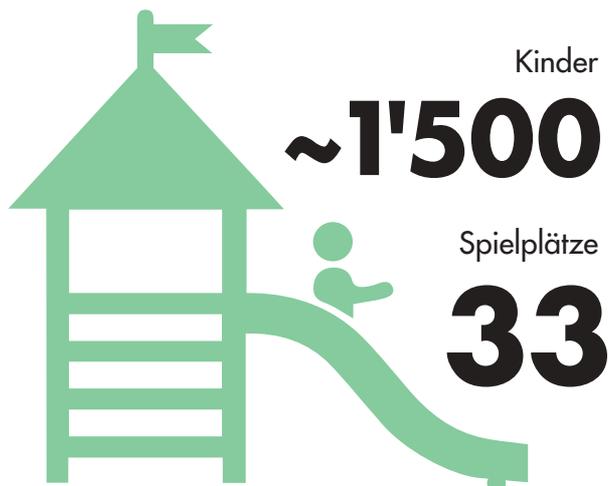


GESCHÄFTSBERICHT 2021

WOHNEN UND MEHR

ASIG

Überblick



Anzahl Wohnungen und Einfamilienhäuser



Wohnfläche pro Bewohner in m²



Gebäudeversicherungswert
in Mio CHF



Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Gebäudeversicherungswert
in Mio CHF



Mieterwechsel



Mitarbeitende
Geschäftsstelle



Hauswarte



Anlagekosten
in Mio. CHF



Inhalt

5	Vorwort
7	Bericht des Vorstands
11	Geschäftsstelle
12	Soziokulturkommission
15	Soziales
19	Baukommission
22	Spezialfonds
25	Ausblick
28	Kommentar zur Bilanz
30	Kommentar zur Erfolgsrechnung
31	Aufwand
32	Bilanz
34	Erfolgsrechnung
35	Geldflussrechnung
36	Anhang zur Jahresrechnung
41	Gewinnverwendung
44	Revisionsbericht
46	Unsere Siedlungen
52	Liegenschaften Stadt Zürich
54	Liegenschaften Region Zürich
56	Vorstand und Geschäftsleitung
58	Genossenschaftsorgane
59	Geschäftsstelle
60	Kontakte

Für die Geschäftsberichte wählen wir ein Fotothema, das die ASIG in ihrer Vielfalt und Einzigartigkeit darstellt. Dieses Jahr hat sich der Fotograf Balz Murer auf die Suche nach dem Leben in den Siedlungen Wiesliacher und Steinacker in Witikon, Reckholderenstrasse in Oberglatt und Glattstegweg in Schwamendingen, gemacht. Die Fotoseiten dieses Berichts präsentieren eine lebendige und im wahrsten Wortsinn bewegte Facette unserer Wohn-genossenschaft. Die Welt ist eine Bühne, das Leben ein Auftritt. Deshalb nennen wir das Bildthema ASIG-Siedlungen: Bühne fürs Leben. Wir danken allen abgebildeten Genosschafterinnen und Genosschaftern, dass sie uns an ihrem Leben teilhaben lassen.

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Erstes möchte ich Ihnen für das grosse Vertrauen danken, welches Sie mir mit der diesjährigen Wahl zum neuen Präsidenten schenkten. Aber ich möchte auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen gratulieren, die an der vergangenen Generalversammlung alle ein sehr gutes Wahlresultat erzielten. Dies wird uns alle sicherlich in der kommenden Amtsperiode motivieren, aber auch die Kontinuität und Stabilität der ASIG weiter fördern.

Ein sehr interessantes, aber auch ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Dies ist sicherlich nicht alleine der Pandemie geschuldet. Dennoch mussten wir im Frühling 2021 erneut die Generalversammlung schriftlich und elektronisch durchführen und konnten Walter Oertle als abtretenden Präsidenten nicht vor Publikum verabschieden – dies möchten wir gerne an der kommenden GV nachholen.

Erfreulicherweise gelang es uns, Sie im Sommer endlich zum Meet & Greet wieder einmal zu treffen und im Herbst unsere Informationsveranstaltung zu den geplanten Bauvorhaben durchzuführen, an welcher der Austausch mit Ihnen im Vordergrund stand.

Mit der Pandemie war im vergangenen Jahr sicherlich immer wieder Flexibilität und Umdenken gefordert, dennoch, denke ich, haben wir uns langsam ein Stück weit daran gewöhnt oder uns damit abgefunden. Dabei bleibt die Planungssicherheit gerade bei Veranstaltungen weiterhin schwierig und erfordert bestimmt auch 2022 die eine oder andere Anpassung.

Einige Anpassungen waren aber auch im Vorstand im Rahmen der Neukonstituierung, nach dem Austritt von Walter Oertle und mit der Neuwahl von Florian Egloff, notwendig. Dies gelang gut und die Zusammenarbeit in den Kommissionen und im Gesamtvorstand läuft bereits bestens. Der erste Prüfstein bildete sicherlich der Ausfall unseres Geschäftsfüh-

fers Reto Betschart seit vergangemem September. Dabei war es in kürzester Zeit notwendig, eine «Übergangs-Organisationsstruktur» aufzubauen, was gut gelang, die zweite Jahreshälfte aber intensiviert und von allen Beteiligten grosse Aufmerksamkeit erforderte.

Ich darf sagen, dass die ASIG zwar ein bewegtes und themenintensives Geschäftsjahr hinter sich hat, es aber erneut mit einem sehr guten Ergebnis abschliessen konnte. Dies erforderte eine hohe Konzentration und viel Arbeit seitens des Vorstandes, der Geschäftsleitung und des gesamten ASIG-Teams.

Hierfür danke ich allen Mitwirkenden ganz herzlich!



Frederik Brun
Präsident





Frederik Brun (links) im Gespräch mit Ruedi Schoch

Bericht des Vorstands

Frederik Brun wurde anlässlich der Generalversammlung 2021 als Nachfolger von Walter Oertle ins Präsidium gewählt. Im Gespräch lässt er zusammen mit Ruedi Schoch, Vizepräsident, das vergangene Geschäftsjahr Revue passieren.

Sie sind nun 13 Jahre im ASIG-Vorstand tätig und seit einem Jahr Präsident, Frederik Brun. Wie führen Sie die ASIG in die Zukunft?

Frederik Brun (FB): Mir ist es wichtig, die Kontinuität zu bewahren und den Teamgeist weiter zu fördern, also das genossenschaftliche Für- und Miteinander. Sie haben die ASIG in der Vergangenheit so stark gemacht. Aus meiner Zeit als Leistungssportler durfte ich lernen, dass eine gut funktionierende Mannschaft gemeinsam stärker ist und weiterkommt als ein einzelnes Teammitglied.

Welches waren die Herausforderungen im vergangenen Jahr?

FB: Sicherlich war eine der Herausforderungen, für unsere Mitglieder präsent zu sein, trotz der immer wieder einzuschränkenden Kontakte oder der erneuten Umstellung der Generalversammlung in schriftliche bzw. elektronische Form. Dies erforderte von allen die nötige Flexibilität, denn es ist wohl eine der Erkenntnisse im zweiten Pandemiejahr: Was heute gilt, kann morgen schon wieder anders sein.

Eine weitere grosse Herausforderung, die es zu meistern galt, war der Ausfall unseres Geschäftsführers Reto Betschart und die daraus resultierende Veränderung in der operativen Geschäftsführung. Dabei galt es, umgehend organisatorische Umstellungen vorzunehmen, welche die Stabilität und Kontinuität der ASIG bewahren liessen, was aus meiner Sicht gelungen ist.

Hat die Pandemie das Umfeld für die ASIG weiter geprägt?

FB: Die Pandemie ist sicherlich allgegenwärtig, sei dies in der Planungssicherheit unserer Bauprojekte, in der Nachbarschaft und deren Wohnraum oder auch in den verwendeten Kommu-

nikationskanälen etc. Wir gingen es jeweils lösungsorientiert an, mit dem Ziel, ein gemeinsames Ergebnis zu erreichen.

Wie ist es Ihnen gelungen, den Kontakt mit der Bewohnerschaft aufrechtzuerhalten?

FB: Wir setzten im vergangenen Jahr auf verschiedene neue Formate wie auch Kommunikationsmittel. Dabei bildeten die Videobotschaften zur Generalversammlung sicherlich eine Premiere. Es gelang uns damit, unseren Mitgliedern verschiedene Botschaften oder auch die Planungs- und Baufortschritte in filmischer Form zu vermitteln. Sicherlich ist dies nicht das Gleiche wie ein persönlicher Austausch, darum doppelten wir im Herbst mit der Information zu den geplanten Bauprojekten nach und trafen interessierte Mitglieder persönlich zu einem Informationsabend, der rege besucht wurde. Der wohl gemütlichste Event war das erstmalig durchgeführte Meet & Greet, welches an einem schönen Samstagmittag im Sommer auf der Terrasse der Samsung Hall stattfand. Dabei bewirtete der Vorstand die anwesenden Mitglieder und konnte im Gespräch hautnah Freuden und Sorgen spüren und für unsere Arbeit aufnehmen. Ausserdem geht ein herzlicher Dank an unsere ASIG-Foren, unsere Botschafterinnen und Botschafter in den Siedlungen, die trotz der schwierigen Bedingungen herausholten, was sie im Rahmen des Gesundheitsschutzes konnten.

Hat sich der Genossenschaftsgedanke, das Füreinander-Einstehen, verändert?

Ruedi Schoch (RS): Die grosse Solidarität, die sich im genossenschaftlichen Wohnumfeld wie auch in privaten Konstellationen gezeigt hatte, hat sich auch während des zweiten Jahrs der Pandemie weitergeführt, auch wenn die Situation nicht mehr so aussergewöhnlich war. Die Wohnsituation im Gesamten war aber angespannter, was auf der Geschäftsstelle zu mehr Reklamationen und erforderlichen Massnahmen geführt hat. Die Toleranzschwelle ist eher tiefer geworden.

