

GESCHÄFTSBERICHT 2024



WOHNEN UND MEHR

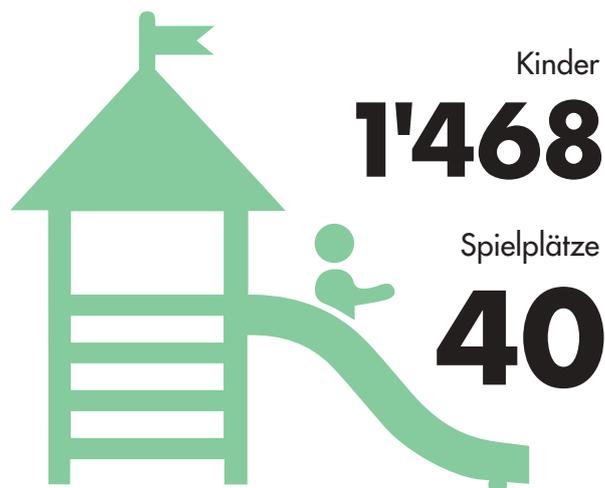
ASIG

Inhalt

3	Überblick – die Genossenschaft in Zahlen
5	Vorwort
7	Bericht des Vorstands
11	Geschäftsstelle
12	Fachbereich Soziales
15	Stiftung ASIG-Hilfsfonds
17	Fachbereich Immobilien
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 den Geschäftsbericht wählen wir jeweils ein Fotothema, das die ASIG in ihrer Vielfalt und Einzigartigkeit darstellt. Dieses Jahr hat sich der Fotograf Balz Murer aufgemacht in unsere Siedlungen Riethof Hegnau, LIVING 11 Seebach und Langäri Fällanden. 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



Forenmitglieder



Mitarbeitende
Geschäftsstelle



Davon Umzüge innerhalb ASIG



Mitarbeitende Hauswartung



Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

2024 war ein bewegtes Jahr für unsere Genossenschaft, geprägt von Herausforderungen und richtungsweisenden Entscheidungen. Zunächst möchte ich Ihnen, liebe Mitglieder, von Herzen danken. Ihr Vertrauen, das Sie uns an der Generalversammlung im vergangenen Mai entgegengebracht haben, bildet eine unverzichtbare Grundlage für unsere Arbeit. Besonders Ihre Bestätigung unseres Wahlvorschlags von Mario Regli sowie Ihre Zustimmung zur Verschlankung des Vorstands auf neu sieben Personen zeigen, dass wir ein gemeinsames Zukunftsbild für die ASIG teilen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben uns im vergangenen Jahr vor neue Aufgaben gestellt. Die volatilen Zinsen der letzten zwei Jahre machten auch vor uns nicht Halt und führten leider dazu, dass wir gezwungen waren, die Mieten anzupassen. Uns ist bewusst, dass solche Entscheidungen Unsicherheit und Unbehagen auslösen können, da steigende Wohnkosten für viele Haushalte eine erhebliche Belastung darstellen. Gerade deshalb fühlen wir uns einer besonderen Verantwortung verpflichtet. Wir setzen alles daran, das Genossenschaftskapital sorgfältig und treuhänderisch zu verwalten, und sind bestrebt, allen Mitgliedern gerecht zu werden. Dabei ist es uns wichtig, die Grundprinzipien der Gleichbehandlung sowie der Gemeinnützigkeit auch weiterhin zu wahren.

Unser Fokus blieb dabei unverändert: wir wollen bezahlbaren Wohnraum langfristig sichern und gleichzeitig neuen schaffen. Dieser Anspruch ist heute dringlicher denn je. Wohnungen sind in Zürich nach wie vor ein knappes Gut. Deshalb betrachten wir es als unsere Aufgabe, auch künftigen Generationen erschwingliches Wohnen zu ermöglichen. Die Stadt Zürich verfolgt mit ihrem Drittelsziel bis 2050 eine Vision, die uns anspricht: Jede dritte Wohnung soll gemeinnützig sein. Die ASIG unterstützt dieses Ziel durch den Bau neuer

Wohnungen aktiv und leistet ihren Beitrag durch die sorgfältige Bewirtschaftung unserer bestehenden Liegenschaften.

Die Umsetzung dieser Ziele erfordert weiterhin klare Prinzipien, weshalb wir an der vollen Kostenmiete festhalten. Nur so können wir sicherstellen, dass unsere Genossenschaft langfristig stabil bleibt und gleichzeitig die soziale Verantwortung wahrnimmt, die sie seit ihrer Gründung auszeichnet.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihre Treue zur ASIG. Mein besonderer Dank gilt auch dem gesamten ASIG-Team, das sich Tag für Tag für unsere Genossenschaft einsetzt, sowie der Geschäftsleitung und meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihr grosses Engagement. Gemeinsam gestalten wir nicht nur den Wohnraum von heute, sondern auch die Zukunft aktiv mit.



Frederik Brun
Präsident





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

Bericht des Vorstands

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

Wie war das ASIG-Geschäftsjahr 2024?

Frederik Brun (FB): Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt durch gestiegene Kosten und höhere Hypothekarzinsen, was uns vor grosse Herausforderungen stellte. Um die Finanzen weiterhin stabil zu halten, war es unumgänglich, die Mieten zu erhöhen. Gleichzeitig haben wir die Marktentwicklung genau beobachtet. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen bleibt die ASIG wirtschaftlich robust und ihrer sozialen Verantwortung verpflichtet.

Wie geht die ASIG weiter mit dem Kostendruck um?

FB: Verteuerte Energiekosten und höhere Ausgaben für den Unterhalt waren im vergangenen Jahr die grössten Kostentreiber. Um finanziell nachhaltig zu bleiben, konzentrieren wir uns bei unseren Bestandesliegenschaften auf Investitionen, die unsere Siedlungen langfristig entlasten sollen. Gleichzeitig sind wir daran, unsere internen Prozesse effizienter zu gestalten und verstärkt auf digitale Lösungen zu setzen, um so die Abläufe zu optimieren. Dabei achten wir besonders darauf, dass unsere Mitglieder wieder in gewohnter Qualität bedient werden können.

Was galt es beim Entscheid über die Weitergabe von Mietzinserhöhungen abzuwägen?

Ruedi Schoch (RS): Wie viele andere Genossenschaften war die ASIG überrascht von der Entwicklung respektive von der schnellen Erhöhung sowohl des Gebäudeversicherungsindex als auch von der gleichzeitigen Erhöhung des Referenzzinssatzes – ebenfalls zweimal seit 2023. Für uns galt es dann, einerseits den Finanzbedarf der ASIG sicherzustellen und andererseits die Mieten möglichst sozialverträglich anzupassen. Die Weitergabe einer Mietzinserhöhung an die Mieterinnen und Mieter, nach über 10 Jahren mit Mietzinssenkungen, erfolgte daher 2023 in einem ersten Schritt nur teilweise und mit

zeitlicher Verzögerung. Auch die erfolgte Mietzinserhöhung per Juni 2024 umfasste leider deutliche Steigerungen, wobei noch weitere Erhöhungen vorbehalten werden mussten. Angesichts der sich nunmehr stabilisierenden Baukosten und des tendenziell rückläufigen Referenzzinssatzes wurde der angekündigte letzte Erhöhungsschritt per Dezember 2024 einstweilen ausgesetzt.

Mit welcher Entwicklung planen Sie bei den Mietzinsen weiter?

RS: Bekanntlich ist der Referenzzinssatz per 3. März 2025 von 1.75 % auf 1.5 % gesunken. Dies wird die Geschäftsstelle veranlassen, die Berechnung der Kostenmiete neu vorzunehmen und dem Vorstand einen entsprechenden Antrag zu unterbreiten. Die ASIG wird dabei ihre langjährige Praxis wohl fortsetzen, Mietzinssenkungen auch dann durchzuführen, wenn sich der Referenzzinssatz nur um 0.25 Prozentpunkte gesenkt hat. Das städtische Mietzinsreglement erfordert eine Anpassung erst bei einer Veränderung von 0.5 Prozentpunkten. Diese Anpassung wird vor allem auch noch nicht weitergegebene Mietzinserhöhungen weitgehend überflüssig werden lassen. Gleichzeitig haben wir im Zusammenhang mit den Fragestellungen rund um die Mietzinserhöhung 2024 auch das Wissen um die mietzinsrelevanten Faktoren und mögliche weiter anwendbare Parameter im Zusammenhang mit der Kostenmiete geschärft. Dies kann dazu führen, dass wir insbesondere bei neueren Siedlungen oder allenfalls umfassenden Sanierungen während einer beschränkten Zeit nicht die volle Kostenmiete einfordern werden.

