

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Gegen das Verhängnis und aus der Not dieser Zeit,
in der Gemeinschaft der Genossenschaft,
aus eigener Kraft in eine bessere Zeit!

WOHNEN UND MEHR

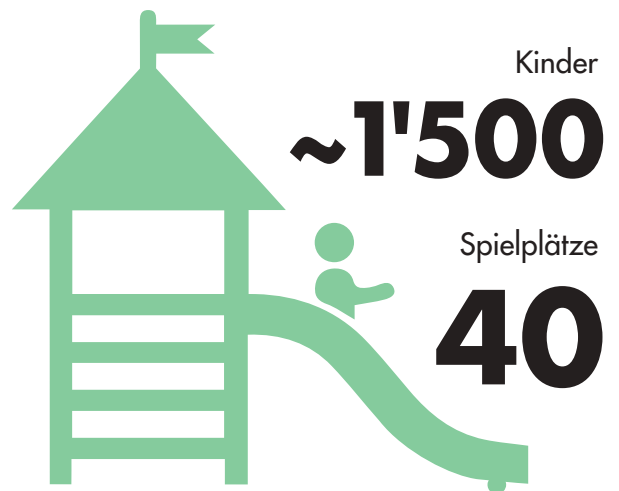
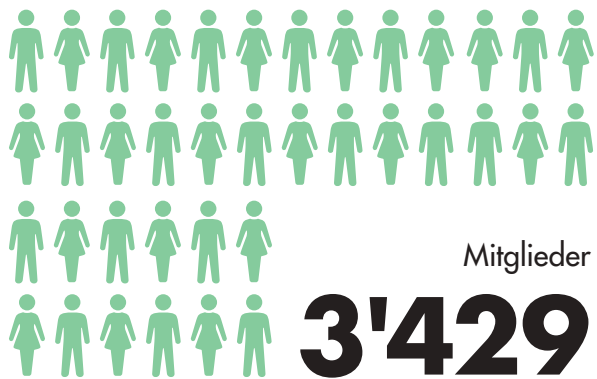
ASIG

Inhalt

3	Überblick – die Genossenschaft in Zahlen
5	Vorwort
7	Bericht des Vorstands
11	Geschäftsstelle
12	Soziokulturkommission
15	Soziales
17	Baukommission
20	Spezialfonds
23	Ausblick
26	Kommentar zur Bilanz
28	Kommentar zur Erfolgsrechnung
29	Aufwand
30	Bilanz
32	Erfolgsrechnung
33	Geldflussrechnung
34	Anhang zur Jahresrechnung
39	Gewinnverwendung
42	Revisionsbericht
44	Unsere Siedlungen
50	Liegenschaften Stadt Zürich
52	Liegenschaften Region Zürich
54	Vorstand und Geschäftsleitung
56	Genossenschaftsorgane
57	Geschäftsstelle
58	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 aufgemacht in unsere Gründersiedlung Dreispitz, Zürich-Saatlen. Die Fotoseiten dieses Berichts präsentieren eine lebendige und im wahrsten Wortsinn bewegte Facette unserer Wohngenossenschaft. Die Welt ist eine Bühne, das Leben ein Auftritt. Deshalb nennen wir das Bildthema «ASIG-Siedlungen: Bühne fürs Leben». Wir danken allen abgebildeten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, dass sie uns an ihrem Leben teilhaben lassen.

Überblick



Anzahl Wohnungen und Einfamilienhäuser



Wohnfläche pro Person in m²



Gebäudeversicherungswert
in Mio. CHF



Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Gebäudeversicherungswert
in Mio. CHF



Wechsel Mietende



Mitarbeitende
Geschäftsstelle



Mitarbeitende Hauswartung



Unser Pavillon im Dreispitz, Zürich

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

2023 war für die ASIG ein wegweisendes Jahr. Miteinander haben wir einen Meilenstein gefeiert und die Geschichte unserer Genossenschaft weitergeschrieben!

So haben wir mit einem grossen Jubiläumsfest für die ganze Familie am 17. Juni 2023 im Zoo Zürich das 80-jährige Bestehen der ASIG gefeiert. Dieser Tag wird sicher vielen von Ihnen noch lange in Erinnerung bleiben – genauso wie mir. Die vielen Begegnungen, die strahlenden Gesichter, die Erlebnisse bei den Tieren, das schöne Wetter und das mitreisende Konzert von Bligg, der bei der ASIG aufgewachsen ist, machten den Tag unvergesslich. Herzlichen Dank, dass so viele von Ihnen mit dabei waren, um den Geburtstag der ASIG gebührend zu feiern.

Drei Wochen vorher durften wir Ihnen anlässlich der 81. Generalversammlung die erste Erneuerungsetappe Areal Dreispitz zur Abstimmung vorlegen. Rund 550 Mitglieder haben ihr Stimmrecht wahrgenommen und die Chance genutzt, die ASIG mitzugestalten. Denn mit dem Ja zum Projektantrag samt Realisierungskredit wurden die Weichen für die Zukunft am Dreispitz gestellt. Die überwältigende Zustimmung von 93.2% erfüllt uns mit Stolz und ist die Bestätigung für die Vorarbeiten während der vergangenen 15 Jahre. Herzlichen Dank für Ihr grosses Vertrauen. Damit ist der Startschuss für die etappierte Gesamterneuerung der ASIG-Gründersiedlung endgültig gefallen.

Anlässlich der Wahlen 2024 werden sich Katherine Stettler, Christian Bianda und Michael Malnati für keine weitere Amtsperiode zur Verfügung stellen. Bereits an dieser Stelle danke ich allen dreien für die langjährige Begleitung und ihr Engagement für die ASIG. Der Vorstand hat das vergangene Jubiläumsjahr auch dafür genutzt, um Aufgaben, Zusammen-

setzung und Grösse unseres strategischen Führungsorgans im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen zu prüfen.

Mit einem guten Geschäftsergebnis und gesunder Finanzkraft nimmt die ASIG Fahrt auf Richtung Zukunft. Dies immer mit dem Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um Ihnen und neuen Mitgliedern sowie kommenden Generationen ein sicheres Zuhause zu bieten.

Dafür hat das gesamte ASIG-Team unter Führung der Geschäftsleitung im Jahr 2023 wiederum alles gegeben. Herzlichen Dank für den grossen Einsatz. Ebenso möchte ich meinen Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand für die Zusammenarbeit danken.



Frederik Brun
Präsident





ASIG-Präsident Frederik Brun (links) im Gespräch mit Ruedi Schoch, Vizepräsident

Bericht des Vorstands

Präsident Frederik Brun blickt im Gespräch mit Vizepräsident Ruedi Schoch auf das abgeschlossene Geschäftsjahr und das Jubiläum der ASIG zurück.

2023 feierte die ASIG ihr 80-Jahre-Jubiläum. Wie steht sie heute da?

Frederik Brun (FB): Sie ist gut verankert und geniesst aufgrund ihrer Stabilität und der professionellen Arbeit auch nach aussen hin – sei es bei anderen Genossenschaften, Geschäftspartnern oder in der Verwaltung und der Politik – hohes Ansehen, welchem wir auch in Zukunft gerecht werden möchten. Dies veranlasste uns, im Jubiläumsjahr eine Analyse vorzunehmen, um zu sehen, wo unser strategisches Führungsorgan, im Hinblick auf die anstehenden Herausforderungen und das Wachstum der kommenden Jahre, steht. Es galt, herauszufinden, ob wir für die Zukunft richtig aufgestellt sind und über die nötigen Ressourcen sowie Kompetenzen verfügen. Dabei ist es uns nach wie vor ein wichtiges Anliegen, im Hinblick auf steigende Mitgliederzahlen den ASIG-Grundwerten treu zu bleiben. Diese haben wir in vier Hauptgruppen formuliert: verantwortungsvoll – solidarisch – partnerschaftlich – kompetent. Sie sollen unseren Mitgliedern und uns Orientierung bieten. Darüber hinaus hilft uns unsere stabile und stets vorausschauende Finanzpolitik, was Ruedi Schoch bestimmt noch weiter ausführen kann.

Ruedi Schoch (RS): Ja, die ASIG konnte in den letzten Jahren dank der allgemeinen Zinssituation der «Negativzinsen» und trotz fortlaufend gesenkten Mietzinsen ihre Eigenkapitalbasis kontinuierlich und deutlich verbessern. Gemäss der Einschätzung unserer Revisionsstelle ist die ASIG finanziell gesund und stabil unterwegs. Die weltweiten politischen Instabilitäten und die im Berichtsjahr deutlich gestiegenen Zinssätze führten aber leider dazu, dass der Vorstand an seiner Dezembersitzung für 2024 eine Mietzinserhöhung beschliessen musste.

Das runde Jubiläum wurde gemeinsam mit den Mitgliedern im Zoo Zürich gefeiert. Was war Ihnen dabei wichtig?

FB: Wir wollten einen Anlass organisieren, bei welchem etwas für unsere jüngeren wie auch älteren Mitglieder dabei war und welcher gleichzeitig bei allen Freude und Begeisterung auslöst. Aus unserer Sicht ist dies gelungen, insbesondere wenn ich mich an die vielen zufriedenen Menschen zurückerinnere, welchen ich begegnen durfte.

Ein Highlight für mich persönlich bildete das Treffen mit Bligg und sein Auftritt auf der ASIG-Bühne. Es war grossartig, zu spüren, wie er sich an die damalige Zeit als ASIG-Kind zurück erinnerte und der Beginn seiner Karriere auf unsere Gründersiedlung am Dreispitz zurückgeht.

Als ich mich bei ihm persönlich verabschiedete und bedankte, war ihm die Freude über die Begegnung mit unseren Mitgliedern anzumerken. Er erzählte von seinen privaten Erinnerungen und war interessiert, wie es am Dreispitz weitergeht. So konnte ich ihm vom Ersatzneubauprojekt und vom höchst erfolgreichen Abstimmungsresultat an der vergangenen GV berichten. Er war beeindruckt und meinte in seiner spontanen Art: «Ich chume zur Eröffnig!»

