

# GESCHÄFTSBERICHT 2019



WOHNEN UND MEHR

# ASIG

# Inhalt

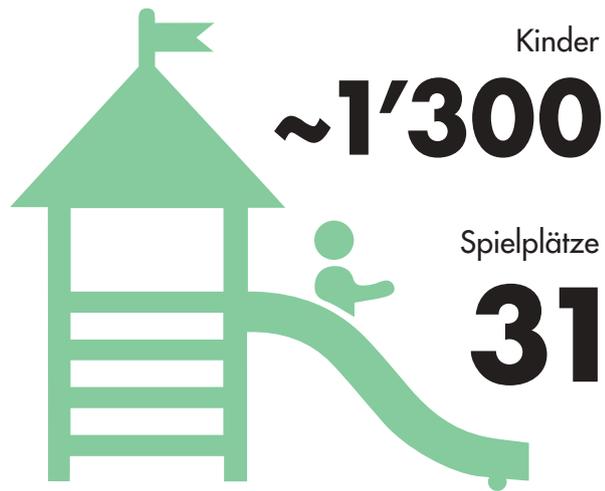
5	Vorwort
7	Bericht des Vorstands
11	Geschäftsstelle
12	Siedlungsleben
15	Bau und Entwicklung
20	Spezialfonds
23	Soziales
24	Grössere bauliche Investitionen
27	Ausblick
28	Kommentar zur Bilanz
30	Kommentar zur Erfolgsrechnung
31	Aufwand
32	Bilanz
34	Erfolgsrechnung
35	Geldflussrechnung
36	Anhang zur Jahresrechnung
42	Gewinnverwendung
44	Revisionsbericht
46	Unsere Siedlungen
52	Liegenschaften Stadt Zürich
54	Liegenschaften Region Zürich
56	ASIG-Vorstand
58	Genossenschaftsorgane
59	Geschäftsstelle
60	Kontakte

Für die Geschäftsberichte wählen wir künftig ein Fotothema, das die ASIG in ihrer Vielfalt und Einzigartigkeit darstellt. Dieses Jahr hat sich der Fotograf Balz Murer auf die Suche nach dem Leben in den Siedlungen Nänikon, Rümlang, Oase Am Glattbogen und Tägelmoos gemacht. Die Fotoseiten dieses Berichts präsentieren eine lebendige und im wahrsten Wortsinn bewegte Facette unserer Wohngenossenschaft. Die Welt ist eine Bühne, das Leben ein Auftritt. Deshalb nennen wir das Bildthema ASIG-Siedlungen: Bühne fürs Leben. Wir danken allen abgebildeten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, dass sie uns an ihrem Leben teilhaben lassen.

# Überblick



Anzahl Wohnungen und Einfamilienhäuser



Wohnfläche pro Bewohner in m<sup>2</sup>



Mitarbeitende  
Geschäftsstelle

**18**

Hauswarte

**17**



Mieterwechsel

**190**

**52**

Davon Umzüge innerhalb ASIG



# Vorwort

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der vorliegende Geschäftsbericht verschafft Ihnen einen Überblick darüber, wie wir den genossenschaftlichen Auftrag auch 2019 im Sinne unserer Mitglieder erfüllt haben.

Die Bautätigkeit und die Vorbereitung derselben prägten das ASIG-Jahr. Dem Geschäftsbericht können Sie darüber hinaus entnehmen, dass die ASIG Wohngenossenschaft dabei von einer überaus stabilen Grundlage aus agierte. So konnte das Geschäftsjahr 2019 mit einem wiederum sehr guten, unserer Unternehmensgrösse angemessenen Ergebnis abgeschlossen werden. Mit Blick auf die uns gestellten Zukunftsaufgaben ist es in dieser Höhe aber auch zwingend notwendig.

Zweifellos profitierten wir auch von den günstigen wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Kehrseite des anhaltenden Booms ist allerdings eine deutlich gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt. Einer Vollvermietung und einer rückläufigen Fluktuation steht zudem immer noch eine Bautätigkeit gegenüber, die der akuten Nachfrage nicht gerecht werden kann. Steigende Preise und fehlende Grundstücke sind nur zwei Gründe dafür. Es gilt, auf die Herausforderungen des Marktes zu reagieren, an eine Entspannung der Lage zu glauben und uns auf unsere Stärken zu konzentrieren. Denn – auch wenn es die gegenwärtige Marktsituation hergäbe, geht es nicht darum, bestmögliche Renditen zu erzielen. Stattdessen gilt es, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens gerade auch bei angespannter Marktlage zu sichern. So ist das Wohnen in einer Genossenschaft zu fairen Preisen und mit grösstmög-

licher Wohnsicherheit zu einem sehr gefragten Gut geworden. Dass sich daraus stabile Nachbarschaften und die Möglichkeit zur Partizipation ergeben, ist ein weiteres tragendes Argument für das genossenschaftliche Wohnen.

Bei uns in der ASIG ist all das seit jeher gelebte Praxis. Gemeinsam mit Ihnen wollen wir die weiteren Herausforderungen annehmen, Antworten auf die Wohnungsfragen dieser Zeit finden und das Wohnen bei der ASIG langfristig attraktiv gestalten. Wir sind zuversichtlich, dass uns das auch 2020 gelingen wird.



Walter Oertle  
Präsident





Walter Oertle (rechts) im Gespräch mit Frederik Brun

# Bericht des Vorstands

**Walter Oertle, ASIG-Präsident, und Frederik Brun, Vizepräsident und Vorsitzender der Baukommission, lassen gemeinsam das vergangene Geschäftsjahr Revue passieren und erzählen, welche Themen das ASIG-Jahr 2020 prägen werden.**

**2019 war ein richtungsweisendes Jahr für die ASIG. Wie sind Sie mit der ASIG ins vergangene Jahr gestartet?**

**Walter Oertle (WO):** Mit der Vollvermietung des Ersatzneubaus Oase Am Glattbogen in Zürich-Schwamendingen ist die ASIG im Frühling definitiv zur zweitgrössten Wohnungsgenossenschaft der Schweiz herangewachsen. Es erfüllt uns mit Stolz und macht Freude, dass unser zweites Ersatzneubauprojekt sehr erfolgreich abgeschlossen werden konnte und in Fachkreisen immer wieder als Referenzsiedlung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau positiv gewürdigt wird.

**Frederik Brun (FB):** Ja, so durften wir die Oase im Januar interessierten Vertreterinnen und Vertretern des Zürcher Gemeinderates vorstellen und im Verlauf des Jahres auch mehreren ausländischen Delegationen. Ende September war die ASIG mit der Oase zum ersten Mal auch Teil der internationalen Architektur-Eventreihe Open House Zürich.

**Apropos Event. Die grösste Veranstaltung im ASIG-Jahr, die Generalversammlung, fand 2019 erstmals in der grossen Samsung Hall statt, Herr Oertle.**

**WO:** Ja, wir haben das Eventkonzept unserer Hauptversammlung bewusst aufgefrischt und eine Moderatorin an Bord geholt. Wir sind bestrebt, auch die jungen und neuen Mitglieder für den Genossenschaftsgedanken zu begeistern. Darum müssen wir uns bewegen und vorangehen. Wir begrüßten unsere Mitglieder in der modernen Eventlocation beim Bahnhof Stettbach. Es waren klar mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter wie auch Gäste anwesend als in früheren Jahren. Die Samsung Hall wurde übrigens mit dem 1. Platz des Swiss Location Award 2019 ausgezeichnet. Die technischen Möglichkeiten sind hier schier unbegrenzt. Das positive Feedback, das wir von allen Seiten erhalten haben, bestärkt uns und zeigt, dass wir als Genossenschaft auch in diesem Bereich neue Massstäbe setzen können.

**Impulse setzt die ASIG auch im Bereich Bau. Welches waren denn jene Schwerpunkte im vergangenen Jahr?**

**FB:** Hier gäbe es wohl verschiedene Ereignisse zu nennen, am meisten beeindruckte mich allerdings das grosse Vertrauen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der letzten Generalversammlung, welches wir mit der Genehmigung des Realisierungskredites für die Neubausiedlung Langäri in Fällanden spüren durften. Damit und mit dem Spatenstich der ersten Siedlung Huebwis in Fällanden erstellt die ASIG in den kommenden Jahren in der Gemeinde am Greifensee rund 110 neue Wohnungen.

**Das abgeschlossene Baujahr bei der ASIG stand erstmals unter der operativen Leitung von Dominique Muff. Frederik Brun, wie nehmen Sie ihn als neuen Leiter des ASIG-Baufachorganes wahr?**

**FB:** Sehr positiv! Dominique Muff hat die Leitung der Abteilung Bau und Entwicklung im August 2018 von Peter Hurter übernommen. Dieser hatte den Bereich während 18 Jahren verantwortungsvoll gesteuert und ihn dann im Hinblick auf seine Pensionierung frühzeitig übergeben.

Durch den Abschluss der Oase am Glattbogen durch Peter Hurter und die rechtzeitige Übergabe der restlichen Projekte an Dominique Muff war die inhaltliche und qualitätsvolle Weiterführung der baulichen Themen gesichert. Mit seiner langjährigen Erfahrung in der Projektleitung und Projektentwicklung brachte sich Dominique Muff vom ersten Tag in das Geschehen der ASIG ein. Seine Arbeit und seine beruflichen Qualifikationen, welche für die Herausforderungen in unserer Genossenschaft unerlässlich sind, sprechen für sich. Zudem war er bei der Neuentwicklung der strategischen Baukommission massgeblich beteiligt.

