Wohnen gemeinsam mit ihren Mitgliedern weiterzuentwickeln. Gelingt das, dann wird sie auch in Zukunft ein Produkt anbieten können,

das den Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen weitestgehend entspricht. Das steigert nicht nur die schon heute sehr hohe Zufriedenheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner, sondern trägt auch dazu bei, dass die Nachfrage am genossenschaftlichen Wohnen in der ASIG unverändert hoch bleibt. Beides zusammen stärkt die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft dauerhaft und ermöglicht uns, die auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik konsequent fortzusetzen.

Unsere Strategie «2035 – Fit in die Zukunft» hat bereits gegriffen.



Walter Oertle  
Präsident

## KOMMENTAR ZUR BILANZ

22

**Aktiven****Flüssige Mittel**

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 4,0 Mio. auf CHF 5,0 Mio. ab. In der Geldflussrechnung (Seite 29) sind der Geldzufluss und der Geldabfluss ersichtlich.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten die anteilig an die Partnergenossenschaft der Siedlung Zürich-Witikon 2 weiterverrechneten Kosten. Das Delkredere entspricht dem effektiven Mietzinsausfall-Risiko und beträgt unverändert wie im Vorjahr CHF 30'000.00.

**Übrige Forderungen gegenüber Dritten**

Infolge der Einhausung Schwamendingen mussten dem Bundesamt für Strassen ASTRA diverse Gebäude entlang der Autobahn im Wert von rund CHF 9,9 Mio. abgetreten werden.

**Immobilien/Landwerte der bebauten****Grundstücke**

Durch den Kauf der Siedlung Nänikon sowie des Nachbargrundstücks, Grundstrasse 11 in Winterthur-Seen, und der Liegenschaft Dreispitz 259, Zürich-Schwamendingen, erhöhten sich die Landwerte um rund CHF 57,6 Mio. auf CHF 82,8 Mio.

**Immobilien/Gebäude auf eigenem Land**

Die Anlagekosten haben sich aufgrund der umfassenden Sanierung der Siedlung Glatstegweg 2. Etappe (CHF 2,4 Mio.) sowie durch den Erwerb der Liegenschaften Grundstrasse 11, Winterthur-Seen (CHF 0,2 Mio.), Dreispitz 259, Zürich-Schwamendingen (CHF 1,0 Mio.), der Siedlung Nänikon (CHF 46,6 Mio.), der Erstellung des Forumslokals in Hegnau (CHF 1,1 Mio.) und der Abbrüche entlang der Autobahn (Einhausung) (–CHF 7,4 Mio.) auf CHF 486,8 Mio. erhöht.

**Rückstellung für Rückbauten**

Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurde eine weitere geplante Rückstellungs-Zuweisung von CHF 1,378 Mio. und eine ausserordentliche von CHF 5,0 Mio. vorgenommen. So wurde der Gewinn aus dem Enteignungsrechtlichen Vergleich mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA (Abbrüche entlang der Einhausung) dem Dreispitz-Areal zugewiesen.

**Gebäude im Baurecht**

Unsere Siedlungen Talgarten (Zürich-Oerlikon), Rütihof (Zürich-Höngg), Steinacker (Zürich-Witikon) sowie ein Teil des Mattacker 1 (Zürich-Seebach) sind auf Baurechtsgrundstücken der Stadt Zürich erstellt worden.

**Baukonti, Erneuerungskonto**

Die Investitionskosten für den Ersatzneubau Am Glattbogen belaufen sich auf rund CHF 87,2 Mio.; für das Projekt Fällanden CHF 2,1 Mio. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 0,7 Mio. in dieser Position enthalten (Aufstellung Seite 32).

## Passiven

### Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber Vorjahr um rund CHF 3,0 Mio. auf CHF 10,4 Mio. reduziert. Dies entspricht 1,5 % der Bilanzsumme.

### Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Verlauf des Jahres 2019 belaufen sich auf rund CHF 1,6 Mio.

### Depositeneinlagen

Der Bestand hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 0,4 Mio. auf CHF 87,3 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 12,9 % der Bilanzsumme. Die Depositeneinlagen werden momentan zu 0,75 % verzinst.

### Hypotheken/Anleihen

Aufgrund der getätigten Immobilienzukäufe und der hohen Bautätigkeit hat sich der Hypotheken/Anleihen-Bestand um CHF 126,0 Mio. auf CHF 443,0 Mio. erhöht.

### Erneuerungsfonds

Der Fonds wurde vor allem aufgrund der erfolgten Sanierung der Siedlung Glattstegweg 2. Etappe (CHF 2,4 Mio.), der Heizungserneuerung Rütihof (CHF 0,9 Mio.), des Küchengeräteersatzes Nänikon (CHF 0,4 Mio.), des Herdersatzes, der Errichtung von Unterflurcontainern, des Ersatzes von Heizungsleitungen Hegnau (CHF 0,6 Mio.), des Herdersatzes Holzerhurd (CHF 0,3 Mio.) und des Herdersatzes Effretikon (CHF 0,2 Mio.) belastet. Dem Erneuerungsfonds Nänikon wurden CHF 6,0 Mio. aus dem Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb zugewiesen. Insgesamt erhöhte sich der Erneuerungsfonds um rund CHF 7,9 Mio. auf CHF 80,8 Mio.

### Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital hat sich um CHF 1,6 Mio. auf CHF 19,0 Mio. erhöht.

### ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb

Dem Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb wurden CHF 6,0 Mio. entnommen und dem Erneuerungsfonds Nänikon zugewiesen. Das sehr gute Geschäftsergebnis ermöglicht es, dass dem Fonds für Landerwerb nach Berücksichtigung aller vorgängig zu tätigen Zuweisungen CHF 1,0 Mio. zugewiesen werden (Art. 2 des Reglements).

### Bilanzgewinn

Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 2'916'218.38.

## KOMMENTAR ZUR ERFOLGSRECHNUNG

24

**Sollmietertrag**

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber Vorjahr um CHF 2'208'632.60 auf CHF 36'566'307.25. Diese Zunahme ist vor allem auf unsere neue Siedlung Nänikon zurückzuführen.

**Mietzinszuschüsse Bund (ZV), Stadt Zürich**

Die erhaltenen Zuschüsse verteilen sich auf die Siedlungen Talgarten und Rütihof. Durch diverse Auskäufe von subventionierten Wohnungen hat sich der Betrag um CHF 47'061.00 auf CHF 48'816.00 reduziert.

