

# ASIG

WOHNEN UND MEHR



ASIG

JAHRESBERICHT  
2017

## INHALTSVERZEICHNIS

2

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



Instandhalten, Erneuern und Bauen – eine Wohngenossenschaft ist immer auch ein Immobilienunternehmen. Das zurzeit grösste ASIG-Bauvorhaben ist der Neubau Oase Am Glattbogen in Zürich-Schwamendingen. Bis 2018/2019 entstehen zwischen Glattufer und Wallisellenstrasse drei Gebäude mit 229 Wohnungen im Minergiestandard mit 1,5 bis 5,5 Zimmern. Heute zählt die ASIG Wohngenossenschaft mit aktuell 2'410 Wohnungen und Einfamilienhäusern, hauptsächlich in Zürich sowie in sechs Agglomerationsgemeinden, zu den grössten Wohngenossenschaften der Schweiz.

## VORWORT



Walter Oertle  
Präsident

Liebe Genossenschafterinnen,  
liebe Genossenschafter

Geschäftsberichte sind eine gute Gelegenheit, um Bilanz zu ziehen – nicht nur wirtschaftlich, sondern auch im Hinblick auf die gesamte Geschäftspolitik. Deshalb wollen wir Ihnen mit diesem Bericht über das reine Zahlenwerk hinaus auch einen Überblick über die Entwicklung unserer Genossenschaft im letzten Jahr geben. So können Sie nachvollziehen, was wir unternommen haben, damit Sie bei der ASIG gut und zufrieden wohnen.

Das Wichtigste vorweg: Die ASIG Wohngenossenschaft befindet sich wirtschaftlich in einer äusserst guten Verfassung. Sie schloss das Geschäftsjahr 2017 wiederum mit einem guten Ergebnis ab. Wir können uns weiterhin über die grosse Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen freuen. Mit anderen Worten: Die Zeiten, um die Wohnungsbestände zu entwickeln und damit den Wohnungsmarkt zu entlasten, könnten kaum besser sein. Allerdings ist auch festzustellen, dass es offensichtlich keinen gesellschaftlichen Konsens dahingehend gibt, die aktuelle Wohnungsfrage einvernehmlich zu lösen. Zwar wird der Wunsch nach neuen bezahlbaren Wohnungen stets laut und vernehmlich vorgetragen, gleichzeitig wird aber auch jede Neubauplanung kritisch geprüft. Dafür

mag es in jedem Einzelfall gute Gründe geben, eine Entlastung des höchst angespannten Wohnungsmarktes ist so aber nur schwer zu erzielen.

Vor diesem Hintergrund ist es gut, zu wissen, dass wir uns in der ASIG entschlossen haben, auf Konsens und Sachlichkeit zu setzen. Indem wir uns damit zu grösstmöglicher Transparenz und zum Dialog auf Augenhöhe verpflichten, bleiben wir auch für unsere Mitglieder verlässliche Partner. Der kontinuierliche Dialog mit Mitgliedern und Bewohnerinnen und Bewohnern auf der einen und die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Unternehmens auf der anderen Seite sind die beiden tragenden Säulen unserer Geschäftspolitik. Sie machen nicht nur den gegenwärtigen Geschäftserfolg der Genossenschaft aus, sondern ermöglichen es uns auch, gemeinsam mit Ihnen die Weichen so zu stellen, dass die ASIG auch in Zukunft ein höchst erfolgreiches Unternehmen bleibt. Deshalb freuen wir uns nicht nur über den guten Verlauf des Geschäftsjahres 2017, sondern gehen mit grosser Zuversicht die Aufgaben an, die wir uns für das Jahr 2018 gestellt haben. Auf Ihre Meinung sind wir dabei sehr gespannt. Denn fest steht: Ihr Wohnen ist unser Auftrag.

Walter Oertle, Präsident

## BERICHT DES VORSTANDES

4

30-Jahr-Jubiläum in Buchs – in Festlaune strömten am 19. August 2017 zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner der ASIG-Siedlungen Ring- und Dielsdorferstrasse Buchs auf die Gemeinschaftswiese. Zum Auftakt stand ein fröhliches Fussballturnier im Blasio-«Töggelikasten» auf dem Programm.



Wenn es ums Wohnen geht, dann gehört in der ASIG Wohngenossenschaft nicht nur die Wohnung, sondern stets auch das Angebot an Freiraum und die siedlungsspezifische Qualität dazu. Alles zusammen ist zielgenau auf die Bedürfnisse unserer Genossenschaft ausgerichtet. Eine bestmögliche Wohnqualität zu fairen Preisen ist die Grundvoraussetzung für die Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

### Entwicklungsplanung Dreispitz (Zürich-Schwamendingen)

Im Dreispitz sind wir einen grossen Schritt weitergekommen. Mit der Kenntnisnahme und der formellen Genehmigung unseres Masterplans durch den Zürcher Stadtrat erhalten wir eine grosse Planungssicherheit für die nächsten Schritte. Es ist unumgänglich, in einem so grossen Projekt die stufenweise Einverständniserklärung der übergeordneten Instanzen zu haben. Nur so können wir stets die wehende Fahne am Horizont ansteuern. Die Genehmigung des Masterplans durch den Stadtrat ist für mich ein absolutes Highlight.

### ASIG 2035 – Fit in die Zukunft

Wir haben uns intensiv mit der Überprüfung unserer Unternehmensstrategie auseinandergesetzt. Der Immobilienmarkt verändert sich stetig und darauf müssen wir sehr schnell reagieren können, mindestens was unser externes Wachstum betrifft. Unsere bisherigen Erkenntnisse haben bestätigt, dass wir mit der ASIG auf dem richtigen Weg sind. Unserem Zweck, bezahlbaren Wohnraum mit Mehrwert zu schaffen, bleiben wir treu. Jetzt starten wir die Umsetzung.

### Statutenrevision

Ebenfalls haben wir uns mit der Gesamtüberarbeitung unserer Statuten im Detail beschäftigt. Einige Änderungen und Anpassungen drängen sich auf, um, wie vorgängig beschrieben, fit in die Zukunft zu gehen. Aufgrund der Empfehlung von Musterstatuten des Verbandes für gemeinnützige Wohnbauträger ist eine generelle Statutenüberprüfung in den allermeisten Genossenschaften angezeigt. Auch die Statuten der ASIG Wohngenossenschaft sind in die Neuzeit zu überführen und anzupassen. An der nächs-

ten Generalversammlung können Sie hierüber mitbestimmen und mitentscheiden. Die Statuten sind das wichtigste Führungsinstrument unserer Wohngenossenschaft.

### Externes Wachstum

Als der ASIG im Herbst 2017 eine 20-jährige Siedlung in Nänikon mit 121 Wohnungen, Kindergarten, Kinderkrippe und Einstellgaragen zum Kauf angeboten wurde, war dem Vorstand und der Geschäftsleitung sofort bewusst, dass eine solche Gelegenheit eine genaueste Prüfung erforderte. Die Siedlung liegt zwar auf Stadtgebiet Uster, jedoch unweit der ASIG-Siedlung in Hegnau und der neuen Siedlungen in Fällanden. Nach eingehender Prüfung durch externe Fachspezialisten hat die ASIG Ende November ein Kaufpreisangebot abgegeben. Die Verkäuferin, eine institutionelle Anlegerin, hat sich aufgrund mehrerer gewichteter Krite-

rien für den Verkauf an die ASIG entschieden. Die Beurkundung des Kaufvertrages war für mich das zweite Highlight des Jahres und erfolgte noch vor Weihnachten. Die Eigentumsübertragung fand Mitte Januar 2018 statt. Dies ist auch der Grund, weshalb unsere neuste Siedlung im Liegenschaftsverzeichnis ab Seite 42 noch nicht aufgeführt ist.

Mit dem Erwerb einer bestehenden Siedlung übernahm die ASIG sämtliche Mietverhältnisse und unterbreitete den Mietern das Angebot zur Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Dabei gelten dieselben Bedingungen wie für Neumieter anderer ASIG-Wohnungen. Ein zusätzlicher Mehrwert für die ASIG und die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Nänikon war sicherlich auch die Übernahme respektive Anstellung des seit Anfang an für die Siedlung zuständigen Hauswartes.



*Die Generalversammlung ist ein Fixpunkt in der ASIG-Agenda! Das Mitbestimmen nach demokratischen Grundsätzen ist eine der tragenden Säulen unserer Genossenschaft. Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter ist auch Miteigentümer und damit am Gesamtwohl der ASIG direkt beteiligt und ihm verpflichtet.*

6 *ASIG-Mitarbeitende freuen sich zusammen mit Handwerkern, Bauherrn, Architekt und Behörden über die Vollendung des Rohbaus Oase Am Glattbogen. Bereits ein Jahr nach dem Spatenstich konnte am 26. Oktober 2017 mit der Aufrichte ein Meilenstein gefeiert werden.*



### **Zwei neue ASIG-Siedlungen in Fällanden**

Nach der Genehmigung des Ausführungskredits für die Siedlung Huebwies anlässlich der Generalversammlung 2017 wurde die Detailplanung sorgfältig weitergeführt. Die Planung für die Siedlung Langäri wurde ebenfalls gestartet.

### **Erweiterung Siedlung Tägelmoos in Winterthur**

Die ASIG konnte ein Grundstück, direkt an unsere Siedlung Tägelmoos angrenzend, erwerben. Damit arrondieren wir unser Hauptgrundstück und erreichen so eines unserer immer gesteckten Ziele. Es soll ein weiteres, mit den übrigen Gebäuden identisches Wohnhaus entstehen.

### **Neubau Oase Am Glattbogen**

Am Glattbogen wurde der Rohbau hochgezogen und Aufrichte gefeiert.

### **Erneuerung Siedlung Glattstegweg**

Ist eine Wohnung in einem technisch guten Zustand, dann fühlen sich unsere Mitglieder wohl. Die sorgfältige Instandhaltung ihres Hausbesitzes ist deshalb für die ASIG ein Muss. Entlang unserer Unterhalts- und Erneuerungsplanung haben wir die 1. Etappe der Siedlung Glattstegweg in Angriff genommen und auch im gleichen Jahr fertiggestellt. Lesen Sie ab Seite 10 im Bericht von Frederik Brun weitere Details über unsere Sanierungs- und Neubauprojekte.

### **Mutationen im Vorstand**

Erneut hat die Findungskommission im Herbst ihre Arbeit aufgenommen. Mit den Rücktritten von Ruth Kägi nach 21 Jahren Vorstandszugehörigkeit und von Bruno Lippuner mit 2 Jahren Vorstandszugehörigkeit sind für das Wahljahr 2018 neue Kennenlern- und Bewerbungsgespräche angesagt.