**Gemäss der Strategie «ASIG 2035: Fit in die Zukunft» will die ASIG weiter wachsen. Welche Herausforderungen stellen sich ihr als nun zweitgrösste Wohngenossenschaft?**

**WO:** Dem Wachstum entsprechend sind wir auch daran, unsere Organisationsstruktur stetig weiterzuentwickeln. Dabei gilt es, Stärken, Eigenschaften und Erfahrung unserer Mitarbeitenden und von uns Verantwortlichen im Vorstand gezielt zu nutzen und einzusetzen. Wir verfügen über enormes Know-how innerhalb der ASIG, das, richtig gebündelt, eine starke Kraft entwickeln kann. In Zukunft gilt es, einerseits die Bodenhaftung nicht zu verlieren und andererseits die Qualitäten einer modernen Genossenschaft für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu festigen.

**Herr Oertle, wie ist die ASIG im Gesamten unterwegs?**

**WO:** Die ASIG ist auf Kurs. Das Geschäftsjahr hat sie wiederum erfolgreich abgeschlossen. Unsere Wohngenossenschaft ist in einer ausgezeichneten wirtschaftlichen Verfassung, und in den letzten Jahren konnten wir nicht nur unser Eigenkapital kontinuierlich steigern, sondern auch die Zufriedenheit unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter markant stärken.

Als Präsident der ASIG freue ich mich besonders über das grosse Vertrauen unserer Mitglieder und über die hervorragende Arbeit, welche in unserer Geschäftsstelle geleistet wird. Eine Visitenkarte unserer Genossenschaft sind auch die Foren in unseren Siedlungen. Ebenfalls haben sie eine grosse Vorbildfunktion in Sachen Genossenschaftsgedanken und guten Nachbarschaften inne. Sie sind die eigentlichen Motoren in den Siedlungen.

**Wie schätzen Sie die Entwicklungen am Zürcher Wohnungsmarkt ein?**

**WO:** Meist wird Zürich im europäischen Umfeld als die Stadt mit der höchsten Lebensqualität genannt. Die Qualitäten der gemeinnützigen Wohnbauträger sind in diesem Umfeld besonders gefragt. Oft erstellen sie kleine Stadtteile mit eigener Identität. Genossenschaften als grosse Player in diesem Umfeld tragen eine Mitverantwortung für das Gelingen und den Erhalt einer guten, durchmischten und selbstbestimmten Gesellschaft in Städten und Gemeinden. Ich schätze die Entwicklungen am Wohnungsmarkt gesamthaft als kritisch ein. Ich bin kein Wirtschaftsstratege, bin mir aber ziemlich sicher, dass es nicht noch viele Jahre in diesem meines Erachtens ungesunden Rhythmus weitergeht. Die hohen Risiken werden dannzumal alle ein Gesicht erhalten. Die Genossenschaften bieten hier Sicherheit und Verbindlichkeit.

**FB:** Zudem ist die architektonische und städtebauliche Qualität der Genossenschaftssiedlungen hochwertig. Die meisten Genossenschaften schaffen es, mit ihren neuen Siedlungen einen Mehrwert fürs Quartier zu bieten, sei es beispielsweise in Form von Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität oder von neuen städtischen Kindergärten usw.

### **Wie will die ASIG ihr angestrebtes Wachstum 2020 fortsetzen?**

**WO:** Wir wollen wachsen, aber nicht um jeden Preis. Der Vorstand führt die ASIG entlang seiner Bedingungen zur beschlossenen Wachstumsstrategie. Wir unterscheiden zwischen innerem Wachstum, z. B. im Dreispitz, und äusserem Wachstum durch neue Grundstückskäufe, wie z. B. in Fällanden. Damit können und wollen wir mehr bezahlbare Wohnungen anbieten. Wir prüfen Grundstücksangebote sehr genau. Dabei setzen wir uns vertieft mit der Analysierung der Angebote auseinander, beurteilen jeden Kaufpreis auf seine Auswirkungen bis hin zum schlussendlich resultierenden Mietzins jeder einzelnen neu entstehenden Genossenschaftswohnung auf dem angepriesenen Grundstück. Neu, und nicht zu unterschätzen, ist der zeitliche Spielraum zwischen Angebot und Zuschlagsentscheid. Oft sind zusätzliche Vorstandssitzungen einzuberufen und Marktbeobachtungen einzubeziehen.

### **Mit der geplanten Erneuerung des Areals Dreispitz und dem zweiten Teil Am Glattbogen bis 2035 wird der Wohnungsbestand der ASIG in Schwamendingen mehr als verdoppelt und es können neue, grosszügige Freiräume geschaffen werden.**

#### **Wie ist der aktuelle Stand?**

**FB:** Grundsätzlich läuft alles nach Plan. Im vergangenen Oktober konnten wir den privaten Quartier- und Gestaltungsplan der Stammsiedlung am Dreispitz einreichen. Damit ist die Planung auf Kurs und wir haben mit der Organisation des Studienauftrages auf dem ersten Baufeld begonnen. Der Studienauftrag wird dann im Laufe des Sommers durchgeführt. Wir sind bereits heute auf die Projektvorschläge gespannt.

### **Welche weiteren Themen werden die ASIG in diesem Jahr beschäftigen? Und worauf freuen Sie beide sich im laufenden Jahr?**

**FB:** 2021 dürfen wir unseren ASIG-Genossenschaftlerinnen und -Genossenschaftlern 77 neue Wohnungen in Fällanden anbieten. Somit werden wir mit der Erstvermietung unserer Siedlung Huebwis Mitte dieses Jahres starten. Als weiteres Highlight blicke ich mit Freude dem Baustart der zweiten Siedlung in Fällanden, dem Langäri mit 32 Wohnungen, entgegen.

**WO:** Und in Buchs war bis zum Jahresende die Erneuerung unserer bestehenden Siedlung Ringstrasse vorgesehen. Aufgrund der Pandemie ab Februar 2020 wird eine zeitliche Verschiebung um mehrere Monate unumgänglich. Bereits im September 2019 wurden die Mieterinnen und Mieter im Rahmen einer Mieterinformationsveranstaltung im Detail informiert, wie wir dies bei jeder unserer Erneuerungen machen. Wir freuen uns, ASIG-Werte in Buchs zu erhalten und gar zu steigern und in den beiden vorgenannten Neubauprojekten in Fällanden neue Mitglieder von den ASIG-Qualitäten zu überzeugen — dies auch künftig zu äusserst attraktiven Mietzinsen.



# Geschäftsstelle

## Geschäftsstelle

Das Geschäftsjahr 2019 erforderte wieder höchsten Einsatz. Unsere Generalversammlung wurde erstmals in der Samsung Hall ausgetragen und überraschte mit einem erfrischenden Programm. Neben den Protagonisten waren unsere Eventmanagerin und nahezu alle Mitarbeitenden bereits Monate im Voraus in die Vorbereitungen involviert. Der Applaus und die positiven Rückmeldungen waren unser grösster Dank.

Mit dem Bezug der dritten Etappe in der Oase Am Glattbogen wurde die jüngste Ersatzneubausiedlung dem Betrieb übergeben. Durch die rund 130 internen Umsiedlungen erhöhte sich die Zahl der Mieterwechsel im Dreispitz um ein Mehrfaches. Für die Abnahmen, Übergaben sowie Instandstellungen waren auch unsere Hauswarte bis aufs Äusserste gefordert.

Im Herbst 2019 wurde der Quartierplan und der Gestaltungsplan für den Dreispitz zur Genehmigung durch Stadt und Kanton eingereicht. Trotz des Bezugs externer Partner waren der Bereich Bau und Entwicklung und viele Vorstandsmitglieder stark eingebunden.

Der überwältigenden Zustimmung zum Realisierungskredit für das Neubauprojekt Langäri in Fällanden gingen intensive Planungsleistungen voraus. Dem Team wurde viel abverlangt: der Baustart der Siedlung Huebwis in Fällanden, die Vorbereitung für die Sanierung der Siedlung Ringstrasse in Buchs sowie die personellen Veränderungen im Bereich Bau und Entwicklung fanden gleichzeitig statt.

Allen Mitarbeitenden danke ich herzlich für die gemeinsam erreichten Erfolge.



RETO BETSCHART  
GESCHÄFTSFÜHRER

## Wohnungswechsel

Das Jahr 2019 war im 1. Quartal geprägt durch die Wohnungsübergaben in der 3. Etappe der Oase Am Glattbogen. Auch hier fanden viele bisherige ASIG-Genossenschafterinnen und -Genossenschaffer ihr neues Zuhause. Wie im Vorjahr stammt eine grosse Anzahl davon aus der Siedlung Dreispitz, welche in naher Zukunft diversen Neubauten weichen muss.

Im Jahr 2019 erfolgten 190 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern. Davon sind 52 interne Wechsel. Die Fluktuation beträgt im Verhältnis zum Wohnungsbestand 6,99 % und liegt somit unter dem Wert von 9,31 % aus dem Jahr 2018.

## Mitgliederbewegung

Am 1.1.2019 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschaffer 3'240 Personen.