Solche Entscheide treffen Sie seit Mai 2024 mit einem verschlankten Vorstand. Hat sich das bewährt?

FB: An der letzten Generalversammlung wurde der vorgeschlagene Verkleinerung des Vorstandes um zwei Mitglieder zugestimmt. Ich bin sehr dankbar für das Vertrauen, das uns unsere Mitglieder in diesem wichtigen Thema entgegengebracht haben. Ergänzend wurde – nach den Rücktritten von Christian Bianda, Katherine Stettler und Michael Malnati – neu

Mario Regli in den Vorstand gewählt. Mit seinem Fachwissen im Bereich Immobilien ist er hervorragend gestartet und bringt wertvolle Impulse in die Diskussion ein. Die Entscheidungswege konnten wir bereits deutlich verkürzen, was unser Hauptziel war.

Gleichzeitig bietet sich durch die Verkleinerung des Gremiums die Möglichkeit, strategische Themen noch zielgerichteter und über alle Handlungsfelder hinweg zu diskutieren.

2022 und 2023 hat sich die ASIG-GV für Neubauten in Zürich und Winterthur ausgesprochen. Beide Projekte sind 2024 ins Stocken geraten, warum?

FB: Die Planung in Verdichtungsgebieten wird zunehmend komplexer, was wir aktuell sowohl am Areal Dreispitz in Zürich-Saatlen als auch in Winterthur deutlich spüren. Verzögerungen, sei es durch die neue Auslegung behördlicher Vorschriften (ISOS) oder durch Einsprachen aus der Nachbarschaft, führen zu erhöhtem Abstimmungsbedarf.

Diese Herausforderungen wirken sich auf den gesamten Unterhalt unseres Immobilienportfolios aus. Da wir unsere Investitionen zeitlich präzise mit unseren Erneuerungen und Umbauten abstimmen, ist Planungssicherheit für uns von entscheidender Bedeutung. Trotz der aktuellen Hürden bleiben wir optimistisch und setzen alles daran, diese wichtigen Projekte erfolgreich voranzutreiben.

Welche Aufgaben werden das neue ASIG-Jahr prägen?

FB: 2025 ist es besonders wichtig, einen entscheidenden Schritt mit unseren Neubauprojekten voranzukommen. Am Dreispitz haben wir eine sorgfältig geplante Umsiedlungsstrategie, die langfristig abgestimmt ist und auf breite Zustimmung unserer Mitglieder in Schwamendingen stösst.

Trotz der unsicheren behördlichen Rahmenbedingungen arbeiten wir intensiv daran, alle Etappen voranzubringen und das Projekt nach heutigem Planungsstand vollständig zu realisieren.

RS: Zudem werden leider die weltweit bestehenden Unsicherheiten auch die ASIG beeinflussen und es gilt, der Zinsentwicklung die erforderliche Beachtung zu schenken. Gegeben-

nenfalls ist auch die bisherige Finanzstrategie, welche noch aus einer Zeit mit (sehr) tiefen und grundsätzlich relativ stabilen Zinsen stammt, zu hinterfragen. Ziel muss es sein, einen Fremdfinanzierungszinssatz zu erreichen, der weiterhin deutlich unter dem Referenzzinssatz bleibt, weil damit eine gute Grundlage für eine stabile finanzielle Zukunft gelegt wird.

Welche strategischen Ziele verfolgen Sie mit der ASIG 2025?

RS: Mit Vorstand und Geschäftsleitung analysierten wir anlässlich der Klausur 2024 die wichtigsten strategischen Handlungsfelder. So möchten wir in den nächsten ein bis zwei Jahren unsere Arbeit auf die Verbesserung und Weiterentwicklung der Dienstleistungsorientierung, die weitere Bearbeitung des Digitalisierungsvorhabens und das Abschliessen des internen Organisationsentwicklungsprozesses fokussieren. Alles Aufgaben, die mit sehr viel Aufwand verbunden sind und erst nach einer gewissen Einführung und Lernzeit auch Wirkungen zeigen. Es ist uns ein grosses Anliegen, die bisher herausragende Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zu manifestieren und das ASIG-Motto «wohnen und mehr» wieder spürbarer zu machen.

FB: Die strategische Ausrichtung der ASIG basiert auf einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung. Neben den bereits genannten Schwerpunkten liegt unser Fokus insbesondere darauf, die finanzielle Stabilität zu bewahren, die die ASIG auszeichnet. Gleichzeitig ist es uns ein Anliegen, unserer sozialen Verantwortung als Genossenschaft gerecht zu werden.

Gerade in Zeiten wirtschaftlicher und regulatorischer Herausforderungen müssen wir sicherstellen, dass unseren Mitgliedern bezahlbarer Wohnraum in hoher Qualität weiterhin erhalten bleibt.

Was macht das «wohnen und mehr» aus, wofür steht die ASIG?

RS: Die ASIG bietet als gemeinnützige Wohngenossenschaft möglichst vielen Menschen ein sicheres bezahlbares Zuhause für heute und morgen.

FB: Dabei möchten wir verantwortungsvoll, solidarisch, partnerschaftlich und kompetent handeln – sowohl gegenüber unseren Mitgliedern als auch unseren Mitarbeitenden.

Verantwortung übernehmen wir durch nachhaltige Investitionen und soziales Engagement, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Solidarität zeigt sich in gezielter Unterstützung für unsere Mitglieder sowie in der Förderung eines aktiven Gemeinschaftslebens. Partnerschaftlichkeit bedeutet für uns, offen in den Dialog zu treten, Anliegen ernst zu nehmen und Lösungen zu entwickeln. Mit Kompetenz treiben wir die Weiterentwicklung der ASIG voran, sei dies durch nachhaltige Bauprojekte, digitale Innovationen oder die Stärkung des genossenschaftlichen Zusammenhalts.

RS: Unser «wohnen und mehr» sind Vorteile, die über das Wohnen hinausgehen, wie Anlässe und Begegnungsräume in der Nachbarschaft, unser Genossenschaftsmagazin ASIG-NACHBARN, das Depositenkonto als Anlagemöglichkeit, Reka-Vergünstigungen, unser Spezialfonds für soziale Projekte bis hin zur kostenlosen Sozialberatung bei herausfordernden Lebenssituationen.

Welches ist Ihr ganz persönliches Highlight aus dem vergangenen ASIG-Jahr?

FB: Ein persönliches Highlight für mich war die Auflösung der Kommissionen und die Einführung unserer Fachbereiche, bestehend aus je einer fachverantwortlichen Person aus dem Vorstand und aus der Geschäftsleitung. Diese Umstrukturierung ist noch nicht vollständig abgeschlossen, funktioniert aber bereits recht gut und hat dazu beigetragen, dass wir insbesondere im Vorstand nun sehr gut aufgestellt sind und gut zusammenarbeiten. Verbesserungspotenzial gibt es natürlich immer. Ich freue mich, dass wir eine starke Basis für eine konstruktive und zukunftsorientierte Zusammenarbeit geschaffen haben. Diese Entwicklung festigt die ASIG und gibt uns die Möglichkeit, auch in Zukunft erfolgreich und effektiv für unsere Mitglieder zu arbeiten.

RS: Die Vorstandstätigkeit bringt es mit sich, dass man immer wieder auch unangenehme Entscheidungen – wie zum Beispiel

über Mietzinserhöhungen – treffen muss. In diesem Kontext gab es neben einigen schwierigen Gesprächen und Sitzungen auch aufmunternde Rückmeldungen oder aber auch viel Verständnis für das gewählte Vorgehen. So gesehen war mein ASIG-Highlight 2024 nicht ein Einzelereignis, sondern vielmehr das – über die gesamte ASIG betrachtet – entgegengebrachte Verständnis der Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die getroffenen Entscheidungen.

Was dürfen Mieterinnen und Mieter, insbesondere die ASIG-Mitglieder, 2025 erwarten?

FB: Die Zufriedenheit unserer Mitglieder hat für uns höchste Priorität. Das Vertrauen, das unsere Mitglieder in die ASIG setzen, ist seit Jahren ein zentraler Baustein für den Erfolg unserer Wohngenossenschaft.