*Für den Vorstand  
Walter Oertle, Präsident*

*Schon seit 20 Jahren Kompost-Teilete in Witikon. Wie jedes Jahr im Frühling und im Herbst wird unter kundiger Anleitung von Peter Brechbühl (vorne kniend, Zweiter von rechts) mit vereinten Kräften geschaufelt und gesiebt.*



## PERSONAL

8

### **Geschäftsstelle**

Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und die Hauswarte kümmern sich nicht nur um die Erstvermietung, diverse Immobilienprojekte, Landkäufe und weitere Akquisitionsanstrengungen, die Strategieüberprüfung, die Statutenrevision und die üblichen Tagesgeschäfte, sondern täglich auch um das Wohl unserer Bewohnenden. «Fit in die Zukunft» machte sich die Geschäftsstelle auch durch die Anpassung der Organisationsstruktur, die Formierung der Vermietung und Verwaltung zum eigenständigen Bereich Bewirtschaftung und die verbesserte Nutzung der vorhandenen Büroflächen im Dreispitz 21.

### **Personal**

Im letzten Jahr feierte die ASIG zwei Dienstjubiläen: 30 Jahre Max Curti, Hauswart Rümlang, und 15 Jahre Werner Odermatt, Hauswart Buchs und Oberglatt. Für die langjährige Treue bedanken wir uns und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Aus- und Weiterbildungserfolge konnten verzeichnen: Nadine Jarjour, Lehrabschluss Kauffrau EFZ, und Nadine Kretschmann, Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis, sowie Patrick Schmid, Hauswart mit eidg. Fachausweis.

Nach knapp 30 Dienstjahren gingen Rolf Singer, Hauswart Seebach, und Beat Hirt, Verwalter Region West, in den wohlverdienten Ruhestand. Im Weiteren sind 2017 aus der ASIG ausgetreten: Andres Schüepp, Hauswart Glatstegweg; Nadine Jarjour, KV-Lernende; Fatjon Limani, Betriebspraktiker-Lernender Dreispitz; Nadine Kretschmann, Vermietung Region Ost, und Fabian Häberli, Hauswart Effretikon.

Neu zur ASIG gestossen sind: André Hüss, Hauswart Seebach; Eduardo Silva, Leiter Bewirtschaftung; Rinor Jaiji, Betriebspraktiker-Lernender Dreispitz; Daniel Huber, Hauswart See-

bach; Martin Scheurer, Hauswart Glatstegweg, und Nina Kunz, Bewirtschaftungsassistentin.

### **Geschäftsjahr 2017**

Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle wurden neben dem eigentlichen Tagesgeschäft durch diverse Herausforderungen stark gefordert. Die Bauabteilung trieb die Planungen der beiden Grundstücke in Fällanden voran, führte die Sanierung der 1. Etappe am Glatstegweg und überwachte neben vielen weiteren baulichen Themen die Realisierung der Oase Am Glattbogen. Die Bewirtschaftung betreute unsere Mietobjekte, Genossenschafter/-innen und Mieter/-innen in mietrechtlicher und fachlicher Hinsicht, bewältigte dazu die zeitlich sehr intensive Erstvermietung der Oase Am Glattbogen und war stets um das Wohl unserer Bewohnenden besorgt. Die anderen Fachbereiche der Geschäftsstelle, wie Finanzen, Marketing, Kommunikation und das Sekretariat sowie die Sozialberatung und die Reinigung, waren nicht weniger gefordert.

Auch unsere Hauswarte leisten mit ihrer Arbeit einen grossen Beitrag zu einer wohnenswerten und attraktiven ASIG. Sie sorgten einmal mehr für gepflegte und gut unterhaltene Siedlungen und verrichteten weit mehr als nur Rasenmähen und Schneeschaufeln.

Ich bedanke mich herzlich für das grosse Engagement in den vielen herausfordernden Bereichen und die grossartigen Leistungen unserer Mitarbeitenden im vergangenen Jahr.



*Reto Betschart  
Geschäftsführer*

## ASIG-FOREN UND QUARTIERVEREIN RAPPENHALDE EFFRETIKON

### **Wertgeschätzt und gefeiert**

Wir sind in einer schnelllebigen Zeit unterwegs, werden mit den neusten Medien aus aller Welt bedient und berieselt und sind beruflich engagiert. Unsere Freizeit möchten wir deshalb möglichst stressfrei verbringen. In einer ASIG-Wohnung lebt es sich entspannt dank einem bezahlbaren Mietzins und eigenem Hauswart, der sich unter anderem Reparaturen und der Umgebungspflege annimmt. Um das Wohlergehen unserer Bewohnenden kümmert sich insbesondere auch das jeweilige Siedlungsforum, in Effretikon der Quartierverein. Aktivitäten für jedes Alter werden angeboten: vom Skitag, Osterbrunch, Sommerfest, Kindernachmittag, Seniorenkafi über Ausflüge und Racletteabende bis hin zum Jassturnier – was das Herz begehrt.

Die Mitglieder der ASIG-Foren werden jeweils an der Mieterversammlung, die im Frühling stattfindet, durch die ASIG-Mieterinnen und -Mieter gewählt oder bestätigt. Mit viel Herzblut verbringen freiwillige Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler einen Grossteil ihrer Freizeit mit Organisieren und Beleben ihrer ASIG-Siedlung.

Wer an unseren Mieterversammlungen teilnimmt, hat die Möglichkeit, siedlungsbezogene Anliegen vorzubringen, mizudiskutieren und mit Vertretern aus dem ASIG-Vorstand sowie der Geschäftsstelle persönlich ins Gespräch zu kommen.

Auch das Kulinarische kommt nicht zu kurz: Bei einem reichhaltigen Apéro oder einem feinen Nachtessen geniesst man die Nachbarschaft. Ganz nach dem ASIG-Motto «wohnen und mehr».

30 Jahre ASIG-Siedlung Buchs – das wurde mit einem grossartigen Jubiläumfest am 19. August 2017 gefeiert. Das hochmotivierte Forum verzauberte Mitbewohnende und Gäste im Quartier in Festlaune. Dank Wetterglück und grosser Teilnahme an Kinderspielen, Ballonwettfliegen und Grillplausch in gemütlicher Runde samt Livemusik dauerte der gelungene Anlass bis in die späten Stunden. Ein grosses Dankeschön an die Organisatoren!

Eine Teilnahme an den ASIG-Foren-Anlässen kann ich Ihnen wärmstens empfehlen. Sicher ist auch für Sie etwas dabei. Unterstützen auch Sie den genossenschaftlichen Gedanken und lernen Sie Ihre Nachbarinnen und Nachbarn noch besser kennen. Unsere Foren verdienen grosse Wertschätzung.

Herzlichen Dank an alle ASIG-Foren, an den Quartierverein Rappenthalde Effretikon und an alle aktiven Mitbewohnerinnen und Mitbewohner für den sehr geschätzten Beitrag für ein tolles Siedlungsleben.



*Ruth Kägi*  
*Vizepräsidentin*

## BAUFRAGEN

10 *Unterhalten, Sanieren und Bauen gehören zu den Kernaufgaben der ASIG. Damit Neues entstehen kann, muss oft Platz geschaffen werden. Alte, oft lieb gewonnene Bauten müssen weichen, um auch in Zukunft Wohnkomfort und Lebensqualität bieten zu können.*



Die Arbeitsgruppe Baufragen blickt auf ein eher ruhiges Jahr zurück. Nebst den Sanierungsarbeiten der ersten Etappe am Glattstegweg wurde das Baugesuch für einen neuen Gemeinschaftsraum in der Siedlung Riethof in Hegnau eingereicht. Dennoch ist an einen Rückgang der Bautätigkeiten bei der ASIG nicht zu denken. Im Gegenteil: Nebst den Sanierungen in den bestehenden Siedlungen befassten sich

weitere Arbeitsgruppen der ASIG mit insgesamt vier Neubauprojekten. Dabei wurde, nebst der laufenden Bautätigkeit am Glattbogen, ein bewilligungsfähiges Bauprojekt für den Neubau Huebwies in Fällanden ausgearbeitet. Ausserdem wurden die beiden neuen Projekte Neubau Längäri in Fällanden und die Siedlungserweiterung Tägelmooos in Winterthur gestartet.

### **Ersatzneubau Am Glattbogen**

Im vergangenen Jahr wurde die Rohbauphase am Glattbogen abgeschlossen, und mit diesem Meilenstein lud die ASIG, zusammen mit der Implenia AG, alle am Bau beteiligten Handwerkerinnen und Handwerker zu einem Aufrichtefeste ein. Dazu wurde die Tiefgarage kurzerhand in einen Festsaal verwandelt, in dem mit 250 Gästen gebührend gefeiert wurde. Nach dem Einbau der Fenster starteten im Innern die Ausbauarbeiten und im Aussenbereich die Verkleidung der Fassade. Nach und nach nehmen nun die Gebäude und die Wohnungen ihre Gestalt an. Sämtliche Arbeiten liegen im Rahmen der Terminvorgaben, sodass die Wohnungen fristgerecht ab Oktober 2018 bezogen werden können.

### **Neubau Huebwies Fällanden**

Nach der Genehmigung des Realisierungskredites an der letzten Generalversammlung wurde mit Hochdruck am Bauprojekt gearbeitet, sodass kurz vor Weihnachten die Baueingabe bei der Gemeinde Fällanden eingereicht werden konnte. Aktuell laufen die Verhandlungen mit dem Totalunternehmer.

### **Neubau Langäri Fällanden**

An der vergangenen Generalversammlung durften wir Sie ganz aktuell informieren, dass es der ASIG gelungen ist, ein weiteres Landstück in Fällanden zu erwerben. In der Zwischenzeit erfolgte die Organisation eines Skizzenkonkurrenzverfahrens, zu dem drei namhafte Zürcher Architektenteams eingeladen wurden, um einen Bebauungsvorschlag auszuarbeiten. Aus diesen Vorschlägen wird die ASIG zusammen mit einem externen Berater einen zur Weiterbearbeitung auswählen.

### **Erweiterung Tägelmoo's in Winterthur**

Im vergangenen Sommer gelang es der ASIG, ein der Siedlung Tägelmoo's angrenzendes Grundstück mit einem Einfamilienhaus zu er-

werben. Das Architektenteam Neff Neumann, das bereits die ursprüngliche Siedlung realisiert hatte, wurde für die Planung einer Erweiterung entlang des neuen Grundstücks eingeladen. Das Projekt soll im gleichen Stil und mit dem gleichen Ausbaustandard wie die bestehende Siedlung geplant werden. Die Rückbauarbeiten für das bestehende Gebäude sind Anfang 2018 erfolgt.

### **Sanierung Glattstegweg**

Die erste Etappe der Sanierung am Glattstegweg wurde durch das Architektenduo Helbling Lerimonti im vergangenen Herbst erfolgreich durchgeführt. Die Sanierungsarbeiten erfolgten in bewohntem Zustand und die Mieterinnen und Mieter mussten aufgrund der Eingriffe Staub- und Lärmemissionen erdulden. Die zweite Bauetappe beginnt im Frühling 2018, sodass, wenn alles nach Terminplan läuft, die Sanierung der gesamten Siedlung bis Ende 2018 abgeschlossen ist.

