

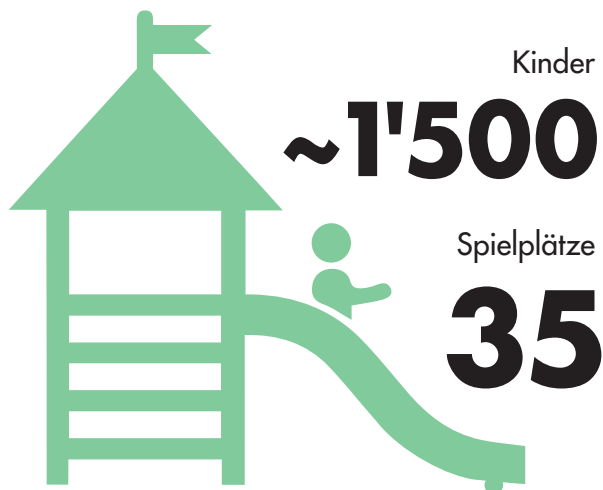
GESCHÄFTSBERICHT 2022



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



50 Davon Umzüge innerhalb ASIG

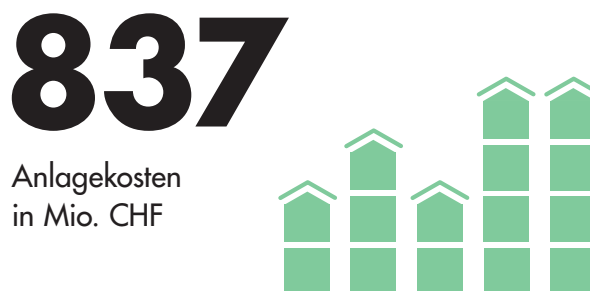
Mitarbeitende
Geschäftsstelle



Hauswarte

19

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 Huebwis in Fällanden, Effretikon und Ringstrasse in Buchs gemacht. Die Fotoseiten dieses Berichts präsentieren eine lebendige und im wahren 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.

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ich habe mich sehr gefreut, einige von Ihnen an unserer Generalversammlung, wieder in gewohntem Rahmen, persönlich begrüssen zu dürfen. Nebst den Verabschiedungen von Walter Oertle und Christoph Durban galt es, über verschiedene wichtige Anträge zu beschliessen wie beispielsweise den Projektantrag mit Realisierungskredit für die Erweiterung der Siedlung Tägelmoo in Winterthur oder die Anpassung im Reglement Spezialfonds. Dabei konnten wir nebst den guten Abstimmungsergebnissen auch Ihr grosses Vertrauen spüren, was Vorstand und Geschäftsstelle sehr gefreut hat. Dafür danken wir Ihnen herzlich!

Die ASIG darf auf ein sehr interessantes wie auch ereignisreiches Jahr zurückblicken. Hervorzuheben gilt es sicherlich den überreichten Award für eine «Top Mieterorientierung», welcher der ASIG anlässlich ihrer 2022 ausgewerteten Mieterbefragung verliehen wurde.

Vorwiegend war das vergangene Jahr aber durch neue Begriffe wie Materialengpässe, Krieg, Energieknappheit, Zinsanstieg, Teuerung, Inflation etc. geprägt. Eine geopolitische Entwicklung, die wir alle zu spüren bekamen. Dabei lag die Herausforderung, welche uns 2022 am stärksten beschäftigte, im Bereich unserer Bauprojekte. Dies bewog uns, aufgrund der Materialknappheit und der daraus resultierenden Bau-teuerung, unser Bauvorhaben am Dreispitz nochmals sorgfältig zu überprüfen. Wir nahmen uns etwas mehr Zeit, um im Sinne der Wirtschaftlichkeit weitere Abklärungen vorzunehmen und das Projekt zu präzisieren. Wir sind überzeugt, dass sich diese unermüdliche Arbeit lohnt, wie wir anhand der im vergangenen Jahr abgeschlossenen Bauprojekte sehen durften. Alle wurden im Rahmen der Kreditvorgaben realisiert, was Hoffnung verspricht und gleichzeitig zeigt, dass die ASIG eine verlässliche Partnerin ist.

Ausserdem gilt es gerade in dynamischen Zeiten, miteinander und füreinander einzustehen. Und das haben Sie im vergangenen Frühling eindrücklich mit Ihrer Solidarität gezeigt, als wir die ASIG-Spendeninitiative «Ukraine» lancierten. Dank Ihrer grosszügigen Mitwirkung kamen fast CHF 60'000 zusammen, welche durch die ASIG verdoppelt wurden, sodass den Schutzsuchenden CHF 120'000 zugutekamen.

Ich darf wohl sagen, dass wir alle ein bewegtes und themenintensives Jahr hinter uns haben und die ASIG erneut auf ein sehr gutes Geschäftsergebnis zurückblicken kann. Dies ist nur durch die gute Arbeit seitens des Vorstandes, der Geschäftsleitung und des gesamten ASIG-Teams möglich.

Ihnen allen danke ich recht herzlich!



Frederik Brun
Präsident





Frederik Brun (links) im Gespräch mit Ruedi Schoch

Bericht des Vorstands

Frederik Brun, ASIG-Präsident, und Ruedi Schoch, Vizepräsident, blicken im Gespräch auf das Geschäftsjahr 2022 zurück.

Sie haben im April Dominique Muff die operative Führung der ASIG übertragen. Wie erleben Sie die Zusammenarbeit und die Weiterentwicklung durch den neuen Geschäftsführer?

Frederik Brun (FB): Als Immobilienentwickler mit betriebswirtschaftlichem Hintergrund hat sich Dominique Muff gut in seine neue Aufgabe als Geschäftsführer eingearbeitet. Mit seiner strategischen Weitsicht und langjährigen Erfahrung im Bereich Immobilienentwicklung und Bau, ist Dominique die richtige Person, um das Ruder der ASIG geschickt in fester Hand zu halten.

Ich persönlich schätze ihn insbesondere als konstruktiven Kommunikator, lösungsorientierten Denker und Wegbereiter für neue Ideen und Möglichkeiten. Er versteht es, gemeinsam mit dem gesamten Team, die Ziele der ASIG anzupfeilen und die Entwicklung unserer Organisation Schritt für Schritt voranzutreiben.

Sie selbst haben Ihrem Vorgänger Walter Oertle anlässlich der Generalversammlung den ASIG-grünen Teppich ausgerollt sowie den städtischen Vertreter Christoph Durban verabschiedet. Werfen Sie mit uns einen kurzen Blick darauf zurück?

FB: Dies war für mich sicherlich einer der bewegenden Momente im vergangenen Jahr. Denn mit Walter Oertle und Christoph Durban habe ich über zwölf Jahre im ASIG-Vorstand zusammengearbeitet. Eine lange Zeit, in der sich die ASIG weiterentwickelt hat. Walti lebte dabei das Konstrukt der Genossenschaft mit Leib und Seele und konnte mit seiner offenen Art die Leute stets begeistern und viele Kontakte für die ASIG knüpfen.

Christoph begleitete während seiner gesamten ASIG-Zeit die Erneuerung des Dreispitzquartiers in Schwamendingen. Durch seine ergänzende Sichtweise als Städteplaner schätzte ich gerade die fachlichen Diskussionen mit ihm sehr. Beide haben

die ASIG in den vergangenen Jahren mitgestaltet und geprägt. Diese Arbeit gilt es nun mit unseren neueren Mitgliedern zu etablieren.

Nicht nur bei der ASIG, auch geopolitisch ist auf der Welt einiges in Bewegung. Welche Einflüsse haben das Geschäftsjahr geprägt?

Ruedi Schoch (RS): Nach dem zum Glück erfolgten Ausstieg aus der Pandemie hat der Krieg in der Ukraine die Welt bekanntlich in neue Unsicherheiten geführt und dessen unmittelbare Folgen haben auch die ASIG als Immobiliendienstleisterin getroffen. Die erhöhten Energiekosten beispielsweise werden unsere Mieterinnen und Mieter erst mit der Nebenkostenabrechnung in der zweiten Hälfte dieses Jahres wirklich spüren. Die Geschäftsstelle musste sich für den vergangenen Winter intensiv mit neuen Fragestellungen befassen wie zum Beispiel, welche Brennstoffe sie einkaufen soll. Sie hatte vorsichtigerweise für den Winter auch die Öltanks auffüllen lassen bei Heizungen, die sowohl mit Gas als auch mit Öl betrieben werden können.

Dank viel Einsatz konnte unsere neue Siedlung Langäri trotz Schwierigkeiten bei der Materiallieferung zeitgerecht bezogen werden. Die hohe Inflation führte zu einem deutlich höheren Zinsniveau, welches uns auch die kommende Zeit beschäftigen und einen erheblichen Einfluss auf das Jahresergebnis der ASIG haben kann.

Was ein sicheres Zuhause bedeutet, wurde mit Ausbruch des Krieges im Februar 2022 deutlich.