**Leerstände**

Die Leerstände haben sich gegenüber Vorjahr um CHF 63'226.85 auf CHF 160'251.25 erhöht. Dies sind 0,4% des Sollmietertrages.

**Liegenschaftenunterhalt**

Die Kosten für den Liegenschaftenunterhalt stiegen gegenüber Vorjahr um CHF 957'880.12 auf CHF 4'602'431.88. Diese Erhöhung ist vor allem auf einen Nachholbedarf in der Siedlung Nänikon und das Instandstellen der Wohnungen im Dreispitz (Mieterwechsel vom Dreispitz zur Oase Am Glattbogen) zurückzuführen.

**Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung**

Die Personalkosten haben sich aufgrund des erhöhten Mitarbeiterbestandes gegenüber Vorjahr um CHF 320'349.95 auf CHF 3'954'226.00 erhöht.

**Einlagen Erneuerungsfonds**

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen.

**Büro- und Verwaltungsaufwendungen**

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um CHF 102'471.51 auf CHF 1'762'332.46. Unser Firmenjubiläum «75 Jahre ASIG» hat die Jahresrechnung mit CHF 223'804.75 belastet.

**Abschreibung Immobilien**

Es wurden die vorgeschriebenen Amortisationen und Abschreibungen (1% vom Gebäudewert) vorgenommen. Für den Rückbau Dreispitz wurde eine zusätzliche Zuweisung von CHF 5'000'000.00 vorgenommen. Dadurch wurde der Gewinn aus dem Enteignungsrechtlichen Vergleich mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA (Abbrüche entlang der Einhausung) dem Rückstellungskonto Rückbau Dreispitz-Areal zugewiesen.

**Hypothekar-, Darlehens- und Depositenkassenzinsen**

Der Zinsaufwand erhöhte sich um CHF 513'053.03 auf CHF 4'678'573.09. Für Hypothekar- und Darlehenszinsen wurden CHF 4'026'228.24 und für die Verzinsung der Depositeneinlagen CHF 652'344.85 aufgewendet.

**Bauzinsen für Neubauten/Sanierungen**

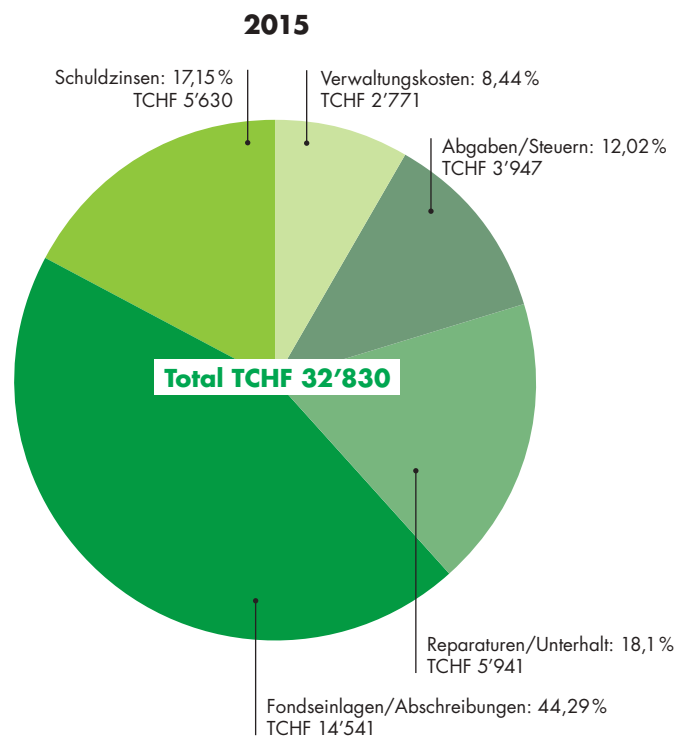
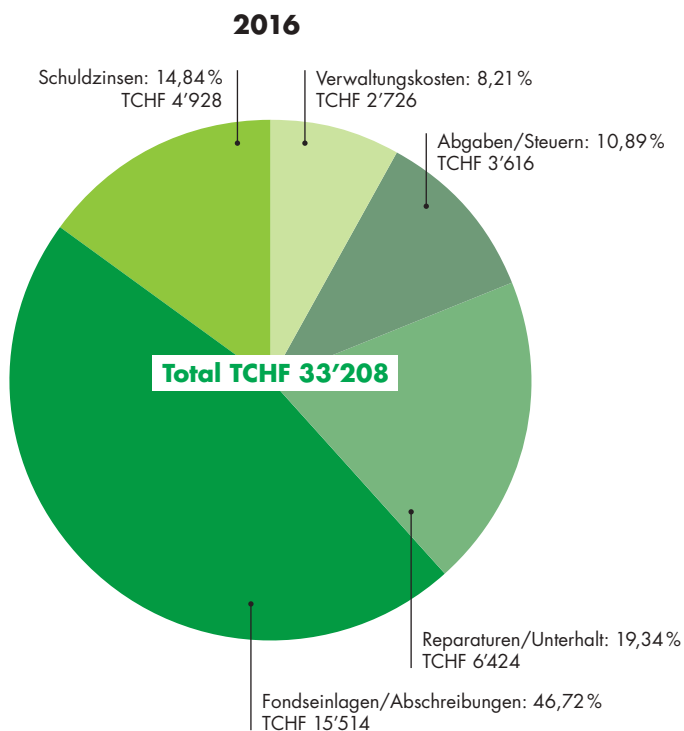
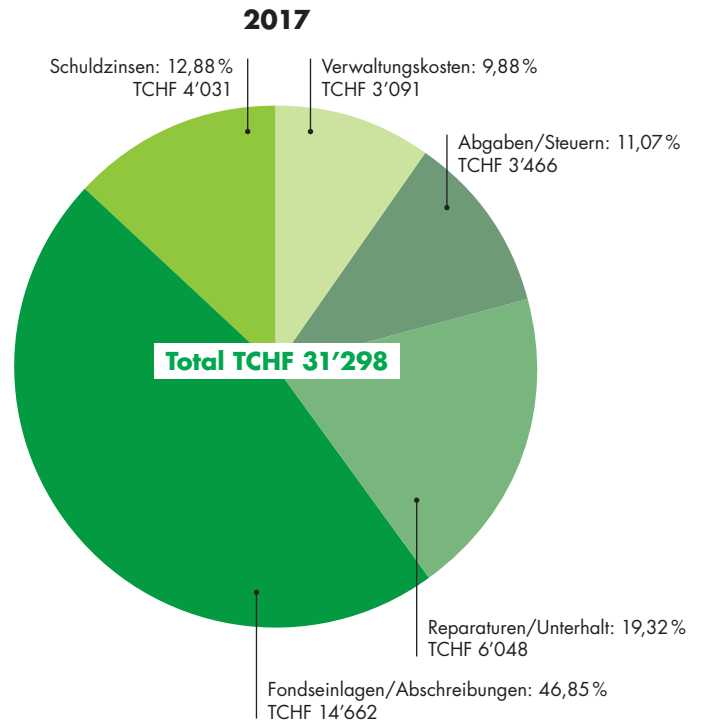
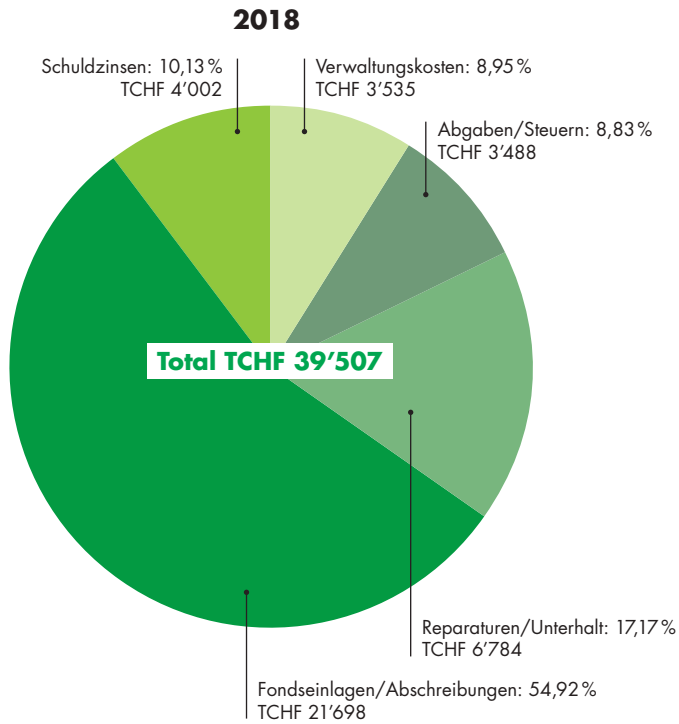
Der Ersatzneubau Am Glattbogen in Zürich-Schwamendingen wurde mit Bauzinsen im Betrag von CHF 1'060'085.60, die Sanierung Glattstegweg 2. Etappe mit CHF 38'500.00 und das Forumslokal Hegnau mit CHF 11'000.00 belastet.

