



INHALTSVERZEICHNIS

2	Inhaltsverzeichnis
3	Jahresbericht
5	Bericht des Vorstandes
8	Personal
9	ASIG-Foren und Quartierverein Rappenthal Effretikon
10	Baufragen
11	ASIG intern
13	Grössere bauliche Investitionen/Mitgliederbewegung
14	Ausblick
16	Kommentar zur Erfolgsrechnung
18	Kommentar zur Bilanz
20	Erfolgsrechnung
21	Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes
22	Bilanz
24	Ausweis der Amortisationskonti/Heimfallkonti/des einbezahlten Genossenschaftskapitals
25	Ausweis der Fonds
26	Vergleichsdaten zur Erfolgsrechnung
27	Mittelflussrechnung
28	Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen
29	Unterhalt und Reparaturen, Wertschriften/Anteilscheine
30	Bericht der Kontrollstelle
32	Liegenschaftenverzeichnis Stadt Zürich
34	Liegenschaftenverzeichnis Region Zürich
36	Die Organe der Genossenschaft
37	Organigramm
38	Kontakte



Die ASIG-Siedlung Tägemoos in Winterthur-Seen ist der neue Wohn- und Lebensraum für 89 Familien, Paare und Singles – mit oder ohne Kinder, jung und alt – mit Sorgfalt ins bestehende Wohnquartier eingebettet. Die Siedlung verwirklicht ein vorbildliches städtebauliches Wohnkonzept, das sowohl quartierspezifische Bedürfnisse abdeckt als auch Wohnen für unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen mitberücksichtigt. Seit Herbst 2014 sind die 89 Wohnungen, aufgeteilt auf neun Mehrfamilienhäuser mit glücklichen Mieter/-innen belebt. In der ASIG-Überbauung ist für behinderte Menschen eine betreute Wohngruppe der Stiftung andante mit Tagesstruktur integriert. Ergänzt wird die Siedlung durch einen Wohnkomplex der gaiwo, Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen. Die gaiwo vermietet und verwaltet in diesem Gebäude 42 Wohnungen im Rahmen des begleiteten Wohnens.

JAHRESBERICHT

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Das Jahr 2014 stand für die ASIG ganz im Zeichen einer erneut sehr intensiven Bautätigkeit. Der Aufwand hat sich gelohnt, denn es ist uns damit gelungen, unser Konzept des guten «Nachbarschaftlichen Wohnens» so weiter zu entwickeln, wie es die Nachfrage unserer Mitglieder und der Wohnungsmarkt erfordern. Insgesamt konnte die ASIG Wohngenossenschaft das Geschäftsjahr 2014 mit einem wiederum sehr guten Jahresergebnis abschliessen. Profitiert haben wir dabei nicht nur von der steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt, sondern auch von den weiterhin niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt. Beides trug dazu bei, dass die Rahmenbedingungen in geradezu idealer Weise stimmten.

Nicht zuletzt deshalb konnten wir in Winterthur mit unserer neuesten Siedlung Tägelmoos erneut einen zukunftsweisenden Akzent setzen. Immerhin konnten wir mit der Fertigstellung der Überbauung Tägelmoos unseren gesamten Anlagewert um knapp 10 % gegenüber dem Vorjahresstand auf CHF 552,8 Mio. steigern!



Walter Oertle
Präsident

Damit haben wir auch ein weiteres Ziel zur Umsetzung unserer Strategie erreicht. Natürlich dürfen wir unser Augenmerk nicht nur auf Neubauten richten. Vielmehr gilt es auch, den vorhandenen Wohnungsbestand stets genau im Auge zu behalten und ihn ebenso marktgerecht wie zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Nur in der Kombination wird die ASIG auch in Zukunft eine gute Adresse für gutes und bezahlbares Wohnen in der Genossenschaft bleiben.



Tag der offenen Türen im
Tägelmoos. Ein voller Erfolg
bei bestem Wetter.

Familienglück im Tägelmoss. Chris Henschel, mit Julian im Arm, und Nicole Henschel mit Valentin. Darüber hinaus überzeugend und für alle Bewohner gut: das Siedlungskonzept mit Single-, Familien- und Alterswohnungen, ergänzt durch das gaiwo-Haus und die Andante-Stiftung.



Von grosser Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch unser Dienstleistungsangebot. Dessen Zuverlässigkeit und Qualität trugen auch im Jahr 2014 wieder entscheidend zur Wohnqualität in der ASIG bei. Zahlreiche durch die Foren ehrenamtlich organisierte Anlässe in unseren Siedlungen waren für unsere Bewohner/-innen das ausschlaggebende Plus für ein Wohnen in unserer Genossenschaft. Letztlich ist genau das die Grundvoraussetzung für gute und stabile Nachbarschaften in der ASIG. Übergeordnetes Ziel der ASIG ist es, in jedem unserer 11 Siedlungsgebiete Wohnen für alle Lebensphasen zu ermöglichen. Dadurch können die Mitglieder auch dann die passende Wohnung in ihrer Siedlung finden, wenn sich ihre Lebenssituation ändert. Die ASIG befasst sich zur Zeit intensiv

mit Fragen zum Thema «Wohnen im Alter». Um den Weg zu diesem Ziel gestalten zu können, hat die ASIG dazu eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Von Interesse ist, welche praktische Hilfestellungen die Mitglieder brauchen oder welche Serviceleistungen sie sich wünschen. Das Ziel ist, die richtigen Angebote zu implementieren, die erforderlich, praxisnah und erschwinglich sind.

Eine unabdingbare Voraussetzung für diese Geschäftspolitik ist und bleibt aber, dass die Finanzen stimmen. Nur dann wird die ASIG unabhängig bleiben und ihre Geschäftspolitik für ihre Mitglieder selber gestalten können.

Walter Oertle, Präsident

Vorstand und Arbeitsgruppen

An 12 Vorstandssitzungen konnte der ASIG-Vorstand das ordentliche Geschäft der Genossenschaft abwickeln. Die Schwerpunkte der Vorstandstätigkeit während des Geschäftsjahres 2014 waren u. a.:

- optimale Einarbeitung des neuen Geschäftsführers Reto Betschart
- Wiederaufnahme der entwicklungsplanerischen Arbeiten im Dreispitz
- Detailplanung für den Ersatzneubau Am Glattbogen
- Fertigstellung des Neubaus Tägelmoss in Winterthur

Depositenkasse

Auch im Jahr 2014 erfreute sich unsere Depositenkasse eines veritablen Zuflusses an Geldmitteln, sind doch wiederum rund 3,5 % des Vorjahresbestandes eingelegt worden. Mittler-

weile wurde die Grenze von CHF 80 Mio. überschritten. Die Depositäre konnten sich erneut auf die Sicherheit ihrer Geldanlage verlassen, denn jeden Franken investiert die ASIG in die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

Neubau Tägelmoss

Herzstück des Jahres 2014 war einmal mehr die Bautätigkeit. Was auf den ersten Blick naheliegend und selbstverständlich scheint, erweist sich bei genauerem Hinsehen allerdings als eine komplexe Aufgabe. Pünktlich und planungsgemäss konnten in unserer neuesten Siedlung Tägelmoss in Winterthur-Seen die Wohnungen bezogen werden. Der Einzug unserer neuen Mitglieder erfolgte gestaffelt von Juni bis September. Bereits früh im Jahr hatte das Bewerbungsverfahren für die neuen Wohnungen begonnen, und wie erwartet war die Nachfrage riesengross. Bereits im Vorfeld und noch vor



Tägelmoss ist die erste ASIG-Siedlung in Winterthur und mit 89 Wohnungen eine der grösseren.

6 Hereinspaziert ins warme Zirkuszelt! Das liessen sich 2200 ASIG-Bewohner am 30. November 2014 nicht zweimal sagen. Die Weihnachtsshow «Himmel auf Erden» bot witzige und betörende, mitunter haarsträubend-riskante Darbietungen – ein wahrer Ohren- und Augenschmaus.



Ausschreibung der Wohnungen wies die Interessentenliste mehrere hundert Personen aus. Aufgrund der ersten Rückmeldungen der neuen Genossenschaftler/-innen aus dem Tägelmoos dürfen wir mit Freude auf das Erreichte zurückblicken. In Winterthur ist eine eigentliche ASIG-Perle entstanden.

Auch die Zusammenarbeit in einem Konsortium mit der gaiwo verlief absolut problemlos. Obwohl beide Genossenschaften unterschiedliche Strategien mit ihren Wohnungstypen verfolgen, ergänzen sich ihre Angebote gegenseitig, was den Zeitgeist voll trifft. Somit dürfen sich auch die beiden Genossenschaften über eine höchst erfolgreiche und erfreuliche Zusammenarbeit

freuen. Auch die Zahlen sind verheissungsvoll. Mit der Bauabrechnung konnten wir eine Punktlandung gegenüber dem genehmigten Kostenvoranschlag ausweisen. Nicht immer selbstverständlich.