RS: Der Krieg zeigte das solidarische Verständnis unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter in doppelter Hinsicht. Einerseits führten verschiedene privat organisierte Hilfsleistungen sofort zu Unterstützungen der vielen Flüchtlinge in den Grenzgebieten der Ukraine und andererseits hat die vom Vorstand initiierte Spendenaktion zu einem Gesamtbetrag von CHF 120'000 geführt – danke nochmals an alle Mitwirkenden.

Ein sicheres Dach über dem Kopf zu haben, ist insbesondere in Krisenzeiten ein wertvolles Gut, dem grosse Beachtung zu

schenken ist. Zum guten Dach und zum Wohlbefinden trägt auch die neu geschaffene Stelle der soziokulturellen Animation bei, die auch die Foren in ihren Tätigkeiten tatkräftig unterstützt.

In schwierigen persönlichen oder finanziellen Situationen der Mietenden können sich diese vertrauensvoll an Alexandra Zwicky (Sozialberatung) wenden, und auch der ASIG-Hilfsfonds soll und kann um Unterstützung angefragt werden (vgl. Seite 15). Neben der bezahlbaren Wohnung an sich sind dies alles Werte, die die ASIG bereits achtzig Jahre auszeichnen und auch weiterhin eine zentrale Bedeutung haben sollen.

«Gegen das Verhängnis und aus der Not dieser Zeit in der Gemeinschaft der Genossenschaft aus eigener Kraft in eine bessere Zeit» steht in der ASIG-Gründersiedlung im Dreispitz. Was heisst das für Sie?

FB: Nach dem Zweiten Weltkrieg konnten 1945 die ersten Häuser am Dreispitz bezogen werden. Zu dieser Zeit herrschte in Zürich eine anhaltende Wohnungsknappheit. Mit den ersten Gebäuden am Dreispitz resultierte dieser Satz und umschreibt für mich den Genossenschaftsgedanken. Er zeigt sehr schön, dass wir miteinander mehr erreichen können und wir auf die Unterstützung jedes/jeder Einzelnen angewiesen sind. Zudem verstärkt das Mitwirken und Miteinander-Gestalten der Zukunft auch das Gemeinschaftsgefühl.

Ich erinnere mich an meine Kindheit, in welcher ich in den 70er-Jahren in einer neu geschaffenen Genossenschafts-siedlung aufwuchs. Dort wurde kurz nach Bezug durch die Erstmietenden ein Gartenprojekt ins Leben gerufen. Dieses brachte die Bewohnenden einander näher und es entstand von Anfang an eine Zusammengehörigkeit, die heute noch zu spüren ist.

Das Miteinander fördert die ASIG durch ihre Siedlungsforen. Neu setzen Sie stärker auf soziokulturelle Massnahmen, insbesondere für die junge Generation.

FB: Es ist viel in Bewegung und es ist uns ein wichtiges Anliegen, die Wohnqualität aus soziokultureller Sicht weiter zu stärken. Die Schaffung der Stelle soziokulturelle Animation war meiner Meinung nach ein sehr guter Entscheid.

Mit Mona Moos haben wir eine Person gefunden, welche auch jüngere Mitglieder anspricht, deren Bedürfnisse abholt und diese unkompliziert und zielgerichtet umsetzt. Sie ist noch etwas näher an den Foren und kann so die Anliegen in den Siedlungen gut einschätzen und aufnehmen.

RS: Neu können übrigens auch siedlungsbezogene Sozialprojekte oder aber Vorhaben in ökologischer Nachhaltigkeit, die allen Bewohnenden zugutekommen, über den ASIG-Spezialfonds unterstützt werden. Unsere stimmberechtigten Mitglieder sind an der Generalversammlung 2022 dem Antrag des Vorstandes gefolgt und haben den Verwendungszweck des Spezialfonds zukunftsweisend erweitert. Wir freuen uns auf viele Vorschläge, um die vorhandenen Gelder einsetzen zu können – vielleicht mit einer Idee, wie reparierbare Gegenstände in einer Siedlung im Wirtschaftskreislauf behalten werden können oder wie Kinder und Jugendliche in unseren Siedlungen in Schul- oder Ausbildungsfragen unterstützt werden könnten?

Nachhaltig geplant wird auch die Gesamterneuerung Dreispitz, das Kernland der ASIG. Im Oktober 2022 trat der Gestaltungsplan Areal Dreispitz in Kraft. Welche Tragkraft hat das und wie geht es weiter?

FB: Das Inkrafttreten des Quartier- und Gestaltungsplans am Dreispitz ist sicherlich ein Meilenstein. Die ASIG hat damit nach fast fünfzehn Jahren Vorarbeit ein verbindliches Planungsinstrument, welches als Fundament für die weitere Planung dient, die bereits voll im Gang ist. An der Generalversammlung 2023 werden wir den Projektantrag mit Realisierungskredit der ersten Bauetappe sowie den Saatenpark zur Abstimmung bringen. Dies bildet den Auftakt der Gesamterneuerung am Dreispitz, die wir in voraussichtlich vier Etappen umsetzen werden, um damit auch unserer Umsiedlungsstrategie gerecht zu werden.

2022 wurde die neuste Siedlung in Fällanden bezogen. Wie geht es mit dem ASIG-Wachstum weiter?

FB: Die ASIG ist mit ihrer Wachstumsstrategie auf Kurs. Mit der Zustimmung an der GV 2022 zur Siedlungserweiterung im Tägelloos Winterthur ist der Startschuss für das nächste Neubauvorhaben gefallen. Zudem ist es das Ziel, mit der Erneuerung am Dreispitz die heutige Anzahl an Wohnungen zu verdoppeln, um damit noch mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Zürich zu schaffen.

Wie ist die ASIG für die mittelfristige Zukunft aufgestellt?

FB: Meiner Meinung nach ist die ASIG solide und gut aufgestellt. Dennoch werden wir in den nächsten Jahren weiter wachsen und schon bald über dreitausend Wohnungen verwalten und bewirtschaften. Da ist es wichtig, dass die Arbeitsmittel auf dem neusten Stand sind und dass die Mitarbeitenden ihre Fähigkeiten bestmöglich einbringen können. Und gerade da hat Dominique Muff im vergangenen Jahr eine gute Basis geschaffen, die es nun weiter zu pflegen und zu leben gilt.

RS: Die ASIG ist gut beraten, die Veränderungen aufgrund der Bauvorhaben mit der notwendigen Sorgfalt anzugehen, damit sie möglichst vielen der heutigen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern auch im Dreispitz ein neues Zuhause anbieten kann. Dafür sind auch die sozialen Fragestellungen von der Geschäftsstelle mit der erforderlichen Sensibilität anzugehen.

Neben preiswertem und nachhaltigem Wohnraum ist auch die finanzielle Situation vorausschauend im Auge zu behalten. Gerade auch die wirtschaftlichen Umstände in den letzten fünfzehn bis zwanzig Jahren haben deutlich gezeigt, dass sich die finanziellen «Grosswetterlagen» in ganz unterschiedliche Richtungen entwickeln können. Zuerst gab es bis dahin unbekannte Negativzinsen und aktuell demgegenüber hohe Teuerungsraten. Die finanzielle Ausgewogenheit und Sicherheit sind dem ASIG-Vorstand wichtig.

Welches waren Ihre persönlichen Highlights im Berichtsjahr?

FB: Nach der zweijährigen Pause hat es mich sehr gefreut, unsere Mitglieder an der Generalversammlung persönlich begrüßen zu können. Zudem durfte ich erstmalig als Präsident durch den Abend führen, was selbstverständlich eine grosse Aufgabe war.

Als persönliches Highlight würde ich allerdings das Eröffnungsfest der neu realisierten Siedlungen Huebwies und Langäri in Fällanden nennen. Ich spürte an diesem Nachmittag bei den neuen Mitgliedern grosse Freude, Zufriedenheit und auch etwas Dankbarkeit. Das gibt uns weiterhin grosse Motivation, den Genossenschaftsgedanken weiterzutragen, weiteren bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen und somit in noch mehr zufriedene Gesichter blicken zu können.

RS: Neben der einfachen und doch erfolgreich durchgeführten Spendenaktion Anfang des Jahres war auch das Meet & Greet im Juli mit den Mitgliedern ein sehr willkommener Anlass, um sich ohne Traktandenliste austauschen zu können. Dies erlaubt uns, die Anliegen, aber auch das Wohlwollen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gegenüber der Vorstandsarbeit spüren zu können.

Welche strategischen Ziele verfolgen Sie im Vorstand mit der ASIG für das Jahr 2023?

FB: Aktuell gilt es, die Portfoliostrategie zu überprüfen, welche gleichzeitig die Definition der Akquisition und Arrondierung neuer Grundstücke beinhaltet. Zudem wollen wir mehr digitale Kommunikationskanäle nutzen und einen Katalog für neue Begegnungszonen erstellen, welcher bauliche wie auch soziokulturelle Anforderungen für Neubauten aufnimmt.