FB: Ich persönlich bin in einer Genossenschaft aufgewachsen und kenne dieses System daher gut. Sicherlich schätzen viele unserer Mitglieder diese Wohn- und Lebensform genauso wie

ich. Das Füreinander-Verantwortung-Übernehmen und das Miteinander-Teilen hat mit der Pandemie sogar noch mehr Sinn und Wichtigkeit erlangt.

Verantwortung übernahmen Sie auch wie erwähnt, als Geschäftsführer Reto Betschart im Herbst aus gesundheitlichen Gründen pausieren musste.

FB: Dies war sicherlich einer der einschneidendsten Momente im vergangenen Jahr. Der Vorstand handelte gemeinsam mit der Geschäftsleitung umgehend. Dominique Muff, Leiter Bau und Entwicklung, übernahm im September die interimistische Geschäftsführung, um die ASIG zusammen mit seinen Geschäftsleitungskollegen wie gewohnt weiterzuführen. Gleichzeitig war es notwendig, eine Triage der verschiedenen Themen bzw. laufenden Geschäfte vorzunehmen. Vorstand und Geschäftsleitung nahmen dies gemeinsam in Angriff, gingen lösungsorientiert vor und verloren keines der Themenfelder aus den Augen. Hier geht mein Dank an alle Involvierten. Unser grösster Dank gilt allerdings Dominique Muff, der seine Funktion als Geschäftsführer ad interim motiviert, kompetent und umsichtig wahrnahm.

Im Juni 2020 hatten Sie sich neu organisiert, nachdem im Vorstand und in der Geschäftsleitung die Strukturen überprüft und wo nötig angepasst worden waren. Hat sich dieser Weg bewährt, Ruedi Schoch?

RS: Die Reduktion auf vier Kommissionen (vgl. Organigramm auf Seite 58) sowie die klare Struktur des Vorstandsausschusses, der in einem engeren Austausch mit der Geschäftsleitung steht, führen zu einer effizienteren und klareren Führung. Die Grenze zwischen strategischer und operativer Ebene ist aber nicht messerscharf und bedarf immer wieder der Klärung mit dem notwendigen Augenmass.

Wie haben Sie mit der ASIG das gesellschaftlich schwierige Jahr genutzt? Wo hat die ASIG Fortschritte gemacht, woraus hat sie gelernt?

FB: Der Vorstand konnte, wie von Ruedi Schoch erwähnt, die

strategische Organisation mit den vier Kommissionen etablieren und weiter stärken. Dabei wurden sicherlich in der Soziokulturkommission einige neue interessante Themen diskutiert. Die Kommission beschäftigt sich mit dem genossenschaftlichen Leben und der Frage, welches die künftigen Bedürfnisse an Begegnungszonen sowie Gemeinschaftsflächen sind. Die Erkenntnisse werden dann in unsere Neubauprojekte einfließen.

RS: Die nunmehr bereits alltäglichen digitalen Kanäle konnten erfolgreich auch für umfangreichere Tätigkeiten wie eine Vorstandsklausur zum Thema der Gemeinschaftsräume eingesetzt werden – eine Vorstellung, die wohl noch ein Jahr früher undenkbar gewesen ist. Gleichzeitig hat es sich gezeigt, wie wichtig auch für einen Vorstand der Kontakt zu den Mitgliedern ist, der über die Foren ja einigermaßen aufrechterhalten werden konnte.

Welches waren Ihre persönlichen Highlights im abgeschlossenen Jahr?

FB: Hier gäbe es sicherlich verschiedene Highlights zu nennen. Für mich persönlich stach aber der Klausurmorgen – als wir uns mit der Generation Z beschäftigten – heraus. Dabei war es nicht nur spannend, zu sehen, wie die junge Generation heute kommuniziert oder mit was für Begriffen sie sich ausdrückt. Nein, interessant zu hören war, wie stark sie sich mit nachhaltigen Themen und dem Miteinander auseinandersetzt. Gerade hierzu haben wir als Genossenschaft einiges zu bieten.

RS: Neben der Beschäftigung mit der Generation Z – da gehe ich mit Frederik Brun einig – war auch das Wiedersehen am Meet & Greet-Anlass mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern ein wunderbarer Moment für einen Austausch einerseits und eine Geste andererseits. Aus einer internen Perspektive heraus sind auch der reibungslose Wechsel im Präsidium von Walter Oertle zu Frederik Brun und die schnelle Integration von Florian Egloff in den Vorstand hervorzuheben.

Sie beschäftigen sich im Vorstand seit 2020 mit Nachhaltigkeitsthemen. Ruedi Schoch, wo stehen die Gespräche und welche konkreten Ziele diesbezüglich verfolgt die ASIG?

RS: Der Vorstand hat sich des Themas umfassend angenommen, wobei es nicht nur um bauliche Fragestellungen oder Photovoltaikanlagen geht. Eine nachhaltige Wirtschaft befasst sich auch mit der sozialen Nachhaltigkeit, bei der der Mensch im Zentrum steht. Erarbeitet hat der Vorstand eine Zusammenstellung der für die ASIG wichtigen Nachhaltigkeitsthemen. Ganz konkret könnte sich dies beispielsweise in Sharingkonzepten für verschiedene Gegenstände im Sinne einer Ressourcenschonung zeigen. In einer sozialen Nachhaltigkeit sollten Siedlungen so konzipiert und bespielt werden können, dass verschiedene Lebensformen, Altersstrukturen und Gemeinschaften neben- und miteinander zu einem Mehrwert für alle führen.

Welches waren weitere Schwerpunktthemen im Rahmen der Vorstandsarbeit?

RS: Neben den bereits erwähnten Klausurthemen hat sich der Vorstand auch intensiv mit der Funktion und der Rolle der Gemeinschaftsräume auseinandergesetzt und wie diese allenfalls neu «bespielt» werden können, wobei die Foren in diese Fragestellung noch miteinzubeziehen sind. Daneben hat sich der Vorstand mit ganz verschiedenen Landerwerbskäufen beschäftigt und sich an einer grösseren Ausschreibung eines Baurechtes in einer angrenzenden Gemeinde beteiligt – leider hat sich die Gemeinde für einen anderen Bauträger entschieden.

FB: Mir ist es, wie aus meinem persönlichen Highlight zu erkennen ist, ein wichtiges Anliegen, die jüngere Generation vermehrt für das Leben in einer Genossenschaft zu begeistern und daran teilhaben zu lassen.

Eines Ihrer wichtigsten Ziele war es, weiteren Wohnraum für Genosschafterinnen und Genosschafter zu schaffen. Halten Sie an den Wachstumszielen fest und wie kommen Sie voran?

FB: Die ASIG ist mit ihrem Wachstumsziel auf Kurs. Mit unse-

ren jüngsten Siedlungen in Fällanden haben wir bewiesen, dass es durchaus möglich ist, neuen Siedlungsraum zu schaffen und zu entwickeln. Zudem kommen wir mit der Erneuerung unserer Stammsiedlung im Dreispitz in Zürich gut voran. Allein mit dieser Erneuerung werden wir unseren heutigen Wohnungsbestand um rund 400 Wohnungen ausbauen und somit in den kommenden Jahren auf über 3'000 Wohnungen wachsen.

Ist die ASIG gerüstet für die grossen Bauvorhaben in den nächsten Jahren?

FB: Sämtliche Bauvorhaben sind von langer Hand geplant und gut vorbereitet. Dies hat sicherlich auch mit der Fachkompetenz innerhalb der Organisation zu tun. Dennoch ist es wichtig, sich in einer Wachstumsphase personell weiter zu verstärken, um die anfallenden Themen zu bewältigen und die heutige Qualität zu erhalten. Gleichzeitig gilt es, in der heutigen Zeit, die Prozesse zu optimieren wie auch die Digitalisierung voranzutreiben. Dies ist ein Verlauf, an dem die ASIG stetig arbeitet.

Welches sind Ihre Ziele für 2022?

FB: Sicherlich sind die baulichen Themen voranzutreiben. Hierzu gilt es das bereits Aufgegleiste mit Umsicht zu intensivieren und die Qualität weiter zu fördern. Ausserdem wären im Hinblick auf das 2023 bevorstehende 80-Jahre-Jubiläum das «gemeinsame Entstehen füreinander» und ein glückliches Zusammenleben unserer Mitglieder wünschenswert.

RS: Unserer Kernaufgabe – Wohnraum zu zahlbaren Konditionen zur Verfügung zu stellen – wollen wir immer nachkommen. Daneben ist es aber auch wichtig, Veränderungen in der Organisation so anzugehen, dass dies auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verständlich ist und für sie auch einen Mehrwert erbringt. Gleichzeitig müssen wir die Führungsstruktur überdenken, damit wir eine starke Geschäftsleitung als operatives Führungsorgan haben, um die vielfältigen Aufgaben kompetent erledigt zu wissen. So gelingt es uns, den ASIG-Mitgliedern auch in Zukunft ein sicheres Zuhause zu bieten.



Unsere Siedlung Reckholderenstrasse, Oberglatt

Geschäftsstelle

Wegweisend

Der ASIG-Arbeitsalltag 2021 war weiterhin geprägt durch die Pandemie. Jene hat uns nicht nur flexibler, sondern auch kreativer in der Planung gemacht und neue Wege etablieren lassen. So haben wir den Austausch untereinander trotz Homeoffice auch im virtuellen Raum positiv erlebt und neue Ansätze für die Kommunikation gewählt.

Im Frühling wurde unsere Neubausiedlung Huebwis in Fällanden bezogen. Anstelle eines «Tag der offenen Tür» bedienten wir uns einer Drohne und schickten ein Filmteam los. Parallel dazu realisierten wir einen virtuellen Rundgang durch die Musterwohnung.