Sie erwähnen es: Am 26. Mai 2023 hat die GV dem Startschuss zur Gesamterneuerung Areal Dreispitz zugestimmt. Ist die Transformation der Gründersiedlung auf Kurs?

FB: Das haushohe Ja von 93.2 % berührte mich sehr, lagen doch bis zu diesem Zeitpunkt beinahe 15 Jahre Vorbereitungsarbeit hinter uns. Mit dem grünen Licht unserer Mitglieder für die 1. Etappe arbeiten wir nun an verschiedenen Etappen parallel. Beispielsweise haben wir gemeinsam mit der Habitat 8000 das Siegerprojekt der 2. Etappe ausgewählt und für die 3. Bauetappe erarbeiten wir ab Herbst, gemeinsam mit der Jury, das Programm für den bevorstehenden Studienauftrag. Es liegt aber noch ein langer, steiniger Weg vor uns, wie wir während der Erarbeitung der Baubewilligung (1. Etappe) erleben mussten. Dabei lassen uns Themen wie Verkehr, Energie, Biodiversität, Stadtklima / Hitzeminderung etc. nicht ruhen. Denn alles ist unter einen Hut zu bringen. Gleichzeitig dürfen wir unser wichtigstes Ziel, das Streben nach bezahlbarem Wohnungsbau, nicht aus den Augen verlieren.

Die Weiterentwicklung der Organisation und die Partizipation standen im Fokus der Jahresklausur.

RS: Ja, die Ablösung der verschiedenen Arbeitsgruppen vor einigen Jahren, die durch die vier Kommissionen (Bau-, Finanz-, Kommunikations- und Soziokulturkommission) sowie des Vorstandsausschusses ersetzt worden waren, wurde einer kritischen Prüfung unterzogen. Dabei zeigte sich, dass die Abgrenzung zwischen strategischen und operativen Tätigkeiten nochmals verbessert werden kann. Auch die zahlenmässige Grösse dieser Kommissionen und die Anzahl der darin vertretenen Vorstandsmitglieder ist zu überdenken und gegebenenfalls anzupassen. Dies auch im Hinblick darauf, dass der Vorstand als solcher nicht immer aus neun Personen bestehen muss. Auf die Frage der richtigen Ansiedlung der Partizipation wird in den folgenden Jahren ein grösseres Augenmerk gelegt werden. Die Man- respektive Frauenpower auf der Geschäftsstelle wurde in der Soziokultur bereits entsprechend erhöht.

Wurden die strategischen Ziele für das vergangene Jahr erreicht?

RS: Die Messbarkeit strategischer Zielsetzungen ist nicht ganz einfach und einige der gesetzten Ziele mussten Ende Jahr auf 2024 verschoben werden, wie zum Beispiel die Arrondierungsstrategie – d.h., welche Liegenschaften allenfalls wo gekauft werden sollen. Auch die Digitalisierung des Betriebes ist ein längerer Prozess. Andere Zielsetzungen, wie die Neugestaltung des IKS (internes Kontrollsystem), womit die Grundsätze und die Verfahren innerhalb der ASIG geprüft werden, konnten umgesetzt werden.

Ebenso auf der Agenda standen die Überprüfung der Portfoliostrategie, die Digitalisierung und ein Anforderungskatalog für neue Begegnungszonen.

FB: Da es zunehmend schwieriger wird, im Grossraum Zürich Bauland zu finden, und um flexibel zu bleiben, überprüfen wir unsere Portfoliostrategie laufend. Gleichzeitig halten wir vermehrt Ausschau nach bestehenden Siedlungen, die auf dem Markt angeboten werden. Gerade in diesem Bereich haben wir verschiedene Angebote geprüft. Leider im vergangenen

Jahr ohne Erfolg. Wir hoffen, dass es uns bald gelingt, eine weitere Siedlung wie in Nänikon der Spekulation für immer entziehen zu können.

Wie Ruedi Schoch bereits erwähnt hat, liegt in der Digitalisierung des Betriebs und der Nutzung entsprechender Kommunikation noch Arbeit vor uns. Das Ziel ist es, dass wir künftig den Kontakt zu unseren Mitgliedern auch über digitale Kanäle pflegen können, um diese schneller und direkter zu erreichen.

Begegnungszonen und Sozialräume mit Aufenthaltsqualität werden wegen der Zunahme von Bewohnenden in unseren neuen, wesentlich dichteren Siedlungen immer wichtiger. Ein detaillierter Anforderungskatalog für Begegnungsräume wurde erstellt und wir haben entschieden, dass unsere Abteilung für Soziokultur künftig bereits im Rahmen eines Studienauftrages involviert ist. Die ersten Erfahrungen werden wir bei der 3. Etappe am Dreispitz sammeln.

Lassen Sie uns an Ihren persönlichen Highlights im vergangenen Jahr teilhaben?

RS: Die überwältigende Zustimmung zum grössten je an einer ASIG-Generalversammlung vorgelegten Bauprojekt hat mir gezeigt, dass grosses Vertrauen in den Vorstand vorhanden ist. Und andererseits, dass auch die Weiterentwicklung der ASIG durch ihre Mitglieder für mehr Wohnraum für sich und weitere Personen wichtig ist – ganz im Sinne der ASIG-Gründer. Denn damals, 1943, war ein sicheres Zuhause ein elementares Bedürfnis – wohl noch mehr als heute – und dies für möglichst viele Menschen.

FB: Ja, der nachhaltige, zukunftsweisende und gleichzeitig überwältigende Entscheid unserer Mitglieder zugunsten der Gesamterneuerung im Dreispitz war auch für mich das Highlight. Ebenso viel bedeuteten mir die Begegnungen mit den vielen zufriedenen Menschen an unserem Jubiläumsfest.

Welche strategischen Ziele verfolgt der Vorstand im kommenden Jahr?

FB: Wir werden einen Strategiecheck vornehmen. Dabei ist es uns wichtig, mit der Zeit Schritt zu halten, um auf Verände-

rungen eingehen und Rücksicht nehmen zu können. Eine Überprüfung der Strategie in regelmässigen Abständen ist wichtig. Sie bietet auf allen Ebenen der Unternehmung Orientierung und somit die Grundlage, um unsere Unternehmensziele künftig weiter zu schärfen.

Und welche Herausforderungen kommen mittelfristig auf die ASIG zu?

RS: Die Neugestaltung des Kernlandes der ASIG, des Dreispitz, wird den Vorstand, die Geschäftsführung und sämtliche Mitarbeitenden der ASIG in den nächsten zehn Jahren auf Trab halten. Damit verbunden ist eine sozialverträgliche Umsiedlung der in den kommenden Erneuerungsetappen wohnhaften Mitglieder, sodass diese wenn gewünscht ein neues Zuhause im Dreispitz beziehen können.

Neben der eigentlichen Bauphase, die auch für die übrigen Bewohnenden im Dreispitz Auswirkungen haben wird, müssen auch die Neuvermietung und danach die Neubelebung des Quartiers sorgfältig umgesetzt werden.

Noch unbekante Tatsachen, wie die zukünftige Zinssituationen, mögliche weitere Kostensteigerungen und baurechtliche Schwierigkeiten können die heutige Planung nochmals verändern. Die finanzielle Situation ist heute gut. Die Zunahme des Fremdkapitals durch die Bautätigkeit ist vorhersehbar und finanzielle Fragestellungen werden damit weiterhin ein wichtiges Thema sein.

Es gilt weiter, den Dreispitz und alle anderen ASIG-Siedlungen zu unterhalten respektive wo notwendig zu erneuern.

Sie beide leisten seit vielen Jahren verantwortungsvolle Arbeit für die ASIG. Was ist Ihre persönliche Motivation?

FB: Ich bin in einer Genossenschaft aufgewachsen und durfte früh den Mehrwert dieser Wohn- und Lebensform kennen und schätzen lernen. Mein Ansporn ist es, mehr bezahlbaren Wohnraum in Zürich zu schaffen, um dieses wertvolle Konzept weiteren Personen zugänglich zu machen.

Die grosse Verantwortung als Präsident nehme ich mit dem nötigen Respekt wahr und schätze den Austausch mit meinen

Kolleginnen und Kollegen aus dem Vorstand sehr. Gleichzeitig bereitet mir die wertschätzende Zusammenarbeit mit Dominique Muff, wie auch mit der gesamten GL, Freude und motiviert mich, unser Ziel hartnäckig zu verfolgen.

RS: Als überwiegend im genossenschaftlichen Umfeld tätiger Rechtsanwalt schätze ich es sehr, für einmal die beratende Ebene verlassen zu können und selbst in der Führung Verantwortung zu übernehmen. Die vielfältigen Fragestellungen und die Zusammenarbeit sowohl im Vorstand als auch mit der Geschäftsstelle empfinde auch ich als motivierend.

Worauf dürfen sich ASIG-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter im Jahr 2024 freuen?

FB: In diesem Jahr gilt es, sich wieder etwas mehr auf das Siedlungsleben zu konzentrieren. Hier bietet gerade die jährliche Mieterversammlung in der eigenen Siedlung ein Gefäss, um sich als Mitglied aktiv einzubringen. Dies ist dem Vorstand ein wichtiges Anliegen, da wir darin gelebte Partizipation erkennen und fördern möchten.

Ebenso hoffe ich, möglichst viele Mitglieder an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen, welche ihr Stimm- und Wahlrecht wahrnehmen, um so die Zukunft der ASIG mitzugestalten.