RS: Der Vorstand will zudem einerseits den guten Weg der Trennung von strategischen Entscheidungen, die bei ihm liegen, und der operativen Tätigkeit, die bei der Geschäftsstelle liegt, konsequent weiterverfolgen und andererseits für die Zukunft klar messbare Ziele definieren.



Geschäftsstelle

Gut vorbereitet

Wie wohl fühlen sich die Mieterinnen und Mieter bei der ASIG? Die Antwort auf diese Frage ermittelten wir aus der zweiten umfassenden und anonymen Mieterbefragung im vergangenen Jahr. 96,7% sind rundum zufrieden. 98,7% würden die ASIG sogar persönlich weiterempfehlen. So konnten wir die Zufriedenheitswerte aus der letzten Umfrage halten respektive leicht steigern und daraus wertvolle Erkenntnisse zur weiteren Verbesserung ziehen.

Passend zu den vier Kommissionen auf strategischer Vorstandsebene, war es mir nach der Übernahme der Geschäftsführung per 1. April 2022 ein Anliegen, die Bereiche auch im operativen Tagesgeschäft klar zuzuweisen. Die aus dem Organigramm (Seite 59) ersichtliche Entflechtung gilt es 2023 konkret in die Arbeitskultur zu implementieren.

Zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders in den Siedlungen haben wir die neue Stelle soziokulturelle Animation geschaffen. Zudem wurde Mitte Jahr die Stabübergabe im Bereich Finanzen vollzogen und Kurt Plattner die Leitung übergeben. Kurt Gehrig verabschiedeten wir nach 24 ASIG-Jahren mit grossem Dank in den Ruhestand.

Nicht nur bei der Rekrutierung von Fachpersonal spürten wir begrenzte Ressourcen. Knappheit in Sachen Energie sowie die Teuerung prägten denn auch das ASIG-Jahr 2022, bedingt durch die geopolitische Lage. Unsere Bewirtschaftung unternahm alles Mögliche, um die nötigen Ölreserven einzukaufen und unsere Mitglieder mit einer freiwilligen Erhöhung der Akontozahlungen auf den Winter 2022/23 vorzubereiten.

Den freudigen Schlusspunkt des Jahres setzte dann die Inkraftsetzung des privaten Gestaltungsplans «Areal Dreispitz» wie auch des Quartierplans durch den Stadtrat auf den 1. Oktober 2022. Die Planungsgrundlage für die Transformation der ASIG-Stammsiedlung in Schwamendingen ist somit rechtskräftig. Wir freuen uns sehr darauf, unseren Mitgliedern den Projektantrag samt Realisierungskredit für die erste Bauetappe 2023 zur Abstimmung vorzulegen.

Wohnungswechsel

2022 erfolgten 163 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie von einem Gewerberaum. 50 Genossenschafterinnen und Genossenschafter entschieden sich für einen internen Wechsel. Die Fluktuation beträgt im Verhältnis zum Wohnungsbestand 5.75%. Der Wert liegt unter dem Wert des letzten Jahres von 6.85%, jedoch weiterhin im Durchschnitt der letzten Jahre.

Es zeigt sich, dass die Mieterinnen und Mieter sehr gerne in der ASIG leben und weiterhin bei uns wohnen bleiben möchten. Dies bestätigt der hohe Anteil der internen Wechsel.

Mitgliederbewegung

Am 1.1.2022 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter 3'377 Personen.

Zunahme (Eintritte)	125
Abnahme (Austritte)	122
Stand 31.12.2022	3'380



DOMINIQUE MUFF
GESCHÄFTSFÜHRER



EDUARDO SILVA
BEREICHSLEITER BEWIRTSCHAFTUNG,
SOZIALES UND SOZIOKULTUR

Soziokulturkommission

Nach zwei Jahren mit wenigen Begegnungen und minimalem Zusammensein, voller Abstand, Zurückhaltung und Rückzug durften sich die Menschen im Verlaufe des Jahres 2022 schliesslich langsam wieder an Vor-Covid-Verhältnisse gewöhnen. Endlich durften auch unsere ASIG-Foren wieder uneingeschränkt Aktivitäten, gemeinsame Erlebnisse und Austausch in den Siedlungen organisieren. Alle Forumsmitglieder setzen sich mit viel Motivation und grossem Engagement für das Miteinander in ihrer Siedlung ein. So entstehen jedes Jahr sehr vielfältige und tolle Anlässe, wie beispielsweise ein Grill- und Sommerfest, ein Jassturnier für alle Siedlungen, eine Schifffahrt auf dem Vierwaldstättersee, eine Halloweenparty für Kinder, Marroni-Anlässe oder ein gemeinsames Adventskranzbinden. Mit ihrem unermüdlichen Einsatz und immer wieder neuen Ideen für die Siedlungsgestaltung und das Zusammenleben tragen die Foren einen grossen Teil dazu bei, dass unsere ASIG-Siedlungen so richtig lebendig sind. Für dieses enorme Engagement möchten wir uns im Namen der ASIG ganz herzlich bedanken, denn ein lebenswertes Wohnumfeld und positive Begegnungen sind uns ein grosses Anliegen.

Auch aus unseren jüngsten beiden Siedlungen, dem Huebwis und dem Langäri, haben sich im Verlauf des zweiten Halbjahres 2022 fünfzehn Menschen getroffen und gefunden, um gemeinsam als Forum Fällanden aktiv zu werden. Wir sind gespannt und freuen uns darauf, was sie sich für und gemeinsam mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn ausdenken werden.

Fällanden ist zeitgleich auch Standort eines Pilotversuches. Die ASIG ist aktuell dabei, die Vermietungsprozesse und Zuständigkeiten für die Gemeinschaftsräume in allen Siedlungen zu evaluieren und weiterzuentwickeln. Wir versuchen die Reservation und die Vermietung generell zu vereinfachen, den Zugang zu erleichtern und auch kurzfristigere Nutzungen zu ermöglichen. Durch die digitale Buchungsmöglichkeit soll es auch den ASIG-Foren ermöglicht werden, ihr ehrenamtliches Engagement nicht mehrheitlich in Verwaltungsaufgaben, sondern in gemeinschaftsstiftende Aktivitäten und Überlegungen zu investieren.

Die neu geschaffene Stelle von Mona Moos, Verantwortliche soziokulturelle Animation, widmet sich unter anderem den ASIG-Foren. Sie bietet bei Bedarf eine fachliche Beratung und begleitet und unterstützt die ASIG-Foren, beispielsweise auch durch das Initiieren von Austausch und Vernetzung zwischen den Foren.

Weiter hat die Soziokulturkommission im Sommer 2022 den überarbeiteten Spezialfonds präsentieren dürfen, der an der GV verabschiedet wurde. Die vielen positiven Rückmeldungen haben uns sehr gefreut, und auf Ihre innovativen Ideen sind wir gespannt.

Für das Jahr 2023 wünschen wir Ihnen weiterhin viel Freude bei gemeinschaftlichen Aktivitäten und freuen uns, bei der einen oder anderen Begegnung dabei sein zu können.



ANNA NOGLER
VORSITZENDE
SOZIOKULTURKOMMISSION



MONA MOOS
VERANTWORTLICHE
SOZIOKULTURELLE ANIMATION



Unsere Siedlung Ringstrasse, Buchs



Soziales

ASIG-Sozialberatung

Im Zuge der Aufhebung aller Massnahmen zur Eindämmung des Coronavirus, insbesondere der Homeoffice-Empfehlung, hat das Konfliktpotenzial in den eigenen vier Wänden wieder etwas abgenommen. Nach wie vor waren Nachbarschaftskonflikte aber häufig ein Grund, die ASIG-Sozialberatung heranzuziehen.

Nichtsdestotrotz konnte ich den Fokus im vergangenen Jahr vor allem auf die Einzelfallhilfe richten. Im zweiten Halbjahr standen die steigenden Energiekosten und die Teuerung im Zentrum, die viele Menschen ans Limit gebracht haben. Insgesamt waren die Themen aber vielfältig: Gesundheit, rechtliche Fragen, steigendes Alter, finanzielle Engpässe und andere Krisen. Trotz einiger Jahre Arbeitserfahrung verblüfft es mich nach wie vor, zu sehen, wie fest viele dieser Themen miteinander verzahnt sind. Gerät ein Lebensbereich aus dem Gleichgewicht, werden auch andere Lebensbereiche beeinträchtigt. Zurück bleiben Menschen in komplexen und vielschichtigen Krisensituationen. Ganz besonders sehe ich diese Verzahnung in den Bereichen Gesundheit, Krise und Finanzen. Gesundheitliche Krisen führen besonders dann zu finanziellen Problemen, wenn wenig oder kein Vermögen vorhanden ist. Finanzielle Probleme wiederum führen häufig zu gesundheitlichen Krisen. Ein Teufelskreis, der nur schwer zu durchbrechen ist.