### **Neubau Forumspavillon Hegnau**

Das Bauprojekt ist erarbeitet, die Baueingabe wurde eingereicht und der Kostenvoranschlag wurde durch den Vorstand genehmigt. Sobald durch die Gemeinde die Baubewilligung erteilt wird, kann mit den Vorbereitungsarbeiten zur Realisierung begonnen werden. Wenn die Erstellung des Pavillons nach Plan verläuft, können die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Riethof ihr neues Forumslokal Ende 2018 in Betrieb nehmen.



*Frederik Brun  
Vorstandsmitglied*

## ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ

12

*Der Dreispitz mit seinen heute 457 Wohnungen ist die Gründungssiedlung der ASIG und bildet aufgrund seiner Grösse ein eigenes Quartier.*



Am 8. November 2017 hat der Zürcher Stadtrat dem Masterplan Dreispitz zugestimmt und damit der ASIG seine Unterstützung bei der weiteren Entwicklung zugesichert. Mit diesem Beschluss konnte nach bald zehnjähriger Planung ein wichtiger Meilenstein erreicht werden und die Basis für die nun folgenden sich konkretisierenden Planungsschritte und Erneuerungsetappen gelegt werden.

### **Mit (Master-)Plan in die Zukunft**

Der Dreispitz mit seinen heute 457 Wohnungen und rund 1'150 Bewohnerinnen und Bewohnern ist die Gründungssiedlung – das Herz der ASIG – und bildet aufgrund seiner Grösse ein eigenes Quartier. Der Umbau eines ganzen Quartiers geschieht nicht von alleine und auch nicht von heute auf morgen. Genauso wie das heutige Quartier nach einem präzisen Plan – dem Bebauungsplan des damaligen Stadtbaumeisters Steiner – entstanden ist, braucht es auch bei der Transformation für die Zukunft klare planerische Vorstellungen und Leitlinien. Mit dem Masterplan beschreibt die ASIG die Zukunftsvision und das Zielbild für das Quartier Dreispitz und zeigt den Weg dorthin auf. Es werden die Leitplanken

zur künftigen Dichte, zum Freiraum, zur Erschliessung und zur sozialverträglichen Etappierung definiert.

### **Neues Stadtquartier**

Bis ca. 2035 entstehen rund 900 neue Wohnungen – dies entspricht einer Verdoppelung des heutigen Wohnungsbestands, mit der sich die Chance bietet, vielfältigen Wohnraum für unterschiedlichste Bedürfnisse und Altersgruppen anzubieten. Urbaner wird es künftig an der Wallisellenstrasse mit hoher Dichte und gemischter Nutzung in den Erdgeschossen; beschaulich bleibt es im Kern – bodennahes Wohnen mit Bezug zum Aussenraum und einem Quartierplatz als Treffpunkt. Ganz im Sinne der Gartenstadt ist der Freiraum das Grundgerüst des Quartiers. Der neue, vielfältig nutzbare Quartierpark für die Bewohnerinnen und Bewohner zwischen Saatlenstrasse und dem Überlandpark ergänzt das typische Schwamwender Freiraumnetz. Die Dreispitzstrasse wird zur Quartierstrasse und zum alltäglichen Begegnungsraum, in dem sich der Fussgänger ebenso wie die Velofahrerin frei und sicher bewegen können.



Visualisierung des Grünzugs. Der Grünzug vernetzt als Teil der städtebaulichen Idee den Dreispitz mit dem bestehenden Freiraumsystem. Im Eigentum der ASIG bietet er in erster Linie für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Dreispitz grosszügige nutzbare Grünflächen. (Visualisierung: Marcel Schaufelberger)

### Sozialverträglich und transparent

Durch eine kontinuierliche und transparente Information im Rahmen von Informationsveranstaltungen und der Generalversammlung sowie den Umbau in Etappen nimmt die ASIG ihre Verantwortung für eine sozialverträgliche Gestaltung des Transformationsprozesses wahr. Ziel ist es, dass alle heutigen Bewohnerinnen und Bewohner auch langfristig im Saatlenquartier wohnen können. Bis Ende 2017 haben rund 120 Mietparteien des Dreispitz die Chance genutzt und einen Mietvertrag für eine neue Wohnung im Ersatzneubau Am Glattbogen abgeschlossen.

### Wie weiter?

Mit den nächsten Planungsschritten gilt es nun, die Ziele des Masterplans in rechtsverbindliche Instrumente zu giessen. Hierzu braucht es einen Quartierplan, der für alle betroffenen Grundeigentümer die zukünftige Erschliessung sichert. Betroffen sind neben der ASIG die Stadt Zürich, die Habitat 8000, die Kirche Saatlen sowie eine private Grundeigentümerin. Gleichzeitig wird ein privater Gestaltungsplan erarbeitet, der die Bebauung und die Freiräume gemäss

Masterplan im Detail definiert und sichert. Ziel ist eine Verabschiedung der beiden Planwerke durch den Gemeinderat bis Ende 2018. Parallel dazu werden bereits die Realisierung der ersten Bauetappe an der Wallisellenstrasse über ein Konkurrenzverfahren vorbereitet sowie weitergehende Konzepte für den Grünzug und wohnergänzende Zusatznutzungen für das Quartier entwickelt.

Der genehmigte «Masterplan Dreispitz» liegt auf unserer Website zum Download bereit oder kann auf der Geschäftsstelle eingesehen werden.



Christoph Durban  
Vorstandsmitglied,  
städtischer Vertreter

## ASIG INTERN

14

### Spezialfonds

Mit den Mitteln des Spezialfonds wurden auch im Jahr 2017 solidarische und ökologische Projekte unterstützt. Neben den jährlichen Beiträgen an den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich und unsere ASIG-Foren wurde 2017 das 30-Jahre-Jubiläum der Siedlung Ringstrasse, in Buchs ZH, mit einem Sonderbetrag unterstützt. Das geplante Jugendprojekt in den Sommerferien konnte mangels Interesse nicht wie erhofft realisiert werden. Dafür erfreute sich das traditionelle ASIG-Jassturnier, durchgeführt vom Forum Schwamendingen, einer erneut guten Teilnahme.

In der Siedlung Riethof, in Hegnau, wurde im Juni 2017 die zweite von insgesamt vier geplanten PV-Anlagen in Betrieb genommen. Die 26. ASIG-Anlage erhöhte die installierte Leistung aller Anlagen um 6,4 % auf rund 704 Kilowatt peak (kWp). Dank eines schönen und langen Sommers mit vielen Sonnenstunden verzeichnete die ASIG-Stromproduktion ein Rekordjahr. Die produzierte Energiemenge in kWh aller ASIG-Anlagen erreichte im Jahr 2017, in Bezug zur installierten Leistung (kWp), eine um 16 % höhere Produktionsleistung als im Vorjahr. Die kumulierte Jahresleistung aller ASIG-Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stieg gesamthaft auf 720'080 Kilowattstunden (kWh). Zum Vergleich: der durchschnittliche Jahresverbrauch eines Vier-Personen-Haushalts beträgt ca. 4'000 kWh.

Neben den jährlichen Beiträgen an den Verband und die ASIG-Foren wird im Jahr 2018 die dritte PV-Anlage in der Siedlung Hegnau realisiert. Zudem werden die beiden ASIG-Jubiläen der Foren Schwamendingen und Rümlang sowie das ASIG-Jassturnier grosszügig unterstützt. Als moderne und innovative Genossenschaft wollen wir die zeitgemässen Kommunikationskanäle unter den Bewohnenden selbst und zur Verwaltung besser nutzen und prüfen die Einführung einer ASIG-App.

Die Anpassungen der Förderbeiträge für neue PV-Anlagen und die stetig abnehmenden Rückvergütungen für die Einspeisung des produzierten Stromes in die Netze der Elektrizitätswerke erfordern ein Umdenken. Die vom EWZ angebotenen Eigenverbrauchsmodelle bieten ertragsmässige Vorteile, jedoch auch Anpassungskosten in der Hausverteilung. Im nächsten Jahr sollen auch die Umsetzbarkeit einer stärkeren Biodiversität in unseren Siedlungen geklärt und erste Akzente gesetzt werden.

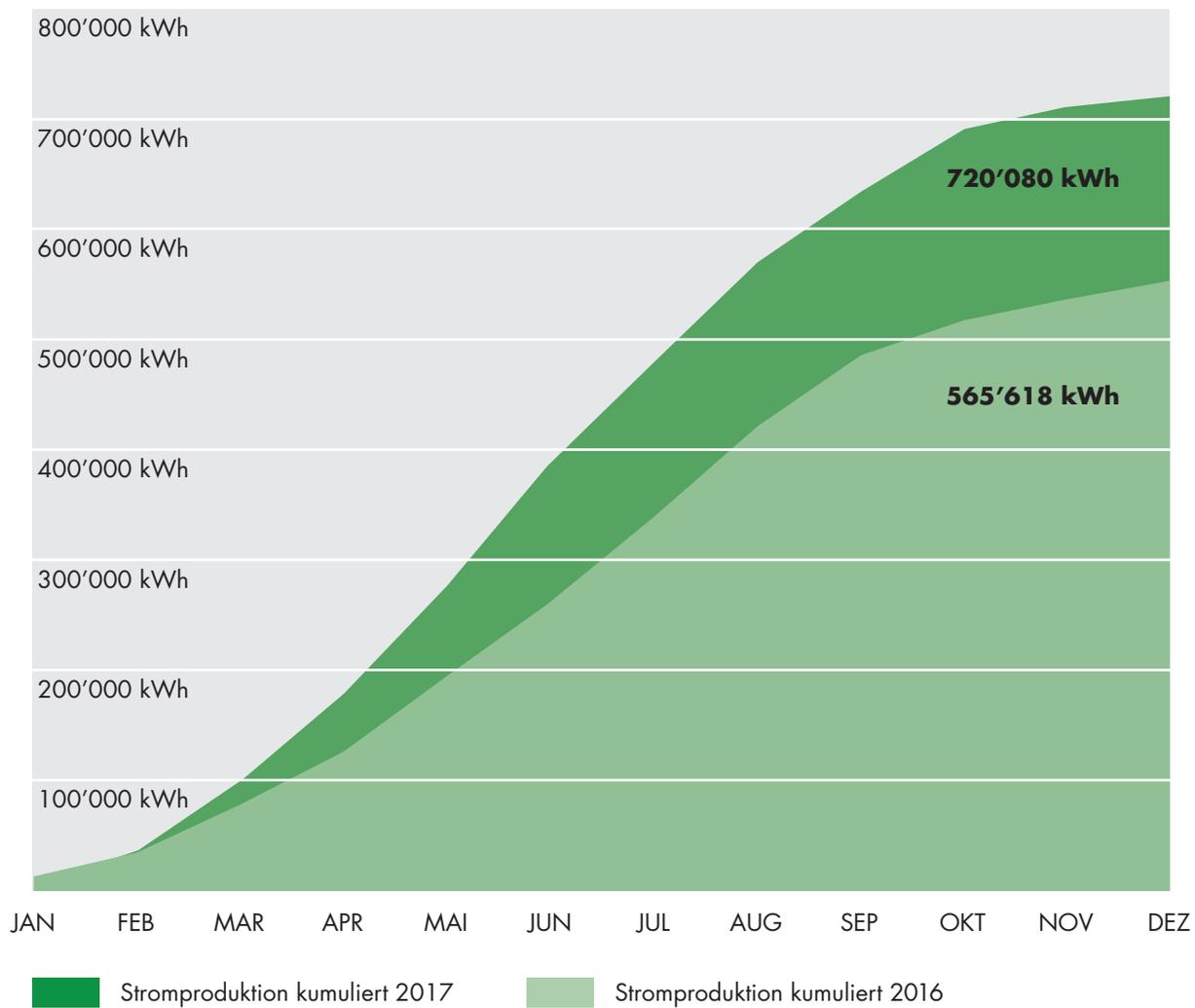
Die Rechnung zum Spezialfonds 2017 ist im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 33 abgedruckt.