**Periodenfremder Ertrag**

Aus der Entschädigung des Bundesamtes für Strassen ASTRA für den vorzeitigen Gebäudeabbruch Dreispitz/Saatlenstrasse, den anteiligen Gebäuderestwerten und dem Erneuerungsfonds ergibt sich ein periodenfremder Ertrag von CHF 5'438'497.00. Die Stadt Zürich hat uns für die Einräumung einer Dienstbarkeit (Erstellung einer Lärmschutzwand entlang der Überlandstrasse) mit CHF 76'530.00 entschädigt.



**Aufwand**



## BILANZ PER 31. DEZEMBER 2018

26

**Aktiven****2018****2017**

CHF

CHF

**Umlaufvermögen**

Flüssige Mittel	5'003'925.19	8'998'706.83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	45'735.75	28'794.05
– gegenüber Dritten	31'126.45	339'433.85
./. Delkredere	-30'000.00	-30'000.00
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	9'856'570.70	57'829.90
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	1'131'755.44	1'106'369.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	35'803.05	44'046.45
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>16'074'916.58</b>	<b>10'545'180.58</b>

**Anlagevermögen**

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	37'208.00	37'208.00
Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten	30'000.00	30'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	166'201.00	162'501.00
Fahrzeuge, Rasentraktoren	110'700.00	74'101.00
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	82'838'160.00	25'248'924.00
– Gebäude auf eigenem Land	486'820'586.00	442'853'354.00
./. Wertberichtigung	-81'539'844.00	-77'968'721.00
./. Rückstellung für Rückbauten	-9'884'000.00	-3'506'000.00
– Gebäude im Baurecht	81'992'734.35	81'992'734.35
./. Wertberichtigung für Heimfall	-9'159'262.00	-8'857'962.00
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	16'750'384.55	16'750'384.55
– Bau- und Erneuerungskonti	90'484'538.00	56'984'477.10
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	35'130.00	12'900.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>658'682'535.90</b>	<b>533'813'901.00</b>

**Total Aktiven****674'757'452.48****544'359'081.58**

## BILANZ PER 31. DEZEMBER 2018

<b>Passiven</b>	<b>2018</b> CHF	<b>2017</b> CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten	3'038'771.80	6'055'403.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	1'610'260.00	1'665'760.00
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaffern	45'002.90	293'644.00
– gegenüber Dritten	208'577.75	260'749.05
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	3'716'873.68	3'116'860.45
– übrige	1'800'159.70	1'983'939.85
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>10'419'645.83</b>	<b>13'376'356.65</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaffter)	87'308'108.26	86'940'402.39
– Hypotheken/Anleihen	442'968'040.00	316'935'736.00
Rückstellungen für Baunachträge	299'647.10	299'647.10
Erneuerungsfonds	80'796'570.00	72'894'932.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>611'372'365.36</b>	<b>477'070'717.49</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	16'766'020.00	15'314'900.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'228'800.00	2'043'400.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	2'360'000.00	2'180'000.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	23'500'000.00	20'600'000.00
ASIG-Spezialfonds	88'896.52	149'107.40
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	5'000'000.00	10'000'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	105'506.39	107'035.92
– Jahresgewinn	2'916'218.38	3'517'564.12
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>52'965'441.29</b>	<b>53'912'007.44</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>674'757'452.48</b>	<b>544'359'081.58</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