Zunahme (Eintritte)	143
Abnahme (Austritte)	118
Stand 31.12.2019	3'265



EDUARDO SILVA  
LEITER BEWIRTSCHAFTUNG

# Siedlungsleben

## Spürbare Begeisterung

Die Vielseitigkeit der ASIG-Forumsaktivitäten ist nicht durch ein Wunder entstanden, sondern durch die jahrelange Erfahrung, das Herzblut und die Leidenschaft jedes einzelnen Mitglieds, durch Pioniergeist, Kreativität und Teamwork. Als Vorsitzende der Arbeitsgruppe Foren möchte ich mich bei jedem einzelnen Forumsmitglied für die bedeutende Performance und Spitzenleistung im letzten Jahr bedanken.

In der Siedlung Tägelmoos, Winterthur, durften wir bereits das 5-Jahre-Jubiläum feiern. Christian Bianda, zuständige Kontaktperson aus dem ASIG-Vorstand und sogenannter Siedlungsgötti, erinnerte in seiner Ansprache an die harzige Entstehungs- und Baugeschichte. Das umfassende Festprogramm lud die Bewohnerinnen und Bewohner zum Verweilen ein. Auch die GAIWO, Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen, und die Stiftung Andante nahmen begeistert am Jubiläumsfest teil. Die Kinder genossen ein vielseitiges Programm, u.a. mit Schatzsuche im Sandkasten sowie Zauber-show. Die acht Monate Vorbereitungszeit haben sich gelohnt: Das Jubiläumsfest war ein Erfolg und festigte die Beziehungen im Quartier.

Ein weiteres Highlight des Forenjahres 2019 war die Gründungsversammlung des ASIG-Forums Nänikon. Rund 60 Personen kamen dazu im Gemeinschaftsraum zusammen, um dies gebührend zu feiern. Alle fünf Forumsmitglieder wurden einstimmig in ihr Amt gewählt. Dem neuen Team ist es ein Anliegen, dass die Siedlung eine lebendige Gemeinschaft ist. So stand das Jahresprogramm schon frühzeitig fest. Das neue Forum freut sich über die Renovierung des Gemeinschaftsraums. ASIG-Geschäftsführer Reto Betschart überreichte als symbolischen Akt einen übergrossen Schlüssel.

Erneut möchte ich Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter dafür begeistern, sich in Ihrer ASIG-Siedlung zu engagieren. Auch dieses Jahr werden wieder neue Forumsmitglieder gesucht. Wenn Sie sich mit etwas Zeit und Freude für Ihre Nachbarschaft einbringen möchten, nehmen Sie mit Ihrem Forum Kontakt auf. Willkommen sind auch Helferinnen und Helfer für einzelne Events, sei dies für Aufbauarbeiten, Kinderaktivitäten usw.

Ich bedanke mich im Namen der ASIG bei allen Foren, dem Quartierverein Rappenhalde Effretikon sowie allen Helfern dafür, dass sie sich für ihre Mitmenschen einsetzen. Ich freue mich, das ASIG-Forenjahr 2020 gemeinsam mit Ihnen zu erleben!



KATHERINE STETTLER  
VORSTANDSMITGLIED





Unsere Siedlung Oase Am Glattbogen, Zürich

# Bau und Entwicklung

**Nach der Neuorganisation einer strategischen Baukommission darf die ASIG im Bereich ihrer Bautätigkeit wieder auf ein spannendes Jahr zurückblicken. Dabei bildete die Übergabe der letzten Etappe der Oase Am Glattbogen einen der Höhepunkte. Mit dem definitiven Abschluss des Ersatzneubaus bot sich der ASIG die Gelegenheit, ihre Arbeit einem breiten Publikum zu präsentieren.**

Nach dem Erfolg am Tag der offenen Tür im Herbst 2018 entschied sich der Vorstand, Anfang 2019 erstmalig Vertreterinnen und Vertreter aus dem Gemeinderat der Stadt Zürich zur Besichtigung der Ersatzneubausiedlung einzuladen, um so den Politikerinnen und Politikern einen Einblick in die ASIG-Tätigkeit der vergangenen Jahre zu geben. Gleichzeitig nutzte der Vorstand diesen Anlass, um sein politisches Netzwerk für die bevorstehenden Projekte in der Stadt Zürich weiter auszubauen.

Zum Erstaunen aller interessierte sich sogar eine Delegation von Vertreterinnen und Vertretern des Bundeslandes Baden-Württemberg (D) oder des Wohnbauförderungsrats aus Graz (AT) für unsere neue Oase. Diese reisten extra in die Schweiz, um sich die neue ASIG-Siedlung von Nahem anzusehen. Zudem wurde die ASIG eingeladen, im Oktober an den jährlichen Open Houses Zürich teilzunehmen und die Siedlung unter dem Motto «Architektur für alle» dem Fachpublikum zu präsentieren.

Daraus darf mit gutem Gewissen abgeleitet werden, dass die neu entstandene Siedlung auf grosses Interesse stiess und eine breite Akzeptanz erfahren durfte.

Gleichzeitig ruhte keines der laufenden Projekte. Im Gegenteil, die ASIG forcierte die Entwicklungsplanung am Dreispitz, die Neubauten Huebwies und Langäri in Fällanden sowie die Sanierung in Buchs 2, um 2020 die weiteren Planungs- und Bauschritte einzuleiten. Zudem wurden auch im vergangenen Jahr verschiedene Land- und Siedlungskäufe geprüft.

## NEUBAUPROJEKTE

### Entwicklungsplanung Dreispitz

Die öffentliche Auflage des Gestaltungs- und Quartierplans erfolgte von Oktober bis Dezember des vergangenen Jahres. Erfreulicherweise sind keine Einwendungen eingegangen, was für das weitere Vorgehen sehr positiv gewertet werden darf.

Wenn nun alles wie geplant weiterläuft, erwarten wir die Zustimmung des Gemeinderates im laufenden Jahr sowie die Inkraftsetzung durch die kantonale Baudirektion im Jahr 2021.

In der Zwischenzeit wird die Planung des Grünzugs weiter konkretisiert und ein Konkurrenzverfahren, in Form eines Studienauftrages, für die erste Bauetappe an der Wallisellenstrasse durchgeführt. Damit sollte für die erste Etappe ein konkreter Bebauungsvorschlag vorliegen und die ASIG wäre auf Kurs, um 2022 mit den Bauarbeiten am Dreispitz zu beginnen.

### **Neubau Huebwies Fällanden**

Mit dem Spatenstich im Frühling 2019 erfolgte der Baustart durch die Firma Anliker.

In der Zwischenzeit wachsen die drei Gebäude wie geplant in die Höhe und nehmen ihre Form sukzessive an, sodass die Rohbauarbeiten bald abgeschlossen werden können. Wenn die Arbeiten weiterhin nach Plan verlaufen, steht dem im Frühling 2021 geplanten Bezugstermin nichts im Wege.

### **Neubau Langäri Fällanden**

Nach der Genehmigung des Baukredites an der vergangenen Generalversammlung wurde das Submissionsverfahren zur Evaluation eines geeigneten Totalunternehmers gestartet, sodass bis Ende 2019 bereits die ersten Verhandlungsgespräche stattfinden konnten. Zudem erhielt die ASIG eine rechtskräftige Baubewilligung von der Gemeinde Fällanden. Auch die Ausgrabung der archäologischen Funde in Form einzelner Münzen und Scherben ist auf Kurs, sodass ein Baustart im Frühling 2020 realistisch erscheint.

### **Erweiterung Tägemoos 2 und 3 in Winterthur**

Aufgrund der aktuell hohen Planungs- und Bautätigkeit entschied sich die ASIG für eine Zwischenvermietung der bestehenden Wohnungen, um so in aller Ruhe die Entwicklung eines neuen Projektes aufzugleisen.

## **SANIERUNGSPROJEKTE**

### **Sanierung Glattstegweg**

Nach dem Abschluss der Bauarbeiten Ende 2018 wurde im vergangenen Frühling die Bauabrechnung durch die Baukommission genehmigt, mit dem erfreulichen Resultat, dass die Sanierungsarbeiten unter den veranschlagten Kosten abgeschlossen werden konnten.

### **Sanierung Buchs 2**

Die Planung und Submission der Sanierungsarbeiten sind gut vorangekommen und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Siedlung Buchs 2 wurden im vergangenen Herbst über das Vorgehen und den Ablauf der Bauarbeiten im Detail orientiert.

Bis Ende Jahr wurden die wichtigsten Arbeitsgattungen vergeben. Die durch die Coronakrise ausgelösten Auswirkungen und Unsicherheiten haben uns veranlasst, die Sanierung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Verzögerungen oder gar einen Baustopp können und wollen wir den betroffenen Mietern nicht zumuten.

### **Kleinprojekte**

Auch kleinere Sanierungen bzw. Optimierungen in einzelnen Siedlungen, wie beispielsweise das Forumslokal in Nänikon oder die Hauswartwerkstatt in Rümlang, laufen wie geplant.