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich für Ihr Vertrauen bedanken. Auch im nächsten Jahr berate und unterstütze ich Sie gerne mit Rat und Tat.



ALEXANDRA ZWICKY
VERANTWORTLICHE
SOZIALBERATUNG

Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Nachdem die Problematik der Corona-Jahre überwunden wurde, konnte der Stiftungsrat des ASIG-Hilfsfonds wieder vermehrt Hilfsgesuche bearbeiten. Der Hilfsfonds ist ausschliesslich den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern vorbehalten. Entsprechende Gesuche werden vom Stiftungsrat aufgrund der Stiftungsurkunde und des Stiftungsreglements behandelt und entschieden. Der Stiftungsrat wird jeweils für drei Jahre von der ASIG-Generalversammlung gewählt, wobei eine Wiederwahl statthaft ist.

Die Revision der Hilfskasse wird jährlich von der unabhängigen Ostschweizerische Treuhand Zürich AG vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden Ausgaben von CHF 9'372.35 gesprochen. Das Stiftungsvermögen hat Ende Dezember 2022 eine Einlage von CHF 274'818.70. Der Hilfsfonds ist eine soziale, gemeinnützige Organisation der ASIG. Der Stiftungsrat ermutigt alle Genossenschafterinnen und Genossenschaf ter, sich bei finanziellen Engpässen vertrauensvoll an den Stiftungsrat oder an die ASIG-Sozialarbeiterin zu wenden. Selbstverständlich garantieren wir absolute Diskretion.

Gegenwärtig verwalten den ASIG-Hilfsfonds:
Genossenschafterin Claudia Jenny
Genossenschafterin Sonja Joss
Genossenschaf ter Harro Werner



HARRO WERNER
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT







Baukommission

Die Baukommission darf auf ein forderndes und spannendes 2022 zurückblicken. Dabei bildeten die Vollvermietung der zweiten ASIG-Siedlung Neubau Langäri in Fällanden sowie die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans Dreispitz zwei von vielen Höhepunkten. Mit unseren Bauprojekten dürfen wir unseren Wohnraum von heute und morgen gestalten.

Bauwirtschaftliche Veränderungen und Unsicherheiten prägten das Jahr. Dabei stellten uns unter anderem die Liefer-schwierigkeiten bei Baumaterialien und die Erhöhung der Baukosten vor grosse Herausforderungen. Die verschärfte Bewilligungspraxis der Stadt Zürich beim Bauen unter lärm-schutzrechtlichen Aspekten mussten wir in unsere laufende Planung aufnehmen. Dennoch konnten schöne Projekte abgeschlossen und den ASIG-Siedlungen übergeben werden wie zum Beispiel die gesamtenerneuerte Siedlung Buchs oder der langersehnte Pavillon in Rümlang. Insgesamt dürfen wir auf ein erfolgreiches 2022 zurückblicken. Dabei geht ein besonderes Dankeschön an alle Mitwirkenden für die geleistete anspruchsvolle Arbeit. Auch für das kommende Jahr stellen wir uns die Fragen: Wie sieht die Zukunft aus, wie entwickeln sich die Wirtschaft und die geopolitische Lage und wo und wie müssen wir uns verändern oder anpassen?

NEUBAUPROJEKTE

Entwicklungsplanung Dreispitz

Nach dem Stadtratsbeschluss sowie der Zustimmung des Gemeinderats lief die Referendumsfrist für den Gestaltungsplan Dreispitz ungenutzt ab. Der Gestaltungsplan wurde durch die Baudirektion bewilligt und trat im Oktober rechtsgültig in Kraft. Zusammengefasst bilden der Gestaltungs- und der Quartierplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Transformation des Dreispitz-Areals. Parallel dazu wurden die zwei Siegerprojekte aus dem Studienauftrag der ersten Etappe weiterentwickelt. Ziel ist es, den Antrag für den Realisierungskredit der Generalversammlung 2023 vorzulegen. Wenn alles wie geplant weiterläuft, dürfen wir der Baudirektion Stadt Zürich Ende 2023 die ersten Baugesuche einreichen.

Der Studienauftrag der zweiten Etappe entlang des Überlandparks läuft, wir warten gespannt auf die Projektvorschläge. Die Gebietsentwicklung des Dreispitz-Areals schreitet stetig voran und wir werden laufend über die erreichten Meilensteine sowie das weitere Vorgehen informieren.

Erweiterung Tägelmoo 2 und 3, Winterthur

Nach dem erfolgreichen Studienauftrag durften wir an der Generalversammlung das ausgearbeitete Siegerprojekt «Tre Sorelle» von BDE Architekten vorstellen. Mit der erfolgreichen Annahme des beantragten Realisierungskredits können wir die weiteren Schritte in Angriff nehmen. Wir bedanken uns herzlich für das ausgesprochene Vertrauen.

Unsere bestehende Siedlung Tägelmoo kann nun um 49 neue Wohnungen erweitert werden. Das Baugesuch soll im Frühjahr 2023 eingereicht werden und wenn alles gut verläuft, dürfen wir Ende 2023 mit dem Baubeginn rechnen. Wir freuen uns sehr darauf, ein weiteres Projekt mit zeitgemässen Wohnungen zu realisieren.

Neubauten Huebwies und Langäri, Fällanden

Unsere erste Siedlung, Huebwies, in Fällanden durften wir bereits 2021 in unser Portfolio aufnehmen. Im Februar 2022 erfolgte die Fertigstellung der zweiten Siedlung, Langäri. Die Baukosten konnten eingehalten werden. Wir blicken auf zwei erfolgreich realisierte Überbauungen zurück mit insgesamt 109 neuen Wohnungen. Es sind viele positive Rückmeldungen eingegangen. Im Sommer konnten wir gemeinsam diese schönen Siedlungen einweihen und die neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftler in der ASIG herzlich willkommen heissen.

SANIERUNGSPROJEKTE

Sanierung Buchs 2

Nach pandemiebedingter Verschiebung der Gesamterneuerung erstrahlt die Siedlung nun in neuem Glanz mit zeitgemässer Gebäudehülle, erneuerter Heizung und teilaufgefrischten Wohnungen. Am 3. Juni 2022 konnten wir den Abschluss der Sanierungsarbeiten gemeinsam feiern. Wir wünschen den Bewohnerinnen und Bewohnern viel Freude in ihren Wohnungen.

Pavillon Rümlang

Die Siedlung in Rümlang war eine der wenigen ASIG-Siedlungen, welche noch über keinen Gemeinschaftsraum verfügte. Die bestehende Pergola wurde durch einen modernen Holzpavillon ersetzt. Innert 48 Stunden wurden die vorfabrizierten Holzelemente aufgerichtet. Am 7. Juli 2022 konnte der Pavillon zusammen mit dem neuen Spielplatz den Mieterinnen und Mietern übergeben und eingeweiht werden.

Wie sieht das Jahr 2023 aus?

Auch im kommenden Jahr ist bei der ASIG viel los und wir haben noch einiges vor uns. Wir beobachten stetig die laufenden Entwicklungen und suchen massgeschneiderte ASIG-Lösungen. Unser Ziel ist weiterhin, qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, ob für Singles, Paare, Familien, Jung oder Alt. Denn da, wo ich mich wohlfühle, da bin ich zu Hause.



MICHAEL MALNATI
VORSITZENDER BAUKOMMISSION



DOMINIQUE MUFF
BEREICHSLTEILER IMMOBILIEN



Unsere Siedlung Ringstrasse, Buchs

Spezialfonds

2022 fanden viele durch die Foren sehr gut organisierte Anlässe statt. Die hohen Besuchendenzahlen zeigen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner das Bedürfnis hatten, sich wieder zu treffen. Mit der Anpassung des Reglements wurden die Investitionsmöglichkeiten des Spezialfonds zugunsten der Bewohnenden erweitert.

Der ASIG-Spezialfonds finanziert seit 2022 soziale und ökologische Anliegen der Genossenschaft, die im Rahmen der Kostenmiete nicht geregelt werden können. Die Mittel, welche auch in die Förderung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Zusammenlebens investiert werden, sollen den Bewohnenden von Nutzen sein. Gespeist wird der Spezialfonds durch monatliche Fondsbeiträge von den bei der ASIG wohnhaften Mitgliedern.

An der letztjährigen Generalversammlung wurde das neue Spezialfondsreglement durch die Mitglieder genehmigt.

Diese Zustimmung ist sehr erfreulich, da dadurch die Investitionsmöglichkeiten stark ausgeweitet werden können. Bereits ging eine Anfrage aus der Mieterschaft ein, welche seriös abgeklärt wird.