«Land in Sicht»

Immer noch hält die ASIG an ihrem Angebot in Uster fest. Die Verhandlungen mit der Grundeigentümerin stehen im Moment jedoch still – gespannt warten alle auf den Entscheid des Bundesrates, wie mit der Umsetzung der Kulturlandinitiative weiter zu verfahren sei und welchen Einfluss dies auch im Gestaltungsplangebiet Eschenbühl hat. Damit kommt sicher wieder



Die ASIG fühlt sich verpflichtet, auf die Bedürfnisse von älteren Menschen zu reagieren. Deshalb wird künftig jedes Neubauprojekt und jede Gesamterneuerung von bestehenden Liegenschaften auf ihre Tauglichkeit im Alter hin beurteilt und mit der entsprechenden Umbaustrategie auch darauf reagiert.

Bewegung nach Uster, in welche Richtung auch immer. Aber auch weitere Angebote prüfen wir und treten da und dort in Verkaufsgespräche ein. Der Grundstücksmarkt ist sehr belebt, und die Preise für bezahlbaren Wohnraum bzw. für Genossenschaften sind meist deutlich zu hoch. Umso wichtiger ist es für uns, professionell und selbstsicher aufzutreten. Es gilt festzustellen, dass sich der Grundstückshandel stark verändert und wir uns dem anpassen müssen.

Neue Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter»

Obwohl eine grosse Zufriedenheit auch von unseren älteren Mitgliedern ausgeht, hat sich der Vorstand entschlossen, eine Arbeitsgruppe für

die Bedürfnisse unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter im «Ruhestand» einzusetzen. Aufgrund der demografischen Entwicklung unserer Bevölkerung wird sich auch das Wohnumfeld verändern. Es ist die Aufgabe eines jeden Wohnungsanbieters, auf die Bedürfnisse von älteren Menschen zu reagieren. Vor allem, aber nicht nur, haben die Genossenschaften im Rahmen von Ersatzneubauten beste Voraussetzungen. Wir wollen jedes Neubauprojekt und jede Gesamterneuerung von bestehenden Liegenschaften auf Tauglichkeit im Alter hin beurteilen und in der überarbeiteten Immobilienstrategie auch darauf reagieren.

Für den Vorstand, Walter Oertle, Präsident

Geschäftsführer

2014 kam es erneut zu einem Wechsel in der Leitung der Geschäftsstelle. Nach seinem 10-monatigen interimistischen Engagement gab Josef Köppli im März 2014 die Geschäftsführung definitiv an mich ab. Zusammen mit den Geschäftsleitungskollegen Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt, und Kurt Gehrig, Leiter Finanz- und Rechnungswesen, führen wir die Geschäftsstelle der ASIG in die Zukunft.

Dienstjubiläen

Gleich 4 bewährte Mitarbeitende der Geschäftsstelle konnten bei der ASIG im Jahr 2014 ein Dienstjubiläum feiern. Wir gratulierten Rosmarie Graf, Mieterbuchhalterin, zum 30-jährigen, Priska Bader, Reinigungsfachfrau, zum 25-jährigen, Esther Jacomet, Kreditorenbuchhalterin, zum 20-jährigen und André Mäder, Liegenschaftsverwalter, zum 15-jährigen ASIG-Dienstjubiläum ganz herzlich. Für die langjährige Treue und das grosse Engagement für die ASIG bedanken wir uns und freuen uns auf eine weitere gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Gratulationen

Unsere Lernende Anja Tomic hat im Sommer 2014 den Lehrabschluss «Kauffrau Dienstleistung und Administration, mit Berufsmaturität» mit dem Fähigkeitszeugnis bestanden. Nadine Kretschmann, Mitarbeitende der Geschäftsstelle, schloss 2014 ihre Zusatzausbildung zur «Kauffrau Dienstleistung und Administration» mit einer ausgezeichneten Gesamtnote ab. Unser Hauswart in der Siedlung Holzerhurd, Werner Friedli, meisterte die Eidgenössische Berufsprüfung für Hauswarte mit Bravour. Wir gratulieren unseren Mitarbeitenden ganz herzlich zu ihren bestandenen Prüfungen und wünschen ihnen für die Zukunft weiterhin viel Freude bei der ASIG.

Eintritte

Im Geschäftsjahr 2014 sind in die ASIG eingetreten: Reto Betschart, Geschäftsführer, Isabelle Lehmann, Marketing und Events, Susanna Meier, Mieterbuchhalterin, Nadine Jarjour, Lernende Kauffrau Dienstleistung und Administration, Tony Marty, Hauswart Hegnau, Aleksandar Spremec, Lernender Fachmann Betriebsunterhalt, Michael Heinzmann, Hauswart Tägemoos, Yasmine Zaunschirm, GL-Sekretariat/Empfang.

Austritte

Im Verlaufe des Jahres 2014 haben uns verlassen: Sonja Busslinger, Vermietung Ost, Sandra Kuhn, Junior Liegenschaftsverwalterin Ost/West.

In den wohlverdienten Ruhestand traten: Josef Köppli, Geschäftsführer a. i., Rosmarie Graf, Mieterbuchhalterin, und Leo Léchenne, Hauswart Hegnau.

Die Lehrzeit beendet haben Anja Tomic, Kauffrau, und Valdrin Elezi, Fachmann Betriebsunterhalt.

Verstorben ist Brigitte Werder, GL-Sekretariat/Empfang.

Erfolgreiches 2014

Das vergangene Geschäftsjahr zählt zu den erfolgreichsten der ASIG-Wohngenossenschaft. Ich danke allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und allen unseren Hauswarten für ihr grosses Engagement und den hohen persönlichen Einsatz im Jahr 2014 bestens. Unser erklärtes Ziel ist und bleibt es, die Arbeiten und Aufgaben ziel-, kunden- und dienstleistungsorientiert zu erfüllen. Das Gemeinwohl unserer ASIG Wohngenossenschaft und die Zufriedenheit unserer Genossenschaftsmitglieder, Mieter/-innen, Partner und Kunden gilt es zu erhalten und zu stärken.

Reto Betschart, Geschäftsführer

ASIG-FOREN UND QUARTIERVEREIN «RAPPEHALDE» EFFRETIKON



Andrea Wanger, Robert Uetz und Tochter Jasmin, Tägelmooos, leben erstmals in einer Genossenschaft und fühlen sich auf Anhieb sehr wohl und in der Nachbarschaft willkommen.

Immer im Frühjahr finden die Mieterversammlungen in unseren Siedlungen statt. Engagierte Forenmitglieder, das sind zum Teil langjährige ASIG-Mieter/-innen, wurden von den anwesenden Genossenschaftler/-innen in ihrem Amt für ein weiteres Jahr mit Applaus bestätigt. Erfreulich war, dass auch weitere Personen als Neumitglieder gewählt wurden. Es macht doch Spass, mit einem aufgestellten Team die Freizeit zu verbringen. Es gibt immer genügend freie Plätze und Kapazitäten für Interessierte. Die Foren bemühen sich einmal mehr um den Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersgruppen. Ganz verschiedene Anlässe wurden angeboten. Hier einige Leckerbissen aus den verschiedenen Siedlungen: Skitag, Raclette-Essen, Ausflug nach Rust, gemütliche Grillparty, Marroniplausch, Kinderweekend, Kissenkino, Samichlausfeier, Seniorenanlass usw. Ein wahres Wellnessprogramm bei der ASIG. Schön, dass die Gelegenheiten so oft genutzt wurden. So konnten sich Nachbarn ganz entspannt unterhalten. Die Forenpräsidenten, der Quartierverein Effretikon und die Kontaktpersonen aus dem Vorstand trafen sich 2-mal für

einen Gedankenaustausch. Bei einem Nachtessen in den Siedlungen Buchs und Seebach wurde rege über das Nachbarschaftsleben diskutiert, und es wurden Vorschläge für neue Aktivitäten ausgetauscht, denn in jeder Siedlung ist die Altersstruktur verschieden. Neue Ideen sind immer willkommen. ASIG-Mieter/-innen wurden laufend über die aktuellen Angebote informiert. Die Foren freuen sich über jegliche Art von Unterstützung und das aktive Mitmachen in unserer Genossenschaft. Im Tägelmooos in Winterthur steht eine Forumsgründung bevor, damit auch in der neuen Siedlung die ASIG-Extras angeboten werden können. Das Ziel ist eine lebenswerte ASIG in jeder Lebensphase.