28

	<b>2018</b> CHF	<b>2017</b> CHF
Sollmietertrag	36'566'307.25	34'357'674.65
Mietzinszuschüsse	48'816.00	95'877.00
./.. Leerstände	- 160'251.25	- 97'024.40
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	- 10'622.00	12'883.85
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	464'119.23	430'842.45
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>36'908'369.23</b>	<b>34'800'253.55</b>
Liegenschaftenunterhalt	- 4'602'431.88	- 3'644'551.76
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	- 2'012'844.76	- 1'998'414.64
Personalaufwand Unterhalt	- 2'181'490.20	- 2'202'449.45
Einlagen Erneuerungsfonds	- 8'795'189.00	- 7'430'883.00
Aufwendungen für Projektentwicklungen	0.00	- 200'803.80
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>19'316'413.39</b>	<b>19'323'150.90</b>
Personalaufwand Verwaltung	- 1'772'735.80	- 1'431'426.60
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	- 1'762'332.46	- 1'659'860.95
Abschreibungen		
- Immobilien	- 5'379'227.20	- 4'732'400.00
- Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	- 6'378'000.00	- 1'378'000.00
- Mobilien	- 145'310.10	- 120'356.60
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>3'878'807.83</b>	<b>10'001'106.75</b>
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	- 4'678'573.09	- 4'165'520.06
Baurechtszinsen	- 403'538.45	- 433'811.30
Allgemeiner Finanzaufwand	- 36'806.13	- 27'274.07
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	1'109'585.60	590'807.00
Übriger Finanzertrag	7'157.72	4'624.50
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	- 1'000'000.00	- 1'000'000.00
Periodenfremder Ertrag	5'515'027.00	15'100.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>4'391'660.48</b>	<b>4'985'032.82</b>
Direkte Steuern	- 1'475'442.10	- 1'467'468.70
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2'916'218.38</b>	<b>3'517'564.12</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

	<b>2018</b> CHF	<b>2017</b> CHF
<b>Jahresgewinn</b>	2'916'218	3'517'564
Abschreibungen	11'902'537	6'230'757
Fondseinlagen	9'795'189	8'430'883
Entnahme Erneuerungsfonds	-6'715'423	-3'282'462
Zunahme/Abnahme Forderungen	-9'532'761	-280'519
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-2'652'570	3'049'514
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	8'243	-11'367
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	-60'211	-6'008
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	0	-47'280
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>5'661'222</b>	<b>17'601'082</b>
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Investitionen in Sachanlagen	-142'968'357	-58'173'142
Desinvestition Sachanlagen <sup>1)</sup>	6'041'288	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-136'927'069</b>	<b>-58'173'142</b>
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	125'976'804	33'115'909
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	367'706	3'369'302
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	1'365'649	58'518
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-439'094	-440'222
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>127'271'065</b>	<b>36'103'507</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>-3'994'782</b>	<b>-4'468'553</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	8'998'707	13'467'260
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-3'994'782	-4'468'553
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>5'003'925</b>	<b>8'998'707</b>

<sup>1)</sup> Rückbau Dreispitz (Einhausung), Tägelmoos

### Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard

Gemäss den Bestimmungen von Art. 962 Abs. 2 OR hat die ASIG Wohngenossenschaft einen Abschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung, Swiss GAAP FER, erstellt. Auf die Verteilung dieser Jahresrechnung mit der Einladung zur Generalversammlung wurde verzichtet. Der revidierte Jahresbericht nach Swiss GAAP FER kann bei der Geschäftsstelle bezogen oder auf der Homepage [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch) eingesehen werden.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

30

### Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaffern (Mieter), Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur ASIG. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar –

als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt. Einzelne Löhne (Reinigung, Redaktion «Nachbar» u.ä.) wurden nicht in den Personalkosten, sondern in den entsprechenden allgemeinen Aufwandpositionen abgebildet, weil diese Leistungen üblicherweise durch Dienstleister erbracht werden, welche nicht in einem Anstellungsverhältnis mit der ASIG stehen.



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		CHF	CHF
<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>			
<b>Übrige Forderungen</b>			
REKA-Bestand Verwaltung und Aussenstellen		4'014.00	6'624.00
Verrechnungssteuer		1'386.70	1'461.10
Bundesamt für Strassen ASTRA		9'851'170.00	0.00
Notariatskosten Kauf Nänikon		0.00	49'744.80
<b>Total übrige Forderungen</b>		<b>9'856'570.70</b>	<b>57'829.90</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
<b>Anteile anderer Wohnbauträger</b>	Nominalwert CHF		
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20'100.00	20'000.00	20'000.00
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5'000.00	5'000.00	5'000.00
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5'000.00	5'000.00	5'000.00
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1'000.00	1'000.00	1'000.00
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5'000.00	5'000.00	5'000.00
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1'200.00	1'200.00	1'200.00
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5'000.00	1.00	1.00
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5'000.00	1.00	1.00
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5'000.00	1.00	1.00
Habitat 8000 AG	50'000.00	1.00	1.00
Logis Suisse AG	35'000.00	1.00	1.00
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	500.00	1.00	1.00
Baugenossenschaft mehr als wohnen	150'000.00	1.00	1.00
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20'000.00	1.00	1.00
<b>Total Finanzanlagen</b>			
<b>Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>307'800.00</b>	<b>37'208.00</b>	<b>37'208.00</b>
<b>Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten</b>			
Stiftung Domicil, Zürich		30'000.00	30'000.00