FREDERIK BRUN  
VORSITZENDER BAUKOMMISSION



Unsere Siedlung Rümlang





# Spezialfonds

**Seit Einführung des Spezialfonds im Jahr 2002 wird jedes Jahr eine weitere Dachfläche mit Photovoltaikanlagen (PV) nachgerüstet. 2019 wurde die vierte PV-Anlage auf den Dächern 2–8 der Siedlung Riethof, Hegnau, in Betrieb genommen.**

Die Steigerung der Stromproduktion entsprach 2019 nahezu dem Wert von 2017. Im Jahr 2018 ging die PV-Anlage auf den drei Dächern der Oase Am Glattbogen ans Netz, welche mit ihrer Grösse rund 20% des ASIG-eigenen Stroms produziert. Wie im Vorjahr berichtet, sind PV-Anlagen bei Minergie-Neubauten Pflicht und damit Teil der Investitionskosten. So werden die PV-Anlagen in den beiden Neubausiedlungen in Fällanden und in der Gesamtanierung in Buchs nicht über den Spezialfonds finanziert. Der Fondszweck hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit und die Gut-schrift der Einspeise-Rückvergütung zugunsten des Allgemeinstroms aller ASIG-Siedlungen bleiben dennoch unverändert.

2020 wird die letzte freie Dachfläche auf den Häusern 14–16 der Siedlung Riethof mit PV-Anlagen nachgerüstet. In den darauffolgenden Jahren sollen noch die Flachdächer der Siedlung Nänikon folgen.

Dank der finanziellen Beiträge zu den Siedlungsjubiläen können die Foren alle fünf Jahre tolle Festivitäten veranstalten. So wurde 2019 das erste Jubiläum der Siedlung Tägelmoos in Winterthur-Seen gefeiert. Im Weiteren werden vom Spezialfonds die jährlichen Beiträge an unsere ASIG-Foren, die Mitgliederbeiträge an den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger und die Kosten für das alljährlich vom Forum Schwamendingen durchgeführte ASIG-Jassturnier übernommen.

Die Umsetzung des genossenschaftlichen Projekts, unserer ASIG-App samt integrierter digitaler Warteliste, wurde erfolgreich abgeschlossen. Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten der App belaufen sich pro Haushalt und Jahr auf weniger als CHF 4. Der Nutzen für die Bewohnenden und die Hauswarte ist um ein Vielfaches höher.

Die Unterstützung der genossenschaftlichen Aktivitäten, des Miteinanders und der ökologischen und nachhaltigen Projekte wird auch 2020 gemäss Spezialfonds-Reglement fortgesetzt. Im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 39 ist die Jahresrechnung zum Spezialfonds ersichtlich.



RETO BETSCHAT  
GESCHÄFTSFÜHRER



Unsere Siedlung Oase Am Glattbogen, Zürich



Unsere Siedlung Tägemoos, Winterthur

# Soziales

## Sozialberatung

Alljährlich werde ich mit den unterschiedlichsten Anliegen, Fragen und Sorgen kontaktiert. Um unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern unterstützend zur Seite stehen zu können, benötige ich ein breites Fachwissen, welches ich durch den Austausch mit anderen Sozialarbeitenden, durch Weiterbildungen und durch Literatur usw. stetig erweitere. Bei spezifischen Themen vernetze ich unsere Mitglieder mit spezialisierten Stellen für die bestmögliche Beratung, vor allem bei rechtlichen Fragestellungen. Die Sozialberatung der ASIG Wohn genossenschaft ist ein niederschwelliges Angebot. Dies bedeutet, dass es für alle Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter leicht zugänglich ist.

Sich von einer externen Stelle unterstützen zu lassen, wird von Betroffenen nicht selten als Zeichen von Schwäche verstanden. Hilfe anzunehmen, ist jedoch ein Zeichen der Stärke. Oft ist es einfacher, auf einen Rat von einer aussenstehenden Person einzugehen. Mir ist es sehr wichtig, zu erwähnen, dass ich der Schweigepflicht unterstehe und Ihnen dadurch Diskretion zusichern kann. Dies zu wissen, vereinfacht vielleicht einigen von Ihnen eine Kontaktaufnahme.

Für Ihr Vertrauen in die Sozialberatung der ASIG Wohn genossenschaft danke ich Ihnen.



MIRJAM PFISTER  
SOZIALARBEITERIN

## Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Der Stiftungsrat des ASIG-Hilfsfonds war auch im Berichtsjahr 2019 wiederum rege tätig. Neben der Bearbeitung einer Reihe von Hilfsgesuchen befasste er sich intensiv mit der Überarbeitung der Stiftungsurkunde und des Reglements für den Hilfsfonds.

Dies war notwendig geworden, weil die Dokumente bei verschiedenen Formulierungen nicht mehr zeitgemäss abgefasst waren. Es war ein langer, gut durchdachter Prozess. Damit sind die Aufgaben des Stiftungsrats konkretisiert und einwandfrei zu handhaben. Der Zürcher Bezirksrat hat die Dokumente nach Gesetz geprüft und genehmigt.

Der Hilfsfonds ist ausschliesslich den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern der ASIG vorbehalten. Der verantwortliche Stiftungsrat besteht aus drei Mieter/-innen der ASIG und wird jeweils für drei Jahre von der ASIG-Generalversammlung gewählt, wobei eine Wiederwahl statthaft ist.

Im Berichtsjahr erbrachte der Hilfsfonds finanzielle Leistungen von CHF 10'614.

Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember CHF 284'082. Die Revision der Hilfskasse wird jeweils von der Ostschweizer Treuhand Zürich AG übernommen und wurde für richtig bestätigt. Nähere Angaben zum ASIG-Hilfsfonds finden Sie in der ASIG-Hauszeitschrift NACHBARN Nr. 139/2019.



HARRO WERNER  
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT

# Grössere bauliche Investitionen

Ausserordentlicher Unterhalt	in TCHF
<b>Dreispietz 1</b>	
Umsiedlungen	270
Instandstellung Umgebung	43
<b>Sperletweg</b>	
Dachabsturzicherungen	12
<b>Im Holzerhurd</b>	
Sanierung Balkonuntersichten	45
<b>Mattacker 1</b>	
Ersatz von Garagentoren	16
<b>Effretikon</b>	
Nachrüstung Dachsekuranten	80
<b>Rümlang</b>	
Ersatz Wärmeerzeugung	360
<b>Glattstegweg</b>	
Anpassungen infolge Lärmschutzwand	60
<b>Tägelmoos</b>	
Sanierung Lichtenanlage	206
Sicherung Böschung	17
Elektromobilität	38
<b>Nänikon</b>	
Optimierung Spielplatzanlage	55
Absturzicherung Kindergarten	5
Absturzicherung Dachterrassen	100
<b>Total</b>	<b>1'307</b>





Unsere Siedlung Tägemoos, Winterthur

# Ausblick

**Auch im Geschäftsjahr 2020 bleibt es das vorrangige Ziel unserer Genossenschaft, entlang der beschlossenen Strategie voranzuschreiten. Die Ampeln für die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeigen weiterhin – wenn auch nicht mehr so euphorisch – auf Grün. Umso wichtiger ist es, die auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik beizubehalten und so die stabile wirtschaftliche Grundlage für die Weiterentwicklung der ASIG Wohngenossenschaft beizubehalten.**

Damit wir die künftigen Aufgaben ebenso solide wie nachhaltig finanzieren können, werden wir deshalb auch in diesem wie in den folgenden Jahren angemessene Jahresüberschüsse anstreben. Die ASIG plant für die nächsten Jahre, durchschnittlich CHF 45 Mio. pro Jahr für Neubauten und den Bestandserhalt ihrer Wohnsiedlungen zu investieren. Denn wenn das Wohnen in der ASIG Wohngenossenschaft auch in Zukunft attraktiv und am Markt nachgefragt bleiben soll, ist dafür ein qualitativ hochwertiger Wohnungsbestand zu angemessenen Preisen Voraussetzung.

Am Kapitalmarkt hat sich die Situation gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Nach wie vor sind die Kreditzinsen äusserst niedrig. Für die Wohnungswirtschaft bleiben die Konditionen deshalb bis auf Weiteres unverändert günstig, sodass die derzeit intensive Bautätigkeit weiter anhalten wird. Allerdings ist zu erwarten, dass die Zinsvorteile durch die steigenden Baupreise aufgezehrt werden. Entsprechend bleibt

die Lage am Wohnungsmarkt weiter angespannt. Während auf der einen Seite die Mieten für Neubauwohnungen für immer mehr Menschen nicht zu bezahlen sind, steigen durch die anhaltend starke Nachfrage auf der anderen Seite auch die Bestandsmieten weiter an. Insbesondere preisgünstige Wohnungen bleiben deshalb Mangelware.

Nebst der Erneuerung unserer Wohnsiedlung in Buchs stehen in unserem Kernland der ASIG (Dreispietz) in den kommenden Jahren grosse Herausforderungen an. Ein Totalersatz fast aller Wohnungen ist in insgesamt vier Bauetappen geplant. Dies wird vor allem unsere Baukommission, aber auch unsere Bauabteilung der Geschäftsstelle markant und in grösstem Masse fordern. Verläuft die Zusammenarbeit aller Beteiligten weiterhin so konstruktiv und vertrauensvoll, wie dies heute der Fall ist, dann kann die ASIG Wohngenossenschaft mit grosser Zuversicht auf die nächsten Jahre blicken.

Bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so günstig wie vorhergesagt, wird die ASIG Wohngenossenschaft auch ihre positive Geschäftsentwicklung fortsetzen können. Unsere finanzielle Verfassung ist solide und robust. Alle Massnahmen sind nachhaltig abgesichert und mit den Partnern abgestimmt.



WALTER OERTLE  
PRÄSIDENT

# Kommentar zur Bilanz

## AKTIVEN

### Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber Vorjahr um rund CHF 7,4 Mio. auf CHF 12,4 Mio. zu. In der Geldflussrechnung (S. 35) 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 0,03 Mio.