Mein herzlichster Dank geht an die Foren, den Quartierverein Effretikon und alle fleissigen Helferinnen und Helfer für das engagierte Mitwirken. Da wird viel Freizeit sinnvoll und mit Herzblut eingesetzt und ein Mehrwert für unsere Bewohner/-innen geschaffen.

Ruth Kägi, Vorstandsmitglied

BAUFRAGEN

10

Präsentiert sich freundlich, aufgeräumt und neu auch mit behindertengerechtem Zugang – der sanierte Eingangsbereich der ASIG-Geschäftsstelle.



Sanierungen

– Geschäftsstelle

Der Eingangsbereich der Geschäftsstelle mit Vorplatz, neuer Türe, Videoüberwachung, Veloparkplatz usw. konnte termingerecht saniert werden.

– Hauswartwerkstatt Effretikon

Der Einbau und die Einrichtung einer neuen Hauswartwerkstatt in der Siedlung Effretikon wurde erfolgreich abgeschlossen.

Planung

– Siedlung Talgarten

Mit der Planung der Innen- und Aussensanierung der 40 Wohnungen in der Siedlung Talgarten wurde im Frühjahr begonnen. Nach längerer Diskussion und Abwägung aller Vor- und Nach-

teile sowie der Kosten wurde auf Antrag der Baufragengruppe vom Vorstand folgendes beschlossen: eine Innensanierung mit kompletter Erneuerung der Küchen und Nasszellen inklusive der elektrischen und sanitären Installationen sowie eine Aussensanierung mit neuen Fenstern (3-fach-Isolierglas), Rollläden und Streichen der Fassade. Im Weiteren müssen die Laubengang- und Balkongeländer den Vorschriften angepasst werden. Im Herbst wurde das Sanierungsprojekt den betroffenen Mieter/-innen vorgestellt und mit ihnen diskutiert, und diverse Anregungen konnten in der Planung noch berücksichtigt werden. Mit der Sanierung wird im Frühjahr 2015 begonnen.

Christian Schneider, Vorstandsmitglied

Spezialfonds

Alle Mieter/-innen entrichten monatlich einen von der Generalversammlung festgelegten Beitrag in den Spezialfonds. Diese Mittel werden zur Finanzierung von solidarischen und ökologischen Anliegen der ASIG verwendet. Die Foren erhielten auch 2014 wieder Beiträge, um in den Siedlungen Anlässe zu organisieren. In der Hauszeitschrift «nachbarn» wird viel darüber berichtet. Die Solidarität in den ASIG-Siedlungen lebt.

Die Politik hat 2014 das erste Massnahmenpaket zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 diskutiert und erkannt, dass das Potenzial der Photovoltaikanlagen hierzulande noch zu wenig genutzt wird. Die ASIG setzt diese Technik hingegen seit über 10 Jahren erfolgreich ein. Per Ende 2014 waren 22 Anlagen in Betrieb, die jährlich 535'000 kWh sauberen Strom produzieren. Bei einem Durchschnittsverbrauch von rund 2'380 kWh entspricht dies einer Versorgung von gut 225 Haushalten. 2015 gehen 2 weitere Anlagen in Betrieb. Die ASIG hat das Potenzial zum Glück schon lange erkannt.

Dalmazio Pacozzi, Vorstand

Sozialberatung

2014 wurde ein Freiwilligenteam innerhalb der ASIG aufgebaut. Auf einen Aufruf im «nachbarn» im Sommer gab es nur wenige Rückmeldungen von Genossenschaftler/-innen, die Hilfe in Anspruch nehmen oder anbieten möchten. Einige Vernetzungen zwischen Genossenschaftler/-innen, in verschiedenen Hilfeleistungen wie Hausaufgabenhilfe, administrative Unterstützung, Fahrdienste usw. konnten aufgebaut werden. Ein herzliches Dankeschön an alle Freiwilligen. Interessierte können sich weiterhin bei mir melden. 2014 habe ich aktiv in der Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» mitgewirkt. Die Arbeit in der Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» wird mich auch 2015 begleiten. Auch 2014 standen bei Kontakten mit Genossenschaf-

ter/-innen vorübergehende administrative Hilfestellungen im Vordergrund, oft in Verbindung mit finanziellen Problemen. Durch vertiefte Gespräche zeigen sich häufig auch weitere, bedeutungsvolle Themenbereiche.

Mirjam Pfister, Sozialarbeiterin

Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Im Berichtsjahr 2014 hatte sich der Stiftungsrat mit einer Reihe von Hilfsgesuchen zu befassen. Mehrheitlich waren es finanzielle Engpässe, die der Fonds mit CHF 11'176.60 überwinden half. Das Stiftungsvermögen betrug Ende 2014 CHF 320'778.65 und hat sich somit um CHF 2'710.44 reduziert. Für die Revision der Hilfsfondskasse zeichnet die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG verantwortlich. Der Stiftungsrat behandelt und erledigt Hilfsgesuche unabhängig. Die Mitglieder/-innen des Stiftungsrates werden an der ASIG-Generalversammlung für jeweils 3 Jahre gewählt (nächste Wahl 2015). Wir ermutigen alle Genossenschaftler/-innen, sich im Bedarfsfall vertrauensvoll an den Stiftungsrat oder an die Sozialberaterin der ASIG zu wenden. Wir garantieren absolute Diskretion.

Harro Werner, Präsident Stiftungsrat

Wohnungswechsel

Bei der Vermietung achtet die ASIG auf eine ausgewogene soziale Durchmischung der Mieterschaft in den Wohnsiedlungen. 2014 wurden insgesamt 138 Wohnungen und Einfamilienhäuser gekündigt, was einer Fluktuation von 5,83% des Gesamtwohnungsbestandes der ASIG entspricht. In 50 Fällen entschieden sich die Betroffenen für einen internen Wechsel. Wir danken unseren Mitgliedern für ihre Gesprächsbereitschaft und ihren Willen, auf eine möglichst gerechte Verteilung der Wohnungen hinzuwirken. 88 Wohnungen oder Häuser wurden neu an externe Mieterinnen und Mieter vermietet.

Reto Betschart, Geschäftsführer

Zukunftsgerichtet und innovativ – ein tatsächlich gelebter Kernsatz aus unserem Leitbild.*

12

*Die ASIG ist eine lebendige Genossenschaft mit über 70-jähriger Geschichte. Sie wird auch weiterhin Wohnungen für die Zukunft erstellen. Sie orientiert sich sowohl an den neuen Wohn- und Bautendenzen als auch an den aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Sie erhält und modernisiert laufend die bestehende Bausubstanz, fördert konventionelles Wohnen, nimmt neue Bedürfnisse und Formen des Zusammenlebens wahr und ist auch offen für Experimente. Sie setzt sich für die Förderung des Genossenschaftsgedankens in Staat und Wirtschaft ein und verfestigt die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. ASIG – wohnen und mehr.

ASIG
wohnen und mehr

GRÖSSERE BAULICHE INVESTITIONEN

AUSSERORDENTLICHER UNTERHALT	CHF	NEUANLAGEN	CHF
Dreispietz 1, Zürich Grossrevision Warmwasserversorgung (1. Teil)	60'000.-	Neubau Tägelmoo8, Winterthur Ausbau, Umgebung	14'760'000.-
Am Glattbogen, Zürich Leitungersatz Energiezentrale	174'000.-	Rappenhalde, Effretikon Einbau Hauswartwerkstatt Rappenstrasse 18	259'000.-
Glattstegweg, Zürich Erneuerung Asphaltbelag	54'000.-	Ersatzneubau Am Glattbogen, Zürich Projektentwicklung, Planung	2'490'000.-
Dreispietz 2 (Geschäftsstelle), Zürich Erneuerung Eingangszone mit Aussenbereich	290'000.-	Im Holzerhurd, Zürich Photovoltaikanlage Im Holzerhurd 1+3 (Förderbeitrag aus Stromsparmfonds EWZ 35'200.-)	61'000.-
Im Holzerhurd, Zürich Erneuerung Flachdach Im Holzerhurd 1+3	58'000.-	Dreispietz 2, Zürich Photovoltaikanlage Dreispietz 17+19 (Förderbeitrag aus Stromsparmfonds EWZ 31'400.-)	61'000.-
Steinacker, Witikon 2 Fenster-/Fassadensanierung	230'000.-	Total	18'731'000.-
Riethof, Hegnau Kanalisationsarbeiten	39'000.-		
Baumacker, Buchs 1 Fassadensanierung (Strassenseite) Herdersatz	113'000.- 82'000.-		

Mitgliederbewegung

Am 1.1.2014 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen
und Genossenschafter 2'970 Personen.