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

32

	<b>2018</b> CHF	<b>2017</b> CHF
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	671'028.00	849'156.00
Ersatzneubau Am Glattbogen	87'247'828.50	55'122'009.25
Projekt Fällanden	2'082'487.40	897'345.35
Einhausung Überlandpark	30'565.70	20'353.00
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	161'025.85	0.00
Strategie-Entwicklung Dreispitz	113'213.25	0.00
Planung Sanierung Ringstrasse, Buchs	145'119.85	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 2–8	13'651.00	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 14–18	13'004.80	0.00
Hauswart-Werkstatt Rümlang	6'613.65	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 1–7	0.00	11'137.50
Forumslokal Hegnau	0.00	84'476.00
<b>Total</b>	<b>90'484'538.00</b>	<b>56'984'477.10</b>
<b>Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Marchzinsen Hypothekendarlehen	318'229.00	96'519.00
Agio EGW-Anleihe	51'620.00	77'430.00
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	991'000.00	894'708.10
Ausstehende Telefon, Strom- und Wasserrechnungen	114'100.00	106'200.00
Übrige Abgrenzungen	325'210.70	209'082.75
ASIG 75-Jahr-Jubiläum (2018)	0.00	600'000.00
<b>Total</b>	<b>1'800'159.70</b>	<b>1'983'939.85</b>
<b>Rückstellungen für Baunachträge</b>		
LIVING 11, Seebach	256'435.10	256'435.10
Tägelmoos, Winterthur	43'212.00	43'212.00
<b>Total</b>	<b>299'647.10</b>	<b>299'647.10</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand 01.01.	72'894'932.00	68'924'639.00
Zuweisung	8'795'189.00	7'430'883.00
Zuweisung aus Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	6'000'000.00	0.00
Entnahmen	–6'715'423.00	–3'282'462.00
Umbuchung auf Erneuerungskonto	–178'128.00	–178'128.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>80'796'570.00</b>	<b>72'894'932.00</b>
<b>Unterbesetzungsbeiträge</b>		
Bestand 01.01.	0.00	0.00
Zuweisung	125'400.00	122'500.00
Entnahmen	–125'400.00	–122'500.00
<b>Bestand 31.12</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	<b>2018</b> CHF	<b>2017</b> CHF
<b>ASIG-Spezialfonds</b>		
Bestand 01.01.	149'107.40	155'115.35
Mieterbeiträge	268'294.50	260'761.50
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.00 pro Wohnung	-24'100.00	-24'120.00
Beitrag an Foren CHF 20.00 pro Wohnung	-47'800.00	-47'860.00
Diverse Beiträge	-10'381.55	-5'833.95
Photovoltaikanlage Riethof 1-7	-178'632.80	0.00
Jubiläum ASIG Forum Rümlang (55 Jahre)	-3'996.30	0.00
Umrüstung auf Solarsplit	-31'133.95	0.00
ASIG App	-32'460.78	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 9+11	0.00	-180'955.50
Jubiläum ASIG Forum Buchs (30 Jahre)	0.00	-8'000.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>88'896.52</b>	<b>149'107.40</b>
<b>Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb</b>		
Bestand 01.01.	10'000'000.00	9'000'000.00
Entnahme zwecks Zuweisung in Erneuerungsfonds Nänikon	-6'000'000.00	0.00
Zuweisung	1'000'000.00	1'000'000.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>5'000'000.00</b>	<b>10'000'000.00</b>
<b>Liegenschaften Sollmietertrag</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	33'119'660.35	31'194'221.50
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'357'782.55	2'155'884.65
Mieteinnahmen Gewerbe	706'000.85	671'073.50
Mieteinnahmen Bastelräume	128'028.50	93'958.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	254'835.00	242'537.00
<b>Total</b>	<b>36'566'307.25</b>	<b>34'357'674.65</b>
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	118'362.00	116'945.00
Effektiv an Vorstand vergütet (ohne Sozialversicherung)	114'714.00	116'387.00
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	22'822.00	20'760.00
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben	61'190.00	19'888.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>30</b>	<b>28</b>
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	<b>14'274'883.00</b>	<b>16'687'203.00</b>
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.		

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

34

**Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen**

Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	Nominalwert	2018 Belehnung	2017 Belehnung
<b>Etappe</b>	CHF	CHF	CHF
1 Dreispitz 1	31'245'100	27'400'000	28'132'698
2 Wallisellenstrasse	1'700'000	1'600'000	1'600'000
3 Seebach	1'346'000	1'278'500	1'278'500
4/22 Am Glattbogen	96'563'000	29'480'200	6'150'000
6 Glattstegweg	13'200'000	13'120'000	13'120'000
7 Saatlen 1	9'805'000	8'960'000	8'960'000
8 Saatlen 2	3'650'000	3'602'500	3'602'500
9 Im Holzerhurd 1	11'445'000	10'547'500	10'547'500
10 Im Holzerhurd 2	19'000'000	18'900'000	18'900'000
11 Hirzenbach	1'230'000	1'230'000	1'230'000
12 Herbstweg	9'464'000	8'830'000	8'830'000
13 Seebach	16'265'000	12'321'500	12'831'500
14 Witikon 1	4'400'000	4'400'000	4'400'000
15 Dreispitz 2	5'300'000	2'700'000	5'300'000
16 Im Holzerhurd 3	3'130'000	2'830'000	2'830'000
17 Seebach	9'685'000	7'930'000	8'020'000
18 Seebach	5'868'000	4'051'459	4'175'079
19 Höngg	38'752'900	24'393'641	25'430'719
20 Witikon 2	9'545'000	9'000'000	9'000'000
21 Seebach	50'000'000	50'000'000	40'000'000
48 Dreispitz 4	2'080'000	0	0
49 Dreispitz 3	2'600'000	0	0
50 Rümlang	14'800'000	13'400'000	13'400'000
51 Effretikon	26'600'000	20'287'000	17'287'000
52 Hegnau	35'800'000	35'350'000	35'350'000
53 Buchs 1	5'260'000	5'202'500	5'202'500
54 Buchs 2	11'500'000	11'500'000	11'500'000
55 Oberglatt	22'075'000	21'263'500	21'523'500
56 Winterthur	40'650'000	40'000'000	0
57 Nänikon	55'000'000	55'000'000	0
Übrige Grundstücke	320'000	0	0
<b>Total</b>	<b>558'279'000</b>	<b>444'578'300</b>	<b>318'601'496</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

**Zinsabsicherungsgeschäfte**

Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swap) über Hypothekarbeträge von insgesamt CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1. April 2019 vereinbart. Absicherungsgeschäfte können sich positiv oder negativ auf künftige Zinsentwicklungen auswirken und auch einen negativen Wiederbeschaffungswert aufweisen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass durch den Abschluss der Zinsabsicherungen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich erscheint sowie dessen Höhe im heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich abgeschätzt werden kann. Hingegen kann durch die vorgenommenen Zinsabsicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden.

**Verkaufsverpflichtung/Kaufrecht**

Im Rahmen des Projekts «Huebwis» Fällanden wurde mit der Eigentümerin des Nachbargrundstücks vereinbart, dass das jeweilige Grundstück der anderen Partei käuflich erworben werden darf, falls diese bis Mitte 2020 nicht mit den Bauarbeiten beginnen kann. Diese Rechte wurden im Grundbuch zugunsten/zulasten der betroffenen Liegenschaften eingetragen. Falls die Nachbarin von diesem Recht Gebrauch machen könnte, hätte dies auch finanzielle Auswirkungen auf die ASIG Wohngenossenschaft, insbesondere in Bezug auf die aktivierten Projektkosten. Die getroffene Vereinbarung bietet jedoch auch die Chance, das Nachbargrundstück zu günstigen Konditionen erwerben zu können. Der Vorstand ist überzeugt, dass die ASIG das Projekt «Huebwis» wie geplant und durch die Generalversammlung beschlossen realisieren kann.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	CHF	CHF
<b>Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Entnahme aus Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	6'000'000.00	0.00
Bildung Erneuerungsfonds Nänikon	-6'000'000.00	0.00
ASTRA: Entschädigung für vorzeitigen Gebäudeabbruch Dreispitz	9'851'170.00	0.00
./.. Anteilige Gebäuderestwerte und Erneuerungsfonds	-4'412'673.00	0.00
Stadt Zürich: Entschädigung Lärmschutzwand Überlandstrasse	76'530.00	0.00
ASTRA: Entschädigung für Schallschutzmassnahmen Holzerhurd	0.00	15'100.00
<b>Total</b>	<b>5'515'027.00</b>	<b>15'100.00</b>

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

36

	2018 CHF	2017 CHF
Gewinnvortrag	105'506.39	107'035.92
Jahresgewinn	2'916'218.38	3'517'564.12
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>3'021'724.77</b>	<b>3'624'600.04</b>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150'000.00	180'000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	2'300'000.00	2'900'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5%*	464'534.45	439'093.65
Vortrag auf neue Rechnung	107'190.32	105'506.39
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>3'021'724.77</b>	<b>3'624'600.04</b>

\* Gemäss Artikel 8 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger darf die Verzinsung den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.