RS: Jetzt, da die 1. Etappe im Dreispitz bereits im Baubewilligungsverfahren steht, wird es eine erste Informationsveranstaltung zur 2. Etappe geben. Im Rahmen der Digitalisierung wird daran gearbeitet, dass später die ASIG-App in einem neuen erweiterten Format – einem Mieterportal – zur Verfügung gestellt werden kann. Und bereits auf Anfang des Jahres konnten wir für unsere Mitglieder den Zinssatz im Depositenkonto erhöhen. Zahlen Sie doch weiterhin ein, damit Sie als Mitglied und Mieterin oder Mieter profitieren können und die ASIG trotz den Neubauten weiterhin 20% des Fremdkapitals über die Genossenschafterinnen und Genossenschafter finanzieren kann – wir danken Ihnen dafür.



Unsere Geschäftsstelle im Dreispitz, Zürich

Geschäftsstelle

Im Wandel

Statt uns auf den Lorbeeren auszuruhen, möchten wir die 96.7 % ASIG-Mieterzufriedenheit langfristig halten. Das heisst auch, Angebot und Dienstleistung weiter zu verbessern und sie auch für jüngere Generationen attraktiv zu gestalten.

So war die Geschäftsstelle 2023 intensiv mit der Vereinfachung und Digitalisierung interner Prozesse beschäftigt. Ende Jahr wurde ein Immobilienadministrationstool in Betrieb genommen, welches uns später die Möglichkeit eines Mieter-Portals bietet, um den administrativen Vermietungsablauf kundenfreundlicher zu gestalten. Bis die Digitalisierung und der damit verbundene Strukturwandel auf Mitgliederseite spürbar sind, wird es noch eine Weile dauern.

Parallel dazu konnte die Geschäftsleitung wieder ergänzt und neu konstituiert werden. Nachdem ich mit der Geschäftsführung und der Bereichsleitung Immobilien während eines Jahres eine Doppelfunktion wahrgenommen hatte, fand im April erfolgreich die Stabübergabe statt: Curt Krause, bisheriger Teamleiter und Stv. Bereichsleiter Immobilien, übernahm die Bereichsleitung und stiess zur Geschäftsleitung. Sein Team Immobilien war 2023 stark eingebunden in die erste Erneuerungsetappe Areal Dreispitz, insbesondere bezüglich GV-Vorlage und Baugesuch zur Erweiterung der Siedlung Tägelmoss in Winterthur.

Zu einem Wechsel kam es auch in der Bereichsleitung Bewirtschaftung, Soziales und Soziokultur. Eduardo Silva verliess die ASIG und wir durften Mathias Guillén als Nachfolger begrüßen. Auch er nahm Einsitz in der GL. Im selben

Zug haben wir die Zuständigkeiten für Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter neu geregelt. Eine persönliche Ansprechperson auf der Geschäftsstelle schafft nun noch mehr Nähe und Vertrauen.

So bleiben uns der gegenseitige Respekt und ein Begegnen auf Augenhöhe im genossenschaftlichen Miteinander stets ein Anliegen. Das Jubiläumsjahr haben wir zum Anlass genommen, den ASIG-Gründerspirit zeitgemäss in neuen Unternehmenswerten und Führungsleitsätzen zu verankern.

Wohnungswechsel

2023 erfolgten 142 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern. 47 Genossenschafterinnen und Genossenschafter entschieden sich für einen internen Wechsel. Die Fluktuation beträgt im Verhältnis zum Wohnungsbestand 5.01 %. Der Wert liegt unter dem Wert des letzten Jahres von 5.75 %, jedoch weiterhin im Durchschnitt der letzten Jahre.

Die geringe Fluktuation zeigt gut auf, dass die Menschen und auch unsere Mitglieder sich in unruhigen Zeiten auf sichere Werte verlassen.

Mitgliederbewegung

Am 1.1.2023 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter 3'380 Personen.

Zunahme (Eintritte)	164
Abnahme (Austritte)	115
Stand 31.12.2023	3'429



DOMINIQUE MUFF
GESCHÄFTSFÜHRER



MATHIAS GUILLÉN
BEREICHSLEITER BEWIRTSCHAFTUNG,
SOZIALES UND SOZIOKULTUR

Soziokulturkommission

Wohnen und mehr

Ein Dach über dem Kopf, einen Ort, wo man sich wohlfühlt, ein Zuhause schaffen – dies ist der ASIG für ihre Mieterinnen und Mieter, für ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein grosses Anliegen. Das Wohnen bei der ASIG soll klar über preisgünstigen Wohnraum hinausgehen. Die ASIG möchte Nachbarschaft stärken, Begegnungen fördern und ein lebenswertes Wohnumfeld gestalten. Kurz gesagt: Wohnen und mehr. Um dieses Ziel weiter zu unterstreichen, wurde 2023 die ASIG-Soziokultur durch eine 60%-Stelle verstärkt: seit Juni unterstützt Hanna von Aesch das Team Soziokultur tatkräftig, mit viel Elan und Leidenschaft.

Um Nachbarschaft weiterhin zu fördern, ist unter anderem die Frage nach zukünftigen Bedürfnissen in Bezug auf Begegnungszonen sowie Gemeinschaftsflächen zentral. Gerade bei Neubauten benötigt dies viel Planung und Entwicklung sowie eine interdisziplinäre Zusammenarbeit. Dem Austausch zwischen der Soziokultur und der Immobilienabteilung wurde somit in den vergangenen Monaten eine noch grössere Bedeutung zugemessen. Dadurch konnte ein wichtiges strategisches Jahresziel erreicht werden: Es entstand ein Katalog für Begegnungszonen, welcher bauliche wie auch soziokulturelle Anforderungen für Neubauten aufnimmt. Der interdisziplinäre Dialog bleibt auch zukünftig bestehen und gerade in der Entwicklung der weiteren Etappen des Dreispitz-Areals bringt dies einen grossen Mehrwert.

Die Planung und die bauliche Entwicklung können noch so gut sein, Nachbarschaft geschieht schlussendlich vor Ort und durch die Menschen, die dort leben. Für die ASIG elementar wichtig sind dafür unsere Foren, welche durch ihr Engagement Menschen zusammenbringen und Gemeinschaft fördern. Die ASIG möchte die Foren in ihrer Arbeit weiter unterstützen. 2023 wurde dafür der Fokus auf die Vernetzung der Foren gelegt, denn wo Austausch stattfindet, entsteht Neues. Die sogenannten EATs (Erfahrungsaustauschtreffen) wurden sehr geschätzt und es werden im kommenden Jahr wieder vier Treffen geplant, bei welchen beispielsweise die Zusammenarbeit im Forumsteam oder die Forumsfinanzen thematisiert werden.

Genau dieses wiederkehrende, ehrenamtliche Engagement von Ihnen hat auch im Jahr 2023 für unser «Wohnen und mehr» vor Ort den Unterschied gemacht: im Namen der ASIG möchten wir uns ganz herzlich für den grossen Einsatz aller Foren bedanken! Wir freuen uns auf weitere gemeinschaftliche Aktivitäten und gelebte Nachbarschaft und wünschen Ihnen weiterhin viel Freude, Elan und bestärkende Begegnungen in Ihren Siedlungen.



ANNA NOGLER
VORSITZENDE
SOZIOKULTURKOMMISSION



MONA MOOS
VERANTWORTLICHE
SOZIOKULTUR



Unsere Siedlung Dreispitz, Zürich



Soziales

ASIG-Sozialberatung

«Krisen gehören zum Menschsein. Als Wohngenossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern neben bezahlbarem Wohnraum auch Hilfestellung bei persönlichen, familiären oder finanziellen Sorgen. Dafür ist die ASIG-Sozialberatung da, kostenlos und diskret.»

Dieser Leitsatz auf unserer Website fasst zusammen, was auch 2023 Inhalt und Herzstück unserer Arbeit war: Genosschafter und Genosschafterinnen in einer Krisensituation aufzufangen, ihre Situation zu klären und mit ihnen neue und andere Perspektiven aufzubauen. Das betraf sowohl Personen, welche aufgrund einer gesundheitlichen Krise arbeitsunfähig wurden und den Anschluss an den Arbeitsmarkt verloren haben, als auch ältere Genosschafterinnen und Genosschafter, welche aufgrund altersbedingter Überforderung in Schwierigkeiten geraten waren, adäquat für sich selbst und ihre Wohnung zu sorgen.

Selbstverständlich sind alle Arten von Krisen vielschichtig. Hausbesuche bei den Betroffenen ermöglichten es unserer Sozialberatung vor Ort, komplexe Situationen richtig einzuschätzen.

Viele Krisen konnten so gemeinsam bewältigt werden. Und selbst dort, wo keine Lösung sichtbar war, brachte das Reden über die eigenen Belastungen oft eine Erleichterung. In diesem Sinne: Herzlichen Dank für Ihre Offenheit und Ihr Vertrauen im vergangenen Jahr.



ALEXANDRA ZWICKY
VERANTWORTLICHE
SOZIALBERATUNG

Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Vor achtzig Jahren, gleichzeitig mit der Gründung der Bau-genossenschaft ASIG, wurde die Stiftung «Hilfsfonds pro ASIG» geschaffen. Inzwischen ist die Stiftung in «ASIG-Hilfsfonds» umbenannt worden und ist ein wichtiger sozialer Baustein innerhalb der ASIG Wohngenossenschaft. Die Stiftungsurkunde und das Stiftungsreglement bilden die Grundlage für entsprechende finanzielle Hilfsleistungen. Dabei sind diese ASIG-Genosschafterinnen und -Genosschaftern vorbehalten.

Der ASIG-Hilfsfonds wird von einem dreiköpfigen Gremium verwaltet, welches alle drei Jahre von der ASIG-Generalversammlung gewählt wird. Eine Wiederwahl ist statthaft.

Die Revision der Hilfskasse wird jährlich von der unabhängigen Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden Ausgaben von CHF 13'121.55 gesprochen. Das Stiftungsvermögen hat am 31. Dezember 2023 eine Einlage von CHF 265'727.66.