Zunahme (Eintritte)	191
Abnahme (Austritte)	93
Stand 31.12.2014	3'068

AUSBLICK

14

Wir werden auch künftig an unserer unternehmensstrategischen Ausrichtung festhalten. Um die erforderlichen Investitionen zu tätigen, benötigen wir weiterhin eine stabile Finanzlage. Die starke Wohnungsnachfrage und die anhaltend niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt werden uns dabei unterstützen. Genossenschaften wie die ASIG erfreuen sich weiterhin einer grossen

Nachfrage. Insgesamt verfügt die ASIG über das erforderliche Potenzial, um ihre bisherige Geschäftspolitik auch in Zukunft fortsetzen zu können. Die Erfüllung des genossenschaftlichen Auftrags steht dabei unverändert im Mittelpunkt. Für die kommenden Geschäftsjahre erwarten wir weiterhin gute Jahresergebnisse. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lässt

Per Ende 2014 waren bei der ASIG 22 Photovoltaikanlagen in Betrieb, die jährlich 535'000 kWh sauberen Strom produzieren, mit dem gut 225 Haushalte ein Jahr lang versorgt werden können. Im Bild die Anlage in der Siedlung Holzerhud.





Visualisierung des Ersatzneubaus Am Glattbogen. Aufgrund gut gegliederter Volumen, der Nutzungsverteilung für eine durchmischte Bewohnerschaft und vielfältige Aussenräume entsteht eine urbane Siedlung, die trotz ihrer Grösse eine gewisse Beschaulichkeit und immer die Nähe zum Menschen im Auge behält.

keine Risiken erkennen, welche die Entwicklung oder den Bestand gefährden. Die ASIG wird die geplanten Investitionen umsetzen können.

Für die kommenden Jahre gilt es auch, eine neue Baustrategie zu entwickeln, um auf die anstehenden Veränderungen – vor allem in Schwamendingen (Überlandpark) – reagieren zu können. Es bleibt eine der wichtigsten Aufgaben des Vorstandes, das Wohnungsangebot der ASIG dem Leitbild entsprechend weiter zu entwickeln. Dabei ist der Spagat, sowohl den Anforderungen der langjährigen Bewohner/-innen gerecht zu werden als auch der rasch

wechselnden Nachfrage am Wohnungsmarkt zu entsprechen, ein grosse Herausforderung.

Ersatzneubau Am Glattbogen

Für den Ersatzneubau Am Glattbogen sind die ersten Etappenziele bereits erreicht, die Baubewilligung ist mittlerweile rechtskräftig. Die Arbeitsgruppe Ersatzneubau Am Glattbogen arbeitet zielorientiert an der Vorbereitung zur Projektrealisierung weiter. Der Baubeginn ist auf Sommer 2016 angesetzt.

Walter Oertle, Präsident

KOMMENTAR ZUR ERFOLGSRECHNUNG

16

Mietzinsertrag

Infolge Senkung des Referenzzinssatzes von 2,25 auf 2,00 % wurden die Wohnungsmieten per 1. Januar 2014 generell um 3 % gesenkt. Die Vollvermietung der Siedlung LIVING11 während des gesamten Jahres sowie die gestaffelte Erstvermietung der Siedlung TägelmooS, Winterthur, führten zu höheren Mietzinseinnahmen. Gesamthaft erhöhten sich die Mietzinseinnahmen um CHF 395'928.40 auf CHF 34'678'860.00.

Mietzinzuschüsse Bund (ZV), Stadt Zürich

Die erhaltenen Zuschüsse verteilen sich auf die Siedlungen Talgarten, Rütihof und Oberglatt.

Ausserordentlicher/periodenfremder Ertrag

Das Finanzdepartement der Stadt Zürich hat die Bauabrechnung der Siedlung Steinacker, Witikon, genehmigt und die heimfallsentschädigungsberechtigten Anlagekosten sowie den

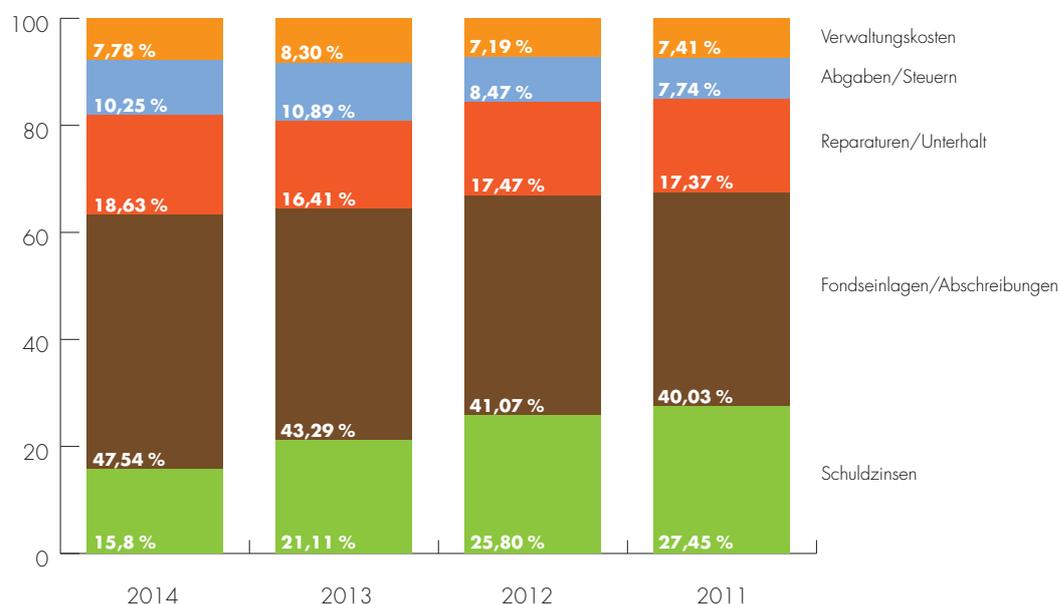
definitiven Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses festgelegt. Infolgedessen hat uns die Stadt Zürich die für die Vorjahre zu viel bezahlten Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 248'098.45 zurückerstattet.

Finanzaufwand

Die Verzinsung der Depositeneinlagen richtet sich nach dem Referenzzinssatz. Die durchschnittliche Verzinsung gegenüber 2013 hat sich um 0,25 % auf 1,25 % reduziert. Dies führte, trotz erhöhter Depositeneinlagen, zu einer Aufwandminderung von CHF 155'370.20.

Der Hypothekarzinsaufwand reduzierte sich durch günstigere Anschlussfinanzierungen von Festhypotheken um CHF 1'113'480.55. In der Position «Finanzaufwandminderung» sind die Bauzinsen des Neubaus TägelmooS in Winterthur enthalten. Der Anteil für die Vorjahre beträgt rund CHF 264'000.–. Gesamthaft verminderte sich der Finanzaufwand um CHF 1'758'682.62 auf CHF 5'011'152.09.

Aufwand



Unterhalt und Reparaturen

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen stiegen gegenüber dem Vorjahr um CHF 651'241.16 auf CHF 5'911'926.54 (Kostenaufteilung auf Seite 29).

Abgaben und Gebühren

Die Kosten der Medienverbräuche (Wasser, Kehrrecht und Strom) erhöhten sich um CHF 49'731.23 auf total CHF 1'919'138.80 (u.a. Vollvermietung LIVING 11, Bezug TägelmooS).

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 192'849.10 auf CHF 2'468'008.60. In diesem Total sind die Kosten des ASIG-Events 2014 (Himmel auf Erden) von CHF 114'834.80 enthalten. Unsere Vorstandsmitglieder erhielten folgende Entschädigungen (inkl. Sozialleistungen):

Walter Oertle, Präsident	CHF 37'561.80
Ruth Kägi, Vizepräsidentin	CHF 15'028.00

Marcel Plattner	CHF 16'201.60
Christian Schneider	CHF 10'222.50
Frederik Brun	CHF 15'942.15
Nil Der	CHF 19'288.85
Dalmazio Pacozzi	CHF 25'997.75
Ruedi Schoch	CHF 26'836.55

Für Bausitzungsentschädigungen wurden den Vorstandsmitgliedern total CHF 14'677.– ausbezahlt.

Abschreibung Immobilien

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

Fondseinlagen

Für die durchgeführten Sanierungen wurden dem Erneuerungsfonds CHF 1'211'340.– entnommen. Zugewiesen wurden dem Erneuerungsfonds CHF 8'200'024.–. Dies entspricht einer Einlagequote von 1% des Gebäudeversicherungswertes. CHF 1'000'000.– wurden dem Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb gutgeschrieben.



Die gute Stimmung im bis auf den letzten Platz besetzten Pavillon zeugte vom gelungenen Fest zum 50-Jahr-Jubiläum der Siedlung Holzerhurd.