### Übrige Forderungen gegenüber Dritten

Die bestehende Forderung gegenüber dem Bundesamt für Strassen ASTRA (Abtretung diverser Gebäude entlang der Autobahn) von rund CHF 9,9 Mio. ist unbestritten und wird nach Klärung des Standortes der EWZ-Trafostation durch das ASTRA beglichen.

### Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke

Durch den Ersatzneubau Oase Am Glattbogen hat sich der entsprechende Landwert um 0,2 Mio. auf CHF 83,1 Mio. erhöht.

### Immobilien/Gebäude auf eigenem Land

Die Erstellungskosten der Siedlung Oase Am Glattbogen, Schwamendingen, von CHF 90,8 Mio. sind nun in den Gebäudewerten auf eigenem Land enthalten. Während der Erstellung wurden die Kosten auf dem Baukonto verbucht. Des Weiteren erhöhten sich die Anlagekosten aufgrund der umfassenden Sanierung der Siedlung Glattstegweg 2. Etappe (CHF 0,1 Mio.), Erstellung der Hauswartwerkstatt in Rümlang (CHF 0,3 Mio.), Modernisierung der Beleuchtung in Winterthur-Seen (CHF 0,2 Mio.) und der Fertigstellung des Forumslokals in Hegnau (CHF 0,1 Mio.). Gesamthaft hat sich der Wert der Gebäude auf eigenem Land um CHF 91,6 Mio. auf CHF 578,4 Mio. erhöht.

### Rückstellung für Rückbauten

Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurde eine weitere geplante Rückstellungs-Zuweisung von CHF 1,378 Mio. vorgenommen und die Rückstellungen weisen nun einen Saldo von CHF 11,262 Mio. aus.

### 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 Neubau Huebwis, Fällanden, belaufen sich auf rund CHF 7,1 Mio.; für das Projekt Langäri, Fällanden, CHF 1,0 Mio.; Planungskosten für die Sanierung Ringstrasse, Buchs, CHF 0,7 Mio. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 0,5 Mio. in dieser Position enthalten (Aufstellung Seite 38).

## PASSIVEN

### **Kurzfristiges Fremdkapital**

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

### **Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten**

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Verlauf des Jahres 2020 belaufen sich auf rund CHF 1,4 Mio.

### **Depositeneinlagen**

Der Bestand hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 0,8 Mio. auf CHF 88,1 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 12,8 % der Bilanzsumme. Die Depositeneinlagen werden momentan zu 0,75 % verzinst.

### **Hypotheken/Anleihen**

Infolge getätigter Amortisationen von Hypothekendarlehen hat sich der Bestand um CHF 1,0 Mio. auf CHF 442,0 reduziert.

### **Erneuerungsfonds**

Der Fonds wurde vor allem aufgrund der erfolgten Sanierung der Siedlung Glatzweg Etappe 2 (CHF 0,2 Mio.) und des Unterhalts-Nachholbedarfs Nänikon (CHF 0,2 Mio.) belastet. Insgesamt erhöhte sich der Erneuerungsfonds um rund CHF 9,1 Mio. auf CHF 89,9 Mio.

### **Genossenschaftsanteile**

Das Anteilkapital hat sich um CHF 0,2 Mio. auf CHF 19,2 Mio. erhöht.

### **ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb**

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 3,453 Mio.

# Kommentar zur Erfolgsrechnung

## **Sollmietertrag**

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber Vorjahr um CHF 3,5 Mio. auf CHF 40,1 Mio. Diese Zunahme ist vor allem auf die Ersatzneubau-Siedlung Oase Am Glattbogen, welche seit April 2019 vollvermietet ist, zurückzuführen.

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

Die erhaltenen Zuschüsse (CHF 0,05 Mio.) verteilen sich auf die Siedlungen Talgarten und Rütihof.

## **Leerstände**

Die Leerstände haben sich gegenüber Vorjahr um CHF 0,06 Mio. auf CHF 0,2 Mio. erhöht. Diese Erhöhung ist vor allem infolge des regen Umzugs von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der Siedlungen im Dreispitz in die Siedlung Oase Am Glattbogen entstanden. Dies sind 0,6 % des Sollmietertrages.

## **Liegenschaftenunterhalt**

Die Kosten für den Liegenschaftenunterhalt stiegen gegenüber Vorjahr um CHF 0,4 Mio. auf CHF 5,0 Mio.

## **Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung**

Die Personalkosten haben sich gegenüber Vorjahr nicht verändert. Sie belaufen sich auf CHF 4,0 Mio.

## **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 reduzierten sich um CHF 0,3 Mio. auf CHF 1,5 Mio. Im Vorjahr hat unser Firmenjubiläum «75 Jahre ASIG» die Jahresrechnung mit CHF 0,2 Mio. belastet.

## **Abschreibung Immobilien**

Es wurden die vorgeschriebenen Amortisationen und Abschreibungen (1 % vom Gebäudewert) vorgenommen.

## **Hypothekar-, Darlehens- und Depositenkassenzinsen**

Der Zinsaufwand reduzierte sich um CHF 0,3 Mio. auf CHF 4,4 Mio. Für Hypothekar- und Darlehenszinsen wurden CHF 3,7 Mio. und für die Verzinsung der Depositeneinlagen CHF 0,7 Mio. aufgewendet.

## **Allgemeiner Finanzaufwand**

Die Immobilienschätzungsabteilung der ZKB hat in unserem Auftrag unseren Immobilienbestand bewertet. Diese Kosten sind im allgemeinen Finanzaufwand von CHF 0,1 Mio. enthalten.

## **Bauzinsen für Neubauten/Sanierungen**

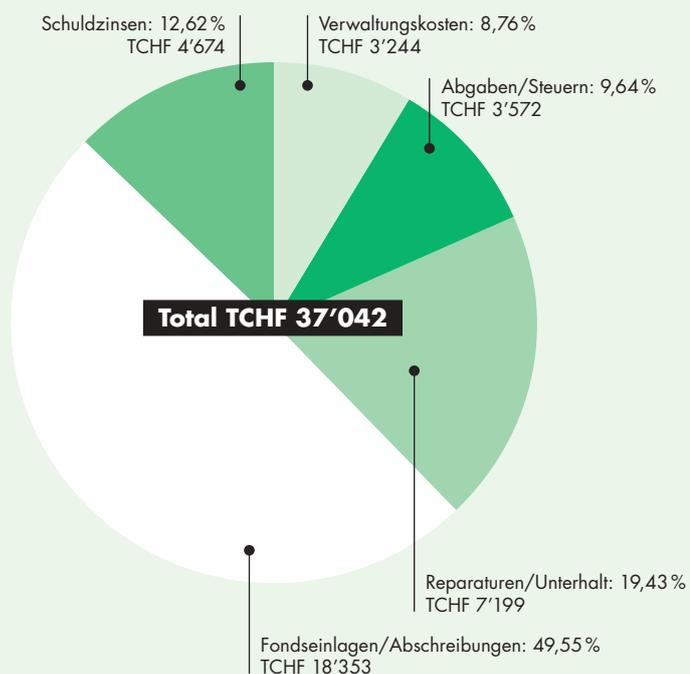
Der Ersatzneubau Am Glattbogen in Zürich-Schwamendingen wurde mit Bauzinsen im Betrag von CHF 0,13 Mio. und der Neubau Huebwis (Fällanden) mit CHF 0,05 Mio. belastet.

## **Periodenfremder Ertrag**

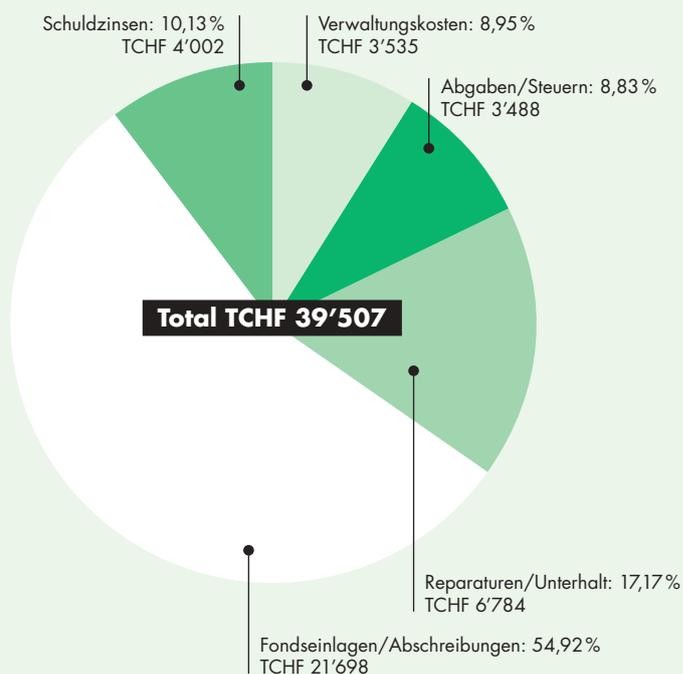
Vom Bundesamt für Strassen ASTRA haben wir für die Landbeanspruchung Im Holzerhurd (Bau Gubristtunnel) eine Entschädigung von CHF 0,006 Mio. erhalten.