Die erneut schriftliche und elektronische Generalversammlung wurde mit moderierten Videobotschaften ergänzt. So konnten Walter Oertle und Frederik Brun trotzdem persönlich auf die Stabsübergabe im Präsidium eingehen und Florian Egloff sich als Vorstands-Wahlkandidat auf sympathische Art vorstellen. Im Rahmen der Erneuerung unserer Stammsiedlung Dreispitz hiess der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan am 2. Juni 2021 gut. Der positive Entscheid im Gemeinderat folgte dann am 6. Oktober. Ende Oktober präsentierten wir das Zielbild und die Gewinnerprojekte aus dem digitalen Studienauftrag zur ersten Bauetappe unseren Mitgliedern in Form eines animierten Filmes.

Ab September musste Reto Betschart seine Aufgaben in der ASIG-Geschäftsführung aus gesundheitlichen Gründen leider ruhen lassen. Seither bin ich als Leiter Bau und Entwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung mit der Geschäftsführung ad interim betraut. Ich bedanke mich beim ASIG-Vorstand und dem ganzen ASIG-Team für das Vertrauen und die wertvolle Unterstützung.

Zum Ende des Jahres wurde eine neue Mieterumfrage durchgeführt. Für die zahlreich eingegangenen Meinungen bedanken wir uns. Zusammen mit dem intern vorangetriebenen Organisationsentwicklungsprozess helfen sie uns, unsere Stärken auszubauen, unsere Prozesse zu optimieren und die Digitalisierung weiterzuerfolgen.

Wohnungswechsel

2021 erfolgten 192 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern, davon waren 74 interne Wechsel. Die Fluktuation beträgt im Verhältnis zum Wohnungsbestand 6,85 %. Der Wert liegt unter dem Wert des letzten Jahres von 7,57 %, jedoch weiterhin im Durchschnitt der letzten Jahre.

Dass viele der wegziehenden Mieterinnen und Mieter jeweils Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern bleiben möchten bestätigt, dass die Menschen den ASIG-Siedlungen sehr verbunden sind.

Mitgliederbewegung

Am 1.1.2021 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter 3'340 Personen.

Zunahme (Eintritte)	145
Abnahme (Austritte)	108
Stand 31.12.2021	3'377



DOMINIQUE MUFF
GESCHÄFTSFÜHRER A.I.



EDUARDO SILVA
LEITER BEWIRTSCHAFTUNG

Soziokulturkommission

Mit Neuem und Altbewährtem durch das 2021

Eher ruhig und mit weniger Aktivitäten sind wir aus soziokultureller Sicht ins Jahr 2021 gestartet. Durch die zweite Pandemiewelle bedingt, konnten erneut geplante Foren-Aktivitäten nicht oder nur reduziert stattfinden. Erfreulicherweise können wir aber auch auf ein Jahr zurückschauen, in welchem wieder viele Begegnungen stattfinden durften und Neues ausprobiert wurde.

Neues entstand beispielsweise bei den Mieterversammlungen im Frühling. Um trotz der Corona-Einschränkungen auch Mitsprachegelegenheit zu bieten, haben viele ASIG-Foren eine schriftliche Variante durchgeführt, einige haben sich an digitale Möglichkeiten gewagt. Neues braucht Initiative, Mut, und in der Regel bedeutet es zu Beginn einen Mehraufwand. Häufige Veränderungen bewirken auch Unsicherheit, erfordern stetige Flexibilität. Dafür und für ihren stets grossen Einsatz in unseren Siedlungen möchte ich allen Foren im Namen der ASIG ganz herzlich danken. Die wenigen, aber umso wertvolleren Begegnungen im vergangenen Jahr wären ohne die Zeit, die Gedanken und das Engagement von so vielen Privatpersonen, insbesondere von unseren ASIG-Foren, nicht denkbar gewesen: sorgfältig vorbereitete Ausflüge, Sommerfeste, die Einweihung der ASIG-Hüpfburg, Kaffeemittage und gemütliche Grillfeste, Baustellen-Apéros, herbstliche Marronianlässe ums Feuer, ein Festival español mit frisch zubereiteter Paella, Chlausfeiern an der frischen Luft und die ASIG-Jassmeisterschaft mit neuen Gesichtern etc.

Auch der ASIG-Vorstand wünschte sich seit vielen Monaten wieder eine Begegnung und den direkten Austausch mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern. Im September war es dann endlich so weit: das erste Meet & Greet

konnte durchgeführt werden. An einem sonnigen Samstagmittag auf einer Terrasse der Samsung Hall wurde zusammen gegessen, genossen, untereinander ausgetauscht und schon über eine mögliche Wiederholung eines solchen Anlasses gesprochen.

Ende September bot sich dann die zweite Möglichkeit, mit einigen von Ihnen einen direkten Austausch zu pflegen: der ASIG-Forenanlass. Dieser konnte ebenfalls physisch in der Giesserei in Zürich Oerlikon durchgeführt werden. Nebst dem offiziellen Teil kam auch der kulinarische Aspekt nicht zu kurz. Beim gemeinsamen Znacht wurden neue Bekanntschaften geschlossen und langjährige Bekanntschaften wieder gepflegt. Dafür war dann auch Ende Oktober anlässlich der Informationsveranstaltung «Bauvorhaben» nochmals Gelegenheit.

Um das Zusammenleben in den ASIG-Siedlungen zu stärken, wurde auch 2021 durch unsere junge Soziokulturkommission (SoKo) viel gearbeitet. Erneut haben wir uns sehr stark mit dem Thema «subventionierte Wohnungen» auseinandergesetzt, das Potenzial des Spezialfonds diskutiert, uns mit Begegnungszonen im Allgemeinen beschäftigt und uns deren Weiterbearbeitung auf die Fahne geschrieben. Positive Begegnungen zu schaffen, dies ist unser Anliegen!

Ich persönlich freue mich sehr, konnten im vergangenen Jahr wieder vermehrt Anlässe stattfinden, und ich freue mich auf die weiteren im Jahr 2022. Besondere Begegnungen zu erleben, miteinander unterwegs zu sein und Leben zu teilen, das wünsche ich mir für Sie und für die ASIG auch in Zukunft.



ANNA NOGLER
VORSITZENDE
SOZIOKULTURKOMMISSION





Soziales

ASIG-Sozialberatung

2021 hat das Zuhause als Rückzugsort an Wichtigkeit gewonnen und wurde in manchen Fällen auch zum Arbeitsplatz. Dadurch rückte man mit der Nachbarschaft näher zusammen. Gegenseitige Toleranz und Rücksichtnahme wurden umso wichtiger. Das Verhältnis zu den Nachbarn wurde durch die Nähe teilweise auf die Probe gestellt. Dies war in der ASIG-Sozialberatung insbesondere am Anfang des Jahres gut spürbar. Wir waren 2021 bei insgesamt 29 Nachbarschaftsunstimmigkeiten vermittelnd tätig. In zwei Dritteln der Fälle waren Lärmemissionen der Grund für die Rückmeldung an die ASIG. Weitere 30 Mitglieder konnten wir bei einer sozialen Fragestellung unterstützen. In manchen Fällen fand ein einzelnes Gespräch statt, andere Mitglieder wurden längerfristig begleitet. Insbesondere in turbulenten Zeiten erweist sich das soziale Engagement der ASIG als wertvoll.

Leider musste auch im vergangenen Jahr teilweise auf die Durchführung von gemeinschaftlichen Aktivitäten wie der beliebten ASIG-Seniorenreise verzichtet werden.

An dieser Stelle möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich bei Ihnen für Ihr Vertrauen, Ihre Gesprächsbereitschaft und die Begegnungen zu bedanken. Auch im Jahr 2022 bin ich bei sozialen Fragen und Anliegen gerne für Sie da. In diesem Sinne: auf bald.

Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Im Berichtsjahr wurde die Arbeitsweise des Stiftungsrats wegen der Corona-Massnahmen erschwert. Dessen ungeachtet konnten auch in diesem Jahr verschiedene Hilfsleistungen erbracht werden. Der Hilfsfonds steht allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bei finanziellen Engpässen auf Gesuch zur Verfügung. Entsprechende Anfragen werden vom Stiftungsrat aufgrund des Stiftungsreglements behandelt und entschieden. Im Berichtsjahr erbrachte der Hilfsfonds finanzielle Leistungen in der Höhe von CHF 3'635.30. Damit betrug das Stiftungsvermögen Ende Dezember 2021 CHF 281'312.55.

Die Revision der Hilfskasse wird von der unabhängigen Ostschweizerische Treuhand AG vorgenommen. Die Mitglieder des Stiftungsrats des Hilfsfonds werden für drei Jahre an der ordentlichen ASIG-Generalversammlung gewählt, wobei eine Wiederwahl erfolgen kann. Wir ermutigen alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sich im Bedarfsfall vertrauensvoll an den Stiftungsrat oder die ASIG-Sozialarbeiterin zu wenden. Wir garantieren absolute Diskretion.



NERINA BERTSCHINGER-PLETSCHER
SOZIALARBEITERIN



HARRO WERNER
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT







Unsere Siedlung Glatzweg, Schwamendingen

Baukommission

In der Baukommission blicken wir auf ein sehr herausforderndes und prägendes Jahr zurück und schauen mit Weitsicht in die Zukunft. Denn heute gestalten wir unseren Wohnraum der «ASIG Wohn-genossenschaft von morgen».

Mit der Übergabe des Präsidiums an Frederik Brun durfte ich den Vorsitz der strategischen Baukommission übernehmen. Für dieses Vertrauen bedanke ich mich beim Vorstand sowie bei der Geschäftsstelle.