KOMMENTAR ZUR BILANZ

Aktiven

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 6,0 Mio. auf CHF 12,3 Mio. zu. Aus der Mittelflussrechnung (Seite 27) sind der Geldzufluss und der Geldabfluss ersichtlich.

Forderungen

Die sonstigen Forderungen setzen sich aus an unsere Partnergenossenschaften der Siedlungen Rümlang, Effretikon und Witikon 2 weiterverrechneten, anteiligen Kosten sowie aus REKA-Verkaufsstellen- und Verrechnungssteuerguthaben zusammen. Insgesamt nahmen die Forderungen um CHF 152'266.30 auf CHF 475'757.27 zu.

Grundstücke

Durch die Vollendung des Neubau-Projektes Tägelmoos, Winterthur, wurde der Grundstückswert von CHF 6'821'493.– auf die Immobilien-Anlagekosten umgebucht.

Abgerechnete Anlagekosten

Die Anlagekosten haben um rund CHF 49,7 Mio. auf CHF 552,5 Mio. zugenommen. Diese Zunahme setzt sich wie folgt zusammen:

- Grundstück Tägelmoos, Winterthur
+ CHF 6,8 Mio.
- Erstellungskosten Neubau Tägelmoos
+ CHF 42,7 Mio.
- Hauswart-Werkstatt Effretikon
+ CHF 0,2 Mio.

Baukonti, Erneuerungskonto

Für das Ersatzneubau-Projekt Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen, sind Planungskosten von rund CHF 4,9 Mio. aufgelaufen. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 1,4 Mio. in dieser Position enthalten.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen weisen einen unveränderten Wert von CHF 37'209.– aus. Eine detaillierte Aufstellung ist auf Seite 29 abgebildet.

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2,1 Mio. auf CHF 7,3 Mio. reduziert. Dies entspricht 1,5 % der Bilanzsumme.

Depositeneinlagen

Der Bestand hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2,6 Mio. auf CHF 80,4 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 16,1 % der Bilanzsumme. Diese weiterhin positive Entwicklung widerspiegelt das Vertrauen unserer Genossenschaftler/-innen sowie die attraktive Verzinsung der Depositeneinlagen im Vergleich zur Sparkonto-Verzinsung der Bankinstitute.

Hypotheken, Anleihen

Um unsere intensive Bautätigkeit sicherzustellen, wurde 2014 ein Hypothekendarlehen im Betrag von CHF 4,4 Mio. aufgenommen. Aufgrund dieser Neuaufnahme sowie durch Amortisationen von bestehenden Hypotheken und Teilrückzahlungen von Subventionsdarlehen hat sich der Hypotheken-/Anleihenbestand um rund CHF 2,4 Mio. auf rund CHF 302,0 Mio. erhöht.

Rückstellung für Rückbauten

Für den Ersatzneubau Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen, wurde eine weitere Zuweisung vorgenommen. Das Rückstellungskonto weist nun einen Saldo von CHF 5,65 Mio. aus.

Erneuerungsfonds

Der Fonds wurde vor allem aufgrund der Neugestaltung des Eingangsbereiches unserer Geschäftsstelle (CHF 0,3 Mio.), der Fenster- und

Fassadensanierung Steinacker in Witikon (CHF 0,2 Mio.), der Anpassungen der Heizzentrale Dreispitz und Glattbogen (CHF 0,2 Mio.), der Fassadensanierung und des Herdersatzes Dielsdorferstrasse in Buchs, (CHF 0,2 Mio.), der Liftsanierung Effretikon (CHF 0,2 Mio.) und der Dachsanierung Holzerhurd 1+3 (CHF 0,1 Mio.) belastet. Insgesamt erhöhte sich der Erneuerungsfonds um CHF 6'810'556.– auf CHF 59'819'509.–.

Einbezahltes Genossenschaftskapital

Durch die Erstvermietung der Siedlung Tägelmoo, Winterthur, hat sich das Genossenschaftskapital um rund CHF 0,8 Mio. auf rund CHF 17,8 Mio. erhöht.

Fonds für Landerwerb

Das sehr gute Geschäftsergebnis ermöglicht es, dass dem Fonds für Landerwerb nach Berücksichtigung aller vorgängig zu tätigen Zuweisungen (Art. 2 des Reglements) CHF 1'000'000.– zugewiesen werden.

Bilanzgewinn

Der ausgewiesene Jahresgewinn von CHF 3'785'408.08 entspricht 10,8 % des Mietzins-ertrages.

Risiko-Management ASIG

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben im Berichtsjahr 2014 die wesentlichen Risiken der Genossenschaft analysiert und beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risiken identifiziert, die zu einer wesentlichen Korrektur der im Jahresabschluss dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2014 BIS 31.12.2014

20

Aufwand	2014 CHF	2013 CHF
Verzinsung der Depositeneinlagen	981'462.35	1'136'832.55
Hypothekarzinsen, Baurechts- und Anleihsenzinsen	4'996'005.40	6'109'485.95
Sonstiger Finanzaufwand	27'684.34	33'251.21
Finanzaufwandminderung	- 994'000.00	- 509'735.00
Finanzaufwand	5'011'152.09	6'769'834.71
Unterhalt und Reparaturen (S. 29)	5'911'926.54	5'260'685.38
Kehrichtabfuhr, Wasser- und Abwassergebühren	1'661'255.55	1'670'606.70
Allgemeine Beleuchtung, Gasverbrauch	257'883.25	198'800.87
Abgaben und Gebühren	1'919'138.80	1'869'407.57
Steuern	1'333'685.25	1'622'908.00
Personalaufwand	1'193'036.95	1'457'028.55
Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen	167'079.20	121'374.25
Sonstige Entschädigungen	9'072.70	4'466.30
Eigenmiete Geschäftsstelle	129'600.00	129'600.00
Versicherungsaufwand	73'327.95	71'748.35
Telefon, Porti, Büromaterial, Drucksachen	87'274.50	92'688.20
Genossenschafteraufwand	550'555.35	422'158.40
Kommunikationsaufwand	10'664.35	13'979.10
Sonstiger Sachaufwand	247'397.60	347'814.55
Verwaltungsaufwand	2'468'008.60	2'660'857.70
Abschreibung Immobilien	4'511'100.00	4'087'792.00
Zuweisung Heimfallkonti	300'816.00	228'000.00
Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	970'000.00	970'000.00
Abschreibung Mobilien	103'444.05	103'167.50
Abschreibungen/Rückstellungen	5'885'360.05	5'388'959.50
Zuweisung Erneuerungsfonds	8'200'024.00	7'492'019.00
Zuweisung Fonds für Landerwerb	1'000'000.00	1'000'000.00
Fondseinlagen	9'200'024.00	8'492'019.00
Total Aufwand	31'729'295.33	32'064'671.86
Jahresgewinn	3'785'408.08	4'707'445.64
	35'514'703.41	36'772'117.50

Ertrag	2014 CHF	2013 CHF
Mietzinseinnahmen	34'678'860.00	34'282'931.60
Mietzinszuschüsse Bund (ZV), Stadt Zürich	212'584.00	200'425.00
Mietzinsertrag	34'891'444.00	34'483'356.60
Finanzerfolg	6'072.91	- 4'602.55
Sonstige Einnahmen	369'088.05	311'763.45
Ausserordentlicher/periodenfremder Ertrag	248'098.45	1'981'600.00
Übriger Ertrag	623'259.41	2'288'760.90
	35'514'703.41	36'772'117.50

ANTRAG DES VORSTANDES ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

	2014 CHF	2013 CHF
Bilanzgewinnvortrag	42'847.64	84'770.20
Jahresgewinn	3'785'408.08	4'707'445.64
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	3'828'255.72	4'792'215.84
Zuweisung an gesetzliche Reserven	200'000.00	240'000.00
Zuweisung an freie Reserven	3'100'000.00	4'000'000.00
Verzinsung der Anteile (2014: 2,5%, 2013: 3%)*	440'054.40	509'368.20
Vortrag auf neue Rechnung	88'201.32	42'847.64

*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

BILANZ PER 31.12.2014

22

Aktiven

	2014 CHF	2013 CHF
Geldkonti	12'283'468.24	6'311'691.68
Reka-Checks	3'033.00	4'014.00
Mieterforderungen	33'319.25	66'424.60
Sonstige Forderungen	442'438.02	257'066.37
Heizungskonti	1'289'839.65	1'372'015.00
./. Wertberichtigung Forderungen	- 100'000.00	- 100'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	110'069.60	170'498.15
Umlaufvermögen	14'062'167.76	8'081'709.80
Grundstücke	140'001.00	6'961'494.00
Abgerechnete Anlagekosten (Seiten 32–35)	552'846'904.00	503'104'691.95
./. Amortisationskonti	- 67'683'938.00	- 63'172'838.00
./. Heimfallkonti	- 7'954'062.00	- 7'653'246.00
Immobilien	477'348'905.00	439'240'101.95
Bau- und Erneuerungskonti	6'707'594.70	35'053'312.40
Mobilien	206'602.00	209'703.00
Finanzanlagen	37'209.00	37'209.00
Anlagevermögen	484'300'310.70	474'540'326.35
Aktiven	498'362'478.46	482'622'036.15