Die Geschäftsstelle freut sich weiterhin, wenn Investitionsvorschläge eintreffen. Wünsche respektive Anträge können direkt bei der Bereichsleitung Bewirtschaftung, Soziales und Soziokultur oder bei Mona Moos, Verantwortliche soziokulturelle Animation, eingereicht werden. Das Fondsvermögen beträgt per 31.12.2022 CHF 718'173.07.

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



EDUARDO SILVA
BEREICHSLEITER BEWIRTSCHAFTUNG,
SOZIALES UND SOZIOKULTUR





Unsere Siedlung Effretikon

Ausblick

Damit die ASIG ihren Mitgliedern weiterhin ein schönes, sicheres Zuhause bieten kann, ist uns der Austausch mit Ihnen wichtig. Die gemeinsamen Begegnungen und Gespräche schätzen wir sehr und sie geben uns oft wertvolle Hinweise. So planen wir im kommenden Jahr im Rahmen des 80-Jahre-ASIG-Jubiläums eine Begegnung, auf die ich mich sehr freue, und ich hoffe, dass Sie sich am 17. Juni 2023 Zeit für diesen feierlichen Tag nehmen. Die Vorbereitungsarbeiten dazu laufen bereits auf Hochtouren und ich möchte Sie zu diesem Anlass herzlich einladen.

Zuvor werden wir Sie aber hoffentlich zahlreich an der Generalversammlung begrüßen dürfen, wo wir Ihnen mit der ersten Etappe am Dreispitz und dem Grünzug Saatlenpark, den wohl umfangreichsten Projektantrag in der Geschichte der ASIG zur Abstimmung präsentieren werden. Zudem werden wir Sie auch über den Prozess der Erneuerung unseres Kernlandes informieren.

Mit der Transformation und Verdichtung unserer Gründersiedlung am Dreispitz steht in gewissem Sinne ein kleiner Wandel bevor, welcher zukunftsweisend ist. Dieser wird sehr interessanten Themen im Bereich der erneuerbaren Energie,

der Biodiversität, dem Stadtklima und der Hitzeminderung wie auch gesellschaftlichen und sozialen Themen gerecht. Gerade das gemeinschaftliche Zusammenleben im neuen Stadtquartier Dreispitz gilt es weiter zu fördern und zu stärken.

Entsprechend möchte ich Sie gerne bitten, uns zu unterstützen und von Ihrem Wahl- und Mitbestimmungsrecht Gebrauch zu machen, um gemeinsam noch mehr bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt in der Stadt Zürich zu schaffen. Für Ihr Vertrauen danke ich Ihnen bereits heute.

Die ASIG steht solid da, ist gut aufgestellt und breit verankert. So dürfen Sie sich auf Stabilität verlassen, wenn auch die vorherrschende geopolitische Entwicklung, der Zinsanstieg und die Teuerung uns weiter fordern.

So freue ich mich, gemeinsam mit Ihnen die künftigen Themen anzugehen, danke Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung und schaue mit Freude, Mut und Zuversicht der Zukunft entgegen. Denn wie schon die ASIG-Gründungsmitglieder sagten: «Gegen das Verhängnis und aus der Not dieser Zeit in der Gemeinschaft der Genossenschaft aus eigener Kraft in eine bessere Zeit» (Hauswand am Dreispitz, Jahr 1943).



FREDERIK BRUN
PRÄSIDENT



Unsere Siedlung Huebwis, Fällanden



Kommentar zur Bilanz

AKTIVEN

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber Vorjahr um CHF 4,1 Mio. auf CHF 5,4 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 von CHF 0,03 Mio. entspricht dem Mietzinsausfall-Risiko und ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten

Der Anstieg ist mit der Zunahme der Energiepreise und speziell mit Gaspreisen zu begründen.

Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke

Mit dem Bezug der neuen Siedlung Langäri, Fällanden, wurde der Landwert der Siedlung über CHF 6,3 Mio. von der Bilanzposition Landreserven unbebaute Grundstücke auf die Bilanzposition Landwerte der bebauten Grundstücke umgebucht. Die ASIG weist einen Landwert von CHF 102,6 Mio. aus.

Immobilien/Gebäude auf eigenem Land

Die Erstellungskosten der Siedlung Langäri, Fällanden, von CHF 16,1 Mio. sind nun in den Gebäudewerten auf eigenem Land enthalten. Während der Erstellung wurden die Kosten auf dem Baukonto verbucht. Die Sanierung unserer Siedlung Ringstrasse, Buchs, konnte im aktuellen Jahr abgeschlossen werden. Gesamthaft hat sich der Wert der Gebäude auf eigenem Land um CHF 21,8 Mio. auf CHF 652,5 Mio. erhöht.

Rückstellung für Rückbauten

Im Jahr 2022 wurden total CHF 2,35 Mio. an Rückstellungen gebucht. Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurden CHF 1,32 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 20,3 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

Es besteht aktuell ein Kaufrechtsvertrag für eine Liegenschaft an der Wallisellenstrasse, Zürich-Schwamendingen.

Baukonti, Erneuerungskonto

Die Abnahme kann mit dem Projektabschluss für den Neubau Langäri, Fällanden, begründet werden. Im Anhang ist die Herleitung detailliert einsehbar. Die Summe setzt sich hauptsächlich für die Projektierung Masterplan Dreispitz, Zürich-Schwamendingen, zusammen (Aufstellung Seite 38).

PASSIVEN

Kurzfristiges Fremdkapital

Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 0,3 Mio. auf CHF 2,1 Mio. ist mit höheren Lieferanten-Forderungen (Kreditoren) zum Jahresende zu begründen.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die Zusammensetzung der übrigen Passiven Rechnungsabgrenzungen sind im Anhang aufgelistet (Aufstellung Seite 38).

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Der Bestand der Depositeneinlagen hat gegenüber Vorjahr um CHF 1,9 Mio. auf CHF 91,3 Mio. abgenommen. Die Depositeneinlagen werden für das Jahr 2022 zu 0,625 % verzinst. Aufgrund der Rückzahlungen von zwei Darlehen in der Höhe von je rund CHF 5 Mio. reduziert sich das Hypothekendarlehen um rund CHF 10 Mio.

Erneuerungsfonds

Die Einlage in den Erneuerungsfonds beträgt 1 % des Gebäudeversicherungswertes. Der seit dem Jahr 2009 auf 1'025 Punkten liegende Wert wurde per 1.1.2023 auf neu 1'130 Punkte angehoben. Dies führt dazu, dass die Einlagen höher ausfallen werden. Die ASIG hat die erhöhten Einlagen bereits 2022 umgesetzt. Insgesamt wurden CHF 10,4 Mio. gebildet und CHF 3,1 Mio. entnommen, woraus eine Zunahme von CHF 7,3 Mio. resultiert.

Genossenschaftsanteile

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

ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb

Das 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 2,001 Mio., Vorjahr CHF 2,423 Mio.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Sollmietertrag

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber Vorjahr um CHF 1,1 Mio. auf CHF 41,7 Mio. Dies dank der neuen Siedlung Langäri in Fällanden, wo im Frühjahr 32 Wohnungen bezogen werden konnten. Im Vorjahr durften wir bereits die Siedlung Huebwis mit 77 Wohnungen den Mieterinnen und Mietern übergeben. Im Jahr 2022 führte dies zum ersten vollen Vermietungsjahr.

Leerstände

Die Leerstände von CHF 0,2 Mio. haben sich gegenüber Vorjahr leicht reduziert. Im Vorjahr muss hierzu auf die Sanierung Ringstrasse, Buchs, hingewiesen werden.

Liegenschaftunterhalt

Die Kosten für den Liegenschaftunterhalt haben sich gegenüber dem Vorjahr mit CHF 0,1 Mio. nur unwesentlich reduziert – aufgrund der steigenden Preise und der Teuerung eine gute Entwicklung.

Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen

Eine Kostenreduktion von CHF 0,5 Mio. ist aufgrund der Preisreduktionen beim Wasserbezug bei einzelnen Siedlungen zu begründen.

Einlagen Erneuerungsfonds

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, 1 % des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Für das Berichtsjahr haben wir bereits die neuen GVZ-Werte für die Berechnung herangezogen. Dies führte zu einer Zunahme der Einlage um rund CHF 1,3 Mio.

Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung

Die Personalkosten belaufen sich auf rund CHF 2,4 Mio. Die Veränderung ist damit zu begründen, dass aufgrund der seriösen Einführungen neuer Mitarbeitender und verschiedener Austritte Zusatzkosten angefallen sind. 2022 hat es eine Zunahme bei den Vollzeitstellen um 3 auf 38 gegeben.

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen erlebten nach Corona eine grosse Zunahme. In den Kosten von CHF 2,3 Mio. sind die Kosten für die Generalversammlung, eine Kostenabgrenzung für das 80-Jahr-Jubiläum, verschiedene Anlässe usw. gebucht worden. Es wurde einiges nachgeholt, was die Kostenzunahme begründen lässt.