# Aufwand

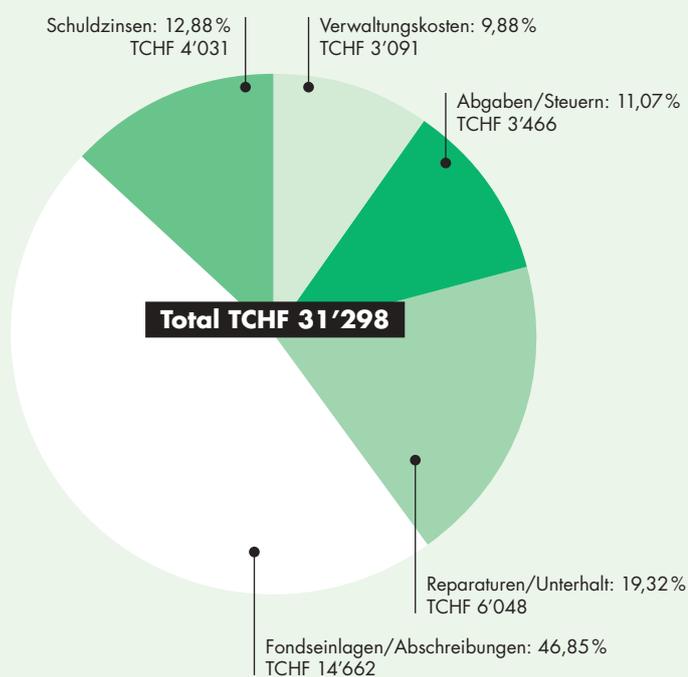
2019



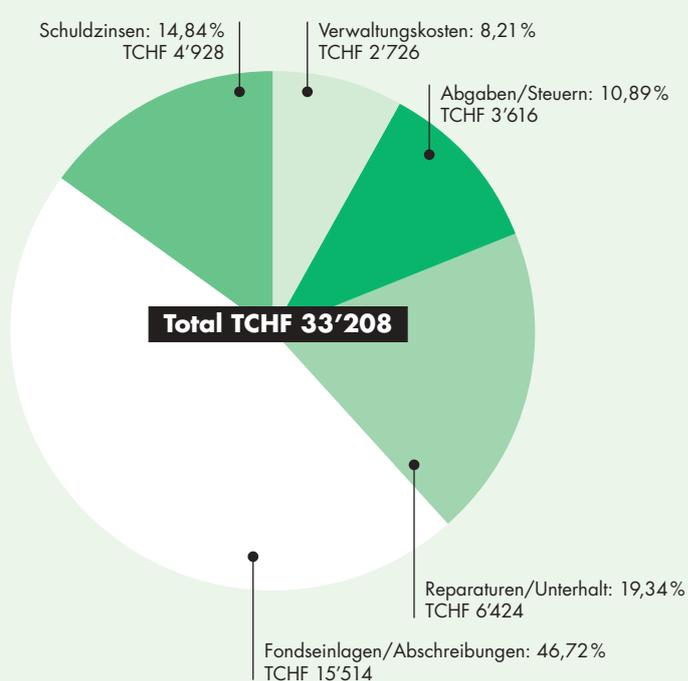
2018



2017



2016



# Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	2019	2018
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	12'397	5'004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	53	46
– gegenüber Dritten	78	31
./. Delkredere	–30	–30
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	9'859	9'856
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'076	1'132
Aktive Rechnungsabgrenzungen	45	36
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>23'478</b>	<b>16'075</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	287	37
Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten	30	30
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	139	166
Fahrzeuge, Rasentraktoren	91	111
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	83'050	82'838
– Gebäude auf eigenem Land	578'448	486'821
./. Wertberichtigung	–87'327	–81'540
./. Rückstellung für Rückbauten	–11'262	–9'884
– Gebäude im Baurecht	81'993	81'993
./. Wertberichtigung für Heimfall	–9'460	–9'159
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	16'750	16'750
– Bau- und Erneuerungskonti	10'138	90'484
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	7	35
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>662'884</b>	<b>658'682</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>686'362</b>	<b>674'757</b>

Passiven in CHF 1'000	2019	2018
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'298	3'039
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'398	1'610
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaffern	46	45
– gegenüber Dritten	208	209
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	3'809	3'717
– übrige	910	1'800
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>8'669</b>	<b>10'420</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeinlagen (Mietler/Genossenschaffter)	88'066	87'308
– Hypotheken/Anleihen	441'958	442'968
Rückstellungen für Baunachträge	640	300
Erneuerungsfonds	89'861	80'796
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>620'525</b>	<b>611'372</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	16'922	16'766
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'233	2'229
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	2'510	2'360
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	25'800	23'500
ASIG-Spezialfonds	143	89
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	6'000	5'000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	107	105
– Jahresgewinn	3'453	2'916
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>57'168</b>	<b>52'965</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>686'362</b>	<b>674'757</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	2019	2018
Sollmietertrag	40'099	36'566
Mietzinszuschüsse	49	49
./. Leerstände	-222	-160
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	1	-11
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	561	464
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>40'488</b>	<b>36'908</b>
Liegenschaftenunterhalt	-4'980	-4'602
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-2'139	-2'013
Personalaufwand Unterhalt	-2'218	-2'182
Einlagen Erneuerungsfonds	-9'765	-8'795
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>21'386</b>	<b>19'316</b>
Personalaufwand Verwaltung	-1'774	-1'773
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-1'470	-1'762
Abschreibungen		
- Immobilien	-6'088	-5'379
- Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	-1'378	-6'378
- Mobilien	-122	-145
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>10'554</b>	<b>3'879</b>
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-4'382	-4'679
Baurechtszinsen	-366	-403
Allgemeiner Finanzaufwand	-118	-37
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	187	1'110
Übriger Finanzertrag	5	7
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	-1'000	-1'000
Periodenfremder Ertrag	6	5'515
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>4'886</b>	<b>4'392</b>
Direkte Steuern	-1'433	-1'476
<b>Jahresgewinn</b>	<b>3'453</b>	<b>2'916</b>

# Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2019	2018
<b>Jahresgewinn</b>	3'453	2'916
Abschreibungen	7'588	11'903
Fondseinlagen	10'765	9'795
Entnahme Erneuerungsfonds	-522	-6'715
Zunahme/Abnahme Forderungen	-1	-9'533
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-1'751	-2'653
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	-9	8
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	53	-60
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	341	0
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>19'917</b>	<b>5'661</b>
Investitionen in Finanzanlagen	-250	0
Investitionen in Sachanlagen	-91'913	-142'968
Desinvestition Sachanlagen <sup>1)</sup>	80'168	6'041
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-11'995</b>	<b>-136'927</b>
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-1'010	125'977
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	758	368
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	188	1'365
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-465	-439
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-529</b>	<b>127'271</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>7'393</b>	<b>-3'995</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	5'004	8'999
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	7'393	-3'995
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>12'397</b>	<b>5'004</b>

<sup>1)</sup> Aktivierung Oase Am Glattbogen (Vorjahr: 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 Website [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch) eingesehen werden.

# Anhang zur Jahresrechnung

## 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 Genossenschaf tern (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 «Nachbarn» 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.

in CHF 1'000	2019	2018
<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>		
<b>Übrige Forderungen</b>		
REKA-Bestand Verwaltung	5	4
Verrechnungssteuer	3	1
Bundesamt für Strassen ASTRA	9'851	9'851
<b>Total übrige Forderungen</b>	<b>9'859</b>	<b>9'856</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
<b>Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>Nominalwert</b>	
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20	20
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5	5
Baugenossenschaft mehr als wohnen	400	250
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5	5
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5	5
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1	1
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5	p.m.
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5	p.m.
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5	p.m.
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50	p.m.
Logis Suisse AG	35	p.m.
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	1	p.m.
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20	p.m.
<b>Total Finanzanlagen</b>		
<b>Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>558</b>	<b>287</b>
<b>Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten</b>		
Stiftung Domicil, Zürich	30	30

in CHF 1'000	2019	2018
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	493	671
Neubau Huebwis, Fällanden	7'148	2'082
Projekt Langäri, Fällanden	996	0
Einhausung Überlandpark	30	30
Strategie-Entwicklung Dreispitz	348	113
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	183	161
Planung Sanierung Ringstrasse, Buchs	666	145
Photovoltaikanlage Riethof 14–18	13	13
Ersatz Heizung Rümlang	360	0
Sanierung Riethofstrasse, Hegnau	10	0
Gemeinschaftsraum Nänikon	- 109	0
Ersatzneubau Am Glattbogen	0	87'248
Photovoltaikanlage Riethof 2–8	0	14
Hauswartwerkstatt Rümlang	0	7
<b>Total Bau- und Erneuerungskonti</b>	<b>10'138</b>	<b>90'484</b>
<b>Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Marchzinsen Hypothekendarlehen	218	318
Agio EGW-Anleihe	26	52
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	319	991
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	114	114
Übrige Abgrenzungen	233	325
<b>Total</b>	<b>910</b>	<b>1'800</b>
<b>Rückstellungen für Baunachträge</b>		
LIVING 11, Seebach	255	257
Oase Am Glattbogen, Schwamendingen	385	0
Tägelmoos, Winterthur	0	43
<b>Total</b>	<b>640</b>	<b>300</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand 01.01.	80'796	72'895
Zuweisung	9'765	8'795
Zuweisung aus Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	0	6'000
Entnahmen	- 522	- 6'716
Umbuchung auf Erneuerungskonto	- 178	- 178
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>89'861</b>	<b>80'796</b>
<b>Unterbesezungsbeiträge</b>		
Bestand 01.01.	0	0
Zuweisung	111	125
Entnahmen	- 111	- 125
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