Passiven	2014 CHF	2013 CHF
Verbindlichkeiten	2'186'470.15	4'905'330.50
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	3'420'840.15	3'087'318.20
Marchzinsen auf Hypotheken	40'529.00	3'414.00
Passive Abgrenzungen	1'641'385.75	1'439'752.75
Kurzfristiges Fremdkapital	7'289'225.05	9'435'815.45
Depositeneinlagen	80'400'125.84	77'755'528.76
Hypotheken	292'970'558.50	290'610'690.50
Anleihen	9'000'000.00	9'000'000.00
Rückstellung für Rückbauten	5'650'000.00	4'680'000.00
Rückstellung für Baunachträge	663'000.00	649'000.00
Langfristiges Fremdkapital	388'683'684.34	382'695'219.26
Fremdkapital	395'972'909.39	392'131'034.71
Erneuerungsfonds	59'819'509.00	53'008'953.00
Einbezahltes Genossenschaftskapital (Seite 24)	17'808'950.00	17'054'985.00
Gesetzliche Reserven	1'610'000.00	1'370'000.00
Freie Reserven	12'200'000.00	8'200'000.00
ASIG-Spezialfonds	122'854.35	64'847.60
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	7'000'000.00	6'000'000.00
Vortrag vom Vorjahr	42'847.64	84'770.20
Jahresgewinn	3'785'408.08	4'707'445.64
Eigenkapital	42'570'060.07	37'482'048.44
Passiven	498'362'478.46	482'622'036.15

AUSWEIS DER AMORTISATIONSKONTI/HEIMFALLKONTI PER 31.12.2014

24

		CHF
Amortisationskonti	Bestand am 31. Dezember 2013	63'172'838.00
	Zuweisung 2014 (1 % des Anschaffungswertes der Gebäude ohne Land)	4'511'100.00
	Total	67'683'938.00
Heimfallkonti (Talgarten/Rüthof/Mattacker 65 bis 83 Trichtenhausenstrasse 124-128)	Bestand am 31. Dezember 2013	7'653'246.00
	Zuweisung 2014	300'816.00
	Total	7'954'062.00

EINBEZAHLTES GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

	2014 CHF	2013 CHF
Pflichtanteile Mieter	15'685'300.00	14'833'800.00
Freiwillige Anteile	2'094'600.00	2'181'600.00
Total übernommenes Genossenschaftskapital	17'779'900.00	17'015'400.00
./. nicht voll einbezahlte Anteile	– 25'550.00	– 20'100.00
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	9'000.00	14'985.00
+ vorausbezahlte Anteile	45'600.00	44'700.00
Total	17'808'950.00	17'054'985.00

AUSWEIS DER FONDS PER 31.12.2014

		CHF
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2013	53'008'953.00
	Zuweisung 2014	8'200'024.00
	Entnahmen 2014	– 1'211'340.00
	Umbuchung auf Erneuerungskonto	– 178'128.00
	Bestand am 31.12.2014	59'819'509.00
Gesetzliche Reserven	Bestand am 31.12.2013	1'370'000.00
	Zuweisung aus Bilanzgewinn 2013	240'000.00
	Bestand am 31.12.2014	1'610'000.00
Freie Reserven	Bestand am 31.12.2013	8'200'000.00
	Zuweisung aus Bilanzgewinn 2013	4'000'000.00
	Bestand am 31.12.2014	12'200'000.00
Unterbesetzungsbeiträge	Bestand am 31.12.2013	0.00
	Zuweisung 2014	109'700.00
	Entnahmen 2014	– 109'700.00
	Bestand am 31.12.2014	0.00
ASIG-Spezialfonds	Bestand am 31.12.2013	64'847.60
	Mieterbeiträge	266'089.50
	WBG Schweiz Beitrag CHF 10.– pro Wohnung	– 24'370.00
	Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	– 48'200.00
	Forenpräsidententreffen	– 2'250.00
	Info zur Abstimmung Änderung kant. Baugesetz	– 1'519.55
	Beitrag an ASIG-Jassturnier (2013/2014)	– 3'929.00
	Nachrüstung diverser PV-Anlagen	– 6'362.80
	Photovoltaikanlage Holzerhurd 1+3	– 60'641.70
	Photovoltaikanlage Dreispitz 17/19	– 60'809.70
	Bestand am 31.12.2014	122'854.35
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	Bestand am 31.12.2013	6'000'000.00
	Zuweisung 2014	1'000'000.00
	Bestand am 31.12.2014	7'000'000.00

VERGLEICHSDATEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

26

	2014		2013	
	CHF	%	CHF	%
Tatsächlich erzielter Betriebsüberschuss				
Reinertrag	3'785'408		4'707'446	
Abschreibungen und Heimfall	5'885'360		5'388'960	
Fondseinlagen	9'200'024		8'492'019	
Periodenfremder Ertrag	- 248'098		- 1'981'600	
Cashflow	18'622'694		16'606'825	
Betriebskoeffizient				
Mietzinseinnahmen	34'891'444	100,00	34'483'357	100,00
Finanzaufwand	5'011'152	14,36	6'769'835	19,63
Unterhalt und Reparaturen	5'911'927	16,94	5'260'685	15,26
Abgaben	1'919'139	5,50	1'869'408	5,42
Steuern	1'333'685	3,83	1'622'908	4,72
Verwaltungskosten	2'468'009	7,07	2'660'858	7,72
Abschreibungen und Heimfall	5'885'360	16,87	5'388'960	15,63
Fondseinlagen	9'200'024	26,37	8'492'019	24,63
Betriebskoeffizient	31'729'296	90,94	32'064'673	92,99

MITTELFUSSRECHNUNG

	2014	2013
	CHF	CHF
Jahresergebnis	+ 3'785'408	+ 4'707'446
Ausserordentlicher/periodenfremder Ertrag	– 248'098	– 1'981'600
Verzinsung der Anteile	– 509'368	– 493'647
Abschreibungen/Rückstellungen gem. Erfolgsrechnung	+ 5'885'360	+ 5'388'960
Erneuerungsfonds (Zuweisung) brutto	+ 8'200'024	+ 7'492'019
Fonds für Landerwerb	+ 1'000'000	+ 1'000'000
ASIG-Spezialfonds	+ 58'007	+ 11'506
Forderungen, Verbindlichkeiten, Abgrenzungen	– 1'908'157	+ 1'158'876
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	+ 16'263'176	+ 17'283'560
Investitionen Immobilien (Anlage- und Baukonten)	– 15'950'469	– 31'778'654
Investitionen Mobilien, Finanzanlagen	– 100'343	– 150'268
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 16'050'812	– 31'928'922
Depositeneinlagen	+ 2'644'597	+ 2'772'383
Hypothekarkredite	+ 2'359'868	+ 8'493'126
Anteilkapital	+ 753'965	+ 449'427
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 5'758'430	+ 11'714'936
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (–)	+ 5'970'794	– 2'930'426
Flüssige Mittel und Wertschriften am Jahresbeginn	6'352'916	9'283'342
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (–)	+ 5'970'794	– 2'930'426
Flüssige Mittel und Wertschriften am Jahresende	12'323'710	6'352'916

VERPÄNDETE AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN
PER 31.12.2014

28

Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	Nominalwert CHF	Belehnung CHF
Etappe		
1 Dreispitz 1	31'245'100	28'543'821
2 Wallisellenstrasse	1'700'000	1'700'000
3 Seebach	1'346'000	1'278'500
5 Am Glattbogen	15'500'000	12'750'000
6 Glattstegweg	13'200'000	13'200'000
7 Saatlen 1	9'805'000	9'160'000
8 Saatlen 2	3'650'000	3'602'500
9 Im Holzerhurd 1	11'445'000	10'547'500
10 Im Holzerhurd 2	19'000'000	18'900'000
11 Hirzenbach	1'230'000	1'230'000
12 Herbstweg	9'464'000	9'230'000
13 Seebach	16'265'000	14'361'500
14 Witikon 1	4'400'000	4'400'000
15 Dreispitz 2	5'300'000	5'300'000
16 Im Holzerhurd 3	3'130'000	2'830'000
17 Seebach	9'685'000	8'290'000
18 Seebach	5'868'000	4'345'015
19 Höngg	37'752'900	27'973'919
20 Witikon 2	9'000'000	9'000'000
21 Seebach	40'000'000	10'000'000
48 Dreispitz 4	1'480'000	0
49 Dreispitz 3	2'600'000	0
50 Rümlang	14'800'000	13'400'000
51 Effretikon	26'600'000	21'937'000
52 Hegnau	35'800'000	35'600'000
53 Buchs 1	5'260'000	5'202'500
54 Buchs 2	11'500'000	11'500'000
55 Oberglatt	26'790'400	17'688'304
56 Winterthur	35'000'000	0
Übrige Grundstücke	320'000	0
Total	409'136'400	301'970'559
Belehnungsquote vom Nominalwert (%)		73,8
Belehnungsquote vom Anlagewert (%)		54,6