*Reto Betschart*  
*Geschäftsführer*

## Solarstromproduktion 2017 im Vergleich zu 2016

Total produzierter Strom in kWh (Energienmenge)



### Sozialberatung

Im September 2017 fand mit grossem Erfolg die erste ASIG-Seniorenreise in die Steiermark statt. Susanna Meier von der Debitorenbuchhaltung begleitete die 24 Teilnehmenden und stand ihnen stets zur Seite. Unser Ziel, dass sich Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r) siedlungsübergreifend vernetzen, haben wir erreicht. Neue Freundschaften wurden geschlossen und Treffen finden auch mit Reisenden aus anderen Siedlungen statt. Die nächste Reise führt im September 2018 in den Bayrischen Wald. Die bisherigen Anmeldungen sind alle von «Wiederholungstätern», was sehr für die tolle Reise 2017 spricht.

Die Kaffeenachmittage für Seniorinnen und Senioren in Seebach und in der Kirche Saatlén – ein Gemeinschaftswerk mit der reformierten Kirche – erfreuen sich immer noch grosser Beliebtheit. In Höngg ist der Kaffeenachmittag nach einer Einführungsphase leider nicht ins Rollen gekommen.

Die Vermittlung von Freiwilligenarbeit nimmt einen wichtigen Stellenwert ein. Viele Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r) vernetzen sich direkt in der Nachbarschaft. Wo solche Kontakte nicht bestehen, kann ich Hilfesuchende an Freiwillige der ASIG Wohngenossenschaft vermitteln, oft auch siedlungsübergreifend. An dieser Stelle möchte ich allen Freiwilligen, die sich in der Nachbarschaftshilfe engagieren, ein herzliches Dankeschön für ihr tolles Engagement aussprechen.

Neben Gesuchen an den ASIG-Hilfsfonds habe ich auch die Möglichkeit, andere Stiftungen anzuschreiben. An dieser Stelle möchte ich vor allem die Hatt-Bucher-Stiftung ([www.hatt-bucher-stiftung.ch](http://www.hatt-bucher-stiftung.ch)) in Zürich dankend erwähnen, die in Not geratene ältere Menschen unterstützt. Die Stiftung bietet Hilfe, wo Problem-

situationen oder Engpässe einer raschen und unkomplizierten Lösung bedürfen. Zudem ist sie bestrebt, älteren Menschen, die in bescheidenen Verhältnissen leben, Freude zu bereiten. Sie engagiert sich ebenfalls in der Projekthilfe. Ich erlebe die Hatt-Bucher-Stiftung als sehr grosszügig und freue mich immer ausserordentlich, wenn ein Gesuch gutgeheissen wird. Für Fragen bezüglich Stiftungen können Sie sich jederzeit an mich wenden.

Meine Arbeit als Sozialarbeiterin erlebe ich als vielseitig und interessant. Ich lerne immer wieder viel Neues, wenn ich mich in einen neuen Themenbereich einlese. Auch in diesem Jahr möchte ich mich bei Ihnen für Ihr Vertrauen in die Sozialberatung der ASIG Wohngenossenschaft bedanken.



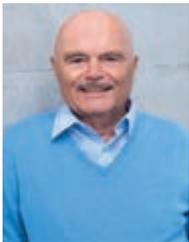
*Mirjam Pfister*  
Sozialarbeiterin

### Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Der ASIG-Hilfsfonds ist eine gemeinnützige soziale Organisation. Sie wurde von den Gründern der ASIG geschaffen, um in Notlagen Genossenschafte(r)innen und Genossenschafte(r) mit finanziellen Beiträgen oder Sachwerten zu unterstützen. Die Stiftungsurkunde und das Stiftungsreglement sind notariell beglaubigt. Der Hilfsfonds wird von einem Stiftungsrat geführt, dessen drei Mitglieder an der ASIG-Generalsammlung gewählt werden. Hilfsgesuche müssen an den Stiftungsrat oder an die ASIG-Sozialarbeiterin eingereicht werden. Der Stiftungsrat behandelt die Gesuche und entscheidet nach Sachlage über mögliche Unterstützung. Selbstverständlich ist hierbei absolute Diskretion gegeben, auch gegenüber den ASIG-Instanzen.



Im Berichtsjahr erbrachte der Hilfsfonds Unterstützungen von total CHF 11'985.00. Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember 2017 CHF 297'251.11. Kontrollorgan des Hilfsfonds ist die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG.



*Harro Werner  
Präsident Stiftungsrat*

### **Wohnungswechsel**

Nach monatelanger Vorbereitung startete zum Zeitpunkt der Generalversammlung 2017 die Erstvermietung der 229 neuen Wohnungen in der Oase Am Glattbogen. Während der ersten vier Monate wurden nur mit den Bewohnenden der Siedlung Dreispitz Vermietungsgespräche geführt. Nach der ersten Phase waren bereits über die Hälfte der Wohnungen vermietet. In der zweiten Phase entschlossen sich auch noch etliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus anderen ASIG-Siedlungen zum Umzug in die neue Oase. Mit diesem bevorzugten Ansprechen der im Dreispitz wohnenden Mitglieder der ASIG wurde bereits heute eine sozialverträgliche Umsiedlung innerhalb des Quartiers und des sozialen Umfeldes geboten. Dies noch bevor die ersten Abbruchtermine für die Ersatzneubauten im Perimeter des Masterplans Dreispitz bekannt sind.

Rund 50 Mieterinnen und Mieter aus dem Dreispitz sind bereits über 60-jährig. Als Gründe für den internen Wechsel gaben die meisten den Gartenaufwand und das mühsamer werdende Treppensteigen in dem teils seit Jahrzehnten bewohnten Häuschen an. Für viele bedeutet der Umzug in eine alters- und behindertengerechte Wohnung eine Steigerung der Wohnqualität, gleichzeitig auch die Chance, diese noch lange geniessen zu können und bei der ASIG alt zu werden. Die moderate Mietzinsdifferenz zwischen Altbestand und Neubau war nie ein Thema.

Im Verlauf des Jahres 2017 wurden insgesamt 175 Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser gekündigt, davon entfallen 44 Kündigungen auf interne Wechsel. Damit steigt die Umzugsquote von 7,25 % des Gesamtbestandes leicht über den Vorjahreswert von 6,7 %. In den Angaben sind die Kündigungen infolge interner Wechsel in die Oase Am Glattbogen nicht enthalten.



*Reto Betschart  
Geschäftsführer*

*Kind zu sein, bedeutet, eine neue Welt zu betreten. Und Kinder tun dies vorbehaltlos. Deshalb genießen Kinder in der ASIG viel Freiraum für Spiel, Spass und Entdeckungen.*



## GRÖSSERE BAULICHE INVESTITIONEN

AUSSERORDENTLICHER UNTERHALT	CHF	SANIERUNGEN	CHF
<b>Dreispietz 1, Zürich</b> Instandhaltung Gewerbebau Dreispietz 110	79'000.00	<b>Glattstegweg, Zürich</b> Erneuerungen Küche/Bad (1. Etappe)	4'815'000.00
<b>Saatlen 1, Zürich</b> Ersatz Liftanlage Hochhaus	114'000.00	NEUANLAGEN	
<b>Saatlen 2, Zürich</b> Herdersatz	44'000.00	<b>Ersatzneubau Am Glattbogen, Zürich</b> Realisierung Rohbau	35'584'000.00
<b>Im Holzerhurd, Zürich</b> Nachrüsten Dachabsturzicherungen	70'000.00	<b>Dreispietz 1, Zürich</b> Strategieentwicklung Areal Dreispitz (Masterplan)	201'000.00
<b>Herbstweg, Zürich</b> Herdersatz	107'000.00	<b>Riethof, Hegnau</b> Projektentwicklung Forumspavillon	85'000.00
<b>Dreispietz 2, Zürich</b> Reparatur Fassadenputz	45'000.00	Photovoltaikanlage Riethof 9–15	181'000.00
Instandhaltung Büroräume	50'000.00	<b>Huebwis, Fällanden</b> Projektentwicklung Neubau	897'000.00
Geschäftsstelle Dreispitz 21			
<b>Steinacker, Witikon 2</b> Ersatz Wärmezähler	45'000.00	<b>Total</b>	<b>42'632'000.00</b>
Ersatz Spielplatz	40'000.00		
<b>Riethof, Hegnau</b> Malerarbeiten Fassaden	253'000.00		
Kanalisationsarbeiten	22'000.00		

**Mitgliederbewegung**

Am 1.1.2017 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen  
und Genossenschafter 3'057 Personen.

Zunahme (Eintritte)	125
Abnahme (Austritte)	115
Stand 31.12.2017	3'067

## AUSBLICK

20

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt sowie die starke Wohnungsnachfrage lassen erwarten, dass die Investitionen in den Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahr noch einmal zulegen werden. Doch auch wenn die Bautätigkeit weiter auf hohem Niveau stattfindet, eine nachhaltige Entspannung der Wohnungsmärkte in den grossen Schweizer Städten ist dadurch keineswegs zu erwarten. Für eine erfolgreiche Zukunftsgestaltung der Städte braucht es deshalb einen breiten gesellschaftlichen Konsens, der eine nachhaltige Quartierentwicklung vor Augen hat. Hierzu sind allerdings nicht nur Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft gefordert. Vielmehr ist es notwendig, zu erkennen, dass die Bewältigung der aktuellen Wohnungsfrage eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist,

deren nachhaltige Lösung allen Beteiligten zugutekäme.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist auch für das Geschäftsjahr 2018 ein erfolgreicher Verlauf zu erwarten. Die gute inländische Konjunktur setzt sich erst einmal fort. Zuwanderung, hohe Beschäftigung und gute Einkommen sorgen weiterhin für eine starke Nachfrage am Wohnungsmarkt. Die Vermietung neu erstellter Wohnliegenschaften und frei werdender Wohnungen im Bestand scheint auch für die ASIG Wohngenossenschaft bis auf Weiteres gesichert. Auch für die kommenden Geschäftsjahre erwarten wir gute Jahresergebnisse.