Zu bemerken ist, dass der ASIG-Hilfsfonds gegenüber den Organen der ASIG Unabhängigkeit besitzt. Als soziale, gemeinnützige Organisation dient er allen Genosschafterinnen und Genosschaftern in finanziellen Engpässen, entsprechend des Stiftungsreglements. Der Stiftungsrat ermutigt alle, sich im Bedarfsfall an den Hilfsfonds zu wenden. Erste Ansprechstelle ist die ASIG-Sozialberatung. Selbstverständlich ist absolute Diskretion garantiert.



HARRO WERNER
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT



Unsere Siedlung Dreispitz, Zürich

Baukommission

Das Jahr 2023 war durch die Annahme des Projektantrags mit Realisierungskredit «1. Erneuerungsetappe Areal Dreispitz» durch die ASIG-Generalversammlung geprägt. Der Startschuss zum grössten Transformationsprozess in der Geschichte der ASIG war auch für die Baukommission Höhepunkt des vergangenen Geschäftsjahres.

Die Kommissionsarbeit war aber auch durch die aktuelle Wirtschaftslage mit hohen Baukosten und Fachkräftemangel herausgefordert. Dass die Stadt Zürich beim Lärmschutz seit Mitte 2022 strengere Regeln anwendet, wirkte sich bei der laufenden Projektierung stark aus. Einige Bauprojekte mussten umgeplant werden, damit sie bewilligt wurden. Dennoch konnten wir schöne Projekte aus abgeschlossenen Studienaufträgen erküren, wie zum Beispiel die 2. Etappe Areal Dreispitz oder die Erweiterungsbauten «Tre Sorelle» im Tägelmoos Winterthur.

Insgesamt dürfen wir auf ein sehr erfolgreiches 2023 zurückblicken. Ein besonderes Dankeschön geht an alle Mitwirkenden für die geleistete Arbeit. Wir freuen uns, mit unseren Bauprojekten mehr genossenschaftlichen Wohnraum für die kommenden Jahrzehnte zu gestalten.

NEUBAUPROJEKTE

Entwicklungsplanung Dreispitz, Zürich-Saatlen

Die erste Erneuerungsetappe Areal Dreispitz besteht aus dem Hochhaus Top12, den Langhäusern Saatlen-Terrassen und dem Grünzug Saatlenpark als grüner Lunge. Der Projektantrag mit 250 neuen Genossenschaftswohnungen, 16 Gästezimmern, Co-Working Spaces, Flex- und Nebenräumen, Gewerbeflächen, Kindertagesstätte und städtischem Doppelkindergarten, Quartiertreff und der zukünftigen ASIG-Geschäftsstelle hat die stimmberechtigten ASIG-Mitglieder überzeugt. Im Anschluss an die erfolgreiche Abstimmung anlässlich der Generalversammlung wurde das Gesamtdossier zum Baugesuch ausgearbeitet.

Die Baueingabe erfolgte dann im November 2023 und parallel dazu wurden die Bauvisiere für die 1. Etappe gestellt. Die Prüfung des Baugesuches liegt beim Amt für Baubewilligungen und wird einige Monate in Anspruch nehmen.

Die zwei Siegerprojekte aus dem Studienauftrag für die 2. Erneuerungsetappe wurden in einer Synthesephase weiterentwickelt und zusammengefügt. Der Startschuss für die Vorprojektphase ist im Januar 2024 gefallen. Eine entsprechende Informationsveranstaltung und Projektpräsentation für unsere Mieterinnen und Mieter ist im Juli 2024 vorgesehen. Gerne werden wir Sie auch weiterhin über Meilensteine und Vorhaben auf dem Laufenden halten.

Erweiterung Tägemoos 2 und 3, Winterthur

Wie geplant konnte im März 2023 das Baugesuch für das Projekt «Tre Sorelle» mit 49 neuen Wohnungen bei der Stadt Winterthur zur Prüfung und Bewilligung eingereicht werden. Im Oktober erhielten wir die Baubewilligung für die Erweiterung der Siedlung Tägemoos mit Auflagen. Trotz vorgängiger Informationsveranstaltung und persönlichen Kontakten ist ein Sammelrekurs aus der direkten Nachbarschaft eingegangen. Entsprechende Gespräche sind im Gange und wir hoffen auf eine gemeinsame Klärung, sodass bald mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

SANIERUNGSPROJEKTE

Sanierung Oberglatt

Im abgeschlossenen Jahr wurde eine fachliche und detaillierte Zustandsanalyse für die einzelnen Bauteile erstellt und ausgewertet. Der externe und umfassende Zustandsbericht gibt uns Aufschluss über den heutigen Bauzustand der

Siedlung Oberglatt mit notwendigem Handlungsbedarf für die Liegenschaft. Mit diesen Erkenntnissen kann die nachhaltige Eingriffstiefe erarbeitet werden. In einem nächsten Schritt werden wir die Machbarkeitsstudie mit Variantenvergleich auslösen. Eine Mustersanierung vor Ort zu Informationszwecken über Eingriffstiefen und dadurch entstehende Einschränkungen ist angedacht und wird nach Möglichkeit umgesetzt. Der Weiterführungsentscheid mit Terminen sollte nach den Sommerferien 2024 vorliegen. Wir legen grossen Wert darauf, laufend und fundiert zu informieren.

Was beschäftigt uns im Jahr 2024?

Auch im neuen Jahr planen und bauen wir engagiert an der Zukunft der ASIG. Im Mittelpunkt stehen strategische Fragen, die nachhaltige Positionierung von Bauprojekten und die Definition von wohnergänzenden Nutzungen bereits in der Projektentwicklung. Unser Ziel ist das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für alle. Denn da, wo ich mich wohlfühle, da bin ich zu Hause.



MICHAEL MALNATI
VORSITZENDER BAUKOMMISSION



CURT KRAUSE
BEREICHSLIETER IMMOBILIEN



Unsere Siedlung Dreispitz, Zürich

Spezialfonds

Im vergangenen Jahr fanden verschiedenste durch unsere Foren organisierte Anlässe in den Siedlungen statt. Es herrschte gute Stimmung und die rege Teilnahme zeigt die Wertschätzung für die Arbeit unserer Forumsmitglieder. 2023 konnten wir mit dem ASIG-Spezialfonds ein Biodiversitätsprojekt in der Siedlung Höngg lancieren. Wir sind weiterhin auf der Suche nach neuen Ideen für Projekte.

Unser durch die monatlichen Fondsbeiträge gespeiste Spezialfonds hat mit dem Entscheid an der Generalversammlung 2022 erweiterte Investitionsmöglichkeiten erhalten. Das Ziel des Fonds ist es, Projekte zu finanzieren, welche den Mitgliedern unserer Siedlungen einen Mehrwert schaffen. Begegnungen sollen ermöglicht und das Miteinander nachhaltig gestärkt werden. Auch die ökologische Nachhaltigkeit ist klar im Verwendungszweck festgehalten.

Im Jahr 2023 konnten wir so in der Siedlung Rütihof Höngg ein Biodiversitätsprojekt starten. Das Projekt dient als Pilot, um festzustellen, wie sich die Förderung der Artenvielfalt in unseren bestehenden Siedlungen verbessern lässt. Aktuell

ist das Projekt in der Umsetzungsphase. Sobald erste Erkenntnisse vorliegen, können diese bei weiteren Siedlungen angewandt werden.

Um möglichst gut auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder eingehen zu können, sind wir auf deren Mitarbeit und Initiative angewiesen. Seit der Erweiterung der Investitionsmöglichkeiten im Jahr 2022 sind nur wenige Anträge und Ideen eingegangen. Wir werden das kommende Jahr dazu nutzen, unseren Mitgliedern die Möglichkeiten des Spezialfonds näherzubringen.

Die Geschäftsstelle freut sich auf spannende Vorschläge für die Mittelverwendung. Anträge können wie bisher direkt über das Team ASIG Soziokultur eingereicht werden. Selbstverständlich stehen unsere Mitarbeitenden Ihnen auch beratend zur Verfügung, wenn Sie eine Idee hätten, aber sich nicht sicher sind, wie sie umzusetzen wäre. Das Fondsvermögen beträgt per 31.12.2023 CHF 864'473.50.

Im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 37 ist die Jahresrechnung des Spezialfonds ersichtlich.



MATHIAS GUILLÉN
BEREICHSLIMITER BEWIRTSCHAFTUNG,
SOZIALES UND SOZIOKULTUR





Unsere Siedlung Dreispitz, Zürich

Ausblick

Die Teuerung und die geopolitische Lage fordern Sie als Mieterinnen und Mieter sowie die ASIG als Treuhänderin des Genossenschaftskapitals weiterhin stark. Eine Genossenschaftswohnung zur Kostermiete und ein sicheres Zuhause für sich und die Liebsten ist in diesen Zeiten keine Selbstverständlichkeit. Dennoch ist es uns wichtig, dass unsere Mitglieder weiterhin von «mehr als Wohnen» profitieren können.

Diesen Mehrwert gilt es, für Sie und Ihre Familien zu sichern. Mit der Siedlungserweiterung in Winterthur und dem Ersatz unserer Gründersiedlung in Zürich-Saatlen erstellt die ASIG bis 2035 fast tausend neue Wohnungen. Das damit verbundene Wachstum und der Betrieb zukünftiger Angebote wie des Saatlenpark, des ASIG-Guesthouse und der Co-Working- und Flex-Nutzungen am Dreispitz sind an vielseitige Anforderungen geknüpft.

Die ASIG optimal darauf vorzubereiten, ist unsere unternehmerische Aufgabe als Vorstand in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung. Dieser Verantwortung werden wir uns im neuen Jahr mit Weitblick annehmen und die nötigen Ressourcen, insbesondere Kompetenzen, bündeln und bereitstellen.

So werden wir Ihnen anlässlich der Generalversammlung 2024 hoffentlich ein neues Vorstandsmitglied zum Kompetenzerhalt im Bau- und Immobilienbereich zur Wahl vorschlagen können. Im neu konstituierten Vorstand prüfen wir dann bis Ende Jahr die Unternehmensstrategie sowie die Aufgaben der ASIG-Kommissionen auf unsere Wachstumsziele.