Dabei kann ich mir gut vorstellen, dass wir bei Gelegenheit wieder einmal einen Austausch zwischen Mitgliedern und Vorstand ins Auge fassen. Diese Nähe ist uns wichtig und wir möchten uns Zeit für die Anliegen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter nehmen. Darüber hinaus möchten wir die Kommunikation und die Dienstleistung weiter verbessern, um den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden und einen echten Mehrwert zu bieten.

RS: Für unsere Mieterinnen und Mieter steht sicherlich einerseits die Frage der weiteren Mietzinsentwicklung im Fokus. Dabei dürfte der Trend der steigenden Mietzinsen erreicht sein und diese vielmehr stagnieren respektive sogar sinken. Nachdem der Vorstand die Mietzinsen im letzten Jahr erhöhen musste, wird er diese Thematik sicherlich aufnehmen und mögliche Senkungen sehr zeitnah prüfen. In der hektischen Zeit soll das Wohnen bei der ASIG weiterhin von Planbarkeit, Sicherheit, der notwendigen Transparenz und einer vertrauten Nachbarschaft umfasst sein.



Geschäftsstelle

Ein Jahr voller Herausforderungen

Wir waren in der Personalführung durch vermehrte, auch langfristige, Ausfälle von Mitarbeitenden aufgrund von Unfällen und Krankheiten stark gefordert. In Kombination mit Personalausritten führte dies zu einem Vakuum, welches wir dank grossem Einsatz des übrigen Teams und durch externes Temporärpersonal füllen konnten. Wir bedauern, dass diese Situation punktuell zu einer eingeschränkten Erreichbarkeit der zuständigen Bewirtschaftungsteams führte.

Auch in der Geschäftsleitung gab es Veränderungen. So hat Mathias Guillén, bisher Bereichsleiter Bewirtschaftung, Soziales & Soziokultur, die Leitung interner Projekte übernommen. Kurt Plattner, bisher Bereichsleiter Finanzen & IT, hat die ASIG verlassen. Für beide Bereiche konnten als Übergang Ad-interims-Lösungen gefunden werden. Die Rekrutierung zur Vollbesetzung der Geschäftsleitung läuft mit der notwendigen Intensität. Den Bereich Marketing, Events & Soziokultur hat unsere neue Mitarbeiterin Annika Seidel-Gudelj übernommen. So kann ich mich vollumfänglich meiner Aufgabe als Geschäftsführer annehmen.

Wir setzen alles daran, die vakanten Stellen optimal zu besetzen und unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern wieder die gewohnte Dienstleistungsqualität bieten zu können.

Neben Human Resources braucht es dazu auch die nötige IT und Prozesse. So haben wir im vergangenen Jahr das neue Immobilienverwaltungssystem in Betrieb genommen. Im Rahmen dieser Systemumstellung sind umfangreiche Prozesse zur Qualitätssicherung notwendig. Und die Digitalisierung, das Einpflegen und die Aktualisierung der Dossiers werden die Geschäftsstelle auch 2025 noch beschäftigen.

So war die Geschäftsstelle 2024 besonders gefordert. Auf alles, was wir trotz erschwelter Bedingungen gemeinsam mit der Belegschaft erreicht haben, dürfen wir stolz sein. Ich möchte an dieser Stelle dem ganzen Team meinen Dank aussprechen.

Wohnungswechsel

2024 gingen 203 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern ein. 23 Mitglieder entschieden sich für einen internen Wechsel in ein passenderes Zuhause. Gegenwärtig beträgt die Fluktuation im Verhältnis zum Wohnungsbestand 7.14%. Der Wert liegt über dem Wert des letzten Jahres und etwas über dem Durchschnitt von 6.75% der letzten 10 Jahre.

Betrachtet man die Kündigungen in den einzelnen Siedlungen etwas genauer, lässt dies den Schluss zu, dass die höhere Fluktuation vor allem durch den Generationenwechsel bedingt ist.

Mitgliederbewegung

Am 1.1.2024 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter 3'429 Personen.

Zunahme (Eintritte)	120
Abnahme (Austritte)	134
Stand 31.12.2024	3'415



DOMINIQUE MUFF
GESCHÄFTSFÜHRER

Fachbereich Soziales

Freiwilligenengagement als Schlüssel für lebendige Nachbarschaften

Die ASIG steht für «wohnen und mehr». Eines der zentralsten «und mehr»-Elemente – also Mehrwerte – ist das gelebte Freiwilligenengagement in unseren Siedlungen. Wir sind überzeugt: dies ist der Schlüssel für bereichernde Begegnungen und unsere lebendigen Nachbarschaften in der ASIG.

Die Freiwilligenarbeit ist im Wandel. Während traditionelle, langfristige Engagements immer weniger gefragt sind, gewinnen kurzfristige und projektbezogene Einsätze zunehmend an Bedeutung. Diese Entwicklung wurde bereits im Jahr 2018 im Forschungsbericht des Gottlieb Duttweiler Instituts beschrieben. Freiwillige bevorzugen Aufgaben, die klar begrenzt, sinnhaft und persönlich relevant sind. Eine offene und wertschätzende Zusammenarbeit auf Augenhöhe ist dabei essenziell. Zudem spielen die Digitalisierung und der Zugang zu flexiblen Vernetzungs- und Austauschplattformen eine immer wichtigere Rolle.

Die ASIG hat diese Trends erkannt und möchte die erfolgreiche Tradition der Foren weiterentwickeln, um den veränderten Bedürfnissen der Freiwilligen gerecht zu werden. Unser Ziel ist es, die Mieterinnen und Mieter, die sich engagieren, noch besser zu unterstützen, Hürden abzubauen und die Foren

durch Individualisierung und Flexibilisierung der Aufgaben zukunftsfähig zu gestalten. Dies bedeutet auch, Verantwortung auf mehrere Schultern zu verteilen und neue Wege der Zusammenarbeit zu schaffen. Gemeinsam – das ist das Stichwort!

Haben Sie eine Idee für ein gemeinschaftliches Projekt oder einen Anlass? Oder möchten Sie die Leitung für ein kleines, zeitlich begrenztes Vorhaben übernehmen? Wollten Sie schon immer mal ein Repair-Café starten, die Siedlungsumgebung säubern, einen Spieleabend in der Siedlung organisieren oder mit Ihrem Musikinstrument ein kleines Abendkonzert geben? Dann melden Sie sich doch bei Ihrem Forum. Dieses freut sich sehr über Ideen und Ihre Unterstützung, um unsere Siedlungen noch lebendiger zu machen und das Gemeinschaftsgefühl weiter zu fördern.

An dieser Stelle möchten wir allen engagierten Forenmitgliedern herzlich für den unermüdlichen Einsatz im vergangenen Jahr danken! Dieses Engagement ist sehr wertvoll und es bildet das Herzstück unseres «wohnen und mehr». Wir freuen uns, gemeinsam weitere Projekte zu realisieren, Nachbarschaften zu stärken und das Leben in der ASIG auch weiterhin so attraktiv zu gestalten.



ANNA NOGLER
FACHVERANTWORTLICHE
SOZIALES





Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Der ASIG-Hilfsfonds ist eine autonome Stiftung innerhalb unserer Wohngenossenschaft und unterstützt die in der ASIG wohnenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit finanziellen Beiträgen oder Sachwerten, wenn sie sich in unverschuldeter Notlage befinden und keinerlei Rücklagen mehr haben.

Hilfsgesuche können direkt an den Stiftungsrat oder an die ASIG-Sozialberaterin als erste Anlaufstelle gerichtet werden. Der Stiftungsrat prüft die Gesuche und Voraussetzungen für Unterstützungsbeiträge. Diese sollen in erster Linie helfen, Not zu lindern und finanzielle Engpässe abzudecken. Eine permanente finanzielle Unterstützung ist aber ausgeschlossen.

Der Stiftungsrat führt die Stiftung eigenständig ohne Mitwirkung der ASIG-Instanzen nach den Bestimmungen des Stiftungsreglements. Diskretion über gesuchstellende Personen oder Unterstützungsanträge ist selbstverständlich garantiert. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden durch die ASIG-Generalversammlung jeweils für drei Jahre gewählt. Im Berichtsjahr leistete der Hilfsfonds Unterstützungen von total CHF 4'657.10. Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember 2024 CHF 264'171.11.

Die Revision der Hilfsfondskasse wurde von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG vorgenommen.