**Präsident**  
Walter Oertle



**Leiter Finanzen**  
Kurt Gehrig



*Die Siedlung Oase Am Glattbogen mit 229 Wohnungen besteht aus viergeschossigen Gebäuden und einem siebengeschossigen, dem städtebaulichen Leitbild folgenden Akzent an der Wallisellenstrasse. Aufgrund gut gegliederter Volumen, einer Nutzungsverteilung für eine durchmischte Bewohnerschaft und vielfältig bespielter Aussenräume entstand eine urbane Siedlung, die trotz ihrer Grösse eine gewisse Beschaulichkeit und immer die Nähe zum Menschen im Auge behält.*

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

38



## Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GISSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der

### ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ASIG Wohngenossenschaft, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sowie die Verwaltung des ASIG-Spezialfonds für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### *Verantwortung des Vorstandes*

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### *Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften*

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG



M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*



M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. Februar 2019

*Beilage:*

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

## LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS STADT ZÜRICH

40

Baueinheit Siedlung	Mehrfamilienhäuser (MFH)							Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser														
	Total MFH	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer	5 und 5 ½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4 ½ Zimmer	5 und 5 ½ Zimmer	Total EFH															
1 Dreispitz 1	Dreispitz 2–22, 56–140, 190–200 Dreispitz 43–231, 250–320 Wallisellenstrasse 362–386, 406–472 Saatlenstrasse 120–140, 164–228 Dreispitz 184–188								76	123		21	220	220													
2 Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328–332, 340–342							5		2	30			32	32												
3 Seebach	Sperletweg 1–51							2			12			12	24	36											
5 Am Glattbogen	Am Glattbogen 2–102, 7–107							4			18	6		24	77	5	82	106									
6 Glattstegweg	Glattstegweg 56–94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330–338							22			68	68					136	136									
7 Saatlen 1	Dreispitz 265–269 Saatlenstrasse 110							4		23	38						61	61									
8 Saatlen 2	Saatlenstrasse 150–152							2	3	12	6	6						27	27								
9 Im Holzerhurd 1	Im Holzerhurd 1–3, 2–6, 30–34, 38–42							11		20		50	10						80	80							
10 Im Holzerhurd 2	Im Holzerhurd 11, 15–25, 29, 33–35							4			88	14				6	6		102	108							
11 Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14							1	9	9	18								36	36							
12 Herbstweg	Herbstweg 110–112							2	7	35	21									63	63						
13 Seebach	Mattackerstrasse 65–73, 77–83							9	27	27	42	23									119	119					
14 Witikon 1	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140–144							7	12	12	20	12	32									88	88				
15 Dreispitz 2	Dreispitz 17–21, 35 Wallisellenstrasse 352							5	14	21	18	4										57	57				
16 Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43							3		6		27	6									39	39				
17 Seebach	Mattackerstrasse 26–32							4	7	6	16	7											36	36			
18 Seebach	Schaffhauserstrasse 406–408							2	8	20	8	4											40	40			
19 Höngg	Rüthofstrasse 41–73							17		15	43	62	11											131	131		
20 Witikon 2	Trichtenhausenstrasse 124–128							3			17	19	7												43	43	
21 LIVING 11	Schaffhauserstrasse 561–565, 571–573, 581–585, 591–595							11		29	63	49	15													156	156
48 Dreispitz 4	Dreispitz 257–259							2		12	6															18	18
49 Dreispitz 3	Dreispitz 239, 247, 255																										
<b>Total Stadt Zürich</b>								120	87	249	532	351	81	1'300	78	222	5	27	332					1'632			



Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2019 (1'025 % des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Abstellplätze 1 Schulgebäude	1945-47	1972	1991/92	1991/92	32'629'686.80	74'072'700.00
Garagen, Verkaufslokal Kinderkrippe	1945-47		1988/2003	1988	3'613'345.25	7'920'000.00
	1948	2000	2008	2000	3'720'875.00	10'017'700.00
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	13'138'352.00	29'418'000.00
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	2017/18	2017/18	22'051'936.05	34'790'000.00
1 Restaurant, Garagen Abstellplätze	1955		1994	1994	9'431'505.75	14'421'800.00
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109'377.80	7'170'000.00
Abstellplätze	1964	1987	1997/98/08	1997/98/08	14'965'748.00	21'838'200.00
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2002	1997-2000	1997-2000	24'057'569.10	34'925'300.00
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'312'127.60	6'190'200.00
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'157'898.00	14'194'000.00
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'120'204.00	29'687'300.00
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'233'081.00	23'113'000.00
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'339'897.00	26'127'400.00
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'655'515.00	13'394'300.00
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935'354.00	13'997'000.00
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455'000.00	11'040'000.00
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97	2018			46'940'725.35	48'410'700.00
Garagen, 1 Doppelkindergarten 1 WG	2003/04				15'078'825.00	16'227'200.00
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'170'809.00	56'678'200.00
Garagen, 1 Lagerraum	1952				8'000'000.00	3'701'600.00
					2'731'000.00	0.00
<b>Total Stadt Zürich</b>					356'848'831.70	497'334'600.00

## LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS REGION ZÜRICH

42

Bauteil	Siedlung	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
		Total MFH	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer		Total EFH	
50	Rümlang	Obermattenstrasse 31–43 Rümelbachstrasse 1–19	10		16	58	32		106			12		12	118
51	Effretikon	Rappenstrasse 9–13, 12–18 Illnauerstrasse 34–36	9		27	74	38		139						139
52	Hegnau	Riethof 1–25, 2–18	22		19	98	98	21	236						236
53	Buchs 1	Dielsdorferstrasse 10–18	5		4	15	15	4	38						38
54	Buchs 2	Ringstrasse 7–21	8		6	18	26	12	62						62
55	Oberglatt	Reckholderenstrasse 1–67 Glattstügg 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 11	9		2	32	42	13	89				1	1	90
57	Nänikon	Heuwinkelstrasse 18–28 Mettmenriedstrasse 1–25	19		9	62	34	16	121						121
<b>Total Region Zürich</b>			82		83	357	285	66	791			51	18	69	860
<b>Total Stadt Zürich</b>			120	87	249	532	351	81	1'300	78	222	5	27	332	1'632
<b>Total</b>			202	87	332	889	636	147	2'091	78	222	56	45	401	2'492