Im Hinblick auf die Wahlen 2024 kann sich der Vorstand gut vorstellen, die Anzahl Mitglieder unseres strategischen Führungsgremiums zu reduzieren. Mit einer Verschlankeung des Vorstands ist es noch besser möglich, die Geschäfte der ASIG umsichtig zu steuern und strategische Themen zielstrebig umzusetzen.

Ich freue mich, wenn Sie uns weiterhin tatkräftig unterstützen und die ASIG aktiv mitgestalten, sei es mit Ihrem Wahl- und Stimmrecht an der Generalversammlung vom 31. Mai 2024 oder im Alltag in Ihrer Siedlung und Nachbarschaft.



FREDERIK BRUN
PRÄSIDENT



Unsere Siedlung Dreispitz, Zürich



Kommentar zur Bilanz

AKTIVEN

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber Vorjahr um CHF 1.5 Mio. auf CHF 3.95 Mio. ab. In der Geldflussrechnung (Aufstellung Seite 33) sind der Geldzu- und der Geldabfluss ersichtlich. Es sind ausreichend Geldmittel zur Aufrechterhaltung einer guten Zahlungsbereitschaft, auch im Zusammenhang mit den bevorstehenden Investitionen, verfügbar.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Aufgrund von höheren Mietzinsforderungen und aufgrund der veränderten Wirtschaftslage wurde das Delkredere dem Mietzinsausfall-Risiko entsprechend leicht auf CHF 0.04 Mio. erhöht.

Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten

Der Rückgang um CHF 0.6 Mio. ist mit dem Zyklus der Leistungsverrechnung der Energielieferanten zu begründen.

Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke

Mit der Übernahme einer Liegenschaft in Effretikon sowie zwei kleineren Grundstückzukaufen zu Arrondierungszwecken erhöht sich der Landwert der bebauten Grundstücke um CHF 0.8 Mio. auf neu CHF 103.5 Mio.

Rückstellung für Rückbauten

Im Jahr 2023 wurden total CHF 2.73 Mio. in die Rückstellungen gebucht. Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurden CHF 1.7 Mio. und für die Siedlung Am Glattbogen (Zürich-Schwamendingen) eine Zuweisung von CHF 1.03 Mio. vorgenommen. Die Rückstellung für Rückbauten weist nun einen Saldo von CHF 23.0 Mio. aus und trägt dem a.o. Abschreibungsbedarf für die geplanten Ersatzbauten dieser Siedlungen Rechnung.

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. Aufgrund der Anpassung der Baurechtszinsen ergibt sich eine tiefere Restverbindlichkeit bis Baurechtsende.

Vorauszahlungen Land und Liegenschaften

Es besteht ein Vertrag für ein Kaufrecht an einer Liegenschaft an der Wallisellenstrasse, Zürich-Schwamendingen, welches die ASIG in den Jahren 2029/2030 unter Anrechnung der Vorauszahlung ausüben kann.

Baukonti, Erneuerungskonto

Die Summe setzt sich hauptsächlich aus Kosten für die etapierte Planung, Projektierung und den Neubau der Siedlung Dreispitz, Zürich-Schwamendingen, sowie den Neubau Tägemoos, Winterthur, zusammen (Aufstellung Seite 36).

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten

Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr von CHF 0.5 Mio. auf CHF 1.6 Mio. ist mit tieferen offenen Lieferanten-Forderungen (Kreditoren) zum Jahresende zu begründen.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen sind im Anhang aufgelistet (Aufstellung Seite 36).

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Bestand der Depositeneinlagen hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 0.2 Mio. auf CHF 91.5 Mio. zugenommen. Depositeneinlagen wurden im Jahre 2023 mit 1.0 % verzinst und stellen eine für beide Partner günstige Anlage- bzw. Finanzierungsmöglichkeit dar. Aufgrund der Rückzahlungen von Darlehen in der Höhe von je rund CHF 15.3 Mio. reduzieren sich die Hypothekendarlehen auf CHF 422.7 Mio.

Erneuerungsfonds

Die ordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds konnten wiederum vorgenommen werden. Dieser Rücklage werden die Kosten für werterhaltende, grosszyklische Erneuerungen belastet. Für die erste Bauetappe im Dreispitz, welche rückgebaut wird, wurden keine Einlagen mehr verbucht und der aktuelle Bestand ist für die Restabschreibung der Gebäude vorgesehen.

Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert auf CHF 20 Mio.

ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb

Das erfreuliche Geschäftsergebnis ermöglicht es, dass dem Fonds für Landerwerb – reglementskonform nach Berücksichtigung aller vorgängig zu tätigenden Zuweisungen – zulasten des laufenden Ergebnisses ein weiterer Betrag von CHF 1.0 Mio. zugewiesen werden kann (Art. 2 des Reglements). Damit erreicht er die maximal zulässige Höhe von CHF 10 Mio.

Bilanzgewinn

Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 2.491 Mio., gegenüber Vorjahr CHF 2.001 Mio. Dank einer als a.o. Ertrag verbuchten Schenkung von CHF 1.05 Mio. konnte das Ergebnis somit, trotz dem schwierigeren Marktumfeld, gesteigert werden.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Sollmietertrag

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber Vorjahr um CHF 0.9 Mio. auf CHF 42.6 Mio. Per 1. Januar 2023 konnte die ASIG 8 zusätzliche Wohnungen in einer überschriebenen Liegenschaft in Illnau übernehmen.

Leerstände

Die Leerstände von CHF 0.2 Mio. haben sich gegenüber Vorjahr unwesentlich verändert und sind hauptsächlich auf unvermietete Parkplätze und temporäre Unvermietbarkeiten bei MieterInnenwechseln zurückzuführen.

Liegenschaftenerhalt

Die Kosten für den Liegenschaftenerhalt haben gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig um CHF 0.1 Mio. zugenommen. Angesichts der gestiegenen Preise und einer Bauteuerung von rund 5.4 % kann dies als sehr positiv gewertet werden.

Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen

Die Kostensteigerung von CHF 0.2 Mio. ist v.a. mit der Preisentwicklung im Energiebereich (Strom) zu erklären.

Einlagen Erneuerungsfonds

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, 1 % des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Per 1.1.2024 wurde dieser Wert von 1130 auf 1190 Punkte angehoben. Für das Berichtsjahr haben wir bereits die neuen GVZ-Werte für die Berechnung herangezogen, weil die tatsächlichen Kosten der Erneuerungen ebenfalls bereits angestiegen sind.

Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung

Die Personalkosten für Unterhalt / Vermietung sind leicht angestiegen auf CHF 2.8 Mio. und die für Verwaltung sind unverändert gegenüber dem Vorjahr bei knapp CHF 2.4 Mio. Im Berichtsjahr hat der Personalbestand zugenommen und liegt bei 41 Personen (Vorjahr 38). Im Vorjahr hatte die ASIG mit der Neubesetzung von Stellen und der Einführung neuer

Mitarbeitender höhere Personalkosten gegenüber den Vorjahren zu verbuchen. Dieser Prozess konnte im Berichtsjahr weitgehend konsolidiert werden.

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen liegen mit CHF 2.3 Mio. ebenfalls auf dem Vorjahreswert. Unter dieser Rubrik wurden auch die Mitglieder-Events verbucht. Besonders erwähnenswert ist der Anlass zum 80-Jahr-Jubiläum, welcher im Zoo Zürich stattfand. Einzelheiten zu dieser Position sind in der Erfolgsrechnung abgebildet.

Abschreibung Immobilien

Es wurden die reglementarischen und handelsrechtlich notwendigen Abschreibungen (1 % vom Gebäudewert) vorgenommen. Für den Rückbau Dreispitz sowie für den Rückbau Am Glattbogen wurden total CHF 2.73 Mio. als a.o. Wertberichtigungen gebucht.

Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen

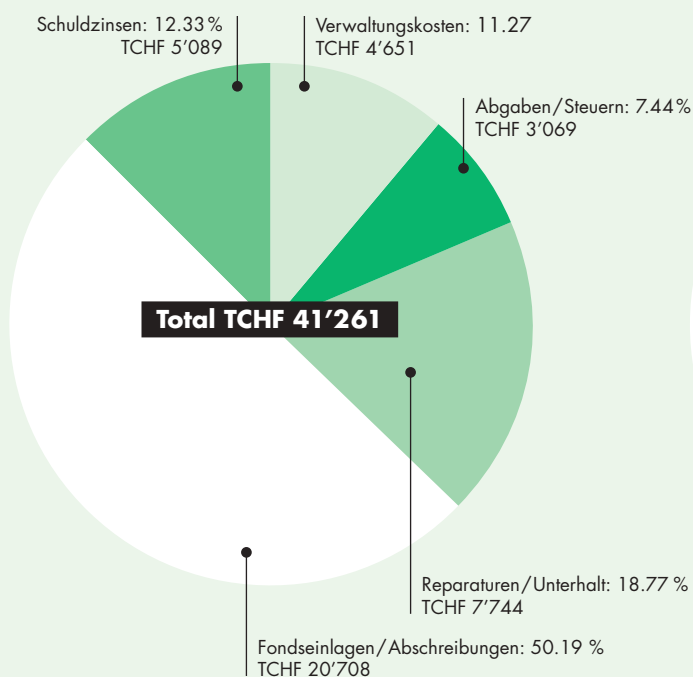
Die Zunahme von rund CHF 1.0 Mio. ist mit dem Zinsanstieg auf dem Kapitalmarkt sowie der höheren Verzinsung der Depositengelder zu begründen. Die Finanzierungskosten der ASIG dürfen, dank ausgezeichneter Bonität, nach wie vor als günstig bezeichnet werden. Sie lagen im Berichtsjahr noch leicht unter dem Referenzzinssatz in Mietsachen.