UNTERHALT UND REPARATUREN

	2014 CHF	2013 CHF
Gartenbau und Wege	504'020.15	530'511.55
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand- und Bodenbeläge	388'266.75	410'991.95
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	158'895.05	97'882.70
Maler- und Tapeziererarbeiten	698'818.15	599'901.75
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	28'142.50	79'964.80
Elektrische Installationen	262'090.70	116'829.05
Haushaltapparate	363'539.90	338'603.10
Sanitäre Installationen	135'770.20	117'799.60
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftung	259'723.95	132'767.20
Wasserzuleitungen und -ableitungen, Aussenkanäle	83'477.70	74'432.30
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	361'755.90	263'553.90
Hauswarte	1'572'211.70	1'434'882.75
Diverser Unterhalt	862'774.09	828'314.58
Gebäudeversicherung	232'439.80	234'250.15
	5'911'926.54	5'260'685.38
In % des Mietzinsertes	16,94	15,26

WERTSCHRIFTEN/ANTEILSSCHEINE

Titel	2014 Nominalwert CHF	2014 Buchwert CHF
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20'100.00	20'000.00
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5'000.00	5'000.00
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5'000.00	5'000.00
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1'000.00	1'000.00
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5'000.00	5'000.00
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1'200.00	1'200.00
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5'000.00	1.00
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5'000.00	1.00
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5'000.00	1.00
Genossenschaft Büchergilde, Zürich	100.00	1.00
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50'000.00	1.00
Logis Suisse SA	35'000.00	1.00
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	500.00	1.00
Baugenossenschaft mehr als wohnen	150'000.00	1.00
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	10'000.00	1.00
Total Finanzanlagen	297'900.00	37'209.00



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · 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 Erfolgsrechnung, Bilanz, Ausweise des Amortisations-/Heimfallkontos und der Fonds sowie die Verwaltung des ASIG-Spezialfonds für das am 31. Dezember 2014 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Mitglied der Treuhand-Kammer

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, 17. Februar 2015

Beilage:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS STADT ZÜRICH

Baueinheit Siedlung	Mehrfamilienhäuser (MFH)							Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser
	Total MFH	1 und 1 1/2 Zimmer	2 und 2 1/2 Zimmer	3 und 3 1/2 Zimmer	4 und 4 1/2 Zimmer	5 und 5 1/2 Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4 1/2 Zimmer	5 und 5 1/2 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								79	123		21	223	223
2 Wallisellenstrasse Wallisellenstrasse 328-332, 340-342	5		2	30			32						32
3 Seebach Sperletweg 1-51	2			12			12	2	22			24	36
5 Am Glattbogen Am Glattbogen 2-132, 138-172, 7-145 Wallisellenstrasse 401-439	16			72	24		96		87	38		125	221
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 98-110	7		38	53			91						91
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		102				6	6	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	31	87						87
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 Rütihofstrasse 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	1		6	3			9						9
49 Dreispitz 3 Dreispitz 239, 247, 255	3		12	6			18						18
Total Stadt Zürich	137	87	270	604	369	80	1410	81	232	38	27	378	1788

Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2015 (1025% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Autoabstellplätze Kinderkrippe	1945–47	1972	1991/92	1991/92	33'048'771.80	72'472'100.00
Garagen, Verkaufslokal Kinderkrippe	1945–47		1988/2003	1988	3'613'345.25	7'893'700.00
	1948	2000	2008	2000	3'720'875.00	10'017'700.00
Garagen, Abstellplätze 1 Kindergarten	1950/51	1991	2011/12	2000	24'033'517.25	55'705'000.00
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	1987	1987	17'268'794.05	33'376'400.00
1 Restaurant, 1 Schulgebäude Garagen, Abstellplätze	1955		1994	1994	14'530'770.75	22'360'800.00
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109'377.80	7'296'700.00
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	34'735'200.00
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
1 Tagesspielgruppe 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	26'132'900.00
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			6'246'182.00	10'507'800.00
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97				46'940'725.35	48'410'700.00
Garagen, 1 Doppelkindergarten 1 Pflegewohngruppe	2003/04				15'078'825.00	17'075'400.00
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'170'809.00	56'678'200.00
1 Lagerraum	1952				2'200'000.00	1'931'600.00
2 Lagerräume, 1 Atelier	1952				4'625'000.00	4'007'600.00
Total Stadt Zürich					362'364'386.95	531'015'800.00

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS REGION ZÜRICH

Bauetappe	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 Glattstfig 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurmbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b	9		2	32	42	13	89						89
Total Region Zürich			63		74	295	251	50	670			51	17	68	738
Total Stadt Zürich			137	87	270	604	369	80	1410	81	232	38	27	378	1788
Total			200	87	344	899	620	130	2080	81	232	89	44	446	2526



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



Quartier/Gemeinde: Seebach
Anzahl Wohnungen: 231
Wohnungstypen: 1- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäuser



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 2015 (102,5 % 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	35'934'100.00
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'480'303.00	32'953'600.00
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	44'344'264.65	65'570'300.00
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/14	7'126'865.85	9'980'100.00
Garagen	1987	2002			17'674'938.10	22'806'000.00
Garagen, Abstellplatz	1994				27'883'527.50	28'939'000.00
Garagen 1 Behindertenwohngruppe	2013/14				49'483'493.00	40'100'000.00
Total Region Zürich					190'482'517.05	236'283'100.00
Total Stadt Zürich					362'364'386.95	531'015'800.00
Total					552'846'904.00	767'298'900.00



Quartier/Gemeinde: Schwamendingen
Anzahl Wohnungen: 904
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen
und Reihenhäuser