Quartier/Gemeinde: Affoltern ZH  
Anzahl Wohnungen: 227  
Wohnungstypen: 2- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäuser



Quartier/Gemeinde: Seebach, LIVING 11  
Anzahl Wohnungen: 156  
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Rümlang  
Anzahl Wohnungen: 118  
Wohnungstypen: 2- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäuser



Quartier/Gemeinde: Buchs  
Anzahl Wohnungen: 100  
Wohnungstypen: 2- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Höngg  
Anzahl Wohnungen: 131  
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Oberglatt  
Anzahl Wohnungen: 56  
Wohnungstypen: 4½- und 5½-Zimmer-Reihenhäuser

Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2019 (1'025 % des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Garagen, Abstellplätze	1961–63	1996	1997–99	1997–99	20'489'124.95	35'933'800.00
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'522'816.00	33'112'800.00
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	45'585'333.65	67'551'500.00
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'126'865.85	9'980'100.00
Garagen	1987	2002			17'674'938.10	22'806'000.00
Garagen, Abstellplätze	1994				27'883'527.50	28'939'000.00
Garagen, Atelier 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				60'209'966.80	42'183'000.00
Garagen, 1 Kindergarten	1995/96				92'310'075.80	41'872'000.00
<b>Total Region Zürich</b>					294'802'648.65	282'378'200.00
<b>Total Stadt Zürich</b>					356'848'831.70	497'334'600.00
<b>Total</b>					651'651'480.35	779'712'800.00



Quartier/Gemeinde: Schwamendingen  
Anzahl Wohnungen: 756  
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen  
und Reihenhäuser



Quartier/Gemeinde: Hegnau  
Anzahl Wohnungen: 236  
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Nänikon  
Anzahl Wohnungen: 121  
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Effretikon  
Anzahl Wohnungen: 139  
Wohnungstypen: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

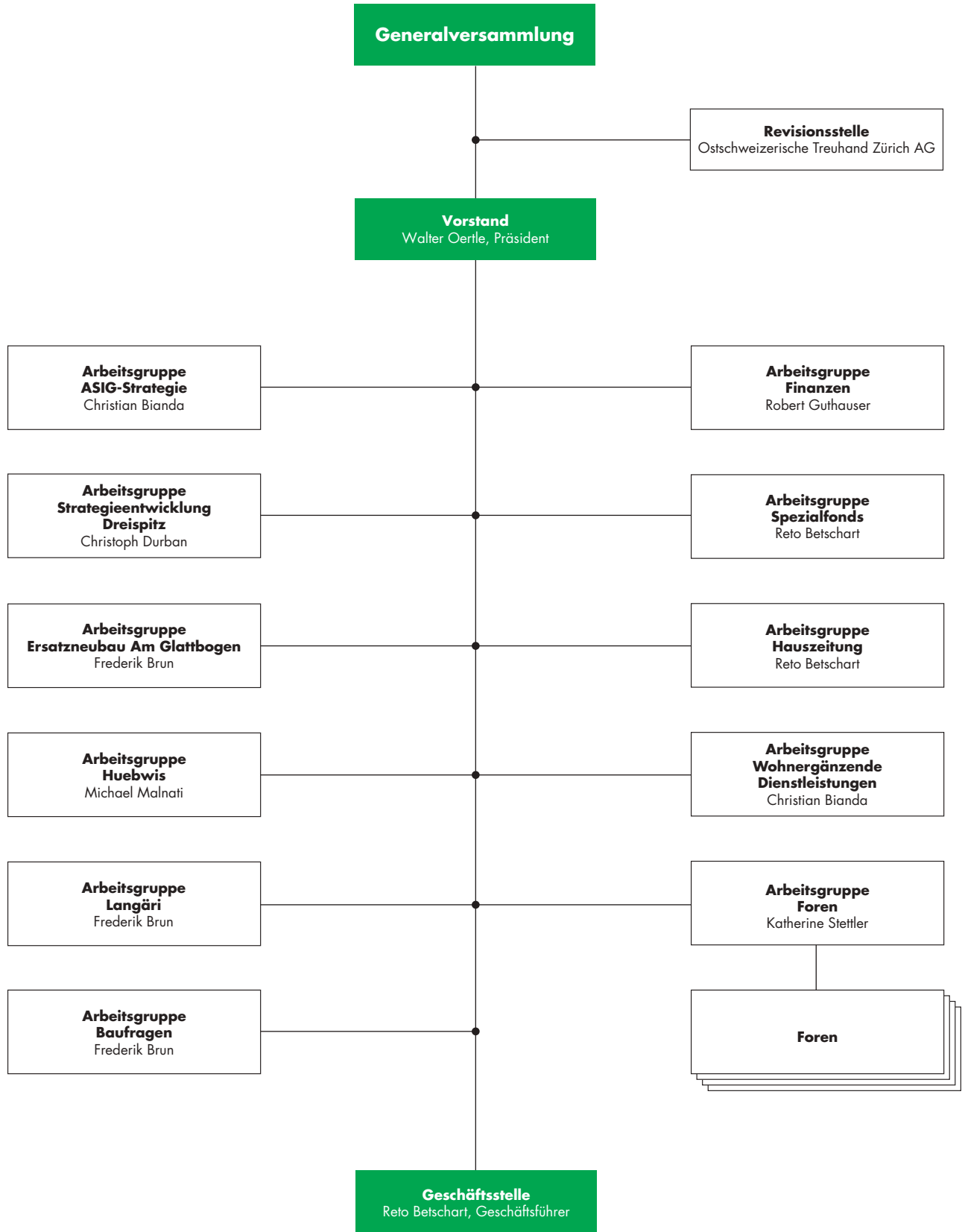


Quartier/Gemeinde: Witikon  
Anzahl Wohnungen: 131  
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