Auch 2021 forderte uns Covid-19 heraus. Baukommissions-sitzungen sowie Wettbewerbsjurierungen mussten zum Teil digital durchgeführt werden. Auf den Baustellen waren Provisorien und Ersatzmassnahmen notwendig und die Frage nach Lieferfristen prägt weiterhin die gesamte Wirtschaft. Doch wir haben uns diesen Herausforderungen gestellt und sind im Wesentlichen auf Kurs. Hierfür bedanken wir uns beim ASIG-Team Bau und Entwicklung für den aussergewöhnlichen Einsatz.

Wie bereits erwähnt befindet sich die ASIG in einer sehr spannenden und zukunftsprägenden Entwicklung. Seit der Gründung im Dreispitz in Zürich Schwamendingen zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum besteht die ASIG in ihrer heutigen Form seit über 75 Jahren. Zwischenzeitlich hat sich viel verändert. Auch die Anforderungen an unser Wohnen heute und im Alter, an unsere Umwelt sowie die Frage nach Nachhaltigkeit und einem ressourcenschonenden Umgang während des gesamten Immobilienzyklus beschäftigen uns eingehend.

Wie sieht die Zukunft aus, und wie soll sich die ASIG weiterentwickeln? Wie stellen wir auch in Zukunft bezahlbaren

Wohnraum im Sinne der ASIG-Genossenschaft sicher? Auf diese und weitere Fragen gingen wir anlässlich der Infoveranstaltung «ASIG-Bauvorhaben» vom 25. Oktober 2021 im Kirchgemeindehaus Saatlén persönlich ein. Die rege Teilnahme von rund 300 Mitgliedern unter Einhaltung des Schutzkonzepts hat uns sehr gefreut.

NEUBAUPROJEKTE

Entwicklungsplanung Dreispitz

Die Gebietsentwicklung des Dreispitz-Areals schreitet voran und der private Gestaltungsplan wurde im Juli durch den Stadtrat sowie im Oktober durch den Gemeinderat gutgeheissen. Mit diesen Zustimmungen erfolgt ein wichtiger Meilenstein für die Umsetzung der ersten Etappe mit dem Hochhaus sowie den Langhäusern entlang der Wallisellenstrasse. Die Siegerprojekte aus dem digitalen Studienauftrag präsentierten wir dann Ende Oktober. Der Realisierungskredit wird voraussichtlich an der kommenden ASIG-Generalversammlung im August zur Abstimmung vorgebracht mit dem Ziel einer Realisierung ab 2023.

Ein weiteres Element der ersten Erneuerungsetappe im Dreispitz ist der öffentlich zugängliche Saatlénpark mit vielseitigen Begegnungszonen. Auch hier schreitet die Planung stetig voran.

Die Vorbereitungsarbeiten für den Studienauftrag der zweiten Etappe laufen. Die Jurierung der städtebaulichen Vorschläge ist im Juni 2022, die abschliessende Jurierung dann für Frühling 2023 geplant.

Neubauten Huebwis und Langäri in Fällanden

Unsere erste Siedlung in Fällanden dürfen wir mit Stolz in unser Portfolio aufnehmen. Die Bauarbeiten konnten termingerecht abgeschlossen werden und im Frühjahr wurden die Wohnungen etappenweise an die Erstmieterinnen und Erstmieter übergeben. In diesem Sinne herzlich willkommen in der ASIG Wohngenossenschaft.

Zurzeit laufen zudem die letzten Bauarbeiten für unsere zweite Siedlung in Fällanden, das Langäri. Die Vermietung im Sommer war sehr erfolgreich und wir wünschen ebenfalls viel Freude beim Bezug der neuen und sehr schönen Wohnungen.

Erweiterung Tägelmoos 2 und 3 in Winterthur

Die Machbarkeitsstudie mit drei ortsansässigen Architekturbüros konnte Ende Jahr abgeschlossen werden. Das Siegerprojekt fügt sich harmonisch in unsere bestehende Siedlung ein mit dem Ziel, die neuen Gebäude gewinnbringend im Quartier zu integrieren. Gerne werden wir über das Siegerprojekt und das weitere Vorgehen informieren.

SANIERUNGSPROJEKTE

Sanierung Buchs 2

Eine der schwierigsten Entscheidungen im Jahr 2020 war die Verschiebung der Strangsanierung um ein Jahr aufgrund des Lockdowns und der Covid-19-Folgen, zum Wohl und zur Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnungen wurden strangweise erneuert und die Bewohnerinnen und Bewohner durften temporär in Provisorien umziehen. Diese Massnahmen trugen dazu bei, dass die Arbeiten an und in den Gebäuden im Frühling 2021 reibungslos und termingerecht vorgenommen werden konnten. Wir danken den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern an der Ringstrasse für ihre Geduld und Unterstützung.

Kleinprojekte

Die Siedlung in Rümlang ist eine der wenigen in der ASIG, welche noch über keinen Gemeinschaftsraum verfügt. Das passende Projekt in Holzbau liegt vor, der geplante Baustart musste jedoch aufgrund von Lieferschwierigkeiten verschoben werden. Im Dezember konnten die Vorbereitungsarbeiten gestartet werden und im Sommer 2022 soll der neue Gemeinschaftsraum dann dem Forum Rümlang feierlich übergeben werden. Darauf freuen wir uns sehr.

Wie Sie sehen, ist bei der ASIG viel los und wir sind stetig in Bewegung.



MICHAEL MALNATI
VORSITZENDER BAUKOMMISSION



DOMINIQUE MUFF
LEITER BAU UND ENTWICKLUNG



Unsere Siedlung Steinacker, Witikon

Spezialfonds

Trotz optimistischer Jahresplanung mussten auch 2021 eine Vielzahl von Foren-Veranstaltungen abgesagt werden. Die geplanten Mieterversammlungen fanden vor allem, wie auch die ASIG-Generalversammlung, in schriftlicher Form statt. Zumindest im Sommer konnten teilweise tolle Anlässe stattfinden, die das Zusammenleben in unseren ASIG-Siedlungen ausmachen.

Ausbauten mit weiteren PV-Anlagen sind zurzeit keine geplant, da alle «ASIG-Dächer» bereits mit solchen ausgestattet sind. Bei unseren Neubauten (z. B. Huebwis, Fällanden) sind diese gemäss Baubewilligungen sogar Pflicht.

2021 wurden aus dem Spezialfonds insbesondere die Beiträge an die ASIG-Foren sowie die Mitgliederbeiträge an den Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz geleistet.

Wie wahrscheinlich die meisten Foren schon wissen, wurde 2021 die ASIG-Hüpfburg angeschafft. Diese kann für Anlässe durch die Foren gemietet werden. Die Anschaffungs- sowie Lagerungskosten werden über den Spezialfonds getätigt.

Das Fondsvermögen beträgt per 31.12.2021 CHF 496'653.27. Auch für das Jahr 2022 werden keine aussergewöhnlichen Ausgaben budgetiert. Mit der geplanten Anpassung des Reglements des Spezialfonds erhoffen wir uns mehr Möglichkeiten für die Finanzierung von ökologisch sowie auch sozial nachhaltigen Projekten, welche allen unseren Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen.

Im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 39 ist die Jahresrechnung zum Spezialfonds ersichtlich.



EDUARDO SILVA
LEITER BEWIRTSCHAFTUNG





Unsere Siedlung Glatzweg, Schwamendingen

Ausblick

Mit unserer aktuellen Bau- und Planungstätigkeit in Fällanden, Winterthur und im Dreispitz werden wir in den kommenden Jahren unseren Wohnungsbestand rasant ausbauen. Dafür ist die ASIG aktuell gut aufgestellt. Dennoch wird es künftig wichtig sein, die notwendigen Ressourcen zu bilden, um die gewohnte Qualität in unseren Siedlungen sicherzustellen. Dabei steht 2022 sicherlich die Neubesetzung in der Geschäftsführung an erster Stelle, um die Kontinuität zu sichern sowie um die Ruhe und Stabilität weiterhin zu gewährleisten, welche die ASIG in der Vergangenheit so stark machte.

Die ASIG sieht einer sehr interessanten Zukunft entgegen und gerne würde ich diese Reise gemeinsam mit Ihnen unternehmen. Dabei gibt es aus meiner Sicht zwei wichtige Themen, an denen es künftig zu feilen gilt. Einerseits ist dies die Förderung einer aktiven, jungen Generation und andererseits die Nachhaltigkeit. Wie wir aber anlässlich unserer Klausur im vergangenen Herbst erfahren durften, liegen diese beiden Aspekte gar nicht so weit auseinander. So ist gerade die junge Generation an der Zukunft und deren nachhaltiger Gestaltung sehr interessiert.

Gleichzeitig stehen wir mit der Erneuerung und der Verdichtung im Siedlungsquartier Dreispitz, in gewissem Sinne, auch vor einem kleinen Wandel, der zukunftsweisende und sehr interessante Themen beinhaltet. Gerade die angesprochene Nachhaltigkeit spielt dabei eine sehr zentrale Rolle.

Mit Nachhaltigkeit meine ich aber nicht nur bauliche oder ökologische Inhalte wie beispielsweise den Umgang mit erneuerbarer Energie, die Biodiversität, das Stadtklima und dessen Hitzeminderung, sondern auch eine gesellschaftliche/soziale Nachhaltigkeit. Hier stellt sich für mich die Frage: wie leben wir künftig zusammen und wie können wir die Gemeinschaft in unseren neuen Siedlungen weiter fördern und stärken?

Ich bin überzeugt, dass es gerade hier entscheidend ist, die jüngere Generation zu aktivieren, damit auch sie einen wichtigen Beitrag leisten kann. Es gilt, in naher Zukunft, diese mit dem System der Genossenschaften noch vertrauter zu machen und ihr die Vorzüge des gemeinschaftlichen Zusammenlebens aufzuzeigen. Dies mit dem Ziel, dass künftig jüngere und ältere Mitglieder in einer aktiven Gemeinschaft gleichermaßen vertreten sind und gemeinsam ihre Zukunft in den Siedlungen gestalten. Denn letztlich bietet die ASIG ja wesentlich mehr als nur bezahlbaren Wohnraum. Zudem wird es durch die künftige Verdichtung noch wichtiger, Gemeinschaftsflächen zu schaffen, die den Zusammenhalt der Siedlung stärken.