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



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



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

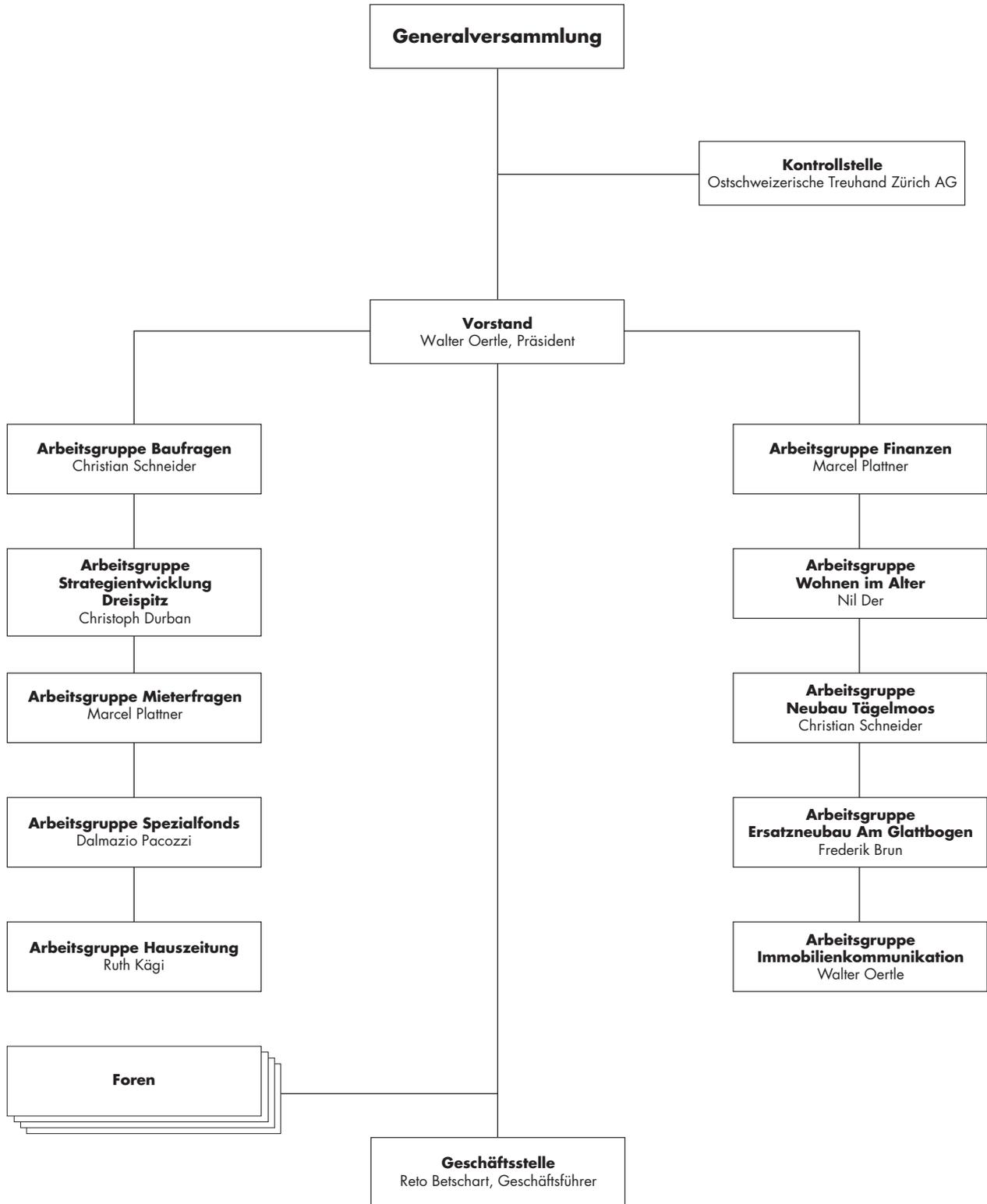


Quartier/Gemeinde: Witikon
Anzahl Wohnungen: 130
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

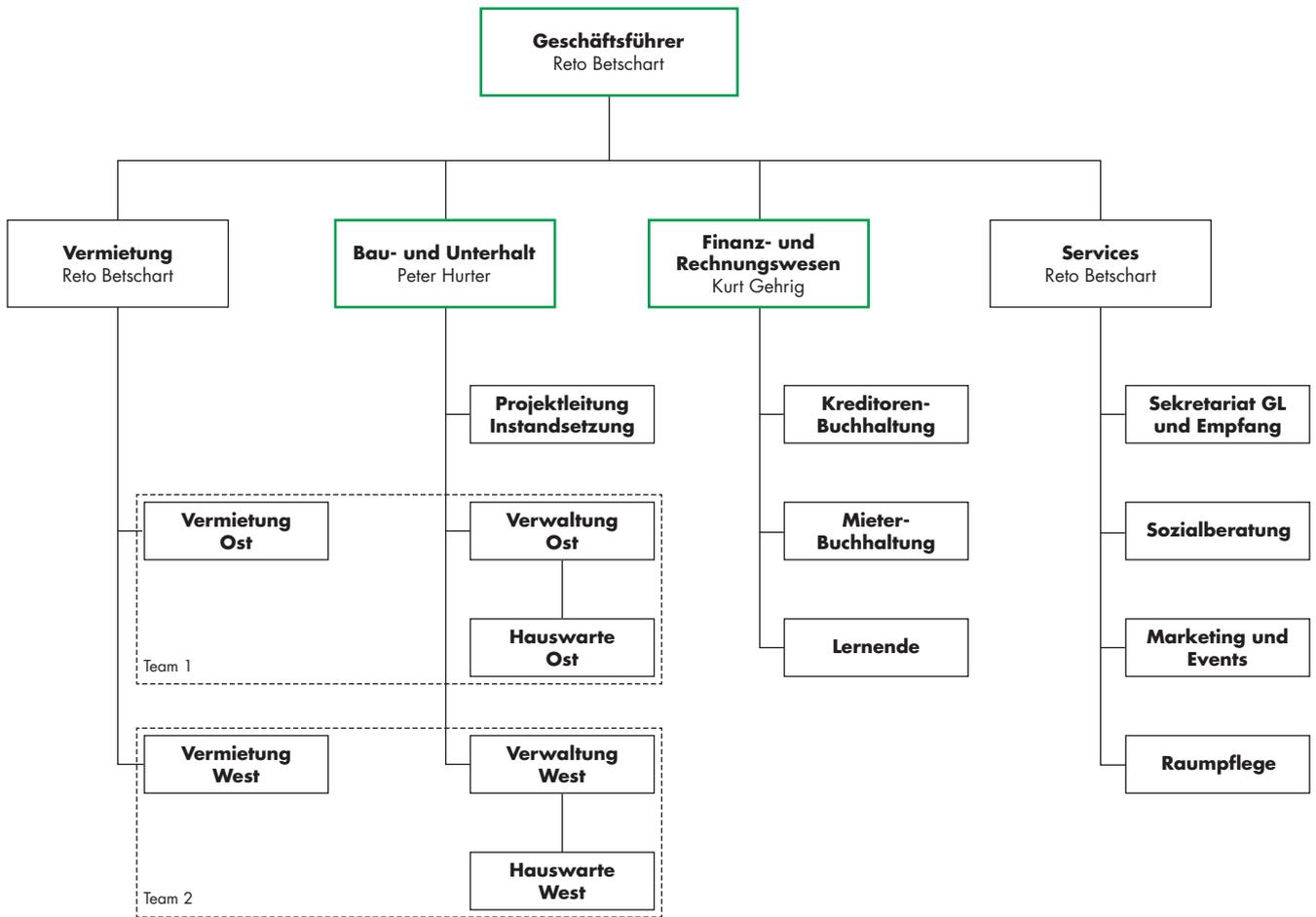


Quartier/Gemeinde: Winterthur, Tägelmoss
Anzahl Wohnungen: 89
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (STAND 01.01.2015)



ORGANIGRAMM (STAND 01.01.2015)



Mitglied der Geschäftsleitung

KONTAKTE (STAND 01.01.2015)

38

VORSTAND

Walter Oertle, Präsident, Schaffhauserstrasse 406, 8050 Zürich
Ruth Kägi, Vizepräsidentin, Grundstrasse 15a, 8405 Winterthur
Christian Schneider, Trichtenhausenstrasse 142, 8053 Zürich
Marcel Plattner, Rebenweg 35, 8303 Bassersdorf
Frederik Brun, Trichtenhausenstrasse 126, 8053 Zürich
Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich, Schreinerstrasse 51, 8004 Zürich
Nil Der, Aktuarin, Im Holzerhurd 30, 8046 Zürich
Dalmazio Pacozzi, Mattackerstrasse 71, 8052 Zürich
Ruedi Schoch, Am Wasser 36, 8049 Zürich

GESCHÄFTSSTELLE

Dreispietz 21, 8050 Zürich, 044 325 16 00
Vermietung West 044 325 16 12, Vermietung Ost 044 325 16 14
Sozialberatung 044 325 16 50
Website www.asig-wohnen.ch
Geschäftsführer Reto Betschart
Geschäftsleitung:
Reto Betschart
Peter Hurter
Kurt Gehrig

STIFTUNGSRAT DES ASIG HILFSFONDS

Harro Werner, Wiesliacher 8, 8053 Zürich
Claudia Jenny, Dreispitz 167, 8050 Zürich
Silvio Sauser, Wiesliacher 1, 8053 Zürich

STIFTUNGSRAT DER PERSONALFÜRSORGESTIFTUNG

Marcel Plattner, Vertreter des Vorstandes, Rebenweg 35, 8303 Bassersdorf
Leo Schilliger, Vertreter der Genossenschaffer, Ferdinand-Hodler-Strasse 15, 8049 Zürich
Kurt Gehrig, Vertreter des Personals, Hüblistrasse 22, 8165 Oberweningen

KONTROLLSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Markus Harsch, Maurus Gmünder, Wengistrasse 7, 8026 Zürich



Dank der genossenschaftlichen Selbsthilfestrategie stellt die ASIG Wohngenossenschaft bezahlbaren und sicheren Wohnraum in guter Qualität für alle Bevölkerungsschichten bereit und entzieht diesen dauernd der Spekulation. Die Siedlungen der ASIG bieten unseren Genossenschaftsmitgliedern und Haushaltungen eine nachhaltige, sozial- und gemeinschaftsorientierte Wohn- und Lebenskultur.

Unsere Wohnkonzepte umfassen alle Lebensformen und die dafür benötigten Wohntypen. In der ASIG kann man Wurzeln schlagen und wohnen bleiben, auch wenn sich die Lebenssituation ändert. Die vielfältigen Wohnangebote sind zeitgemäss, flexibel, zahlbar und Teil unserer Wohngenossenschaft.

In jeder Siedlung sorgt sich ein ASIG-Forum und in Effretikon der Quartierverein um das Wohlergehen der Bewohnerinnen und Bewohner.