HARRO WERNER
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT



Unsere Siedlung Langäri, Fällanden

Fachbereich Immobilien

Nachdem 2023 der Startschuss zum grössten Transformationsprozess in der Geschichte der ASIG gefallen war, konzentrierte sich der Fachbereich Immobilien im vergangenen Jahr auf die Weiterentwicklung der Gesamterneuerung Areal Dreispitz. Der Fokus war insbesondere auf die sich verändernden Bau- und Planungsgesetze und ISOS gerichtet, weshalb das Bewilligungsverfahren noch nicht vollständig abgeschlossen werden konnte.

2024 wurde die ASIG-Baukommission durch den Fachbereich Immobilien abgelöst, welcher sich aus Curt Krause, Bereichsleiter Immobilien und Mitglied der ASIG-Geschäftsleitung, und Mario Regli, Vorstandsmitglied seit Mai 2024, zusammensetzt. Das Engagement von Michael Malnati, bisher Vorsitzender der ASIG-Baukommission, wurde im Rahmen der ASIG-Generalversammlung verdankt, trat er doch nicht mehr zu den Vorstandswahlen an.

In den vergangenen zwölf Monaten wurde im Bereich Immobilien intensiv hinter den Kulissen gearbeitet und die Weichen für 2025 und die Zukunft der ASIG gestellt. Diese Phasen, in denen viel geleistet wird und äussere Faktoren wie Einsparungen und sich ändernde Gesetze die Ausgangslage verändern, sind sehr herausfordernd. Ein grosses Lob und ein Dankeschön gehen an alle Mitwirkenden. Wir dürfen auf ein anspruchsvolles Jahr zurückblicken, welches dank dem Einsatz und der Kompetenz der ASIG-Mitarbeitenden bestens gemeistert wurde und uns zugleich positiv nach vorne blicken lässt.

NEUBAUPROJEKTE

Areal Dreispitz, Zürich-Saatlen

Das 2023 eingereichte Baugesuch für die erste Erneuerungsetappe wird durch das Amt für Baubewilligungen, die beizugezogenen Werke wie auch Behörden bearbeitet und geprüft. Bereits bei der Einreichung des Baugesuches war bekannt, dass die Bearbeitungsfrist eines Baugesuchs in der Stadt Zürich aufgrund der hohen Auslastung gut ein Jahr dauern kann, bevor der Bauentscheid zugestellt wird.

Mitte 2024 kam die Bearbeitung des Baugesuches ins Stocken, da neue ISOS-Bundesaufgaben (ISOS = Bundesinventar für schützenswerte Objekte in der Schweiz) bekannt gegeben wurden, welche zusätzliche Beurteilungsschritte zur Folge hatten. Obwohl die ISOS-Thematik bereits durch eine Interessenabwägung im Rahmen unseres rechtskräftigen Gestaltungsplans (1.10.2022) beurteilt wurde, verzögert sich die Bearbeitung des Baugesuches. Es müssen zusätzliche Beurteilungen durch den Kanton Zürich vorgenommen werden. Welche Auswirkungen dies auf den Zeitplan der ersten Bauetappe hat, kann zurzeit nicht abgeschätzt werden. Sobald weitere Informationen vorliegen, werden wir weiter informieren.

Nach Abschluss der Synthesephase der Siegerprojekte der zweiten Bauetappe «Am Ueberlandpark» wurde die Vorprojektphase gestartet, in welcher das Projekt zur Bauprojekt-reife vorangetrieben und die Baukosten ermittelt wurden. Am 8. Juli 2024 durften wir zahlreiche interessierte ASIG-Mitglieder zur entsprechenden Projektpräsentation begrüßen. Die Vorprojektphase wurde Ende Dezember 2024 abgeschlossen. Zurzeit wird der Projektantrag mit Realisierungskredit ausgearbeitet, um diesen an der ASIG-Generalversammlung 2025 zur Abstimmung vorzulegen.

Der Studienauftrag der dritten Etappe «Innerer Dreispitz» läuft und wir sind gespannt auf die Projektvorschläge der Architektenteams. Die Gebietsentwicklung des Areal Dreispitz schreitet voran und wir werden fortlaufend über die erreichten Meilensteine sowie das weitere Vorgehen informieren.

Erweiterung Tägelmoos 2 und 3, Winterthur

Obwohl der eingereichte Rekurs durch das Baurekursgericht des Kantons Zürich als nichtig erklärt wurde, haben die Rekurrierenden die Einsprache an die nächste Instanz weitergezogen. Dadurch verzögert sich der Start der Realisierung des bewilligten Bauvorhabens. Im besten Fall ist mit einem Baustart zur Siedlungserweiterung Tägelmoos auf Ende 2025 zu rechnen.

SANIERUNGSPROJEKTE

Sanierung Oberglatt

In den letzten Monaten wurden auf Grundlage des vorliegenden detaillierten Zustandsberichts mehrere Machbarkeitsvarianten mit einer Planungstiefe eines detaillierten Vorprojekts (inklusive Nachhaltigkeit und Bewilligungsfähigkeit) ausgearbeitet und die Kosten ermittelt. Dies hat mehr Zeit in Anspruch genommen als geplant. Mit diesen fundierten Machbarkeitsvarianten wurde ein Entscheidungsdossier erstellt, welches dem Vorstand zur Freigabe im ersten Quartal 2025 vorgelegt wird. Im Anschluss wird über die gewählte Variante informiert.

Was beschäftigt uns im Jahr 2025?

Im Jahr 2025 stehen für uns lösungsorientierte Ansätze im Vordergrund. So werden wir unsere Ressourcen gezielt für die Gesamterneuerung Areal Dreispitz, insbesondere den Kontakt mit den Behörden, was ISOS betrifft, unsere Vorhaben in Oberglatt und Winterthur sowie für die Biodiversität bei der ASIG einsetzen. Um dem wachsenden Raumbedarf in unseren eigenen Büros in der Phase bis zum Bezug der neuen Geschäftsstelle in den Saatlen-Terrassen gerecht zu werden, realisieren wir zudem einen temporären Büro-Pavillon am Dreispitz 21. Das Wachstum der ASIG wird weiter vorangetrieben, um unser Engagement für mehr bezahlbaren Wohnraum zu untermauern.



MARIO REGLI
FACHVERANTWORTLICHER
IMMOBILIEN



CURT KRAUSE
BEREICHSLEITER
IMMOBILIEN



Unsere Siedlung Langäri, Fällanden

Spezialfonds

Monatlich leisten alle Mieterinnen und Mieter einen von der Generalversammlung festgelegten Beitrag in den Spezialfonds. Diese Mittel dienen der Finanzierung sozialer und ökologischer Projekte innerhalb der ASIG, die nicht über die reguläre Kostenmiete abgedeckt werden können. So erhalten beispielsweise die Foren finanzielle Unterstützung, um Veranstaltungen in den Siedlungen zu organisieren. Das Fondsvermögen beträgt per 31.12.2024 CHF 1'027'215.20. Im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 37 ist die Jahresrechnung des Spezialfonds ersichtlich.

Im Rahmen der Generalversammlung 2022 wurde das Reglement des Spezialfonds angepasst, um die Investitionsmöglichkeiten zu erweitern. Trotz dieser Neuerung fiel die Anzahl der Anträge und Projektideen bislang überschaubar aus. Daher hat die Geschäftsstelle in diesem Jahr intensiv daran gearbeitet, Antragstellende bestmöglich zu unterstützen. Zu diesem Zweck wurde ein standardisiertes Formular entwickelt, das die strukturierte Antragstellung erleichtert und die Kriterien für eine Genehmigung klar aufzeigt.

Erfreulicherweise konnten wir 2024 mehrere interessante Projektanträge entgegennehmen und alle bewilligen. Beispiele dieser Anträge sind:

- Siedlung Langäri, Fällanden: Ein Schutz gegen Schneckenbefall für den Gemeinschaftsgarten.
- Siedlung Huebwis, Fällanden: Einführung eines offenen Bücherschranks, der den Austausch und die Wiederverwendung von Literatur fördert.
- Siedlung Riethof, Hegnau: Anschaffung einer neuen Musikbox für Feste und Veranstaltungen.
- Gesamt-ASIG: Bereitstellung von zwei hochwertigen, in der Schweiz gefertigten Falzelteln, die von den Foren flexibel genutzt und ausgeliehen werden können.