Ich freue mich also auf baldige Begegnungen und darauf, gemeinsam mit Ihnen diese Themen anzugehen. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung.



FREDERIK BRUN
PRÄSIDENT





Kommentar zur Bilanz

AKTIVEN

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber Vorjahr um rund CHF 2,4 Mio. auf CHF 9,5 Mio. ab. In der Geldflussrechnung (Aufstellung Seite 35) sind der Geldzufluss und der Geldabfluss ersichtlich.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten vor allem die anteilig an die Partnergenossenschaft der Siedlung Zürich-Witikon 2 weiterverrechneten Kosten. Das Delkredere entspricht dem effektiven Mietzinsausfall-Risiko und beträgt unverändert wie im Vorjahr CHF 0,03 Mio.

Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke

Da unsere neue Siedlung Huebwis, Fällanden, nun vermietet ist, wurde der Landwert der Siedlung Huebwis, Fällanden, CHF 10,3 Mio., von der Bilanzposition Landreserven, unbebaute Grundstücke auf Landwerte der bebauten Grundstücke umgebucht. Die ASIG konnte entlang der Wallisellenstrasse drei Liegenschaften erwerben, welche im Jahr 2020 mittels Kaufrechtsverträgen bereits notariell beglaubigt wurden. Der entsprechende Landwert von CHF 3,2 Mio. ist im Landwert der bebauten Grundstücke verbucht. Durch diese Transaktionen erhöhten sich die Landwerte um CHF 13,5 Mio. auf CHF 96,3 Mio.

Immobilien/Gebäude auf eigenem Land

Die Erstellungskosten der Siedlung Huebwis, Fällanden, von CHF 34,2 Mio. sind nun in den Gebäudewerten auf eigenem Land enthalten. Während der Erstellung wurden die Kosten auf dem Baukonto verbucht. Des Weiteren erhöhten sich die Anlagekosten durch den Kauf der drei Liegenschaften an der Wallisellenstrasse (CHF 8,6 Mio.), die Sanierung unserer Siedlung Ringstrasse, Buchs (CHF 9,1 Mio.), sowie diverse kleinere, wertvermehrnde Investitionen. Gesamthaft hat sich der Wert der Gebäude auf eigenem Land um CHF 52,0 Mio. auf CHF 630,7 Mio. erhöht.

Rückstellung für Rückbauten

Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurde eine weitere geplante Rückstellungs-Zuweisung von CHF 1,378 Mio. und für die Siedlung Am Glattbogen (Zürich-Schwamendingen) eine erste Zuweisung von CHF 0,9 Mio. vorgenommen. Die Rückstellung für Rückbauten weist nun einen Saldo von CHF 17,9 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.

Vorauszahlungen Land und Liegenschaften

Die ASIG konnte im Geschäftsjahr 2021 drei von vier Liegenschaften an der Wallisellenstrasse, Zürich-Schwamendingen, die im Vorjahr durch Kaufrechtsverträge gesichert wurden, erwerben. Die geleisteten Vorauszahlungen wurden in den Immobilienbestand umgebucht. Es besteht aktuell noch ein Kaufrechtsvertrag.

Baukonti, Erneuerungskonto

Die Investitionskosten für den Neubau Langäri, Fällanden, belaufen sich auf rund CHF 12,4 Mio.; für die Projektierung Masterplan Dreispitz, Zürich-Schwamendingen, CHF 2,1 Mio. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 0,3 Mio. in dieser Position enthalten. (Aufstellung Seite 38)

PASSIVEN

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber Vorjahr um rund CHF 2,0 Mio. auf CHF 8,3 Mio. reduziert. Dies entspricht 1,2 % der Bilanzsumme.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Verlauf des Jahres 2022 belaufen sich auf rund CHF 0,2 Mio.

Depositeneinlagen

Der Bestand hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 0,9 Mio. auf CHF 93,2 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 13 % der Bilanzsumme. Die Depositeneinlagen werden momentan zu 0,625 % verzinst.

Hypotheken/Anleihen

Auf Grund der hohen Bautätigkeit hat sich der Hypotheken/Anleihen Bestand um CHF 14,7 Mio. auf CHF 447,7 Mio. erhöht.

Erneuerungsfonds

Der Fonds wurde vor allem aufgrund der erfolgten Sanierung der Siedlung Ringstrasse, Buchs, (CHF 4,9 Mio.), der Heizungssanierungen Holzerhurd 29/42 (CHF 1,2 Mio.), und der Sanierung Riethofstrasse, Hegnau (CHF 0,3 Mio.) belastet. Insgesamt erhöhte sich der Erneuerungsfonds um rund CHF 1,9 Mio. auf CHF 99,7 Mio.

Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital hat sich um CHF 0,3 Mio. auf CHF 20,1 Mio. erhöht.

ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb

Das sehr gute Geschäftsergebnis ermöglicht es, dass dem Fonds für Landerwerb nach Berücksichtigung aller vorgängig zu tätigen Zuweisungen CHF 1,0 Mio. zugewiesen werden (Art. 2 des Reglements).

Bilanzgewinn

Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 2,423 Mio.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Sollmietertrag

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber Vorjahr um CHF 0,06 Mio. auf CHF 40,6 Mio. Die Mietzinsen wurden per 1. März 2021 um 3 % gesenkt. Da die neue Siedlung Huebwis, Fällanden im Verlaufe des Frühlings bezogen wurde, führte dies per Saldo zu dieser minimalen Zunahme gegenüber Vorjahr.

Mietzinszuschüsse Bund (ZV), Stadt Zürich

Die erhaltenen Zuschüsse (CHF 0,02 Mio.) verteilen sich auf die Siedlungen Talgarten und Rütihof.

Leerstände

Die Leerstände von CHF 0,3 Mio. haben sich gegenüber Vorjahr nur geringfügig erhöht. Rund die Hälfte davon ist auf die Sanierung Ringstrasse, Buchs, zurückzuführen. Dies sind 0,6 % des Sollmietertrages.

Liegenschaftenerhalt

Die Kosten für den Liegenschaftenerhalt stiegen gegenüber Vorjahr um CHF 0,7 Mio. auf CHF 4,9 Mio.

Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung

Die Personalkosten belaufen sich auf rund CHF 4,6 Mio. Im Vorjahr ist eine Zuweisung in die BVG-Arbeitgeberreserve von CHF 0,5 Mio. enthalten. Unter dieser Berücksichtigung erhöhten sich die Personalkosten um rund CHF 0,2 Mio. (Zunahme Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt von 34 auf 35)

Einlagen Erneuerungsfonds

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

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um CHF 0,3 Mio. auf CHF 1,6 Mio.

Abschreibung Immobilien

Es wurden die vorgeschriebenen Amortisationen und Abschreibungen (1 % vom Gebäudewert) vorgenommen. Für den Rückbau Dreispitz wurde eine weitere, geplante Zuweisung von CHF 1,378 Mio. und für den Rückbau Am Glattbogen CHF 0,9 Mio. vorgenommen.

Hypothekar-, Darlehens- und Depositenkassenzinsen

Der Zinsaufwand reduzierte sich um CHF 0,2 Mio. auf CHF 4,0 Mio. Für Hypothekar- und Darlehenszinsen wurden CHF 3,4 Mio. und für die Verzinsung der Depositeneinlagen CHF 0,6 Mio. aufgewendet.

Bauzinsen für Neubauten/Sanierungen

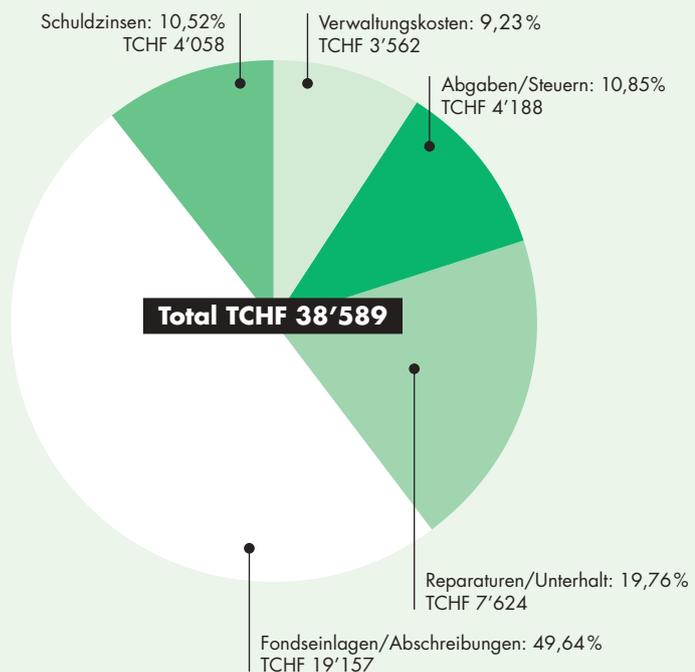
Die zwei Neubauprojekte in Fällanden und die Sanierung Ringstrasse, Buchs, wurden mit Bauzinsen im Betrag von CHF 0,3 Mio. belastet.