Abschreibung Immobilien

Es wurden die vorgeschriebenen Amortisationen und Abschreibungen (1 % vom Gebäudewert) vorgenommen. Für den Rückbau Dreispitz sowie für den Rückbau Am Glattbogen wurden total CHF 2,35 Mio. gebucht.

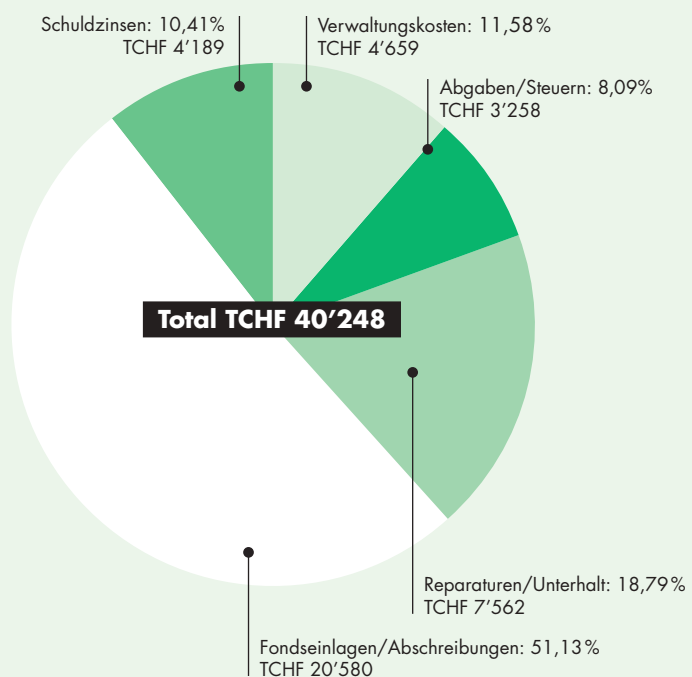
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen

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

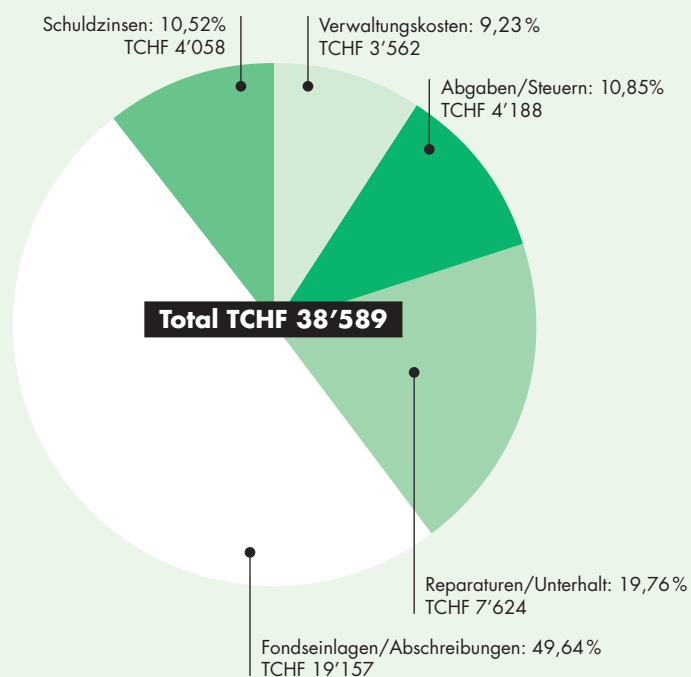
Verschiedene Bauprojekte konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden, was zu einem Rückgang der Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen führte.

Aufwand

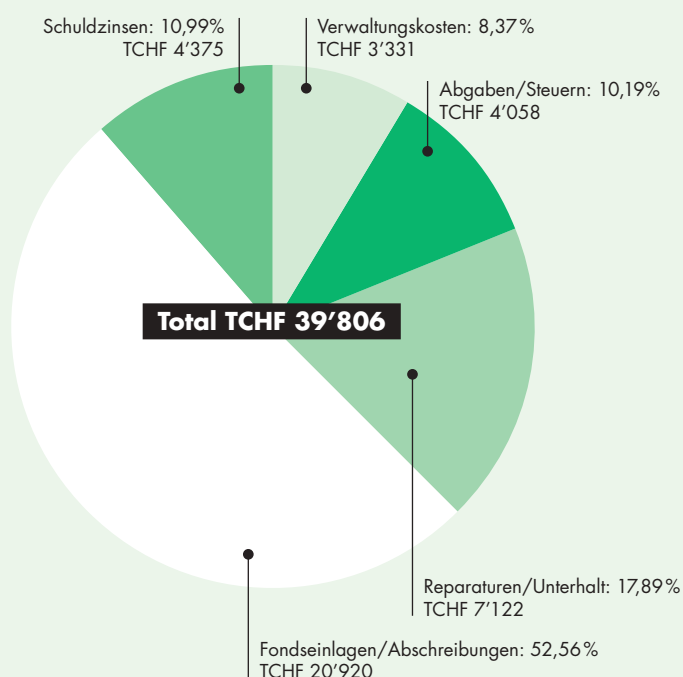
2022



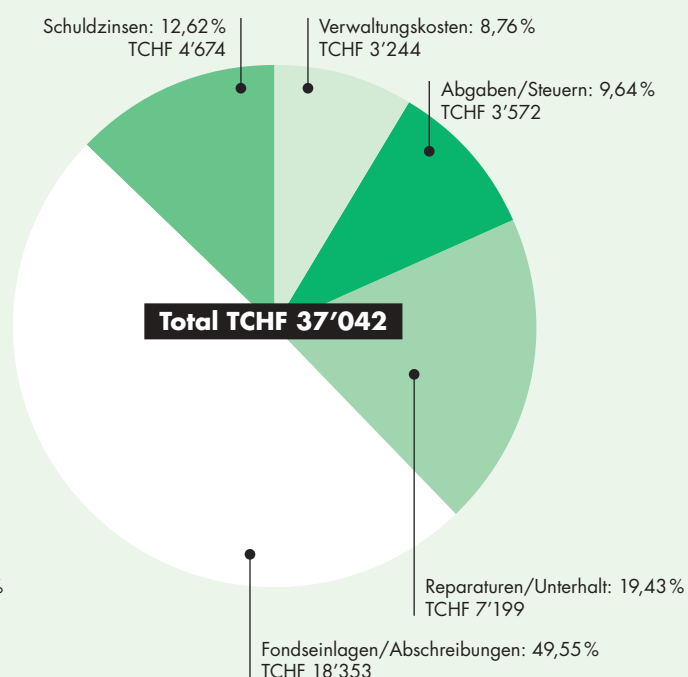
2021



2020



2019



Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	2022	2021
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5'443	9'497
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	86	26
– gegenüber Dritten	136	34
./ Delkredere	-30	-30
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	4	5
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'891	1'330
Aktive Rechnungsabgrenzungen	102	57
Total Umlaufvermögen	7'632	10'919
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	297	292
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	97	139
Fahrzeuge, Rasentraktoren	92	153
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	102'648	96'347
– Gebäude auf eigenem Land	652'539	630'671
./ Wertberichtigung	-105'876	-99'424
./ Rückstellung für Rückbauten	-20'269	-17'918
– Gebäude im Baurecht	82'087	82'018
./ Wertberichtigung für Heimfall	-10'365	-10'064
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	140	6'441
– Vorauszahlungen Land und Liegenschaften	906	906
– Bau- und Erneuerungskonti	5'274	15'087
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	48	22
Total Anlagevermögen	707'618	704'670
Total Aktiven	715'250	715'589

Passiven in CHF 1'000	2022	2021
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'111	1'799
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	426	155
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaftern	129	28
– gegenüber Dritten	408	431
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	4'159	4'180
– übrige	1'761	1'744
Total kurzfristiges Fremdkapital	8'994	8'337
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschafter)	91'269	93'229
– Hypotheken/Anleihen/Darlehen	438'073	447'728
Rückstellungen für Baunachträge	1'272	635
Erneuerungsfonds	106'965	99'658
Total langfristiges Fremdkapital	637'579	641'250
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'718	17'761
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'324	2'328
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	3'050	2'900
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	33'700	32'000
ASIG-Spezialfonds	718	497
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	9'000	8'000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	166	93
– Jahresgewinn	2'001	2'423
Total Eigenkapital	68'677	66'002
Total Passiven	715'250	715'589