Haben auch Sie Ideen, die einen Mehrwert für Ihre Siedlung oder die gesamte ASIG Wohngenossenschaft schaffen könnten? Wir freuen uns über innovative, nützliche und nachhaltige Anträge. Falls Sie Unterstützung benötigen, steht Ihnen die ASIG-Soziokultur unter soziokultur@asig-wohnen.ch gerne zur Verfügung.



ANNA NOGLER
FACHVERANTWORTLICHE
SOZIALES





Unsere Siedlung Riethof, Hegnau

Ausblick

Die Erstellung von weiterem genossenschaftlichem Wohnraum ist eine komplexe Aufgabe. Besonders bei sehr umfassenden und zeitintensiven Planungsprozessen wie beispielsweise am Dreispitz – welchen wir in vier Etappen umsetzen, um dadurch der Sozialverträglichkeit gerecht zu werden – zeigt sich, wie schwierig die Planung unter ständig wechselnden Rahmenbedingungen ist.

Im vergangenen Jahr wurde immer deutlicher, welche Auswirkungen eine unerwartete Neuauslegung der ISOS-Direktanwendung auf unsere Arbeit haben kann. Diese Entwicklung erforderte sorgfältige Überlegungen hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise bei unseren Projekten. Wir gehen davon aus, dass die Baubewilligung für die erste Etappe im Laufe des Jahres 2025 erteilt wird, und freuen uns darauf, mit der Umsetzung unserer Pläne zu beginnen.

Dieses Projekt ist zentral für unser Wachstumsziel und steht im Einklang mit unserem Zukunftsbild: mit unserer Gründersiedlung in Schwamendingen einen Beitrag zu leisten, um auch kommenden Generationen bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum nach den genossenschaftlichen Prinzipien zur Verfügung zu stellen. So sollen auch unsere Kinder mit ihren Familien in einer stabilen Wohnsituation leben können.

Ein weiterer wesentlicher Faktor für 2025 wird die Entwicklung der Zinssituation sein. Für die ASIG, mit ihren anstehenden Bauprojekten in Zürich und Winterthur sowie dem laufenden Unterhalt der Liegenschaften, ist dies von besonderer Bedeutung. Unsere Abhängigkeit von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten beeinflusst die Mietkosten direkt. Je besser wir unsere Fremdfinanzierungen gestalten können, desto grösser wird unser Handlungsraum – sei dies für das sogenannte «wohnen und mehr» oder um noch mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei sind wir weiterhin auf Ihr Vertrauen in den Vorstand und das gesamte ASIG-Team angewiesen.

Mit Blick auf das neue Jahr hoffe ich, dass wir gemeinsam mit Weitblick und der Solidarität jeder und jedes Einzelnen voranschreiten. Denn nur zusammen können wir das Gemeinwohl fördern und die Wohnsicherheit für möglichst viele Menschen langfristig sichern.



FREDERIK BRUN
PRÄSIDENT



Unsere Siedlung Langäri, Fällanden



Kommentar zur Bilanz

AKTIVEN

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sanken von CHF 3.945 Mio. auf TCHF 868 (-78 %). Der Rückgang ist primär auf Investitionen im Bau- und Erneuerungsbereich sowie Rückführungen von Hypothekendarlehen zurückzuführen, welche in Summe den betrieblichen Cashflow überstiegen. Trotz der Abnahme ist die Zahlungsfähigkeit gesichert, um den Verbindlichkeiten rechtzeitig nachzukommen und geplante Investitionen zu realisieren.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Trotz leichtem Anstieg der Mietzinsforderungen wurde das Delkrederer bei CHF 0.04 Mio. belassen. Dieses trägt nach wie vor der aktuellen Wirtschaftslage Rechnung und widerspiegelt eine vorsichtige Risikobewertung möglicher Mietausfälle. Die erlittenen Mietausfälle sind im Berichtsjahr mit rund 0.01 % der Mieterträge wiederum auf einem sehr tiefen Niveau und wir danken allen Mietenden für die prompte und zuverlässige Zahlung der Mietzinsen.

Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten

Die Position steigert sich um CHF 4.895 Mio. (von CHF 1.247 Mio. auf CHF 6.142 Mio.). Dies ist auf die im Jahr 2025 noch zu erfolgende Heizkostenabrechnung der Abrechnungsperiode 2023/2024 zurückzuführen und stellt eine vorübergehende Veränderung dar, die langfristig keine wesentlichen Auswirkungen auf die Liquidität hat.

Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke

Der Landwert von CHF 103.5 Mio. wie auch die Anlagewerte der Gebäude haben sich im Vergleich zur Vorjahresperiode nicht verändert.

Rückstellungen für Rückbauten

Die Rückstellungen für Rückbauten wurden um TCHF 814 auf CHF 23.813 Mio. erhöht. Dies betrifft insbesondere geplante Ersatzbauten der Siedlung Am Glattbogen (Zürich-

Schwamendingen) sowie die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen). Die Erhöhung entspricht der langfristigen Erneuerungsstrategie und berücksichtigt den zukünftigen Abschreibungsbedarf.

Gebäude im Baurecht

Die bestehenden Baurechtsverhältnisse mit der Stadt Zürich bleiben unverändert. Dies betrifft die Siedlungen Talgarten (Zürich-Oerlikon), Rütihof (Zürich-Höngg), Steinacker (Zürich-Witikon) sowie einen Teil des Mattacker 1 (Zürich-Seebach). Durch Anpassungen der Baurechtszinsen reduziert sich die langfristige Restverbindlichkeit, was sich positiv auf die zukünftige finanzielle Belastung auswirkt.

Vorauszahlungen Land und Liegenschaften

Ein bestehender Kaufrechtsvertrag ermöglicht den Erwerb einer Liegenschaft an der Wallisellenstrasse bis 2029/2030. Dieser soll im Jahr 2025 umgesetzt werden, weshalb bereits im Berichtsjahr eine weitere Teilkaufpreiszahlung über CHF 1.0 Mio. erfolgte, welche dem ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb belastet wurde. Die Vorauszahlung bleibt bilanziell aktiv und der Kauf sichert die langfristige strategische Standortentwicklung.

Baukonti

Die Zunahme dieser Position reflektiert die bisher erfolgten Investitionen in die Planung und Umsetzung grösserer Bauprojekte, insbesondere für die Siedlung Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) und den Neubau Tägelmoo (Winterthur). Die laufenden Massnahmen sind Teil einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie (Aufstellung Seite 36).

PASSIVEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten steigerten sich von CHF 1.602 Mio. auf CHF 3.578 Mio. Diese Steigerung ist auf eine höhere Anzahl offener Kreditorenrechnungen zum Jahresende zurückzuführen.

Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen betreffen insbesondere vorausbezahlte Mietzinsen und Heizkosten. Der Anstieg von CHF 4.236 Mio. auf CHF 8.821 Mio. (+108%) ist vor allem auf den Abrechnungszeitpunkt der Heiz-/Nebenkostenperiode 2023/2024 zurückzuführen.

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Depositeneinlagen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sanken um CHF 1.437 Mio. auf CHF 90.074 Mio. (Vorjahr CHF 91.511 Mio.), was sich einerseits auf das veränderte Zinsumfeld und andererseits auf einzelne grössere Rückzüge aufgrund von Veränderungen in persönlichen Verhältnissen zurückführen lässt. Gleichzeitig reduzierten sich die Hypothekendarlehen durch planmässige Tilgungen um CHF 17.71 Mio. auf CHF 405.063 Mio., was einen grösseren Handlungsspielraum für die Finanzierung der künftigen Investitionstätigkeiten eröffnet.

Erneuerungsfonds

Die ordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden fortgeführt. Für die erste Bauetappe im Dreispitz, welche zeitnah rückgebaut wird, wurden plangemäss keine weiteren Einlagen mehr verbucht. Der aktuelle Fondsbestand wird für die Restabschreibung der betroffenen Gebäude verwendet, welche bereits buchmässig erreicht ist.

Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital bleibt mit CHF 20.091 Mio. gegenüber dem Vorjahr stabil. Zusammen mit den hohen Reserven unterstreicht dies die solide Eigenkapitalbasis und die langfristige Stabilität der Genossenschaft.

ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb

Dank des positiven Geschäftsergebnisses konnte eine weitere Zuweisung von CHF 1.0 Mio. in den Fonds erfolgen. Eine Entnahme von CHF 1.0 Mio. für die Teilkaufpreiszahlung einer Liegenschaft an der Wallisellenstrasse in Zürich-Schwamendingen ermöglicht es, künftig auf diesem Grundstück genossenschaftliche Mieten zu erreichen. Der Fonds erreicht wiederum die maximal zulässige Höhe von CHF 10 Mio. und ermöglicht weiterhin Investitionen unter gemeinnützigen Aspekten.

Bilanzgewinn

Der Jahresgewinn beträgt CHF 1.936 Mio. (Vorjahr: CHF 2.941 Mio.). Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds konnte somit ein solides Jahresergebnis erzielt werden. Dies stärkt die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen und Rücklagenbildungen. Das verminderte Ergebnis zeigt, dass die gestiegenen Mieten mithalfen, die wachsenden Herausforderungen in den Bereichen Finanzierung, Personal und Infrastruktur zu meistern.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Sollmietertrag

Die Mietzinseinnahmen stiegen von CHF 42.581 Mio. auf CHF 45.553 Mio. (+7.0 %). Dieser Anstieg ist auf die Mietzinsanpassungen per 1. Juni 2024 zurückzuführen.

Leerstände

Der Leerstand blieb mit TCHF 201 nahezu konstant. Die Hauptursachen sind temporäre Unvermietbarkeiten bei Mieterwechseln sowie nicht vermietete Parkplätze.

Liegenschaftenerhalt

Die Unterhaltskosten erhöhten sich von CHF 4.903 Mio. auf CHF 7.835 Mio. Die ausgewiesene Veränderung gründet primär auf gestiegenen Unterhaltskosten inkl. einer Teuerung für Bau- und Unterhaltsleistungen, sowie auf interner Verrechnungen an die effektiven Kostenstellen.

Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen

Die Kosten stiegen um TCHF 384 (+19.9 %) auf CHF 2.314 Mio., hauptsächlich aufgrund höherer Energiepreise.

Einlagen Erneuerungsfonds

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, 1 % des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Die Zuweisung in den Erneuerungsfonds beträgt CHF 12.090 Mio. (+21.5 %) und beinhaltet eine Sondereinlage über CHF 2.750 Mio. für die Siedlung Oberglatt.

Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung

Die Personalkosten für den Unterhalt reduzierten sich leicht um CHF 0.134 Mio. auf CHF 2.226 Mio. (-5.68 %). Die Personalkosten der Verwaltung reduzierten sich ebenfalls um CHF 0.134 Mio. auf CHF 2.226 Mio. Der Personalbestand blieb unverändert bei 41 Mitarbeitenden.

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Trotz gestiegenen Personalrekrutierungs- und Informatikkosten blieben diese Ausgaben mit CHF 2.317 Mio. ungefähr auf Vorjahresniveau.

Abschreibung Immobilien

Es wurden die regulären Abschreibungen (1 % vom Gebäudewert) vorgenommen. Zusätzlich wurden CHF 0.815 Mio. als ausserordentliche Wertberichtigungen für den geplanten Rückbau in den Siedlungen Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) und Am Glattbogen (Zürich-Schwamendingen) gebucht.

Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen

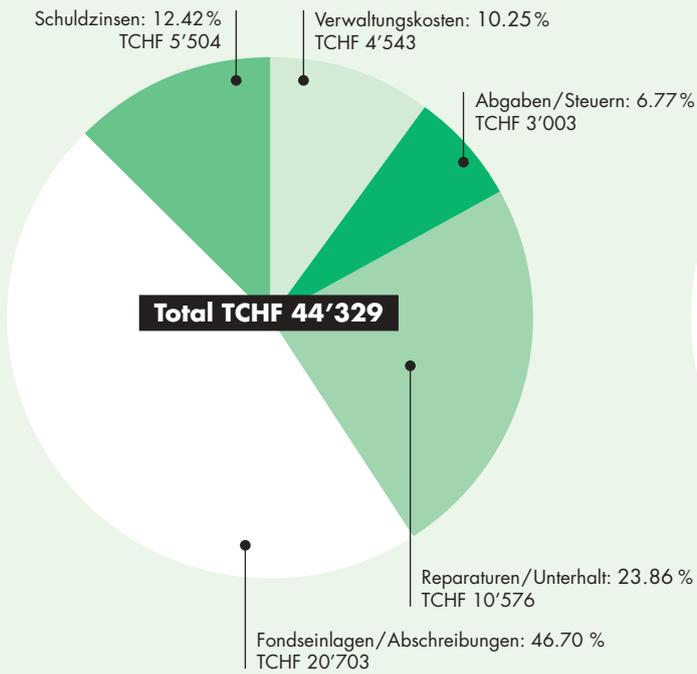
Die Zinskosten erhöhten sich um CHF 0.551 Mio. auf CHF 5.458 Mio. (+11.2 %), bedingt durch das gestiegene Zinsniveau, einerseits bei den Depositenkonten und andererseits bei den SARON-Hypotheken.

Periodenfremder einmaliger Aufwand und Ertrag

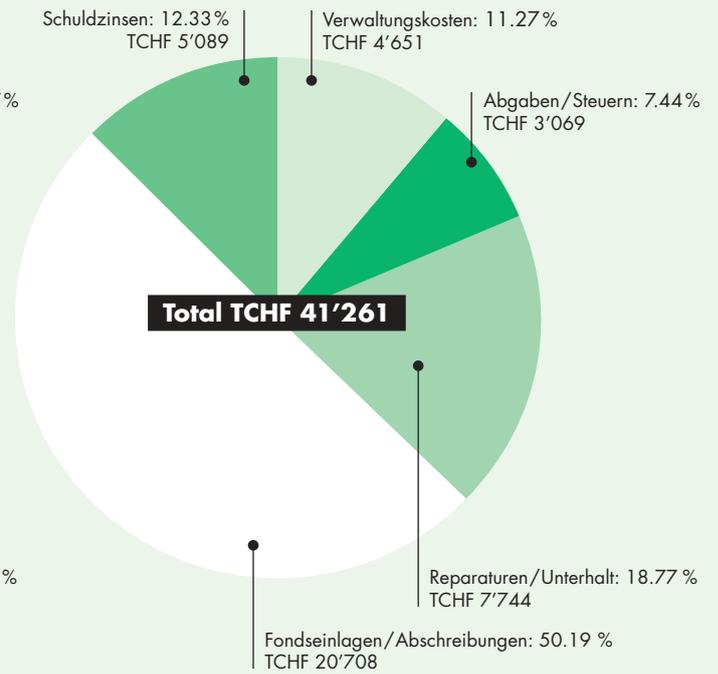
Im Gegensatz zum Vorjahr, in welchem die ASIG eine Entschädigung des ASTRA für die Nutzung von Landflächen im Zuge der Einhausung Schwamendingen erhielt sowie zusätzlich eine Liegenschaft als Schenkung übernommen wurde, wird im Geschäftsjahr 2024 kein periodenfremder Erfolg ausgewiesen.