Periodenfremder Ertrag

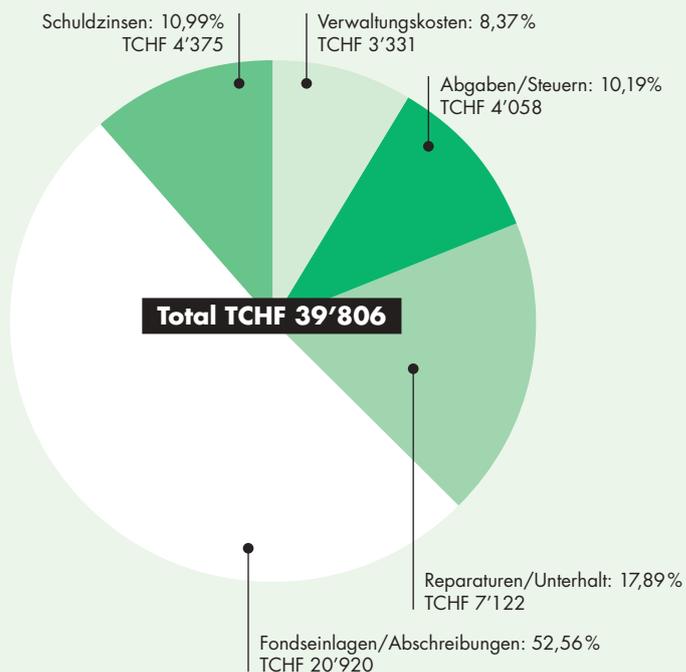
Vom Bundesamt für Strassen ASTRA haben wir für die Landbeanspruchung Im Holzerhud (Bau Gubristtunnel) eine Entschädigung von CHF 0,006 Mio. erhalten.

Aufwand

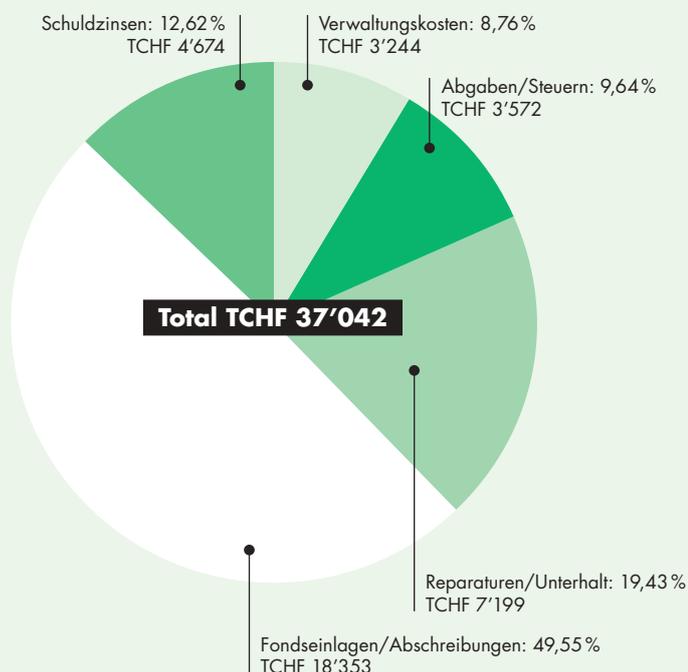
2021



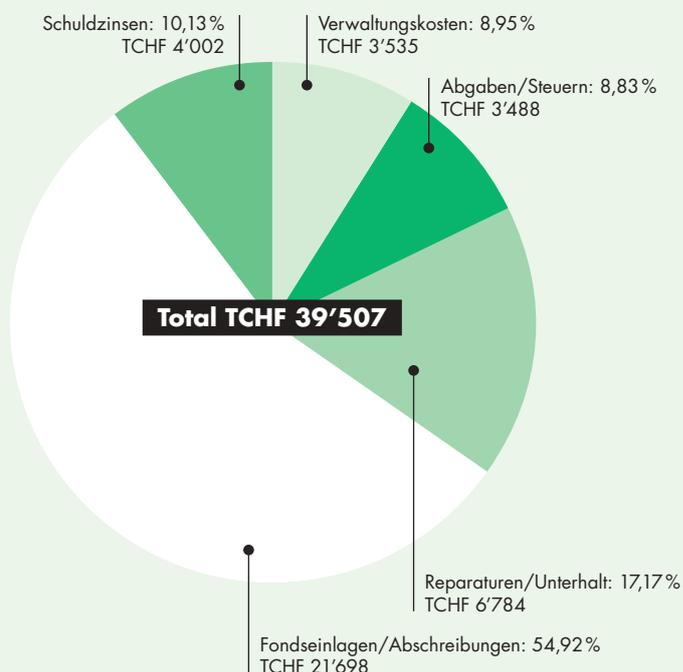
2020



2019



2018



Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	2021	2020
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	9'497	11'905
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	26	37
– gegenüber Dritten	34	2
./. Delkredere	-30	-30
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	5	5
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'330	935
Aktive Rechnungsabgrenzungen	57	30
Total Umlaufvermögen	10'919	12'884
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	292	292
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	139	204
Fahrzeuge, Rasentraktoren	153	155
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	96'347	82'860
– Gebäude auf eigenem Land	630'671	578'638
./. Wertberichtigung	-99'424	-93'116
./. Rückstellung für Rückbauten	-17'918	-15'640
– Gebäude im Baurecht	82'018	82'018
./. Wertberichtigung für Heimfall	-10'064	-9'762
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	6'441	16'750
– Vorauszahlungen Land und Liegenschaften	906	4'271
– Bau- und Erneuerungskonti	15'087	37'020
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	22	5
Total Anlagevermögen	704'670	683'695
Total Aktiven	715'589	696'579

Passiven in CHF 1'000	2021	2020
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1'799	2'641
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	155	1'100
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaffern	28	46
– gegenüber Dritten	431	466
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	4'180	4'040
– übrige	1'744	2'056
Total kurzfristiges Fremdkapital	8'337	10'349
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaffter)	93'229	92'313
– Hypotheken/Anleihen/Darlehen	447'728	433'067
Rückstellungen für Baunachträge	635	666
Erneuerungsfonds	99'658	97'709
Total langfristiges Fremdkapital	641'250	623'755
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'761	17'538
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'328	2'226
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	2'900	2'690
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	32'000	28'600
ASIG-Spezialfonds	497	233
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	8'000	7'000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	93	101
– Jahresgewinn	2'423	4'087
Total Eigenkapital	66'002	62'475
Total Passiven	715'589	696'579

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	2021	2020
Sollmietertrag	40'633	40'577
Mietzinszuschüsse	24	49
./.. Leerstände	-254	-202
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-7	-21
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	610	657
Betrieblicher Gesamtertrag	41'006	41'060
Liegenschaftenunterhalt	-4'946	-4'254
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-2'311	-2'322
Personalaufwand Unterhalt	-2'678	-2'868
Einlagen Erneuerungsfonds	-9'094	-9'238
Betrieblicher Nettoerfolg	21'977	22'378
Personalaufwand Verwaltung	-1'917	-1'967
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-1'645	-1'364
Abschreibungen		
- Immobilien	-6'610	-6'091
- Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	-2'278	-4'378
- Mobilien	-175	-213
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	9'352	8'365
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-3'995	-4'242
Baurechtszinsen	-296	-296
Allgemeiner Finanzaufwand	-88	-74
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	314	231
Übriger Finanzertrag	7	6
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	-1'000	-1'000
Periodenfremder Ertrag	6	2'833
Jahresergebnis vor Steuern	4'300	5'823
Direkte Steuern	-1'877	-1'736
Jahresgewinn	2'423	4'087

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2021	2020
Jahresgewinn	2'423	4'087
Abschreibungen	9'064	10'681
Fondseinlagen	10'094	10'238
Entnahme Erneuerungsfonds	-7'069	-1'233
Zunahme/Abnahme Forderungen	-416	10'088
Abnahme/Zunahme kurzfristiges Fremdkapital	-2'012	1'679
Zunahme/Abnahme Aktive Abgrenzungen	-27	14
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	263	91
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	-31	26
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	12'289	35'671
Des-/Investitionen in Finanzanlagen	0	25
Investitionen in Sachanlagen	-30'098	-31'676
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-30'098	-31'651
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	14'661	-8'891
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	916	4'247
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	310	611
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-486	-479
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	15'401	-4'512
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-2'408	-492
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	11'905	12'397
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-2'408	-492
Flüssige Mittel am Jahresende	9'497	11'905

Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard

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

Anhang zur Jahresrechnung

Angewandte Grundsätze

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

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftler) werden als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftlermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftlern (Mieter), Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur ASIG. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

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

in CHF 1'000	2021	2020
Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
Übrige Forderungen		
REKA-Bestand Verwaltung	3	3
Verrechnungssteuer	2	2
Total übrige Forderungen	5	5
Finanzanlagen		
Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20	20
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5	5
Baugenossenschaft mehr als wohnen	400	250
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5	5
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5	5
Idée Coopérative Genossenschaft	5	5
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1	1
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5	p.m.
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5	p.m.
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5	p.m.
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50	p.m.
Logis Suisse AG	35	p.m.
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	1	p.m.
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20	p.m.
Total Finanzanlagen		
Anteile anderer Wohnbauträger	563	292

in CHF 1'000	2021	2020
Bau- und Erneuerungskonti		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	260	336
Neubau Huebwis, Fällanden	0	25'853
Projekt Langäri, Fällanden	12'381	4'620
Dreispietz Studienauftrag 1. Etappe	1'170	215
Einhausung Überlandpark	170	48
Strategie-Entwicklung Dreispitz	716	597
Saatlen-Park	66	27
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	375	260
Pavillon, Spielplatz, Velounterstand Rümlang	-51	-89
Sanierung Ringstrasse, Buchs	0	4'763
Ersatz Heizung Rümlang	0	354
Sanierung Riethofstrasse, Hegnau	0	19
Sanierung Heizung Holzerhurd	0	11
Sanierung Fassade Witikon 2	0	6
Total Bau- und Erneuerungskonti	15'087	37'020
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen		
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	568	518
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	115	114
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve	0	500
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA	692	692
Übrige Abgrenzungen	366	232
Marchzinsen Hypothekendarlehen	3	0
Total	1'744	2'056
Rückstellungen für Baunachträge		
LIVING 11, Seebach	224	255
Oase Am Glattbogen, Schwamendingen	411	411
Total	635	666
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	97'709	89'861
Zuweisung	9'094	9'238
Entnahmen	-7'070	-1'233
Umbuchung auf Erneuerungskonto	-75	-157
Bestand 31.12.	99'658	97'709
Unterbesetzungsbeiträge		
Bestand 01.01.	0	0
Zuweisung	64	79
Entnahmen	-64	-79
Bestand 31.12.	0	0