Periodenfremder einmaliger Aufwand und Ertrag

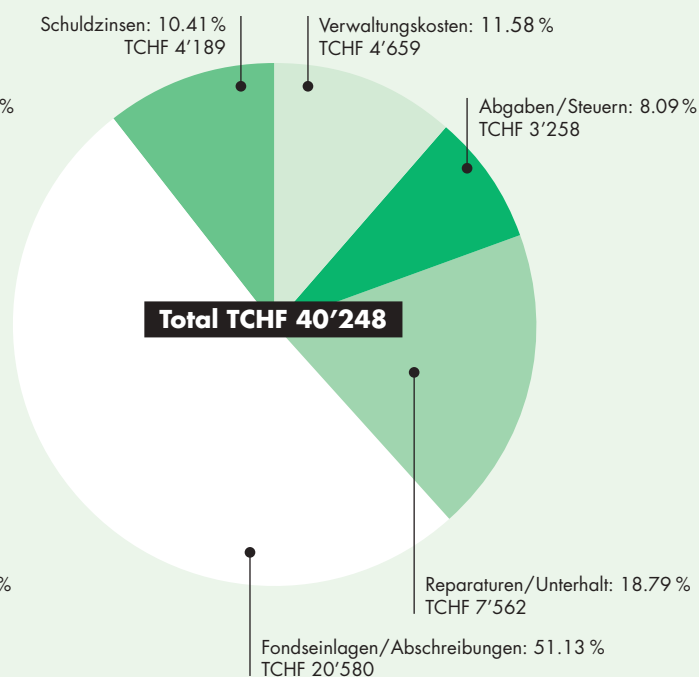
Als periodenfremden Ertrag hat die ASIG eine Entschädigung des ASTRA für die Nutzung unseres Landes in den letzten Jahren im Zusammenhang mit den Bautätigkeiten der Einhausung Schwamendingen vereinbart. Sie wurde wiederum zur Deckung der hohen städtebaulichen und planerischen Aufwendungen für den Ersatzbau des Areals im Dreispitz eingesetzt. Die ASIG durfte zudem im Berichtsjahr eine Liegenschaft als Schenkung entgegennehmen. Der ausgewiesene Wert setzt sich aus dem Gebäude- und Landwert zusammen, wobei im Berichtsjahr bereits ordentliche Abschreibungen und Erneuerungsfondseinlagen erfolgten.

Aufwand

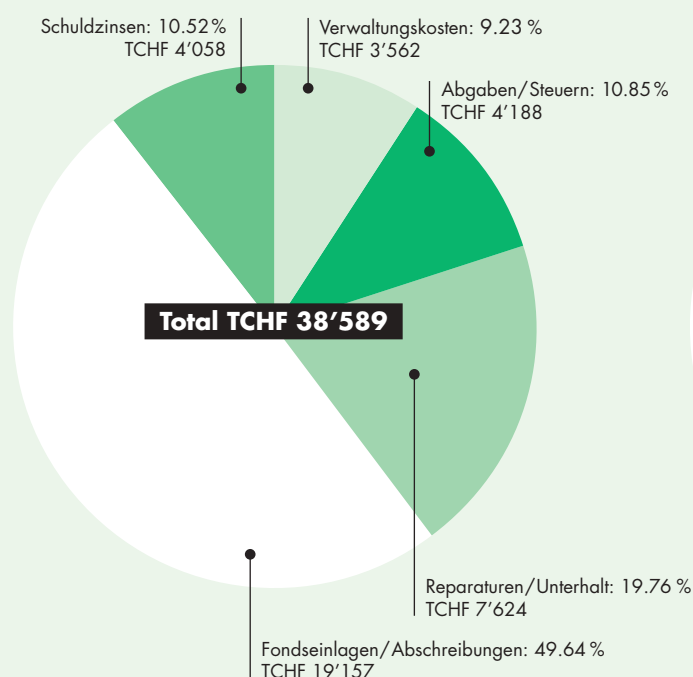
2023



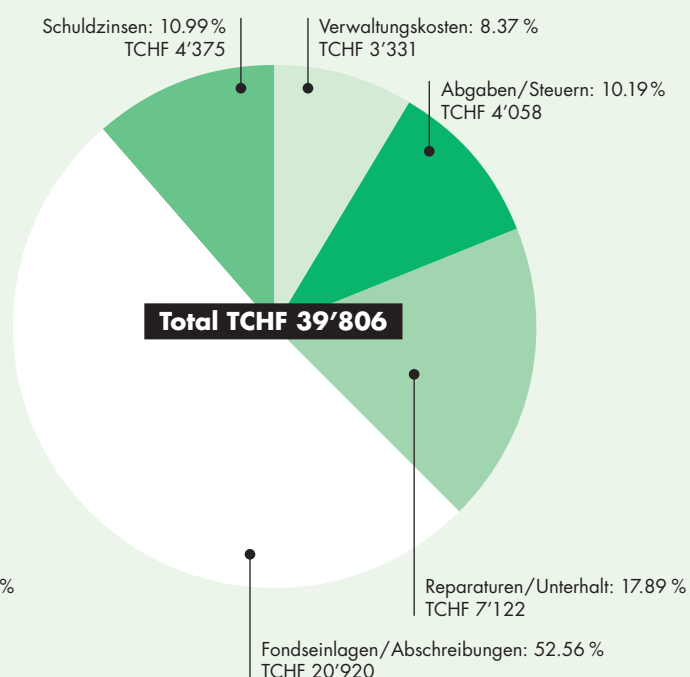
2022



2021



2020



Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	2023	2022
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3'945	5'443
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	127	86
– gegenüber Dritten	0	136
./ Delkredere	-40	-30
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	7	4
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'247	1'891
Aktive Rechnungsabgrenzungen	176	102
Total Umlaufvermögen	5'462	7'632
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	347	297
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	419	97
Fahrzeuge, Rasentraktoren	74	92
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	103'481	102'648
– Gebäude auf eigenem Land	653'133	652'539
./ Wertberichtigung	-112'409	-105'876
./ Rückstellung für Rückbauten	-22'999	-20'269
– Gebäude im Baurecht	82'115	82'087
./ Wertberichtigung für Heimfall	-10'667	-10'365
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	140	140
– Vorauszahlungen Land und Liegenschaften	906	906
– Bau- und Erneuerungskonti	10'413	5'274
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	19	48
Total Anlagevermögen	704'972	707'618
Total Aktiven	710'434	715'250

Passiven in CHF 1'000	2023	2022
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1'602	2'111
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	372	426
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaf tern	121	129
– gegenüber Dritten	526	408
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	4'236	4'159
– übrige	1'632	1'761
Total kurzfristiges Fremdkapital	8'489	8'994
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaf ter)	91'511	91'269
– Hypotheken/Anleihen/Darlehen	422'771	438'073
Rückstellungen für Baunachträge	954	1'272
Erneuerungsfonds	114'423	106'965
Total langfristiges Fremdkapital	629'659	637'579
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'644	17'718
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'425	2'324
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	3'200	3'050
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	35'200	33'700
ASIG-Spezialfonds	864	718
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	10'000	9'000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	12	166
– Jahresgewinn	2'941	2'001
Total Eigenkapital	72'286	68'677
Total Passiven	710'434	715'250

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	2023	2022
Sollmietertrag	42'581	41'665
Mietzinszuschüsse	4	4
./. Leerstände	-160	-165
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-49	3
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	776	742
Betrieblicher Gesamtertrag	43'152	42'249
Liegenschaftenunterhalt	-4'903	-4'789
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-1'930	-1'750
Personalaufwand Unterhalt	-2'841	-2'773
Einlagen Erneuerungsfonds	-9'953	-10'365
Betrieblicher Nettoerfolg	23'525	22'572
Personalaufwand Verwaltung	-2'360	-2'365
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-2'291	-2'294
Abschreibungen		
– Immobilien	-6'834	-6'753
– Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	-2'730	-2'351
– Mobilien	-191	-111
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	9'119	8'698
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-4'907	-3'934
Baurechtszinsen	-269	-289
Allgemeiner Finanzaufwand	-45	-79
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	122	108
Übriger Finanzertrag	10	5
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	-1'000	-1'000
Periodenfremder einmaliger Aufwand und Ertrag	1'049	0
Jahresergebnis vor Steuern	4'079	3'509
Direkte Steuern	-1'138	-1'508
Jahresgewinn	2'941	2'001

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2023	2022
Jahresgewinn	2'941	2'001
Abschreibungen	9'755	9'215
Fondseinlagen	10'953	11'365
Entnahme Erneuerungsfonds	-2'495	-3'057
Zunahme/Abnahme Forderungen	746	-721
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-506	654
Abnahme/Zunahme aktive Abgrenzungen	-74	-45
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	146	222
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	-318	636
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	21'148	20'270
Investitionen in Finanzanlagen	-50	-5
Investitionen in Sachanlagen	-7'087	-12'132
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-7'137	-12'137
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-15'302	-9'655
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	242	-1'960
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	56	-73
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-505	-499
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-15'509	-12'187
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-1'498	-4'054
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	5'443	9'497
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-1'498	-4'054
Flüssige Mittel am Jahresende	3'945	5'443

Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard

Gemäss den Bestimmungen von Art. 962 Abs. 1 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 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 (Genossenschafter) werden auch als «Mieter» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaf tern (Mieter), Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur ASIG. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

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

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt. Einzelne Löhne (Reinigung, Redaktion 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.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben die wesentlichen Risiken der Genossenschaft im Sinne von Art. 961c, Abs. 2, Ziff. 2. OR identifiziert, analysiert und beurteilt. Die eingerichteten internen Kontroll- und Steuerungsinstrumente wurden regelmässig überprüft und, soweit angezeigt, angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risiken festgestellt, welche Anlass zu einer wesentlichen Korrektur der im Geschäftsbericht dargestellten Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage geben. Nach Ansicht des Vorstandes können die Attraktivität und die Vermögenswerte der ASIG Wohn-genossenschaft erhalten und die Erfüllung der in den Statuten festgehaltenen Zielsetzungen sichergestellt werden.