Aufwand

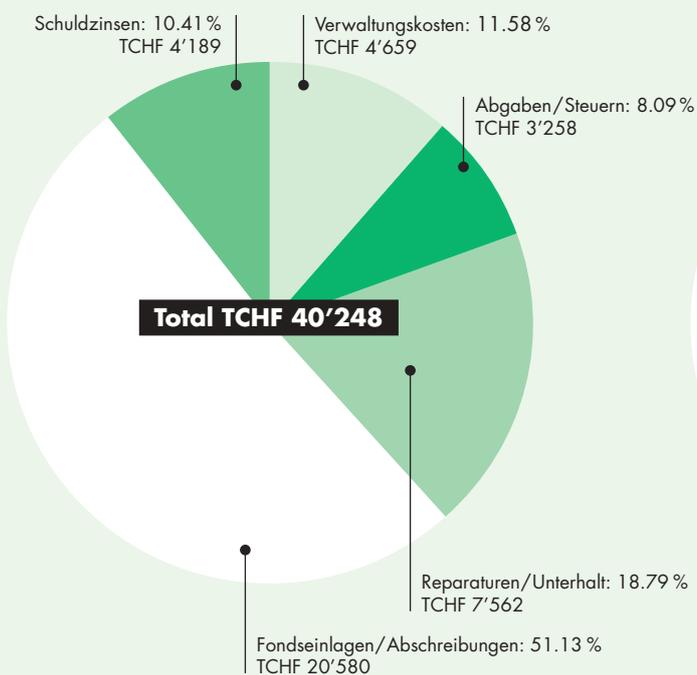
2024



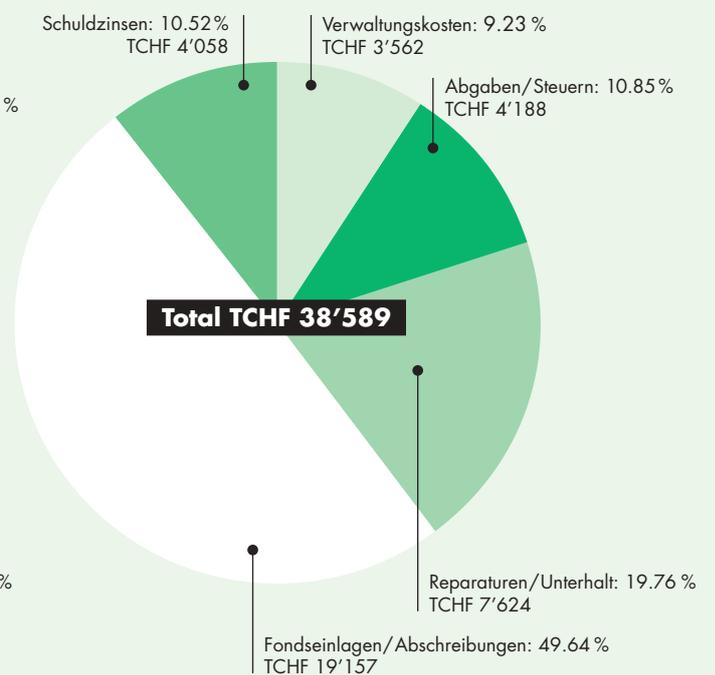
2023



2022



2021



Bilanz

PER 31. DEZEMBER

Aktiven in CHF 1'000	2024	2023
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	868	3'945
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietenden	110	127
– gegenüber Dritten	5	–
./. Delkredere	–40	–40
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	46	7
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	6'142	1'247
Aktive Rechnungsabgrenzungen	33	176
Total Umlaufvermögen	7'164	5'462
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	347	347
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	370	419
Fahrzeuge, Rasentraktoren	43	74
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	103'481	103'481
– Gebäude auf eigenem Land	653'133	653'133
./. Wertberichtigung	–118'471	–112'409
./. Rückstellung für Rückbauten	–23'813	–22'999
– Gebäude im Baurecht	82'115	82'115
./. Wertberichtigung für Heimfall	–11'138	–10'667
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	140	140
– Vorauszahlungen Land und Liegenschaften	906	906
– Baukonti	16'723	10'413
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	30	19
Total Anlagevermögen	703'866	704'972
Total Aktiven	711'030	710'434

Passiven in CHF 1'000	2024	2023
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	3'578	1'602
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	350	372
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietenden/Mitgliedern	52	121
– gegenüber Dritten	748	526
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	8'821	4'236
– übrige	1'773	1'632
Total kurzfristiges Fremdkapital	15'322	8'489
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (gegenüber Mietenden/Mitgliedern)	90'074	91'511
– Hypotheken/Anleihen/Darlehen	405'063	422'771
Rückstellungen für Baunachträge	494	954
Erneuerungsfonds	126'168	114'423
Total langfristiges Fremdkapital	621'799	629'659
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'890	17'644
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'201	2'425
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	3'350	3'200
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	37'500	35'200
ASIG-Spezialfonds	1'023	864
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	10'000	10'000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	9	12
– Jahresgewinn	1'936	2'941
Total Eigenkapital	73'909	72'286
Total Passiven	711'030	710'434

Erfolgsrechnung

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

in CHF 1'000	2024	2023
Sollmietertrag	45'553	42'581
Mietzinszuschüsse	4	4
./.. Leerstände	-201	-160
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-6	-49
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	915	776
Betrieblicher Gesamtertrag	46'265	43'152
Liegenschaftenunterhalt	-7'835	-4'903
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-2'314	-1'930
Personalaufwand Unterhalt	-2'710	-2'841
Einlagen Erneuerungsfonds	-12'090	-9'953
Projekt- und Entwicklungskosten	-31	-
Betrieblicher Nettoerfolg	21'285	23'525
Personalaufwand Verwaltung	-2'226	-2'360
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-2'317	-2'291
Abschreibungen		
– Immobilien	-6'536	-6'834
– Zuweisung Rückstellungen für Rückbauten	-815	-2'730
– Mobilien	-262	-191
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	9'129	9'119
Hypothekar-, Darlehens-, Depositeneinlagenzinsen	-5'458	-4'907
Baurechtszinsen	-247	-269
Allgemeiner Finanzaufwand	-47	-45
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	237	122
Übriger Finanzertrag	11	10
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	-1'000	-1'000
Periodenfremder Ertrag	-	1'049
Jahresergebnis vor Steuern	2'625	4'079
Direkte Steuern	-689	-1'138
Jahresgewinn	1'936	2'941

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2024	2023
Jahresgewinn	1'936	2'941
Abschreibungen	7'613	9'755
Fondseinlagen	12'090	10'953
Entnahme Erneuerungsfonds	-345	-2'495
Zunahme/Abnahme Forderungen	-4'922	746
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	6'833	-506
Abnahme/Zunahme aktive Abgrenzungen	143	-74
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	159	146
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	-460	-318
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	23'047	21'148
Investitionen in Finanzanlagen	-	-50
Investitionen in Sachanlagen	-6'502	-7'087
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-6'502	-7'137
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-17'708	-15'302
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	-1'437	242
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	11	56
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-488	-505
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-19'622	-15'509
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-3'077	-1'498
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	3'945	5'443
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-3'077	-1'498
Flüssige Mittel am Jahresende	868	3'945

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 bei der Geschäftsstelle bezogen oder auf der Homepage 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 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern (Mitgliedern) werden auch als «Mietende» bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaft-Mietenden wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Mitgliedern (Mietenden), 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 sie durch die kontoinhabenden Personen kurzfristig kündbar sind – 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.

Im Berichtsjahr mussten einzelne Stellen temporär durch externe Dienstleistende besetzt werden. Diese Kosten werden dennoch als Personalaufwand dargestellt.

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		2024	2023
Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung			
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	100	50	50
Logis Suisse AG	35	p.m.	p.m.
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	1	p.m.	p.m.
Raiffeisenbank Zürich Genossenschaft	5	5	5
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20	p.m.	p.m.
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	618	347	347

in CHF 1'000	2024	2023
Baukonti		
Dreispietz Studienauftrag Etappe 1	1'240	5'418
Einhausung Ueberlandpark	1'224	1'203
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'147	1'127
Saatlenpark	289	189
Neubau Saatlen-Terrassen (A2/B1)	5'333	–
Neubau Am Ueberlandpark	759	–
Neubau Hochhaus Top12 (A1)	2'505	–
Infra / Dreispitzstrasse	484	–
Innerer Dreispitz Etappe 3	514	43
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	2'542	2'452
Sanierung Heizung, Effretikon	–	67
Sanierung Reckholderen, Oberglatt	624	195
noch nicht verwendeter AGE Award	–250	–250
Diverse	312	–31
Total Bau- und Erneuerungskonti	16'723	10'413
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen		
Ausstehende Telefon, Strom- und Wasserrechnungen	134	136
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	569	450
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA	692	692
Marchzinsen Hypothekendarlehen	22	81
Übrige Abgrenzungen	356	273
Total	1'773	1'632
Rückstellungen für Baunachträge		
LIVING 11, Seebach	83	83
Oase Am Glattbogen, Schwamendingen	411	411
Langäri Fällanden	–	187
Huebwis Fällanden	–	217
Ringstrasse Buchs	–	56
Total	494	954
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	114'423	106'965
Zuweisung	12'090	9'953
Entnahmen	–345	–2'495
Bestand 31.12.	126'168	114'423
Unterbesetzungsbeiträge		
Bestand 01.01.	–	–
Zuweisung	41	50
Entnahmen	–41	–50
Bestand 31.12.	–	–