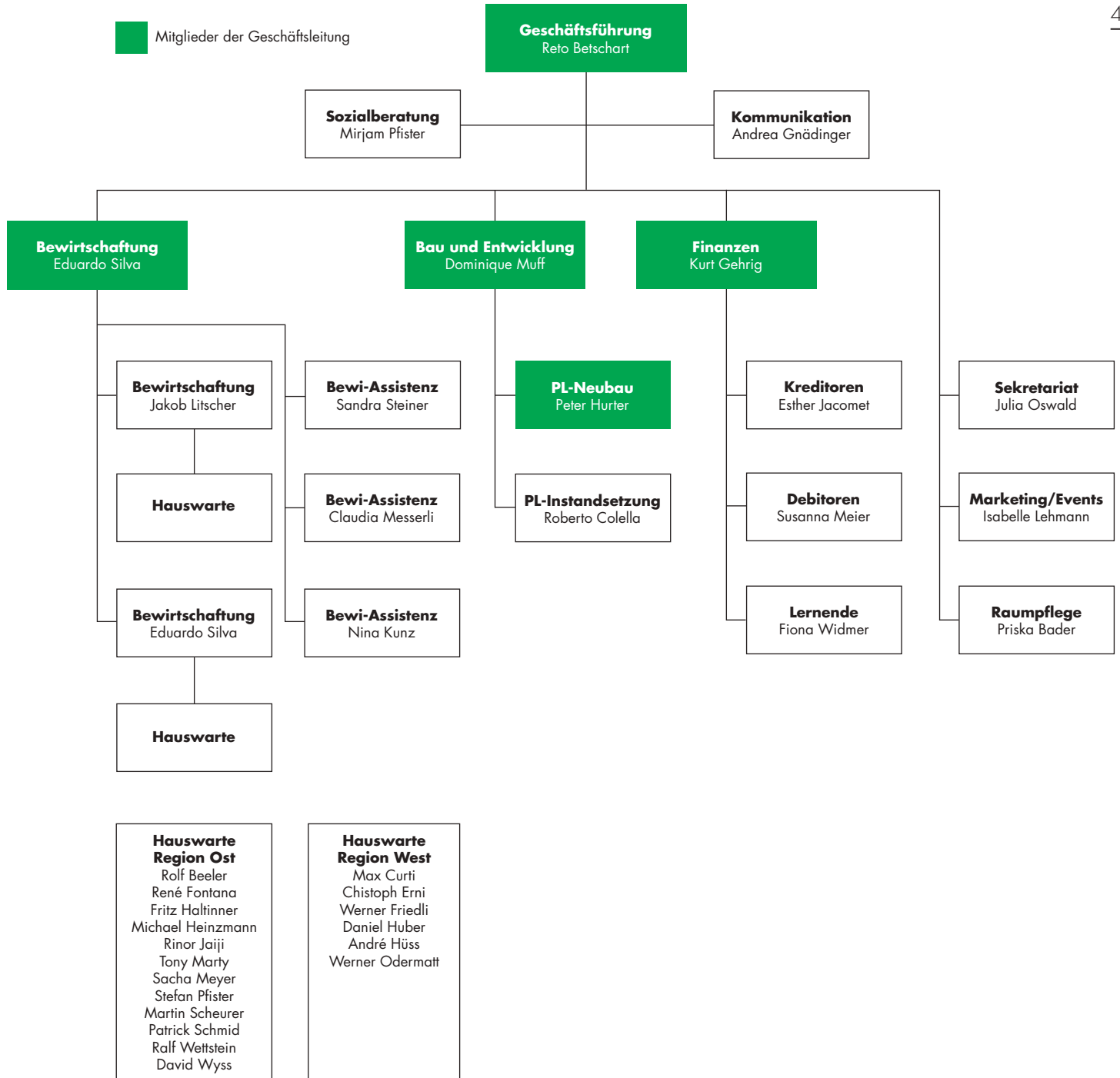


Quartier/Gemeinde: Winterthur, Tägelloos  
Anzahl Wohnungen: 90  
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

# DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (STAND 01.01.2019)



# ORGANIGRAMM DER GESCHÄFTSSTELLE (STAND 01.01.2019)



## KONTAKTE (STAND 01.01.2019)

46

### VORSTAND

Walter Oertle, Präsident, Am Glattbogen 121, 8050 Zürich  
Frederik Brun, Eichhalde 16, 8053 Zürich  
Christian Bianda, Riethof 17, 8604 Volketswil  
Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich, Schreinerstrasse 51, 8004 Zürich  
Robert Guthauser, Rütistrasse 5, 8132 Egg bei Zürich  
Michael Malnati, Trichtenhausenstrasse 126, 8053 Zürich  
Anna Nogler, Im Holzerhurd 29, 8046 Zürich  
Ruedi Schoch, Am Wasser 36, 8049 Zürich  
Katherine Stettler, Obermattenstrasse 42, 8153 Rümlang

### GESCHÄFTSSTELLE

Dreispitz 21, 8050 Zürich, 044 325 16 00  
[www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)

#### **Geschäftsführer**

Reto Betschart

#### **Geschäftsleitung**

Reto Betschart  
Dominique Muff  
Peter Hurter  
Kurt Gehrig  
Eduardo Silva

### STIFTUNGSRAT DES ASIG-HILFSFONDS

Harro Werner, Wiesliacher 8, 8053 Zürich  
Claudia Jenny, Am Glattbogen 120, 8050 Zürich  
Silvio Sauser, Wiesliacher 1, 8053 Zürich

### REVISIONSSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Markus Harsch, Maurus Gmünder, Giesshübelstrasse 45, 8045 Zürich



*Die Statuten der ASIG sind Ausdruck einer Privatautonomie, mit der die ASIG berechtigt ist, als Genossenschaft die privaten Rechtsverhältnisse nach eigener Entscheidung zu gestalten. Sie entspricht dem Ideal in einer freien Gesellschaft, nach*

*eigenem Willen selbstverantwortlich zu handeln. Die Statutenrevision, mit der die ASIG für die nächsten 15 bis 20 Jahre fit bleiben soll, wurde an der GV von 84 Prozent der Stimmberechtigten gutgeheissen.*

**Herausgeberin:** ASIG Wohngenossenschaft  
**Redaktion:** ASIG, **Fotos:** Ralph Hut und Balz Murer  
**Gestaltungskonzept und Realisation:** Sevenses AG Marketing, Communication, Advertising  
**Korrektur:** Die Leserei  
**Druck:** Andres Print-Medien GmbH

# ASIG

ASIG Wohngenossenschaft | Dreispitz 21 | Postfach | CH-8050 Zürich  
Telefon 044 325 16 00 | [info@asig-wohnen.ch](mailto:info@asig-wohnen.ch) | [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)