in CHF 1'000	2021	2020
ASIG-Spezialfonds		
Bestand 01.01.	233	143
Mieterbeiträge	302	296
Förderbeitrag Photovoltaikanlage Riethof 14-18	39	0
Annullierte Forenjubiläen Witikon/Riethof	12	0
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.– pro Wohnung	–28	–27
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	–54	–54
Anschaffung Hüpfburg	–7	0
Diverse Beiträge	0	–2
Photovoltaikanlage Riethof 14-18	0	–109
Jubiläum ASIG Forum Witikon (50 Jahre)	0	–8
Jubiläum ASIG Forum Riethof (50 Jahre)	0	–6
Bestand 31.12.	497	233
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		
Bestand 01.01.	7'000	6'000
Zuweisung	1'000	1'000
Bestand 31.12.	8'000	7'000
Liegenschaften Sollmietertrag		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	36'788	36'833
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'691	2'605
Mieteinnahmen Gewerbe	749	749
Mieteinnahmen Bastelräume	137	129
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	268	261
Total	40'633	40'577
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	124	122
Effektiv an Vorstand vergütet	141	119
Entschädigung für Baukommission & Jurierungen (in den Baukonten verbucht)	41	15
Entschädigung Finanzkommission	6	
Entschädigung Kommunikationskommission	6	
Entschädigung Soziokulturkommission	16	
Spesen	32	
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben z. B. Arbeitsgruppe GAV, Vorsorge, Events usw. (in den Verwaltungsaufwendungen enthalten)		16
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	40	43
Honorar für andere Dienstleistungen	0	3
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	35	34
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	9'964	10'261
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

in CHF 1'000		2021	2020
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	Nominalwert CHF	Belehnung CHF	Belehnung CHF
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	645'250	447'883	434'166
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten			
Fälligkeit innerhalb von 1-5 verzinsliche Verbindlichkeiten		258'276	244'621
Fälligkeit nach 5 Jahren		189'607	189'545
Eventualverbindlichkeiten aus Kaufrechten		3'600	12'018
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung			
Periodenfremder Ertrag			
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall		6	0
ASTRA: Entschädigung für Landabtretung (bereinigt durch Grundstückgewinnsteuer)		0	2'833
Total		6	2'833

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Gewinnverwendung

in CHF 1'000	2021	2020
Gewinnvortrag	93	101
Jahresgewinn	2'423	4'087
Verfügbare Bilanzgewinn	2'516	4'188
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150	210
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	1'700	3'400
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5%*	500	485
Vortrag auf neue Rechnung	166	93
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2'516	4'188

* 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.



Frederik Brun
Präsident



Kurt Gehrig
Leiter Finanzen



Robert Guthauser
Vorsitzender Finanzkommission







Revisionsbericht



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 Wohngenosenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ASIG Wohngenosenschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung sowie die Verwaltung des ASIG-Spezialfonds für das am 31. Dezember 2021 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 die 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG



M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



L. Vonarburg
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. Februar 2022

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Unsere Siedlungen



Winterthur ●

Oberglatt ●

● Büchs Baumacker

● Büchs Stangwis

Rümlang ●

● Effretikon

Seebach ●

LIVING 11 ●

ASIG Geschäftsstelle

Glattbogen

Glattstegweg

Hirzenbach

● Affoltern

Talgarten ●

Dreispitz ●

Herbstweg ●

● Höngg

● Hegnau

● Fällanden Huebwis

Witikon Steinacker

Witikon Wiesliacher ●

● Nänikon

Stadt Zürich



AFFOLTERN

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



DREISPITZ

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



AM GLATTBOGEN

Bauetappe	5/22
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	85
Anzahl Wohnungen:	253
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



GLATTSTEGWEG

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

Stadt Zürich



HERBSTWEG

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



HIRZENBACH

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



HÖNGG

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



SEEBACH

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



SEEBACH LIVING 11

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



TALGARTEN

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



WITIKON STEINACKER

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



WITIKON WIESLIACHER

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

Region Zürich



BUCHS BAUMACKER

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



BUCHS STANGWIS

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



EFFRETIKON

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



FÄLLANDEN HUEBWIS

Bauetappe	58
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	3
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	77
Wohnungstypen:	2.5 bis 4.5 Zimmer



HEGNAU

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



NÄNIKON

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



OBERGLATT

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



RÜMLANG

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



WINTERTHUR TÄGELMOOS

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

Liegenschaften Stadt Zürich

Baueinheit	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)				Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer		5 und 5½ Zimmer	Total Einfamilienhäuser
1	Dreispietz 1	Dreispietz 2–22, 56–140, 190–200 Dreispietz 43–231, 250–320 Wallisellenstrasse 362–386, 406–472 Saatlenstrasse 120–140, 164–228 Dreispietz 184–188								76	123		21	220	220
2	Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328–332, 340–342	2		2	30			32						32
3	Seebach	Sperletweg 1–51	2			12			12	2	22			24	36
5	Am Glattbogen	Am Glattbogen 2–102, 7–107 Wallisellenstrasse 355–361	2			18	6		24	1	77	7		85	109
6	Glattstegweg	Glattstegweg 56–94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330–338	8			68	68		136						136
7	Saatlen 1	Dreispietz 265–269 Saatlenstrasse 110	2		23	38			61						61
8	Saatlen 2	Saatlenstrasse 150–152	1	3	12	6	6		27						27
9	Im Holzerhurd 1	Im Holzerhurd 1–3, 2–6, 30–34, 38–42	4		20		50	10	80						80
10	Im Holzerhurd 2	Im Holzerhurd 11, 15–25, 29, 33–35	3			88	14		102				6	6	108
11	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14	1	9	9	18			36						36
12	Herbstweg	Herbstweg 110–112	1	7	35	21			63						63
13	Seebach	Mattackerstrasse 65–73, 77–83	2	27	27	42	23		119						119
14	Witikon	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140–144	4	12	12	20	12	32	88						88
15	Dreispietz 2	Dreispietz 17–21, 35 Wallisellenstrasse 352	3	14	21	19	4		58						58
16	Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43	1		6		27	6	39						39
17	Seebach	Mattackerstrasse 26–32	1	7	6	16	7		36						36
18	Seebach	Schaffhauserstrasse 406–408	1	8	20	8	4		40						40
19	Höngg	Rüthofstrasse 41–73	8		15	43	62	11	131						131
20	Witikon 2	Trichtenhausenstrasse 124–128	3			17	19	7	43						43
21	LIVING 11	Schaffhauserstrasse 561–565, 571–573 581–585, 591–595	4		29	63	49	15	156						156
22	Oase	Am Glattbogen 121–141, 170–172 Wallisellenstrasse 421–429	3	2	46	90	85	6	229						229
48	Dreispietz 4	Dreispietz 257–259	1		12	6			18						18
49	Dreispietz 3	Dreispietz 239, 247, 255													
Total Stadt Zürich			57	89	295	623	436	87	1'530	79	222	7	27	335	1'865

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2022 (1'025% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Abstellplätze 1 Schulgebäude	1945-47	1972	1991/92	1991/92	32'615	75'029
Garagen, Verkaufslokal, Kinderkrippe	1945-47		1988/2003	1988	3'613	7'920
	1948	2000	2008	2000	3'750	10'018
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	24'476	31'092
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	2017/18	2017/18	22'172	34'790
1 Restaurant, Garagen Abstellplätze	1955		1994	1994	9'411	14'422
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109	7'170
Abstellplätze	1964	2021	1997/98/08	1997/98/08	15'043	22'273
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2021	1997-2000	1997-2000	24'064	34'925
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'319	6'190
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'001	14'194
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'120	29'715
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'275	23'680
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'381	26'127
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'678	13'406
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935	13'997
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455	11'040
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97	2018			46'966	48'411
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 1 WG	2003/04				15'079	17'187
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'203	56'678
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 4 Ladenlokale, 6 Einzelzimmer	2018				91'625	90'310
Garagen, 1 Lagerraum	1952				8'000	3'701
					2'513	0
Total Stadt Zürich					459'803	592'275

Liegenschaften Region Zürich

Baueinheit	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)				Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer		5 und 5½ Zimmer	Total Einfamilienhäuser
50	Rümlang	Obermattenstrasse 31–43 Rümelbachstrasse 1–19	5		16	58	32		106			12		12	118
51	Effretikon	Rappenstrasse 9–13, 12–18 Illnauerstrasse 34–36	3		27	74	38		139						139
52	Hegnau	Riethof 1–25, 2–18	7		19	98	98	21	236						236
53	Buchs 1	Dielsdorferstrasse 10–18	2		4	15	15	4	38						38
54	Buchs 2	Ringstrasse 7–21	4		6	18	26	12	62						62
55	Oberglatt	Reckholderenstrasse 1–67 Glattstüg 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurmühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 11	9		2	32	42	13	89				1	1	90
57	Nänikon	Heuwinkelstrasse 18–28 Mettmenriedstrasse 1–25	6		9	62	34	16	121						121
58	Fällanden	Huebwisstrasse 3a–10	3		14	31	32		77						77
Total Region Zürich			39		97	388	317	66	868			51	18	69	937
Total Stadt Zürich			57	89	295	623	436	87	1'530	79	222	7	27	335	1'865
Total			96	89	392	1'011	753	153	2'398	79	222	58	45	404	2'802

Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			in CHF 1'000	
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2022 (1'025% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Garagen, Abstellplätze	1961–63	2020	1997–99	1997–99	20'803	36'243
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'582	33'113
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	45'743	67'552
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'134	9'980
Garagen	1987	2020	2021	2021	26'746	22'806
Garagen, Abstellplätze	1994				27'883	28'939
Garagen, Atelier 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				60'468	42'455
Garagen, 1 Kindergarten	1995/96				92'364	41'872
Garagen, Abstellplätze	2021				44'510	34'200
Total Region Zürich					349'233	317'160
Total Stadt Zürich					459'803	592'275
Total					809'036	909'435

Vorstand und Geschäftsleitung

Frederik Brun

Christoph Durban

Robert Guthauser

Eduardo Silva

Kurt Gehrig

Anna Nogler

Dominique Muff

Michael Malnati

Florian Egloff

Reto Betschart

Ruedi Schoch

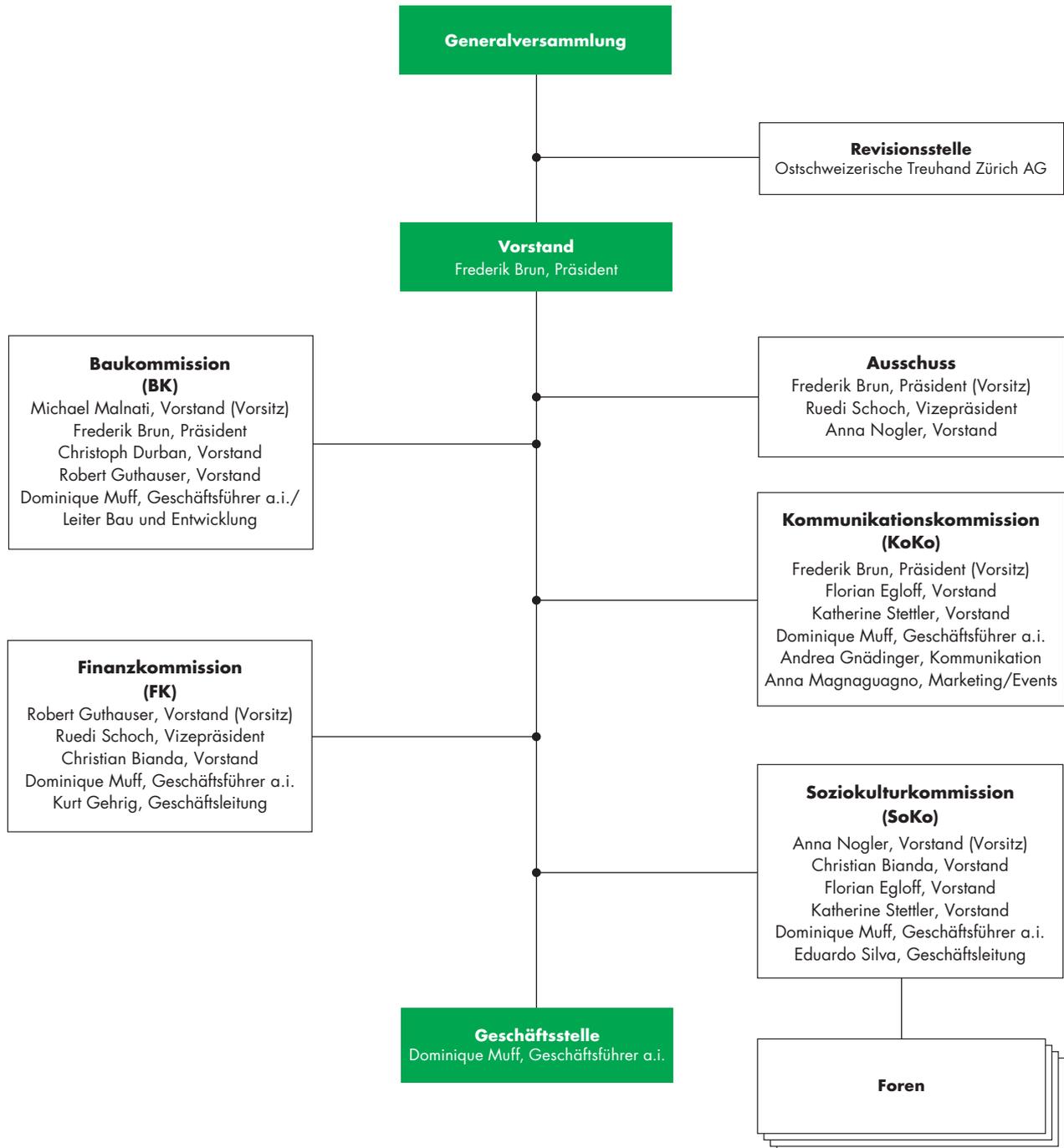
Katherine Stettler

Christian Bianda



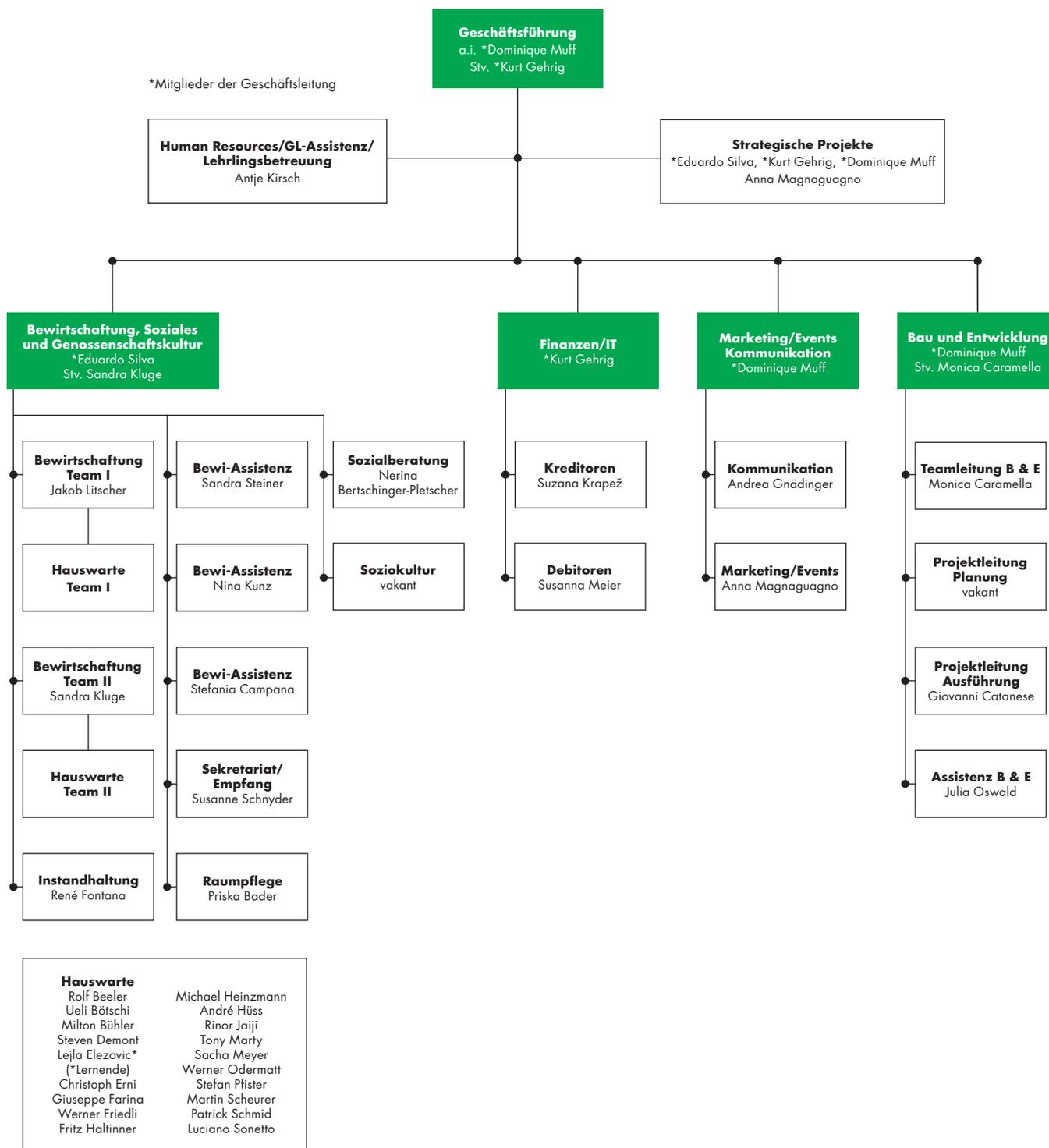
Genossenschaftsorgane

STAND 01.01.2022



Geschäftsstelle

STAND 01.01.2022



Kontakte

STAND 01.01.2022

Vorstand

Frederik Brun, Präsident

Ruedi Schoch, Vizepräsident

Christian Bianda

Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich

Florian Egloff

Robert Guthauser

Michael Malnati

Anna Nogler

Katherine Stettler

Geschäftsführer

Dominique Muff, ad interim

Geschäftsleitung

Kurt Gehrig

Dominique Muff

Eduardo Silva

Geschäftsstelle

Dreispitz 21

8050 Zürich

044 325 16 00

www.asig-wohnen.ch

Stiftungsrat des ASIG-Hilfsfonds

Harro Werner

Claudia Jenny

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Maurus Gmünder

Giesshübelstrasse 45

8045 Zürich

Impressum

Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft

Redaktion: ASIG

Fotos: Balz Murer

Gestaltungskonzept und Realisation: Sevenseas AG

Korrektur: Die Leserei

Druck: Andres Print-Medien GmbH



ASIG Wohngenossenschaft | Dreispitz 21 | Postfach | CH-8050 Zürich
Telefon 044 325 16 00 | info@asig-wohnen.ch | www.asig-wohnen.ch