in CHF 1'000	2019	2018
<b>ASIG-Spezialfonds</b>		
Bestand 01.01.	89	149
Mieterbeiträge	294	268
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.– pro Wohnung	–26	–24
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	–54	–48
Diverse Beiträge	–5	–10
Photovoltaikanlage Riethof 2–8	–147	0
Jubiläum Forum Tägelmöos, Winterthur (5 Jahre), Forum Rümlang (55 Jahre)	–8	–4
Photovoltaikanlage Riethof 1–7	0	–179
Umrüstung auf Solarsplit	0	–31
ASIG App	0	–32
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>143</b>	<b>89</b>
<b>Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb</b>		
Bestand 01.01.	5'000	10'000
Entnahme zwecks Zuweisung in Erneuerungsfonds Nänikon	0	–6'000
Zuweisung	1'000	1'000
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>6'000</b>	<b>5'000</b>
<b>Liegenschaften Sollmietertrag</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	36'373	33'119
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'573	2'358
Mieteinnahmen Gewerbe	763	706
Mieteinnahmen Bastelräume	129	128
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	261	255
<b>Total</b>	<b>40'099</b>	<b>36'566</b>
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	122	118
Effektiv an Vorstand vergütet (ohne Sozialversicherung)	119	115
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	12	23
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben	16	61
<b>Honorar Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	49	42
Honorar für andere Dienstleistungen	8	2
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>32</b>	<b>30</b>
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	<b>10'559</b>	<b>14'275</b>
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

in CHF 1'000		2019	2018
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>			
<b>Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen</b>			
<b>Etappe</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Belehnung</b>	<b>Belehnung</b>
1 Dreispitz 1	31'245	27'400	27'400
2 Wallisellenstrasse	1'700	1'600	1'600
3 Seebach	1'346	1'279	1'279
4/22 Am Glattbogen	96'563	29'480	29'480
6 Glattstegweg	13'200	13'120	13'120
7 Saatlen 1	9'805	8'960	8'960
8 Saatlen 2	3'650	3'602	3'602
9 Im Holzerhurd 1	11'445	10'548	10'548
10 Im Holzerhurd 2	19'000	18'900	18'900
11 Hirzenbach	1'230	1'230	1'230
12 Herbstweg	9'464	8'830	8'830
13 Seebach	16'265	11'811	12'321
14 Witikon 1	4'400	4'400	4'400
15 Dreispitz 2	5'300	2'700	2'700
16 Im Holzerhurd 3	3'130	3'130	2'830
17 Seebach	9'685	7'840	7'930
18 Seebach	5'868	4'051	4'051
19 Höngg	38'753	23'731	24'394
20 Witikon 2	9'545	9'000	9'000
21 Seebach	50'000	50'000	50'000
48 Dreispitz 4	2'080	0	0
49 Dreispitz 3	2'600	0	0
50 Rümlang	14'800	13'400	13'400
51 Effretikon	26'600	20'287	20'287
52 Hegnau	35'800	35'350	35'350
53 Buchs 1	5'260	5'203	5'202
54 Buchs 2	11'500	11'500	11'500
55 Oberglatt	22'075	21'004	21'264
56 Winterthur	40'650	40'000	40'000
57 Nänikon	55'000	55'000	55'000
Übrige Grundstücke	320	0	0
<b>Total</b>	<b>558'279</b>	<b>443'356</b>	<b>444'578</b>
<b>Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten</b>			
Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren		305'238	215'540
Fälligkeit nach 5 Jahren		138'118	229'038

in CHF 1'000	2019	2018
<b>Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>Periodenfremder Ertrag</b>		
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall	6	0
Entnahme aus Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	0	6'000
Bildung Erneuerungsfonds Nänikon	0	-6'000
ASTRA: Entschädigung für vorzeitigen Gebäudeabbruch Dreispitz	0	9'851
./.. Anteilige Gebäuderestwerte und Erneuerungsfonds	0	-4'413
Stadt Zürich: Entschädigung Lärmschutzwand Überlandstrasse	0	77
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>5'515</b>

### Zinsabsicherungsgeschäfte

Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swap) über Hypothekarbeträge von gesamthaft CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1. April 2019 vereinbart. Die Absicherungsgeschäfte führten nach deren Ablauf zu keinen negativen Mittelabflüssen.

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.

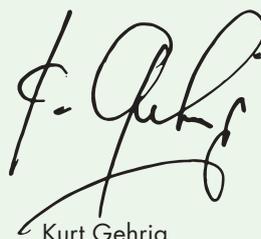
# Gewinnverwendung

in CHF 1'000	2019	2018
Gewinnvortrag	107	106
Jahresgewinn	3'453	2'916
<b>Verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>3'560</b>	<b>3'022</b>
<b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b>		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	180	150
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	2'800	2'300
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5%*	479	465
Vortrag auf neue Rechnung	101	107
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>3'560</b>	<b>3'022</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.



Walter Oertle  
Präsident



Kurt Gehrig  
Leiter Finanzen





# Revisionsbericht



## 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 2019 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 2019 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. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*



L. Vonarburg  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 6. Februar 2020

*Beilage:*

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

# Unsere Siedlungen



Winterthur ●

Oberglatt ●

● Buchs Baumacker

● Buchs Stangwis

Rümlang ●

● Effretikon

Seebach ●

LIVING 11 ●

ASIG Geschäftsstelle

Glattbogen

Affoltern ●

Talgarten ●

Glattstegweg

Hirzenbach

Dreispitz ●

Herbstweg ●

Höngg ●

● Hegnau

Witikon Steinacker

Witikon  
Wiesliacher ●

● Nänikon

# Stadt Zürich



## AFFOLTERN

Bauetappe	9/10/16
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	8
Anzahl Einfamilienhäuser:	6
Anzahl Wohnungen:	221
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



## DREISPITZ

Bauetappe	1/2/7/8/15/48
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	9
Anzahl Einfamilienhäuser:	220
Anzahl Wohnungen:	195
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



## AM GLATTBOGEN

Bauetappe	5/22
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	82
Anzahl Wohnungen:	253
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



## GLATTSTEGWEG

Bauetappe	6
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	8
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	136
Wohnungstypen:	3 bis 4 Zimmer

# Stadt Zürich



## HERBSTWEG

Bauetappe	12
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	1
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	63
Wohnungstypen:	1 bis 3.5 Zimmer



## HIRZENBACH

Bauetappe	11
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	1
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	36
Wohnungstypen:	1 bis 3.5 Zimmer



## HÖNGG

Bauetappe	19
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	8
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	131
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



## SEEBACH

Bauetappe	3/13/17
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	24
Anzahl Wohnungen:	167
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



### SEEBACH LIVING 11

Bauetappe	21
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	156
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



### TALGARTEN

Bauetappe	18
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	1
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	40
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



### WITIKON STEINACKER

Bauetappe	20
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	3
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	43
Wohnungstypen:	3 bis 5.5 Zimmer



### WITIKON WIESLIACHER

Bauetappe	14
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	88
Wohnungstypen:	1 bis 5.5 Zimmer

# Region Zürich



## BUCHS BAUMACKER

Bauetappe	53
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	2
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	38
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



## BUCHS STANGWIS

Bauetappe	54
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	62
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



## EFFRETIKON

Bauetappe	51
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	3
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	139
Wohnungstypen:	2 bis 4.5 Zimmer



## HEGNAU

Bauetappe	52
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	7
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	236
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



### NÄNIKON

Bauetappe	57
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	6
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	121
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



### OBERGLATT

Bauetappe	55
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	0
Anzahl Einfamilienhäuser:	56
Anzahl Wohnungen:	0
Wohnungstypen:	4.5 bis 5.5 Zimmer



### RÜMLANG

Bauetappe	50
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	12
Anzahl Wohnungen:	106
Wohnungstypen:	2 bis 4.5 Zimmer



### WINTERTHUR TÄGELMOOS

Bauetappe	56
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	9
Anzahl Einfamilienhäuser:	1
Anzahl Wohnungen:	89
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer

# Liegenschaften Stadt Zürich

Bauetappe	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser	
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	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 Einfamilienhäuser
1	Dreispietz 1	Dreispietz 2–22, 56–140, 190–200 Dreispietz 43–231, 250–320 Wallisellenstrasse 362–386, 406–472 Saatlenstrasse 120–140, 164–228 Dreispietz 184–188							76	123		21	220	220	
2	Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328–332, 340–342	2		2	30		32						32	
3	Seebach	Sperletweg 1–51	2			12		12	2	22			24	36	
5	Am Glattbogen	Am Glattbogen 2–102, 7–107	2			18	6	24		77	5		82	106	
6	Glattstegweg	Glattstegweg 56–94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330–338	8			68	68	136						136	
7	Saatlen 1	Dreispietz 265–269 Saatlenstrasse 110	2		23	38		61						61	
8	Saatlen 2	Saatlenstrasse 150–152	1	3	12	6	6	27						27	
9	Im Holzerhurd 1	Im Holzerhurd 1–3, 2–6, 30–34, 38–42	4		20		50	10	80					80	
10	Im Holzerhurd 2	Im Holzerhurd 11, 15–25, 29, 33–35	3			88	14	102				6	6	108	
11	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14	1	9	9	18		36						36	
12	Herbstweg	Herbstweg 110–112	1	7	35	21		63						63	
13	Seebach	Mattackerstrasse 65–73, 77–83	2	27	27	42	23	119						119	
14	Witikon	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140–144	4	12	12	20	12	32	88					88	
15	Dreispietz 2	Dreispietz 17–21, 35 Wallisellenstrasse 352	3	14	21	19	4	58						58	
16	Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43	1		6		27	6	39					39	
17	Seebach	Mattackerstrasse 26–32	1	7	6	16	7	36						36	
18	Seebach	Schaffhauserstrasse 406–408	1	8	20	8	4	40						40	
19	Höngg	Rüthhofstrasse 41–73	8		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	4		29	63	49	15	156					156	
22	Oase	Am Glattbogen 121–141, 170–172 Wallisellenstrasse 421–429	3	2	46	90	85	6	229					229	
48	Dreispietz 4	Dreispietz 257–259	1		12	6		18						18	
49	Dreispietz 3	Dreispietz 239, 247, 255													
<b>Total Stadt Zürich</b>			57	89	295	623	436	87	1'530	78	222	5	27	332	1'862