Nachhaltig verbessert hat sich auch das Image der Unternehmensform «Genossenschaft». Gerade die lebenslange Wohnsicherheit, die sie

*Die Bautätigkeit wird nicht nachlassen und uns auch in den kommenden Jahren beschäftigen.*





Neubauten wie die *Oase Am Glattbogen* helfen, die ungebremst hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum einigermaßen befriedigen zu können.

ihren Mitgliedern bietet, und die Möglichkeit zur aktiven Mitwirkung sind zwei Alleinstellungsmerkmale, die in allen Altersgruppen geschätzt und gesucht werden. Das liegt an der angespannten Marktlage, und es zeigt, dass sich mehr Menschen für ihr unmittelbares soziales Umfeld interessieren. Unser gemeinsames Ziel muss es sein, die Wohnzufriedenheit der ASIG-Mitglieder nachhaltig zu steigern und unsere ausgezeichnete Marktposition zu stärken. Unter diesen Voraussetzungen bleibt die Wirtschaftlichkeit der ASIG Wohngenossenschaft dauerhaft gesichert. Und wir können unsere auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik im Sinne unserer Mitglieder konsequent fortsetzen.

Ein ganz grosses Ziel ist die Umsetzung unserer neu gefassten ASIG-Strategie, welche Anfang 2018 gestartet wurde. Wir arbeiten in Teilprojekten und befassen uns mit Themen wie: wohnergänzende Dienstleistungen, Organisations

entwicklung, Wachstumsplanung, Baustandard, Imageverbesserung und kundenfreundliche Geschäftsstelle. Projektziele und deren Terminierung werden auf einer Meilensteinplanung festgehalten und laufend kontrolliert. Hierfür sind neue, interne Projektgruppen gebildet worden.

Das Jahr 2018 ist für die ASIG Wohngenossenschaft ein Jubiläumsjahr. Wir feiern unser 75-Jahr-Jubiläum. Darauf dürfen wir stolz sein. Wir freuen uns, das weiterzuführen, was unsere Vorgänger eingeleitet haben. Das dafür wichtigste Datum ist der 2. Juni 2018. Auf bald – wir treffen uns alle im Hallenstadion Zürich.



Walter Oertle  
Präsident

## KOMMENTAR ZUR BILANZ

22

**Aktiven****Flüssige Mittel**

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 4,5 Mio. auf CHF 9,0 Mio. ab. In der Geldflussrechnung (Seite 29) sind der Geldzufluss und der Geldabfluss ersichtlich.

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten die anteilig an die Partnergenossenschaften der Siedlungen Effretikon, Rümlang und Zürich-Witikon 2 weiterverrechneten Kosten sowie eine Akontorechnung betreffend Ausbau Kindergarten Am Glattbogen an die Stadt Zürich. Das Delkredere entspricht dem effektiven Mietzinsausfall-Risiko und beträgt unverändert wie im Vorjahr CHF 30'000.00.

**Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke**

Durch den Kauf des Nachbargrundstücks Grundstrasse 19 in Winterthur-Seen erhöhten sich die Landwerte um rund CHF 2,7 Mio. auf CHF 25,2 Mio.

**Immobilien/Gebäude auf eigenem Land**

Die Anlagekosten haben sich aufgrund der umfassenden Sanierung der Siedlung Glattstegweg 1. Etappe (CHF 2,4 Mio.) sowie durch den Kauf der Liegenschaft Grundstrasse 19, Winterthur-Seen (CHF 0,1 Mio.), auf CHF 442,9 Mio. erhöht.

**Rückstellung für Rückbauten**

Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurde eine weitere Rückstellungszuweisung von CHF 1,378 Mio. vorgenommen und die Rückstellungen weisen nun einen Saldo von CHF 3,506 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.

**Landreserven, unbebaute Grundstücke**

In Fällanden konnten die zwei Grundstücke Huebwis (8'427 m<sup>2</sup>) und Langäri (7'263 m<sup>2</sup>) erworben werden. Dadurch haben sich die Landreserven um rund CHF 16,6 Mio. auf CHF 16,8 Mio. erhöht.

**Baukonti, Erneuerungskonto**

Die Investitionskosten für den Ersatzneubau Am Glattbogen belaufen sich auf rund CHF 55,1 Mio., für das Projekt Fällanden auf CHF 0,9 Mio. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 0,8 Mio. in dieser Position enthalten (Aufstellung Seite 32).

## Passiven

### Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber Vorjahr um rund CHF 3,4 Mio. auf CHF 13,4 Mio. erhöht. Dies entspricht 2,5 % der Bilanzsumme.

### Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Verlauf des Jahres 2018 belaufen sich auf rund CHF 1,7 Mio.

### Depositeneinlagen

Der Bestand hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 3,4 Mio. auf CHF 86,9 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 16,0 % der Bilanzsumme. Die Depositeneinlagen werden momentan zu 0,75 % verzinst.

### Hypotheken/Anleihen

Aufgrund der hohen Bautätigkeit hat sich der Hypotheken/Anleihen Bestand um CHF 32,9 Mio. auf CHF 316,9 Mio. erhöht.

### Erneuerungsfonds

Der Fonds wurde vor allem aufgrund der erfolgten Sanierung der Siedlung Glattstegweg (CHF 2,4 Mio.), der äusseren Malerarbeiten an der Fassade Siedlung Hegnau (CHF 0,3 Mio.), des Liftersatzes Saatlenstrasse 110 (CHF 0,1 Mio.) und des Herdersatzes Herbstweg (CHF 0,1 Mio.) belastet. Insgesamt erhöhte sich der Erneuerungsfonds um rund CHF 4,0 Mio. auf CHF 72,9 Mio.

### Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital hat sich um CHF 184'150.00 auf CHF 17,4 Mio. reduziert.

### 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 3'517'564.12.

## KOMMENTAR ZUR ERFOLGSRECHNUNG

**Sollmietertrag**

Die Mietzinseinnahmen reduzierten sich gegenüber Vorjahr um CHF 689'608.35 auf CHF 34'357'674.65. Infolge der Senkung des Referenzzinssatzes von 1,75 auf 1,50 % wurden die Wohnungsmieten per 1. Oktober 2017 um 3 % gesenkt. Im Vorjahr ist noch der Mietertrag des Teils vom Glattbogen enthalten, welcher ab Mitte Jahr für den Rückbau entmietet wurde.

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

Die erhaltenen Zuschüsse verteilen sich auf die Siedlungen Talgarten und Rütihof. Durch diverse Auskäufe von subventionierten Wohnungen hat sich der Betrag um CHF 56'007.00 auf CHF 95'887.00 reduziert.

**Leerstände**

Die Leerstände haben sich gegenüber Vorjahr um CHF 121'717.90 auf CHF 97'042.40 reduziert. Wobei im Vorjahr die erschwerte Vermietung der vom Rückbau betroffenen Häuser der Siedlung Am Glattbogen Leerstände von CHF 127'571.20 generierte.

**Liegenschaftunterhalt**

Die Kosten für den Liegenschaftunterhalt sanken gegenüber dem Vorjahr um CHF 143'282.00 auf CHF 3'644'551.76.

**Personalaufwand Unterhalt und  
Verwaltung**

Die Personalkosten haben sich aufgrund des erhöhten Mitarbeiterbestandes gegenüber Vorjahr um CHF 205'435.20 auf CHF 3'633'876.05 erhöht.

**Einlagen Erneuerungsfonds**

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

**Aufwendungen für Projekt-  
entwicklungen**

Im Rechnungsjahr 2017 sind für das gesamte Dreispitz-Areal Projektentwicklungskosten von CHF 200'803.80 entstanden.

**Büro- und Verwaltungsaufwendungen**

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um CHF 211'328.35 auf CHF 1'659'860.95. Darin ist eine weitere Rückstellungsbildung für unser Firmenjubiläum «75 Jahre ASIG» im Jahr 2018 über CHF 200'000.00 enthalten.

**Abschreibungen Immobilien**

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

**Hypothekar-, Darlehens- und  
Depositenkassenzinsen**

Der Zinsaufwand konnte aufgrund des weiterhin tiefen Zinsniveaus um CHF 429'294.59 auf CHF 4'165'520.06 reduziert werden. Für Hypothekar- und Darlehenszinsen wurden CHF 3'368'820.71 und für die Verzinsung der Depositeneinlagen CHF 796'699.35 aufgewendet.

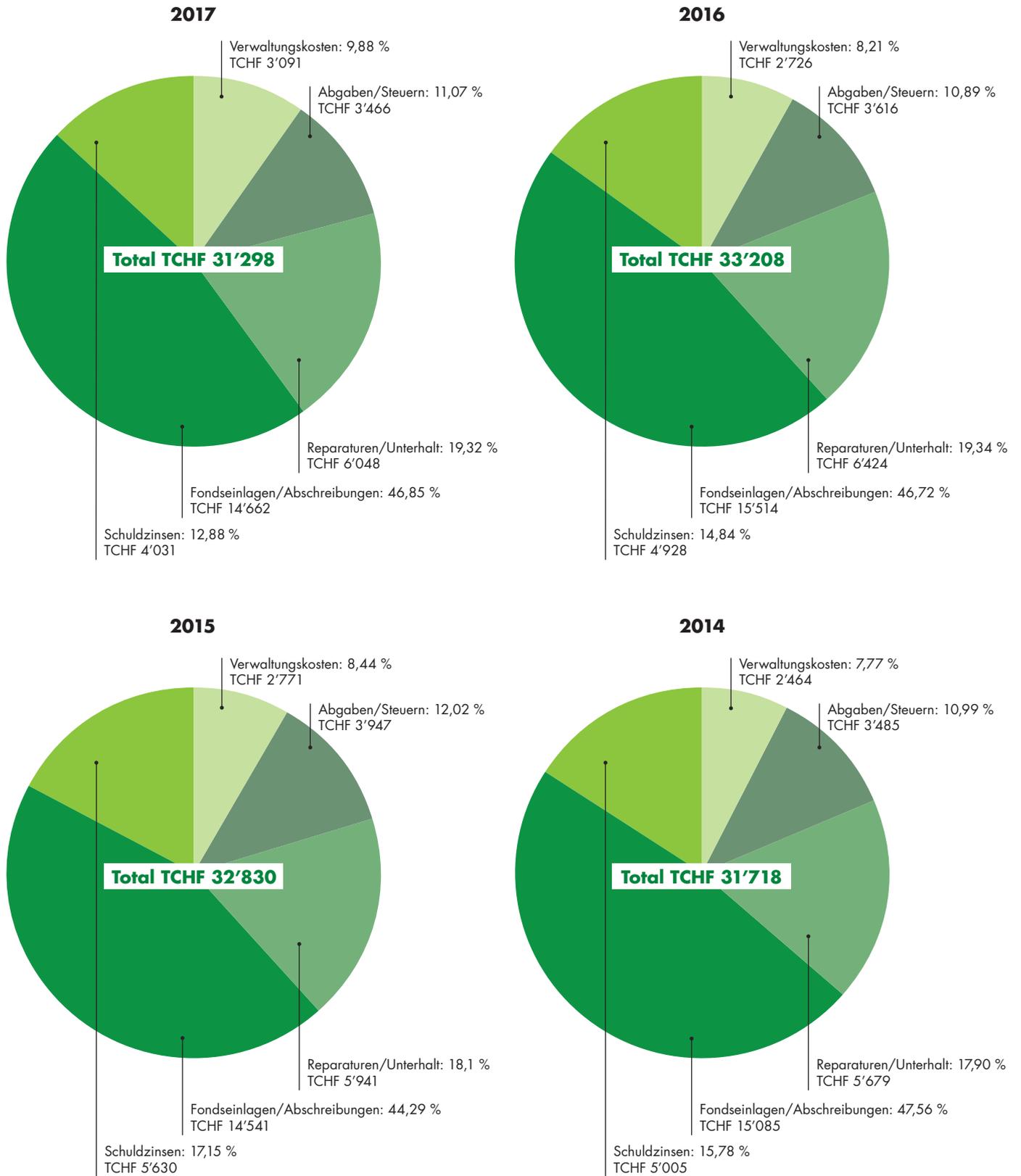
**Bauzinsen für Neubauten/Sanierungen**

Der Ersatzneubau Am Glattbogen in Zürich-Schwamendingen wurde mit Bauzinsen im Betrag von CHF 552'807.00, die Sanierung Glattstegweg (1. Etappe) mit CHF 38'000.00 belastet.