in CHF 1'000	2023	2022
Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
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	100	50
Logis Suisse AG	35	p.m.
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	1	p.m.
Raiffeisenbank Zürich Genossenschaft	5	5
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20	p.m.
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	618	347

in CHF 1'000	2023	2022
Bau- und Erneuerungskonti		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	0	64
Dreispietz Studienauftrag 1. Etappe	5'418	2'752
Einhausung Überlandpark	1'203	604
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'127	1'090
Saatlen-Park	189	86
Innerer Dreispitz 3. Etappe	43	0
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	2'452	928
Sanierung Heizung, Effretikon	67	0
Sanierung Reckholderen, Oberglatt	195	0
Noch nicht verwendeter AGE Award	-250	-250
Diverses	-31	0
Total Bau- und Erneuerungskonti	10'413	5'274
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	450	460
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	136	116
Jubiläum ASIG	0	150
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA	692	692
Übrige Abgrenzungen	273	334
Marchzinsen Hypothekendarlehen	81	9
Total	1'632	1'761
Rückstellungen für Baunachträge		
LIVING 11, Seebach	83	83
Oase Am Glattbogen, Schwamendingen	411	411
Langäri, Fällanden	187	405
Huebwis, Fällanden	217	280
Ringstrasse, Buchs	56	93
Total	954	1'272
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	106'965	99'658
Zuweisung	9'953	10'365
Entnahmen	-2'495	-2'862
Umbuchung auf Erneuerungskonto	0	-196
Bestand 31.12.	114'423	106'965
Unterbesetzungsbeiträge		
Bestand 01.01.	0	0
Zuweisung	50	56
Entnahmen	-50	-56
Bestand 31.12.	0	0

in CHF 1'000	2023	2022
ASIG-Spezialfonds		
Bestand 01.01.	718	497
Mieterbeiträge	309	308
Generalversammlung	-17	0
Beitrag Jubiläumsfeste	-15	0
WBG Schweiz inkl. Solidaritätsbeiträge	-70	-28
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	-57	-55
Anschaffung Hüpfburg	0	-3
Diverse Beiträge	-4	-1
Bestand 31.12.	864	718
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		
Bestand 01.01.	9'000	8'000
Zuweisung	1'000	1'000
Bestand 31.12.	10'000	9'000
Liegenschaften Sollmietertrag		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	38'677	37'732
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'770	2'763
Mieteinnahmen Gewerbe	718	755
Mieteinnahmen Bastelräume	146	144
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	270	271
Total	42'581	41'665
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
- Kommunikations-, Mitgliederaufwand	1'106	1'132
- Vorstandskosten, externer Beratungsaufwand	441	377
- Miete, Raumaufwand Verwaltung	188	191
- Sachversicherungen, Informatik, übriger Verwaltungsaufwand	556	594
Total	2'291	2'294
Vorstandsentschädigungen		
Zulässige Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	130	130
an Vorstand vergütet für Vorstandstätigkeit	116	130
an Vorstand vergütet für Bautätigkeit (auf Baukonten verbucht)	25	39
an Vorstand vergütet für Kommissionsarbeit*	84	69
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	36	43
Honorar für andere Dienstleistungen	9	0
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	41	38
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	9'323	9'672
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

* Findungs-, Kommunikations-, Soziokulturkommission, Spesen, ASIG Zeitung, weitere Arbeiten, in Büro- und Verwaltungsaufwendungen enthalten.

in CHF 1'000		2023	2022
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	Nominalwert CHF	Belehnung CHF	Belehnung CHF
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	673'250	423'143	438'499
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten			
Fälligkeit innerhalb von 1-5 Jahren		319'143	302'834
Fälligkeit nach 5 Jahren		104'000	135'665
Eventualverbindlichkeiten aus Kaufrechten		3'600	3'600
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung			
Periodenfremder, einmaliger Aufwand und Ertrag			
Entschädigung Nationalstrassenfonds		865	0
Einlage Entschädigung Nationalstrassenfonds in Bauprojekte		-865	0
Schenkung einer Liegenschaft in Effretikon		1'049	0
Total		1'049	0

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung massgeblich beeinflussen.

Gewinnverwendung

in CHF 1'000	2023	2022
Gewinnvortrag	12	166
Jahresgewinn	2'941	2'001
Verfügbare Bilanzgewinn	2'953	2'167

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150	150
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	2'300	1'500
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2.5%*	495	505
Vortrag auf neue Rechnung	8	12
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2'953	2'167

* 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 Plattner
Bereichsleiter Finanzen, Controlling,
IT & HR



Robert Guthauser
Vorsitzender Finanzkommission







Unsere Siedlung Dreispitz, Zürich

Revisionsbericht



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
ASIG Wohngensossenschaft, Zürich

Zürich, 7. März 2024

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der **ASIG Wohngensossenschaft** (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Vorstands für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang

mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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 Bilanzgewinns 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

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns

Unsere Siedlungen



Winterthur ●

Oberglatt ●

● Buchs Baumacker

● Buchs Stangwis

Rümlang ●

● Effretikon

Seebach ●

LIVING 11 ●

ASIG Geschäftsstelle

Glattbogen

Glattstegweg

Hirzenbach

Affoltern ●

Talgarten ●

Dreispitz ●

Herbstweg ●

Höngg ●

● Hegnau

● Fällanden Huebwis

● Fällanden Langäri

● Nänikon

Witikon Steinacker ●

Witikon Wiesliacher ●

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:	196
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



AM GLATTBOGEN

Bauetappe	5/22/47
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	51/51.1
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	147
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



FÄLLANDEN LANGÄRI

Bauetappe	59
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	32
Wohnungstypen:	2.5 bis 5.5 Zimmer



HEGNAU

Bauetappe	52
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	7
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	240
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



NÄNIKON

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



OBBERGLATT

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:	0
Anzahl Wohnungen:	89
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer

Liegenschaften Stadt Zürich

Bauplatz	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser	
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer		Total Einfamilienhäuser
1	Dreispietz 1	Dreispietz 2–22, 56–140, 190–200 Dreispietz 43–231, 250–320 Wallisellenstrasse 362–386, 406–472 Saatlenstrasse 120–140, 164–228 Dreispietz 184–188								76	123		21	220	220
2	Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328–332, 340–342	2		2	30			32						32
3	Seebach	Sperletweg 1–51	2			12			12	2	22			24	36
5	Am Glattbogen	Am Glattbogen 2–102, 7–107	2			18	6		24		77	5		82	106
6	Glattstegweg	Glattstegweg 56–94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330–338	8			68	68		136						136
7	Saatlen 1	Dreispietz 265–269 Saatlenstrasse 110	2		23	38			61						61
8	Saatlen 2	Saatlenstrasse 150–152	1	3	12	6	6		27						27
9	Im Holzerhurd 1	Im Holzerhurd 1–3, 2–6, 30–34, 38–42	4		20		50	10	80						80
10	Im Holzerhurd 2	Im Holzerhurd 11, 15–25, 29, 33–35	3			88	14		102				6	6	108
11	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14	1	9	9	18			36						36
12	Herbstweg	Herbstweg 110–112	1	7	35	21			63						63
13	Seebach	Mattackerstrasse 65–73, 77–83	2	27	27	42	23		119						119
14	Witikon	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140–144	4	12	12	20	12	32	88						88
15	Dreispietz 2	Dreispietz 17–21, 35 Wallisellenstrasse 352	3	14	21	19	4		58						58
16	Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43	1		6		27	6	39						39
17	Seebach	Mattackerstrasse 26–32	1	7	6	16	7		36						36
18	Talgarten	Schaffhauserstrasse 406–408	1	8	20	8	4		40						40
19	Höngg	Rüthhofstrasse 41–73	8		15	43	62	11	131						131
20	Witikon 2	Trichtenhausenstrasse 124–128	3			17	19	7	43						43
21	LIVING 11	Schaffhauserstrasse 561–565, 571–573 581–585, 591–595	4		29	63	49	15	156						156
22	Oase	Am Glattbogen 121–141, 170–172 Wallisellenstrasse 421–429	3	2	46	90	85	6	229						229
47	Wallisellen 2	Wallisellenstrasse 355–359								1		2			3
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	332	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 2024 (1'190% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Abstellplätze 1 Schulgebäude	1945–47	1972	1991/92	1991/92	32'615	87'107
Garagen, Verkaufslokal, Kinderkrippe	1945–47		1988/2003	1988	3'613	9'195
	1948	2000	2008	2000	3'750	11'630
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	24'484	36'097
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	2017/18	2017/18	22'175	40'390
1 Restaurant, Garagen Abstellplätze	1955		1994	1994	9'410	16'743
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109	8'324
Abstellplätze	1964	2021	1997/98/08	1997/98/08	15'053	25'370
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2021	1997–2000	1997–2000	24'099	40'640
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'320	7'809
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'140	16'479
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'163	34'498
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'340	27'492
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'381	30'519
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'678	15'564
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935	16'250
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455	12'817
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97	2018			47'063	56'204
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 1 WG	2003/04				15'079	19'953
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'297	65'802
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 4 Ladenlokale, 6 Einzelzimmer	2018				91'638	104'848
	1939				0	0
Garagen, 1 Lagerraum	1952				8'000	4'297
					2'513	
Total Stadt Zürich					460'310	688'028

Liegenschaften Region Zürich

Bauetappe	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)						
			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	Gesamttotal Wohnungen und 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
51.1	Effretikon 2	Illnauerstrasse 22	1				8		8					0	8
52	Hegnau	Riethof 1–25, 2–18	7		20	101	98	21	240						240
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 Glattstiiig 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 11	9		2	32	42	13	89				0	0	89
57	Nänikon	Heuwinkelstrasse 18–28 Metmenriedstrasse 1–25	6		9	62	34	16	121						121
58	Fällanden	Huebwisstrasse 3a–10	3		14	31	32		77						77
59	Fällanden	Langärstrasse 6–12	4		4	12	12	4	32						32
Total Region Zürich			44		100	403	337	70	912			51	17	68	980
Total Stadt Zürich			57	89	295	623	436	87	1'530	79	222	7	27	332	1'865
Total			101	89	395	1'026	773	157	2'442	79	222	58	44	403	2'845