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	2022	2021
Sollmietertrag	41'665	40'633
Mietzinszuschüsse	4	24
./. Leerstände	-165	-254
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	3	-7
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	742	610
Betrieblicher Gesamtertrag	42'249	41'006
Liegenschaftenunterhalt	-4'789	-4'946
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-1'750	-2'311
Personalaufwand Unterhalt	-2'773	-2'678
Einlagen Erneuerungsfonds	-10'365	-9'094
Betrieblicher Nettoerfolg	22'572	21'977
Personalaufwand Verwaltung	-2'365	-1'917
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-2'294	-1'645
Abschreibungen		
– Immobilien	-6'753	-6'610
– Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	-2'351	-2'278
– Mobilien	-111	-175
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	8'698	9'352
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-3'934	-3'995
Baurechtszinsen	-289	-296
Allgemeiner Finanzaufwand	-79	-88
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	108	314
Übriger Finanzertrag	5	7
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	-1'000	-1'000
Periodenfremder Ertrag	0	6
Jahresergebnis vor Steuern	3'509	4'300
Direkte Steuern	-1'508	-1'877
Jahresgewinn	2'001	2'423

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2022	2021
Jahresgewinn	2'001	2'423
Abschreibungen	9'215	9'064
Fondseinlagen	11'365	10'094
Entnahme Erneuerungsfonds	-3'057	-7'069
Zunahme/Abnahme Forderungen	-721	-416
Abnahme/Zunahme kurzfristiges Fremdkapital	654	-2'012
Zunahme/Abnahme Aktive Abgrenzungen	-45	-27
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	222	263
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	636	-31
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	20'270	12'289
Des-/Investitionen in Finanzanlagen	-5	0
Investitionen in Sachanlagen	-12'132	-30'098
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-12'137	-30'098
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-9'655	14'661
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	-1'960	916
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	-73	310
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-499	-486
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-12'187	15'401
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-4'054	-2'408
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	9'497	11'905
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-4'054	-2'408
Flüssige Mittel am Jahresende	5'443	9'497

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 (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, die 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		2022	2021
Finanzanlagen			
Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert		
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20	20	20
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5	5	5
Baugenossenschaft mehr als wohnen	400	250	250
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5	5	5
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1	1	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5	5	5
Idée Coopérative Genossenschaft	5	5	5
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1	1	1
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5	p.m.	p.m.
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5	p.m.	p.m.
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5	p.m.	p.m.
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50	p.m.	p.m.
Logis Suisse AG	35	p.m.	p.m.
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	1	p.m.	p.m.
Raiffeisenbank Zürich Genossenschaft	5	5	0
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20	p.m.	p.m.
Total Finanzanlagen			
Anteile anderer Wohnbauträger	568	297	292

in CHF 1'000	2022	2021
Bau- und Erneuerungskonti		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	64	260
Projekt Langäri, Fällanden	0	12'381
Dreispietz Studienauftrag 1. Etappe	2'752	1'170
Einhausung Überlandpark	604	170
Strategie-Entwicklung Dreispietz	1'090	716
Saatlen-Park	86	66
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	928	375
noch nicht verwendeter AGE Award	-250	0
Pavillon, Spielplatz, Velounterstand Rümlang	0	-51
Total Bau- und Erneuerungskonti	5'274	15'087
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen		
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	460	568
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	116	115
Jubiläum ASIG	150	0
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA	692	692
Übrige Abgrenzungen	334	366
Marchzinsen Hypothekendarlehen	9	3
Total	1'761	1'744
Rückstellungen für Baunachträge		
LIVING 11, Seebach	83	224
Oase Am Glattbogen, Schwamendingen	411	411
Langäri, Fällanden	405	0
Huebwis, Fällanden	280	0
Ringstrasse, Buchs	93	0
Total	1'272	635
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	99'658	97'709
Zuweisung	10'365	9'094
Entnahmen	-2'862	-7'070
Umbuchung auf Erneuerungskonto	-196	-75
Bestand 31.12.	106'965	99'658
Unterbesetzungsbeiträge		
Bestand 01.01.	0	0
Zuweisung	56	64
Entnahmen	-56	-64
Bestand 31.12.	0	0

in CHF 1'000	2022	2021
ASIG-Spezialfonds		
Bestand 01.01.	497	233
Mieterbeiträge	308	302
Förderbeitrag Photovoltaikanlage Riethof 14-18	0	39
Annullierte Forenjubiläen Witikon/Riethof	0	12
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.– pro Wohnung	–28	–28
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	–55	–54
Anschaffung Hüpfburg	–3	–7
Diverse Beiträge	–1	0
Bestand 31.12.	718	497
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		
Bestand 01.01.	8'000	7'000
Zuweisung	1'000	1'000
Bestand 31.12.	9'000	8'000
Liegenschaften Sollmietertrag		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	37'732	36'788
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'763	2'691
Mieteinnahmen Gewerbe	755	749
Mieteinnahmen Bastelräume	144	137
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	271	268
Total	41'665	40'633
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Kommunikations-,Migliederaufwand, Jubiläumsanlass	1'132	624
Vorstandskosten, externer Beratungsaufwand	377	381
Miete, Raumaufwand Verwaltung	191	189
Sachversicherungen, Informatik, übriger Verwaltungsaufwand	594	451
Total	2'294	1645
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	130	124
an Vorstand vergütet für Vorstandstätigkeit (im Personalaufwand enthalten)	130	141
an Vorstand vergütet für Bautätigkeit (auf Baukonten verbucht)	39	41
an Vorstand vergütet für Kommissionsarbeit*	69	60
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	43	40
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	38	35
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	9'672	9'964
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

* Findungs-, Kommunikations-, Finanz-, Bau- und Soziokulturkommission, Spesen, weitere Arbeiten, in Büro- und Verwaltungsaufwendungen enthalten.

in CHF 1'000		2022	2021
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	Nominalwert CHF	Belehnung CHF	Belehnung CHF
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	673'250	438'499	447'883
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten			
Fälligkeit innerhalb von 1-5 Jahren		302'834	258'276
Fälligkeit nach 5 Jahren		135'665	189'607
Eventualverbindlichkeiten aus Kaufrechten		3'600	3'600
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung			
Periodenfremder Ertrag			
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall		0	6
Total		0	6

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Gewinnverwendung

in CHF 1'000	2022	2021
Gewinnvortrag	166	93
Jahresgewinn	2'001	2'423
Verfügbarer Bilanzgewinn	2'167	2'516

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150	150
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	1'500	1'700
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5%*	505	500
Vortrag auf neue Rechnung	12	166
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2'167	2'516

* 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







Revisionsbericht



Ostschweizerische 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 Wohngenossenschaft, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der ASIG Wohngenossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, 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 Vorstandes 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 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.



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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

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: <http://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 Vorstandes 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

Zürich, 1. März 2023

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag des Vorstandes 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:	195
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



AM GLATTBOGEN

Bauetappe	5/22/47
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	88
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



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:	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

		Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)					Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
Bauetappe	Wohnsiedlung		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		75	7		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	Schaffhauerstrasse 406–408	1	8	20	8	4	40						40	
19	Höngg	Rütihofstrasse 41–73	8		15	43	62	11	131					131	
20	Witikon 2	Trichtenhausenstrasse 124–128	3			17	19	7	43					43	
21	LIVING 11	Schaffhauerstrasse 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 2023 (1'130% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Abstellplätze 1 Schulgebäude	1945–47	1972	1991/92	1991/92	32'615	82'716
Garagen, Verkaufslokal, Kinderkrippe	1945–47		1988/2003	1988	3'613	8'731
	1948	2000	2008	2000	3'750	11'044
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	24'484	34'277
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	2017/18	2017/18	22'172	38'354
1 Restaurant, Garagen Abstellplätze	1955		1994	1994	9'411	15'899
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109	7'904
Abstellplätze	1964	2021	1997/98/08	1997/98/08	15'043	24'091
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2021	1997–2000	1997–2000	24'064	38'503
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'319	6'824
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'001	15'648
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'163	32'759
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'329	26'106
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'381	28'804
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'678	14'779
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935	15'431
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455	12'171
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97	2018			47'035	53'370
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 1 WG	2003/04				15'079	18'947
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'297	62'484
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 4 Ladenlokale, 6 Einzelzimmer	2018				91'625	99'561
	1939					
Garagen, 1 Lagerraum	1952				2'513	0
					8'000	4'081
Total Stadt Zürich					460'071	652'484

Liegenschaften Region Zürich

Baustappe	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)						
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 und 1/2 Zimmer	2 und 2 1/2 Zimmer	3 und 3 1/2 Zimmer	4 und 4 1/2 Zimmer	5 und 5 1/2 Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4 1/2 Zimmer	5 und 5 1/2 Zimmer	Total 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
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 Glattstig 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurmbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 11	9		2	32	42	13	89				1	1	90
57	Nänikon	Heuwinkelstrasse 18–28 Mettmenriedstrasse 1–25	6		9	62	34	16	121						121
58	Fällanden	Huebwisstrasse 3a–10	3		14	31	32		77						77
59	Fällanden	Langärstrasse 6–12	4		2	12	12	4	32						32
Total Region Zürich			43		99	400	329	70	900			51	18	69	969
Total Stadt Zürich			57	89	295	623	436	87	1'530	79	222	7	27	332	1'865
Total			100	89	394	1'023	765	157	2'430	79	222	58	45	401	2'834