**Periodenfremder Ertrag**

Die Stadt Zürich hat uns für die Einräumung einer Dienstbarkeit im Holzerhud (Erstellung einer Lärmschutzwand) mit CHF 15'100.00 entschädigt.

**Aufwand**



## BILANZ PER 31. DEZEMBER

26

**Aktiven****2017**

CHF

**2016**

CHF

**Umlaufvermögen**

Flüssige Mittel	8'998'706.83	13'467'260.35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	28'794.05	35'744.80
– gegenüber Dritten	339'433.85	39'583.80
./. Delkredere	– 30'000.00	– 30'000.00
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	57'829.90	13'602.15
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'106'369.50	1'090'976.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	44'046.45	39'739.25
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>10'545'180.58</b>	<b>14'656'906.95</b>

**Anlagevermögen**

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	37'208.00	37'208.00
Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten	30'000.00	30'000.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	162'501.00	111'902.00
Fahrzeuge, Rasentraktoren	74'101.00	123'601.00
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	25'248'924.00	22'576'743.00
– Gebäude auf eigenem Land	442'853'354.00	440'310'171.80
./. Wertberichtigungen	– 77'968'721.00	– 73'537'621.00
./. Rückstellung für Rückbauten	– 3'506'000.00	– 2'128'000.00
– Gebäude im Baurecht	81'992'734.35	81'992'734.35
./. Wertberichtigung für Heimfall	– 8'857'962.00	– 8'556'662.00
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	16'750'384.55	140'001.00
– Bau- und Erneuerungskonti	56'984'477.10	21'117'037.10
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	12'900.00	11'450.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>533'813'901.00</b>	<b>482'228'565.25</b>

**Total Aktiven****544'359'081.58****496'885'472.20**

## BILANZ PER 31. DEZEMBER

<b>Passiven</b>	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten	6'055'403.30	3'488'138.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	1'665'760.00	1'468'115.00
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaffern	293'644.00	49'526.00
– gegenüber Dritten	260'749.05	272'175.90
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	3'116'860.45	3'159'137.20
– übrige	1'983'939.85	1'563'418.75
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>13'376'356.65</b>	<b>10'000'511.15</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaffter)	86'940'402.39	83'571'100.03
– Hypotheken/Anleihen	316'935'736.00	284'017'472.00
Rückstellung für Baunachträge	299'647.10	346'927.10
Erneuerungsfonds	72'894'932.00	68'924'639.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>477'070'717.49</b>	<b>436'860'138.13</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'314'900.00	15'353'200.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'043'400.00	2'189'250.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	2'180'000.00	2'030'000.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	20'600'000.00	19'000'000.00
ASIG-Spezialfonds	149'107.40	155'115.35
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	10'000'000.00	9'000'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	107'035.92	53'833.11
– Jahresgewinn	3'517'564.12	2'243'424.46
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>53'912'007.44</b>	<b>50'024'822.92</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>544'359'081.58</b>	<b>496'885'472.20</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

28

	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
Sollmietertrag	34'357'674.65	35'047'283.00
Mietzinszuschüsse	95'877.00	151'884.00
./.. Leerstände	- 97'024.40	- 218'742.30
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	12'883.85	- 3'299.45
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	430'842.45	436'089.85
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>34'800'253.55</b>	<b>35'413'215.10</b>
Liegenschaftenunterhalt	- 3'644'551.76	- 3'787'833.76
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	- 1'998'414.64	- 2'143'228.84
Personalaufwand Unterhalt	- 2'202'449.45	- 2'151'075.45
Einlagen Erneuerungsfonds	- 7'430'883.00	- 7'819'880.00
Aufwendungen für Projektentwicklungen	- 200'803.80	- 485'451.65
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>19'323'150.90</b>	<b>19'025'745.40</b>
Personalaufwand Verwaltung	- 1'431'426.60	- 1'277'365.40
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	- 1'659'860.95	- 1'448'532.60
Abschreibungen		
- Immobilien	- 4'732'400.00	- 5'187'064.25
- Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	- 1'378'000.00	- 1'378'000.00
- Mobilien	- 120'356.60	- 129'532.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>10'001'106.75</b>	<b>9'605'251.15</b>
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	- 4'165'520.06	- 4'594'814.65
Baurechtszinsen	- 433'811.30	- 448'142.30
Allgemeiner Finanzaufwand	- 27'274.07	- 35'106.59
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	590'807.00	146'630.00
Übriger Finanzertrag	4'624.50	3'686.00
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	- 1'000'000.00	- 1'000'000.00
Periodenfremder Ertrag	15'100.00	38'474.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>4'985'032.82</b>	<b>3'715'977.61</b>
Direkte Steuern	- 1'467'468.70	- 1'472'553.15
<b>Jahresgewinn</b>	<b>3'517'564.12</b>	<b>2'243'424.46</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>Jahresgewinn</b>	3'517'564	2'243'424
Abschreibungen	6'230'757	6'694'596
Fondseinlagen	8'430'883	8'819'880
Entnahme Erneuerungsfonds	- 3'282'462	- 3'165'337
Zunahme/Abnahme Forderungen	- 280'519	27'489
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	3'049'514	869'952
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	- 11'367	82'287
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	- 6'008	- 37'642
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	- 47'280	- 184'873
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>17'601'082</b>	<b>15'349'776</b>
Investitionen in Finanzanlagen	0	- 30'000
Investitionen in Sachanlagen	- 58'173'142	- 22'801'935
Desinvestition in Sachanlagen <sup>1)</sup>	0	11'200'165
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 58'173'142</b>	<b>- 11'631'770</b>
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	33'115'909	- 7'043'928
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeinlagen	3'369'302	998'418
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	58'518	- 41'300
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	- 440'222	- 443'070
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>36'103'507</b>	<b>- 6'529'880</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>- 4'468'553</b>	<b>- 2'811'874</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	13'467'260	16'279'134
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	- 4'468'553	- 2'811'874
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>8'998'707</b>	<b>13'467'260</b>

<sup>1)</sup> Rückbau Am Glattbogen

### 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 gleichzeitige 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

30

### Angewandte Grundsätze

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

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftern (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, die nicht in einem Anstellungsverhältnis mit der ASIG stehen.



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		CHF	CHF
<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>			
<b>Übrige Forderungen</b>			
REKA-Bestand Verwaltung		6'624.00	12'312.00
Verrechnungssteuer		1'461.10	1'290.15
Notariatskosten Kauf Nänikon		49'744.80	0.00
<b>Total übrige Forderungen</b>		<b>57'829.90</b>	<b>13'602.15</b>
<b>Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>			
	Nominalwert CHF		
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20'100.00	20'000.00	20'000.00
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5'000.00	5'000.00	5'000.00
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5'000.00	5'000.00	5'000.00
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1'000.00	1'000.00	1'000.00
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5'000.00	5'000.00	5'000.00
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1'200.00	1'200.00	1'200.00
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5'000.00	1.00	1.00
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5'000.00	1.00	1.00
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5'000.00	1.00	1.00
Habitat 8000 AG	50'000.00	1.00	1.00
Logis Suisse AG	35'000.00	1.00	1.00
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	500.00	1.00	1.00
Baugenossenschaft mehr als wohnen	150'000.00	1.00	1.00
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20'000.00	1.00	1.00
<b>Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>307'800.00</b>	<b>37'208.00</b>	<b>37'208.00</b>
<b>Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten</b>			
Stiftung Domicil, Zürich		<b>30'000.00</b>	<b>30'000.00</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

32

	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	849'156.00	1'027'284.00
Ersatzneubau Am Glattbogen	55'122'009.25	19'553'852.20
Projekt Fällanden	897'345.35	35'442.50
Forumslokal Hegnau	84'476.00	25'000.00
Einhausung Überlandpark	20'353.00	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 1-7	11'137.50	0.00
Sanierung Glattstegweg	0.00	462'457.90
Photovoltaikanlage Riethof 9+11	0.00	13'000.50
<b>Total</b>	<b>56'984'477.10</b>	<b>21'117'037.10</b>
<b>Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Marchzinsen Hypothekendarlehen	96'519.00	97'842.00
Agio EGW-Anleihe	77'430.00	103'240.00
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	894'708.10	545'000.00
ASIG 75-Jahr-Jubiläum (2018)	600'000.00	400'000.00
ASIG-Infopavillon Dreispitz	0.00	115'100.00
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	106'200.00	106'200.00
Übrige Abgrenzungen	209'082.75	196'036.75
<b>Total</b>	<b>1'983'939.85</b>	<b>1'563'418.75</b>
<b>Rückstellungen für Baunachträge</b>		
LIVING 11, Seebach	256'435.10	277'655.10
Tägelmoos, Winterthur	43'212.00	69'272.00
<b>Total</b>	<b>299'647.10</b>	<b>346'927.10</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand 01.01.	68'924'639.00	64'448'224.00
Zuweisung	7'430'883.00	7'819'880.00
Entnahmen	- 3'282'462.00	- 3'165'337.00
Umbuchungen auf Erneuerungskonto	- 178'128.00	- 178'128.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>72'894'932.00</b>	<b>68'924'639.00</b>
<b>Unterbesetzungsbeiträge</b>		
Bestand 01.01.	0.00	0.00
Zuweisung	122'500.00	115'100.00
Entnahmen	- 122'500.00	- 115'100.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	CHF	CHF
<b>ASIG-Spezialfonds</b>		
Bestand 01.01.	155'115.35	192'757.15
Mieterbeiträge	260'761.50	264'951.00
Swissgrid Einmalvergütung Anlage Holzerhurd 29	0.00	19'209.20
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.00 pro Wohnung	- 24'120.00	- 24'120.00
Beitrag an Foren CHF 20.00 pro Wohnung	- 47'860.00	- 49'010.00
Photovoltaikanlage Riethof 9+11	- 180'955.50	0.00
Jubiläum ASIG Forum Buchs (30-Jahre-Jubiläum)	- 8'000.00	0.00
Diverse Beiträge	- 5'833.95	- 11'717.55
Photovoltaikanlage Riethof 17+19	0.00	- 222'919.90
LED-Beleuchtung Hirzenbach (Ersatz)	0.00	- 12'455.05
Nachrüstung diverser PV-Anlagen	0.00	- 1'579.50
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>149'107.40</b>	<b>155'115.35</b>
<b>Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb</b>		
Bestand 01.01.	9'000'000.00	8'000'000.00
Zuweisung	1'000'000.00	1'000'000.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>10'000'000.00</b>	<b>9'000'000.00</b>
<b>Liegenschaften Sollmietertrag</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	31'194'221.50	31'875'496.10
Mieteinnahmen Garagen und Parkplätze	2'155'884.65	2'168'106.90
Mieteinnahmen Gewerberäume	671'073.50	680'220.00
Mieteinnahmen Bastelräume	93'958.00	95'808.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	242'537.00	227'652.00
<b>Total</b>	<b>34'357'674.65</b>	<b>35'047'283.00</b>
<b>Leerstände</b>		
Rückbau Am Glattbogen	0.00	127'571.20
Übrige Siedlungen	97'024.40	91'171.10
<b>Total</b>	<b>97'024.00</b>	<b>218'742.30</b>
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	116'945.00	118'033.00
Effektiv an den Vorstand vergütet (ohne Sozialversicherung)	116'387.00	89'630.00
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	20'760.00	15'660.00
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben	19'888.00	22'240.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>28</b>	<b>26</b>
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	<b>16'687'203.00</b>	<b>17'466'495.00</b>
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