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2020 (1'025% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Abstellplätze						
1 Schulgebäude	1945-47	1972	1991/92	1991/92	32'630	74'073
Garagen, Verkaufslokal, Kinderkrippe	1945-47		1988/2003	1988	3'613	7'920
	1948	2000	2008	2000	3'733	10'018
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	12'688	29'418
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	2017/18	2017/18	22'150	34'790
1 Restaurant, Garagen Abstellplätze	1955		1994	1994	9'432	14'422
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109	7'170
Abstellplätze	1964	1987	1997/98/08	1997/98/08	14'975	21'838
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2002	1997-2000	1997-2000	24'064	34'925
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'312	6'190
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'158	14'194
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'120	29'687
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'233	23'113
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'340	26'127
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'663	13'394
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935	13'997
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455	11'040
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97	2018			46'941	48'411
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 1 WG	2003/04				15'079	16'227
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'171	56'678
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 4 Ladenlokale, 6 Einzelzimmer	2018				91'508	90'310
Garagen, 1 Lagerraum	1952				8'000	3'701
					2'731	0
<b>Total Stadt Zürich</b>					<b>448'040</b>	<b>587'643</b>

# Liegenschaften Region Zürich

Bauetappe	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)				Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	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 Einfamilienhäuser
50	Rümlang	Obermattenstrasse 31–43 Rümelbachstrasse 1–19	5		16	58	32		106			12		12	118
51	Effretikon	Rappenstrasse 9–13, 12–18 Illnauerstrasse 34–36	3		27	74	38		139						139
52	Hegnau	Riethof 1–25, 2–18	7		19	98	98	21	236						236
53	Buchs 1	Dielsdorferstrasse 10–18	2		4	15	15	4	38						38
54	Buchs 2	Ringstrasse 7–21	4		6	18	26	12	62						62
55	Oberglatt	Reckholderenstrasse 1–67 Glattstüig 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurmbühlstrasse 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	6		9	62	34	16	121						121
<b>Total Region Zürich</b>			36		83	357	285	66	791			51	18	69	860
<b>Total Stadt Zürich</b>			57	89	295	623	436	87	1'530	78	222	5	27	332	1'862
<b>Total</b>			93	89	378	980	721	153	2'321	78	222	56	45	401	2'722

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2020 (1'025% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Garagen, Abstellplätze	1961-63	1996	1997-99	1997-99	20'782	35'934
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'582	33'113
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	45'664	67'552
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'127	9'980
Garagen	1987	2002			17'675	22'806
Garagen, Abstellplätze	1994				27'883	28'939
Garagen, Atelier 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				60'389	42'183
Garagen, 1 Kindergarten	1995/96				92'348	41'872
<b>Total Region Zürich</b>					<b>295'450</b>	<b>282'379</b>
<b>Total Stadt Zürich</b>					<b>448'040</b>	<b>587'643</b>
<b>Total</b>					<b>743'490</b>	<b>870'022</b>



**Robert Guthauser**

**Christian Bianda**

**Anna Nogler**

**Christoph Durban**

**Walter Oertle**

# Der ASIG-Vorstand



**Frederik Brun**

**Katherine Stettler**

**Michael Malnati**

**Ruedi Schoch**

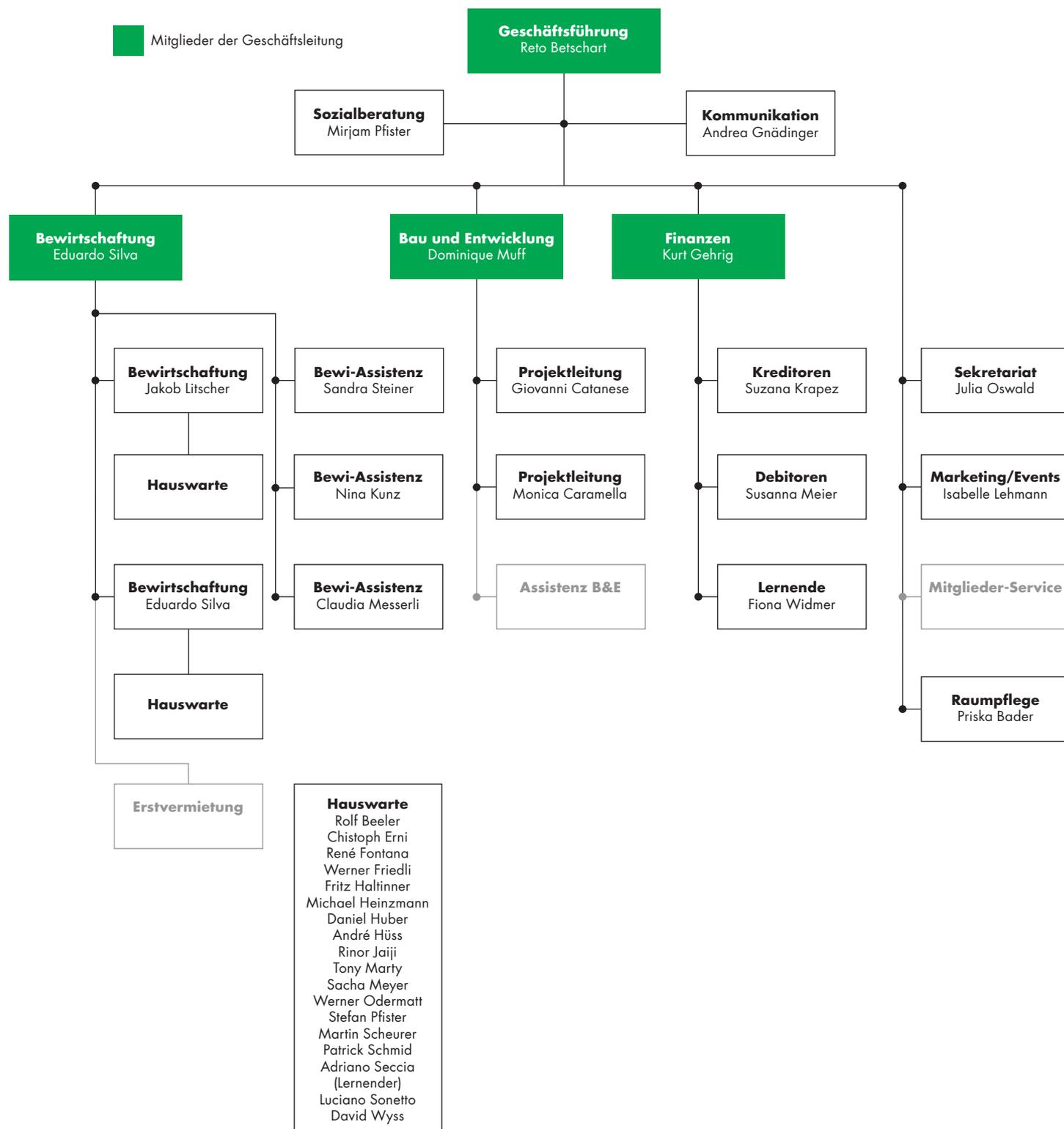
# Genossenschaftsorgane

STAND 01.01.2020



# Geschäftsstelle

STAND 01.01.2020



# Kontakte

STAND 01.01.2020

## **Vorstand**

Walter Oertle, Präsident

Frederik Brun, Vizepräsident

Christian Bianda

Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich

Robert Guthauser

Michael Malnati

Anna Nogler

Ruedi Schoch

Katherine Stettler

## **Geschäftsführer**

Reto Betschart

## **Geschäftsleitung**

Reto Betschart

Kurt Gehrig

Dominique Muff

Eduardo Silva

## **Geschäftsstelle**

Dreispitz 21

8050 Zürich

044 325 16 00

[www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)

## **Stiftungsrat des ASIG-Hilfsfonds**

Harro Werner

Claudia Jenny

Silvio Sauser

## **Revisionsstelle**

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Maurus Gmünder

Giesshübelstrasse 45

8045 Zürich

# Impressum

**Herausgeberin:** ASIG Wohngenossenschaft

**Redaktion:** ASIG

**Fotos:** Balz Murer

**Gestaltungskonzept und Realisation:** Sevenseas AG

**Korrektur:** Die Leserei

**Druck:** Andres Print-Medien GmbH



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)