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2024 (1'190% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Garagen, Abstellplätze	1961–63	2020	1997–99	1997–99	20'911	42'827
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'588	38'443
Garagen	1956	1997 / 2023		1997	1'049	1'917
Garagen, Abstellplätze	1970/72	1995	2001/02	2001/02	45'797	78'426
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'134	11'587
Garagen	1987	2020	2021	2021	29'150	33'787
Garagen, Abstellplätze	1994				27'884	33'598
Garagen, Atelier 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				60'467	49'289
Garagen, 1 Kindergarten	1995/96				92'389	48'612
Garagen, Abstellplätze	2021				47'598	39'705
Garagen, Abstellplätze	2022				22'451	17'066
Total Region Zürich					378'418	395'257
Total Stadt Zürich					460'310	688'028
Total					838'728	1'083'285

Vorstand und Geschäftsleitung



Vor dem Pavillon im Dreispitz, Zürich, 2023



Frederik Brun

Florian Egloff

Robert Guthauser

Kristin Hoffmann

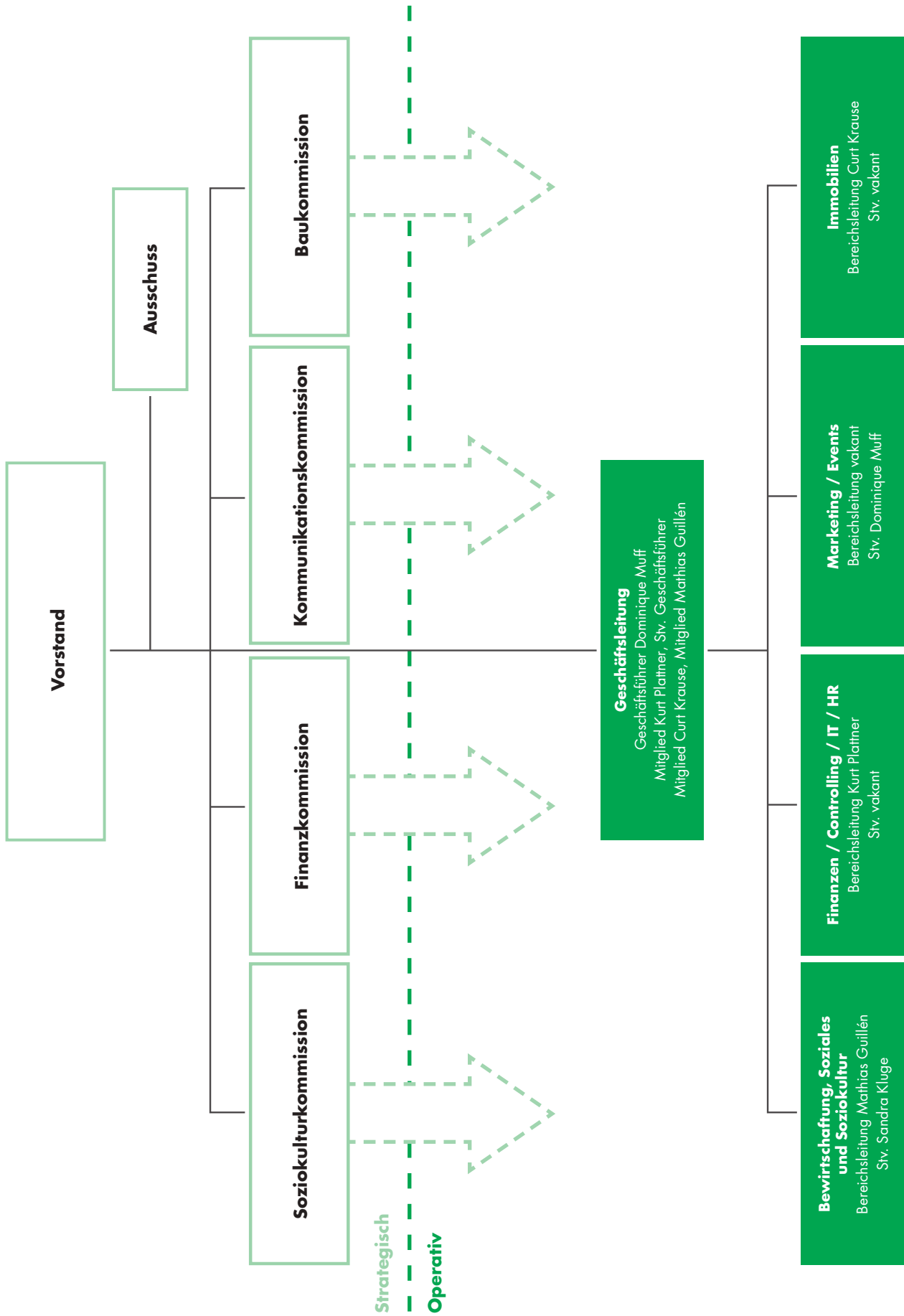
Anna Nogler

Michael Malnati

Mathias Guillén

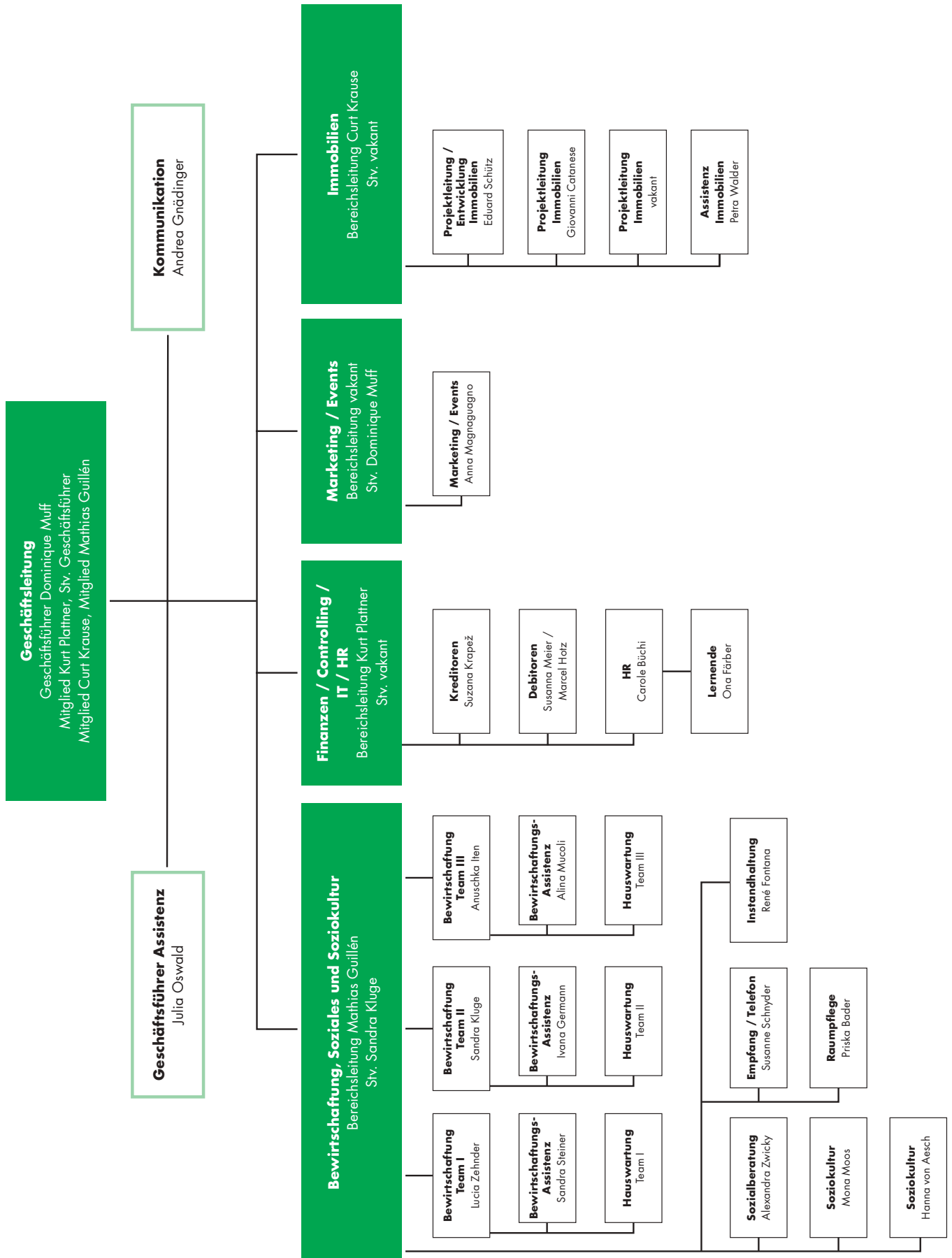
Genossenschaftsorgane

STAND 01.01.2024



Geschäftsstelle

STAND 01.01.2024



Kontakte

STAND 01.01.2024

Vorstand

Frederik Brun, Präsident
Ruedi Schoch, Vizepräsident
Christian Bianda
Florian Egloff
Robert Guthauser
Kristin Hoffmann, Delegierte der Stadt Zürich
Michael Malnati
Anna Nogler
Katherine Stettler

Geschäftsführer

Dominique Muff

Geschäftsleitung

Dominique Muff
Mathias Guillén
Curt Krause
Kurt Plattner

Geschäftsstelle

Dreispitz 21
8050 Zürich
044 325 16 00
www.asig-wohnen.ch

Stiftungsrat des ASIG-Hilfsfonds

Harro Werner
Claudia Jenny
Sonja Joss

Revisionsstelle

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

Impressum

Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft

Redaktion: ASIG Wohngenossenschaft

Fotos: Balz Murer

Gestaltungskonzept und Realisation: Sevenseas AG

Korrektur: DieLeserei

Druck: Brüggl Medien



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