34

<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	Nominalwert	Belehnung	Belehnung
Etappe	CHF	CHF	CHF
1 Dreispitz 1	31'245'100.00	28'132'698.00	28'366'029.00
2 Wallisellenstrasse	1'700'000.00	1'600'000.00	1'600'000.00
3 Seebach	1'346'000.00	1'278'500.00	1'278'500.00
5 Am Glattbogen	86'150'000.00	6'150'000.00	12'500'000.00
6 Glattstegweg	13'200'000.00	13'120'000.00	13'120'000.00
7 Saatlen 1	9'805'000.00	8'960'000.00	8'960'000.00
8 Saatlen 2	3'650'000.00	3'602'500.00	3'602'500.00
9 Im Holzerhurd 1	11'445'000.00	10'547'500.00	10'547'500.00
10 Im Holzerhurd 2	19'000'000.00	18'900'000.00	18'900'000.00
11 Hirzenbach	1'230'000.00	1'230'000.00	1'230'000.00
12 Herbstweg	9'464'000.00	8'830'000.00	8'830'000.00
13 Seebach	16'265'000.00	12'831'500.00	13'341'500.00
14 Witikon 1	4'400'000.00	4'400'000.00	4'400'000.00
15 Dreispitz 2	5'300'000.00	5'300'000.00	5'300'000.00
16 Im Holzerhurd 3	3'130'000.00	2'830'000.00	2'830'000.00
17 Seebach	9'685'000.00	8'020'000.00	8'110'000.00
18 Seebach	5'868'000.00	4'175'079.00	4'225'549.00
19 Höngg	38'752'900.00	25'430'719.00	26'186'009.00
20 Witikon 2	9'545'000.00	9'000'000.00	9'000'000.00
21 Seebach	50'000'000.00	40'000'000.00	10'000'000.00
48 Dreispitz 4	1'480'000.00	0.00	0.00
49 Dreispitz 3	2'600'000.00	0.00	0.00
50 Rümlang	14'800'000.00	13'400'000.00	13'400'000.00
51 Effretikon	26'600'000.00	17'287'000.00	15'937'000.00
52 Hegnau	35'800'000.00	35'350'000.00	30'350'000.00
53 Buchs 1	5'260'000.00	5'202'500.00	5'202'500.00
54 Buchs 2	11'500'000.00	11'500'000.00	11'500'000.00
55 Oberglatt	22'075'000.00	21'523'500.00	16'768'500.00
56 Winterthur	40'000'000.00	0.00	0.00
Übrige Grundstücke	320'000.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>491'616'000.00</b>	<b>318'601'496.00</b>	<b>285'485'587.00</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. Absicherungsgeschäfte können sich positiv oder negativ auf künftige Zinsentwicklungen auswirken und auch einen negativen Wiederbeschaffungswert aufweisen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass durch den Abschluss der Zinsabsicherungen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich erscheint sowie dessen Höhe im heutigen Zeitpunkt nicht verlässlich abgeschätzt werden kann. Hingegen kann durch die vorgenommenen Zinsabsicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

**Verkaufsverpflichtung/Kaufrecht**

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

<b>Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
<b>Periodenfremder Ertrag</b>		
Zürich-Versicherung-Entschädigung aus Vorjahr	0.00	28'814.00
Bundesamt für Strassen ASTRA: Entschädigung für Schallschutzmassnahmen Holzerhud	15'100.00	9'660.00
	<b>15'100.00</b>	<b>38'474.00</b>

**Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 14. Dezember 2017 hat die ASIG Wohngenossenschaft eine Siedlung mit 121 Wohnungen in Nänikon erworben. Die Eigentumsübertragung wie auch die Zahlung des Kaufpreises erfolgten am 15. Januar 2018 und sind aus der vorliegenden Jahresrechnung 2017 nicht ersichtlich.

**Weitere Angaben gemäss Art. 17 der Statuten:****Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden**

Die ASIG Wohngenossenschaft erhält Leistungen vom Bund, vom Kanton Zürich und von einigen Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, zinsfreie oder vergünstigte Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

**Risikobeurteilung**

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben im Berichtsjahr 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. Der Vorstand hat die Evaluation der Risiken an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2017 gutgeheissen.

**Liegenschaften/Wohnungsbestand**

Gemäss Liegenschaftenverzeichnis auf den Seiten 40 bis 43.

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

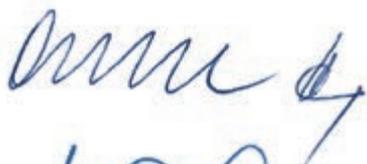
36

	<b>2017</b> CHF	<b>2016</b> CHF
Gewinnvortrag	107'035.92	53'833.11
Jahresgewinn	3'517'564.12	2'243'424.46
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>3'624'600.04</b>	<b>2'297'257.57</b>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	180'000.00	150'000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	2'900'000.00	1'600'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5 %*	439'093.65	440'221.65
Vortrag auf neue Rechnung	105'506.39	107'035.92
<b>Total verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>3'624'600.04</b>	<b>2'297'257.57</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.

**Unterschriften**

Präsident:



Leiter Finanzen:



*Auf der Baustelle Oase Am Glattbogen sind rund zwei Dutzend Berufsgattungen an der Arbeit. Damit die engen Terminpläne eingehalten werden können, müssen die Abläufe der Handwerker wie Zahnräder ineinandergreifen.*



## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

38



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 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 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### *Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften*

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

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG



M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*



M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. Februar 2018

*Beilage:*

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

## LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS STADT ZÜRICH

40

Baueinheit Siedlung	Mehrfamilienhäuser (MFH)							Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
	Total MFH	1 und 1 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								76	123		21	220	220	
2 Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328-332, 340-342							5		2	30			32	32
3 Seebach	Sperletweg 1-51							2			12			12	24
5 Am Glattbogen	Am Glattbogen 2-102, 7-107							4			18	6		24	77
6 Glattstegweg	Glattstegweg 56-94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330-338							22			68	68		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
11 Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14							1	9	9	18			36	36
12 Herbstweg	Herbstweg 110-112							2	7	35	21			63	63
13 Seebach	Mattackerstrasse 65-73, 77-83							9	27	27	42	23		119	119
14 Witikon 1	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140-144							7	12	12	20	12	32	88	88
15 Dreispitz 2	Dreispitz 17-21, 35 Wallisellenstrasse 352							5	14	21	18	4		57	57
16 Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43							3		6		27	6	39	39
17 Seebach	Mattackerstrasse 26-32							4	7	6	16	7		36	36
18 Seebach	Schaffhauserstrasse 406-408							2	8	20	8	4		40	40
19 Höngg	Rüthhofstrasse 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
<b>Total Stadt Zürich</b>								125	87	270	550	351	81	1'339	78
										222	5	27	332	1'671	

Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2018 (1'025 % des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Abstellplätze 1 Schulgebäude	1945-47	1972	1991/92	1991/92	33'048'771.80	72'504'700.00
Garagen, Verkaufslokal Kinderkrippe	1945-47		1988/2003	1988	3'613'345.25	7'920'000.00
	1948	2000	2008	2000	3'720'875.00	10'017'700.00
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	13'138'352.00	29'418'000.00
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	1987	1987	19'676'235.05	34'090'000.00
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	7'170'000.00
Abstellplätze	1964	1987	1997/98/08	1997/98/08	14'965'748.00	21'838'200.00
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2002	1997-2000	1997-2000	24'057'569.10	34'925'300.00
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'312'127.60	6'190'200.00
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'157'898.00	14'194'000.00
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'120'204.00	29'687'300.00
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'233'081.00	23'113'000.00
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'339'897.00	26'127'400.00
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'655'515.00	13'394'300.00
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935'354.00	13'997'000.00
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455'000.00	11'040'000.00
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97				46'940'725.35	48'410'700.00
Garagen, 1 Doppelkindergarten 1 Pflegewohngruppe	2003/04				15'078'825.00	16'227'200.00
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'170'809.00	56'678'200.00
1 Lagerraum	1952				2'200'000.00	1'931'600.00
2 Lagerräume, 1 Atelier	1952				4'625'000.00	4'007'600.00
<b>Total Stadt Zürich</b>					356'085'480.70	505'243'200.00

## LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS REGION ZÜRICH

42

Baueinheit	Siedlung	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
		Total MFH	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer		Total EFH	
50	Rümlang	Obermattenstrasse 31–43 Rümelbachstrasse 1–19	10		16	58	32		106			12		12	118
51	Effretikon	Rappenstrasse 9–13, 12–18 Illnauerstrasse 34–36	9		27	74	38		139						139
52	Hegnau	Riethof 1–25, 2–18	22		19	98	98	21	236						236
53	Buchs 1	Dielsdorferstrasse 10–18	5		4	15	15	4	38						38
54	Buchs 2	Ringstrasse 7–21	8		6	18	26	12	62						62
55	Oberglatt	Reckholderenstrasse 1–67 Glattstügg 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 19	9		2	32	42	13	89				1	1	90
<b>Total Region Zürich</b>			63		74	295	251	50	670			51	18	69	739
<b>Total Stadt Zürich</b>			125	87	270	550	351	81	1'339	78	222	5	27	332	1'671
<b>Total</b>			188	87	344	845	602	131	2'009	78	222	56	45	401	2'410