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2023 (1'130% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Garagen, Abstellplätze	1961–63	2020	1997–99	1997–99	20'803	40'668
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'588	36'505
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	45'763	74'472
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'134	11'002
Garagen	1987	2020	2021	2021	29'150	32'084
Garagen, Abstellplätze	1994				27'883	31'904
Garagen, Atelier 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				60'468	46'804
Garagen, 1 Kindergarten	1995/96				92'364	46'161
Garagen, Abstellplätze	2021				47'598	37'703
Garagen, Abstellplätze	2022				22'451	16'206
Total Region Zürich					377'202	373'509
Total Stadt Zürich					460'071	652'484
Total					827'273	1'025'993

Vorstand und Geschäftsleitung

Christian Bianda

Eduardo Silva

Dominique Muff

Michael Malnati

Kristin Hoffmann

Katherine Stettler



Robert Guthauser

Florian Egloff

Frederik Brun

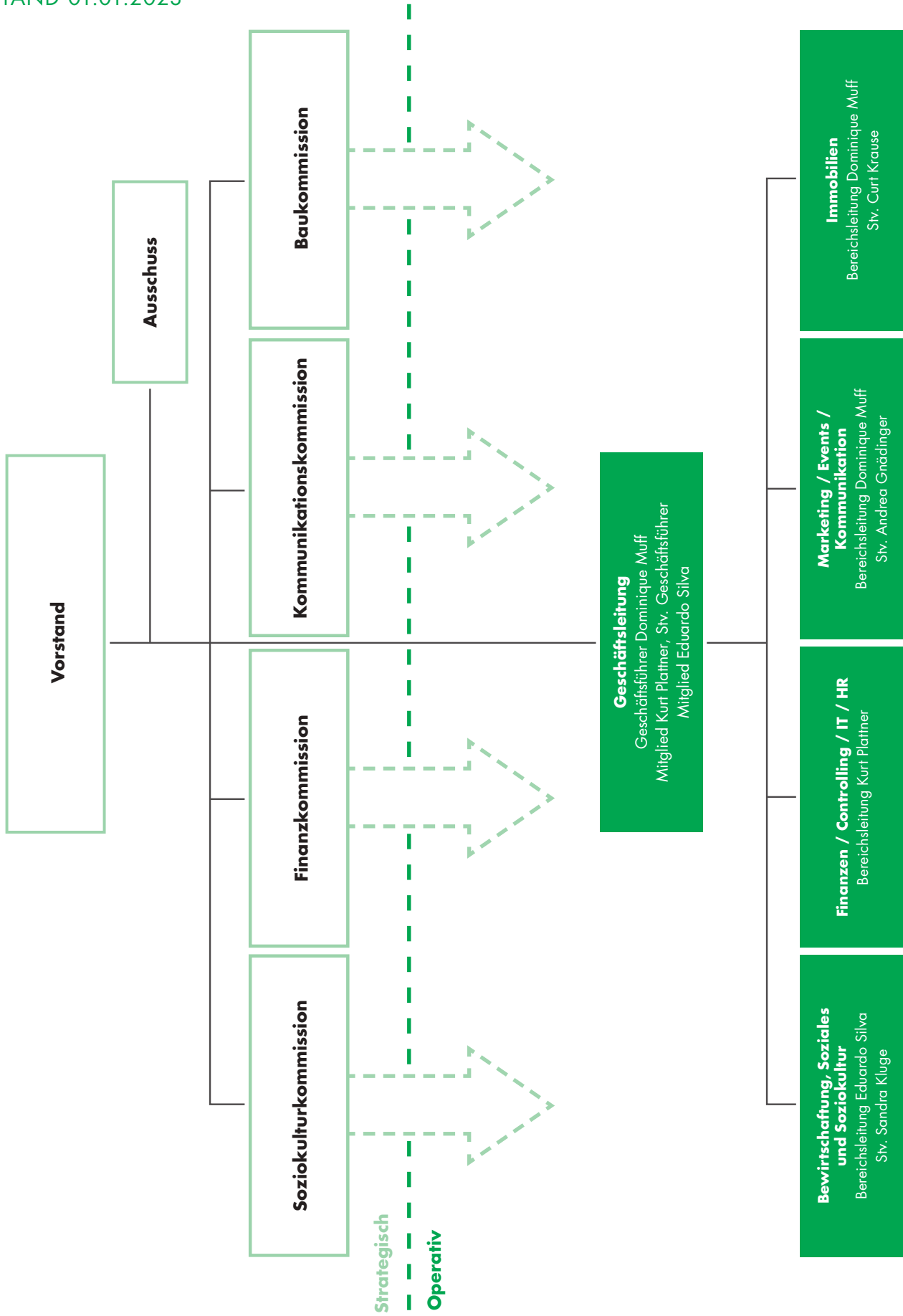
Ruedi Schoch

Kurt Plattner

Anna Nogler

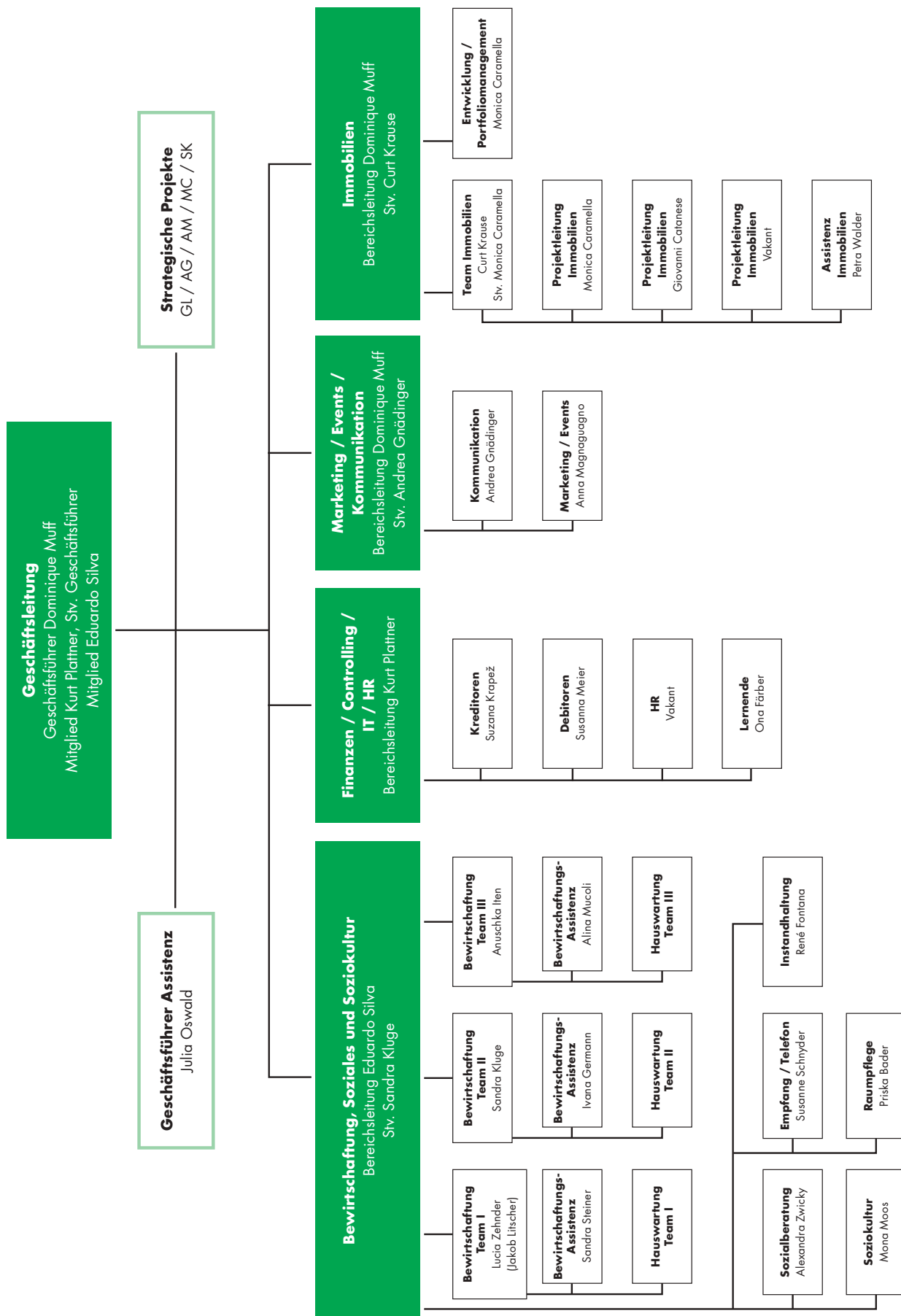
Genossenschaftsorgane

STAND 01.01.2023



Geschäftsstelle

STAND 01.01.2023



Kontakte

STAND 01.01.2023

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

Kurt Plattner

Eduardo Silva

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

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