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 2018 (1'025 % des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Garagen, Abstellplätze	1961–63	1996	1997–99	1997–99	20'489'124.95	35'933'800.00
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'503'974.00	33'112'800.00
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	44'443'181.65	66'291'500.00
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'126'865.85	9'980'100.00
Garagen	1987	2002			17'674'938.10	22'806'000.00
Garagen, Abstellplätze	1994				27'883'527.50	28'939'000.00
Garagen 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				52'887'919.60	40'778'000.00
<b>Total Region Zürich</b>					194'009'531.65	237'841'200.00
<b>Total Stadt Zürich</b>					356'085'480.70	505'243'200.00
<b>Total</b>					550'095'012.35	743'084'400.00



Quartier/Gemeinde: Schwamendingen  
Anzahl Wohnungen: 795  
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

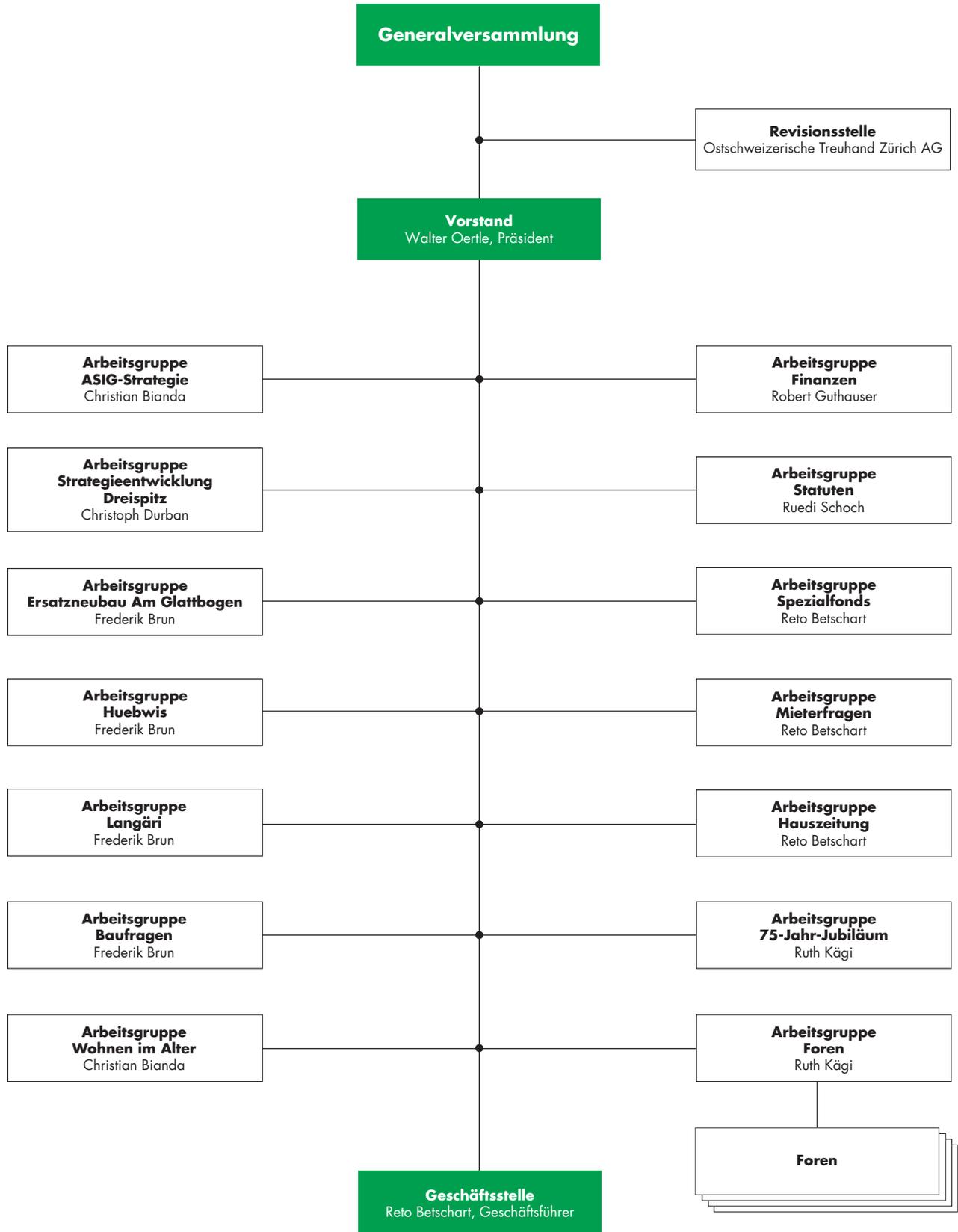


Quartier/Gemeinde: Witikon  
Anzahl Wohnungen: 131  
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

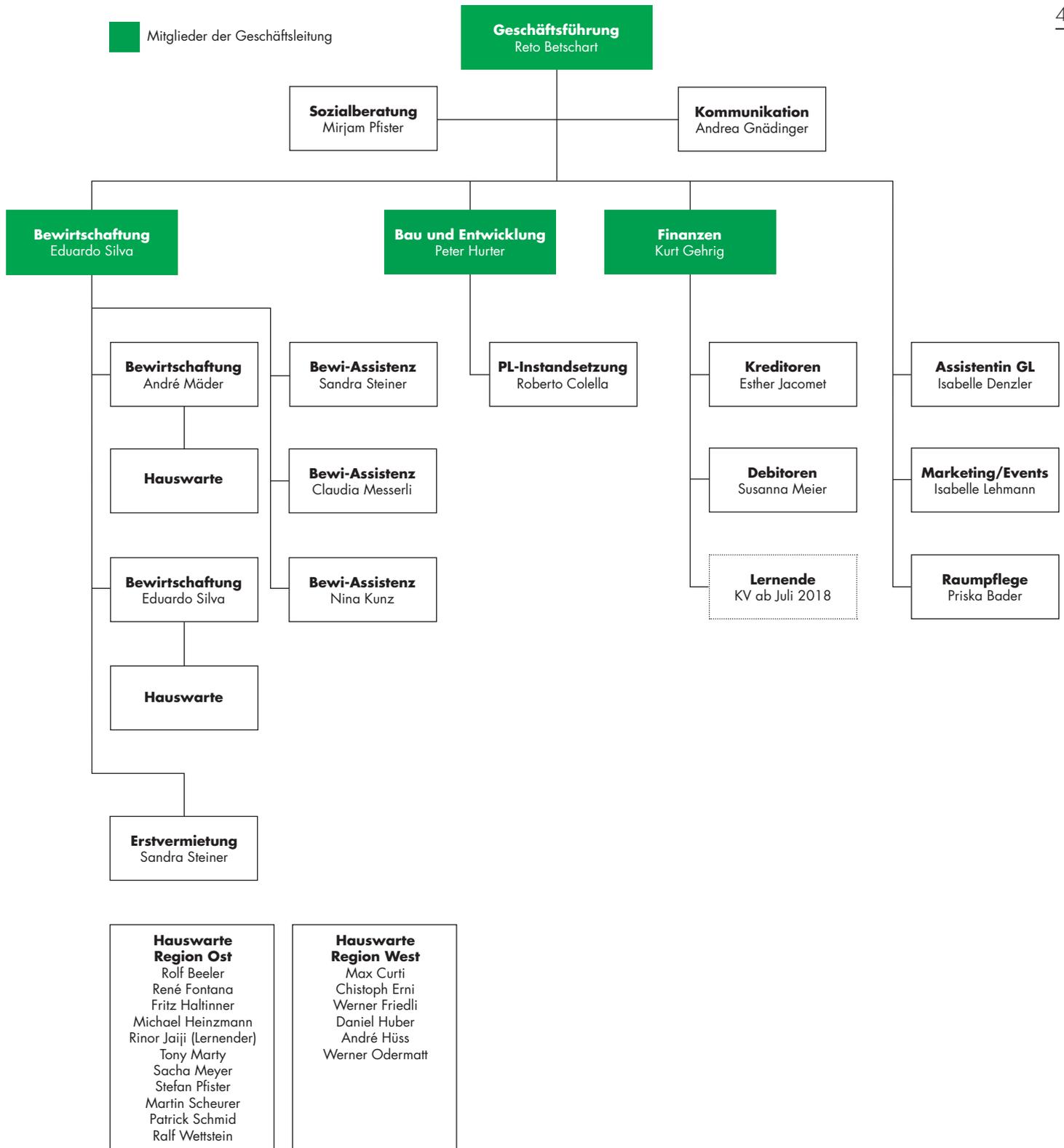


Quartier/Gemeinde: Winterthur, Tägelmoss  
Anzahl Wohnungen: 90  
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

# DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (STAND 01.01.2018)



ORGANIGRAMM (STAND 01.01.2018)



## KONTAKTE (STAND 01.01.2018)

46

### VORSTAND

Walter Oertle, Präsident, Schaffhauserstrasse 406, 8050 Zürich  
Ruth Kägi, Vizepräsidentin, Grundstrasse 15a, 8405 Winterthur  
Christian Bianda, Riethof 17, 8604 Volketswil  
Frederik Brun, Eichhalde 16, 8053 Zürich  
Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich, Schreinerstrasse 51, 8004 Zürich  
Robert Guthauser, Rütistrasse 5, 8132 Egg bei Zürich  
Bruno Lippuner, Ringstrasse 19, 8107 Buchs  
Ruedi Schoch, Am Wasser 36, 8049 Zürich  
Katherine Stettler, Obermattenstrasse 42, 8153 Rümlang  
Michael Malnati, Trichtenhausenstrasse 126, 8053 Zürich

### GESCHÄFTSSTELLE

Dreispitz 21, 8050 Zürich, 044 325 16 00  
Website: [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)  
Geschäftsführer: Reto Betschart  
Geschäftsleitung:  
Reto Betschart  
Peter Hurter  
Kurt Gehrig  
Eduardo Silva

### STIFTUNGSRAT DES ASIG-HILFSFONDS

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

### REVISIONSSTELLE

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



*Die ASIG ist eine lebendige Genossenschaft, die seit dem Jahr 1943 besteht und auch weiterhin Wohnungen für die Zukunft erstellt. Sie orientiert sich sowohl an den neuen Wohn- und Bau-Tendenzen als auch an den aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen.*

*Die ASIG denkt und handelt umwelt- und ressourcenschonend. Im Betrieb, bei Neu- und Umbauten bemüht sich die ASIG um umweltverträgliche Lösungen.*

*Beim Einsatz von Energie und Energieträgern (Heizung, Strom, Gas und Wasser) ist die Sparsamkeit im Umgang mit den Ressourcen oberstes Ziel, die Verwendung erneuerbarer Energie wird bevorzugt.*

*Ökologisch richtige Abfallentsorgung und Kompostierung sind der ASIG wichtig und erfordern die persönliche Mitarbeit ihrer Mitglieder.*

**Herausgeberin:** ASIG Wohngenossenschaft  
**Redaktion:** ASIG, **Fotos:** ASIG, Ralph Hut, Jörg Vieli  
**Gestaltungskonzept und Realisation:** Sevenseas GmbH Marketing, Communication, Advertising  
**Druck:** Andres Print-Medien GmbH

ASIG

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