in CHF 1'000	2024	2023
ASIG-Spezialfonds		
Bestand 01.01.	864	718
Beiträge Mietende	309	309
Generalversammlung	-7	-17
Beitrag Jubiläumsfeste	-12	-15
WBG Schweiz inkl. Solidaritätsbeiträge	-45	-70
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	-65	-57
Anschaffung Hüpfburg	-4	-
Diverse Beiträge	-17	-4
Bestand 31.12.	1'023	864
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		
Bestand 01.01.	10'000	9'000
Zuweisung	1'000	1'000
Entnahme Landkauf Wallisellenstrasse	-1'000	-
Bestand 31.12.	10'000	10'000
Liegenschaften Sollmietertrag		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	41'721	38'677
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'759	2'770
Mieteinnahmen Gewerbe	620	718
Mieteinnahmen Bastelräume	144	146
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	309	270
Total	45'553	42'581
Büro- und Verwaltungsaufwendungen		
Kommunikations-, Mitgliederaufwand	728	1'106
Vorstandskosten, externer Beratungsaufwand	654	441
Miete, Raumaufwand Verwaltung	205	188
Sachversicherungen, Informatik, übriger Verwaltungsaufwand	730	556
Total	2'317	2'291
Vorstandsentschädigungen		
Zulässige Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	130	130
an Vorstand vergütet:		
– für Vorstandstätigkeit	96	116
– für Bautätigkeit (auf Baukonten verbucht)	10	25
– für Kommissions- und Fachbereichsarbeit*	129	84
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	37	36
Honorar für andere Dienstleistungen	5	9
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	44	41

* Findungskommission, Fachbereiche, Spesen, ASIG-NACHBARN, weitere Arbeiten, in Büro- und Verwaltungsaufwendungen enthalten.

in CHF 1'000		2024	2023
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		8'539	9'323
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge			
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen	Nominalwert CHF	Belehnung CHF	Belehnung CHF
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	673'250	405'413	423'143
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten			
Fälligkeit innerhalb von 1-5 Jahren		272'483	319'143
Fälligkeit nach 5 Jahren		132'930	104'000
Eventualverbindlichkeiten aus Kaufrechten		2'600	3'600
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		37	–
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung			
Periodenfremder Ertrag			
Entschädigung Nationalstrassenfonds		–	865
Einlage Entschädigung Nationalstrassenfonds in Bauprojekte		–	–865
Schenkung einer Liegenschaft in Effretikon		–	1'049
Total		–	1'049

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Gewinnverwendung

in CHF 1'000	2024	2023
Gewinnvortrag	9	12
Jahresgewinn	1'936	2'941
Verfügbare Bilanzgewinn	1'945	2'953
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	100	150
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	1'300	2'300
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2.5%*	497	495
Vortrag auf neue Rechnung	48	8
Total verfügbarer Bilanzgewinn	1'945	2'953

* 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



Christoph Bruhin
Bereichsleiter Finanzen und IT
ad interim



Robert Guthauser
Fachverantwortlicher Finanzen







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 Wohngnossenschaft, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der **ASIG Wohngnossenschaft** (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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: <https://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

Zürich, 21. Februar 2025

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:	1 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



RIETHOF, 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



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

Liegenschaften Stadt Zürich

Bauetappe	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			69	67		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	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	624	435	87	1'530	79	222	7	27	335	1'865

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2025 (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	11'570
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	16'708
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109	8'324
Abstellplätze	1964	2021	1997/98/08	1997/98/08	15'053	25'550
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	15'670
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				–	–
Garagen, 1 Lagerraum	1952				8'000	4'305
					2'513	–
Total Stadt Zürich					460'310	688'227

Liegenschaften Region 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
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						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	Wurmbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 11	9		2	32	42	13	89						89
57	Nänikon	Heuwinkelstrasse 18–28 Metmenriedstrasse 1–25	6		9	62	34	16	121						121
58	Fällanden, Huebwis	Huebwisstrasse 3a–10	3		14	31	32		77						77
59	Fällanden, Langäri	Langäristrasse 6–12	4		4	12	12	4	32						32
Total Region Zürich			44		102	403	337	70	912			51	17	68	980
Total Stadt Zürich			57	89	295	624	435	87	1'530	79	222	7	27	335	1'865
Total			101	89	397	1'027	772	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 2025 (1'190% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Garagen, Abstellplätze	1961–63	2020	1997–99	1997–99	20'911	42'822
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'588	38'443
Garagen	1956	1997 / 2023		1997	1'049	1'916
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	48'478
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	394'440
Total Stadt Zürich					460'310	688'227
Total					838'728	1'082'667

Vorstand und Geschäftsleitung



Christoph Bruhin



Kristin Hoffmann



Dominique Muff



Mario Regli



Ruedi Schoch



Frederik Brun



Anna Nogler



Florian Egloff



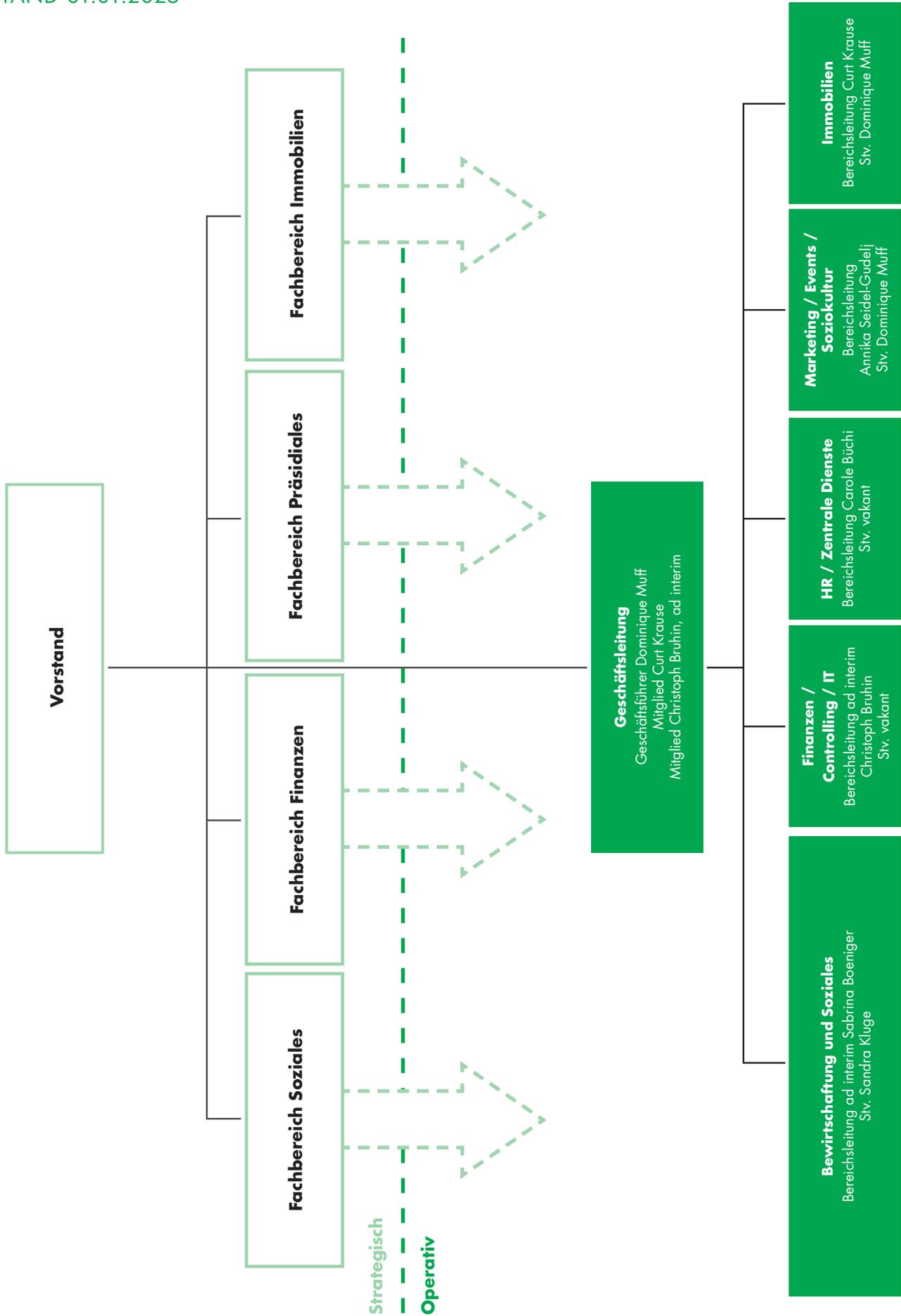
Robert Guthauser



Curt Krause

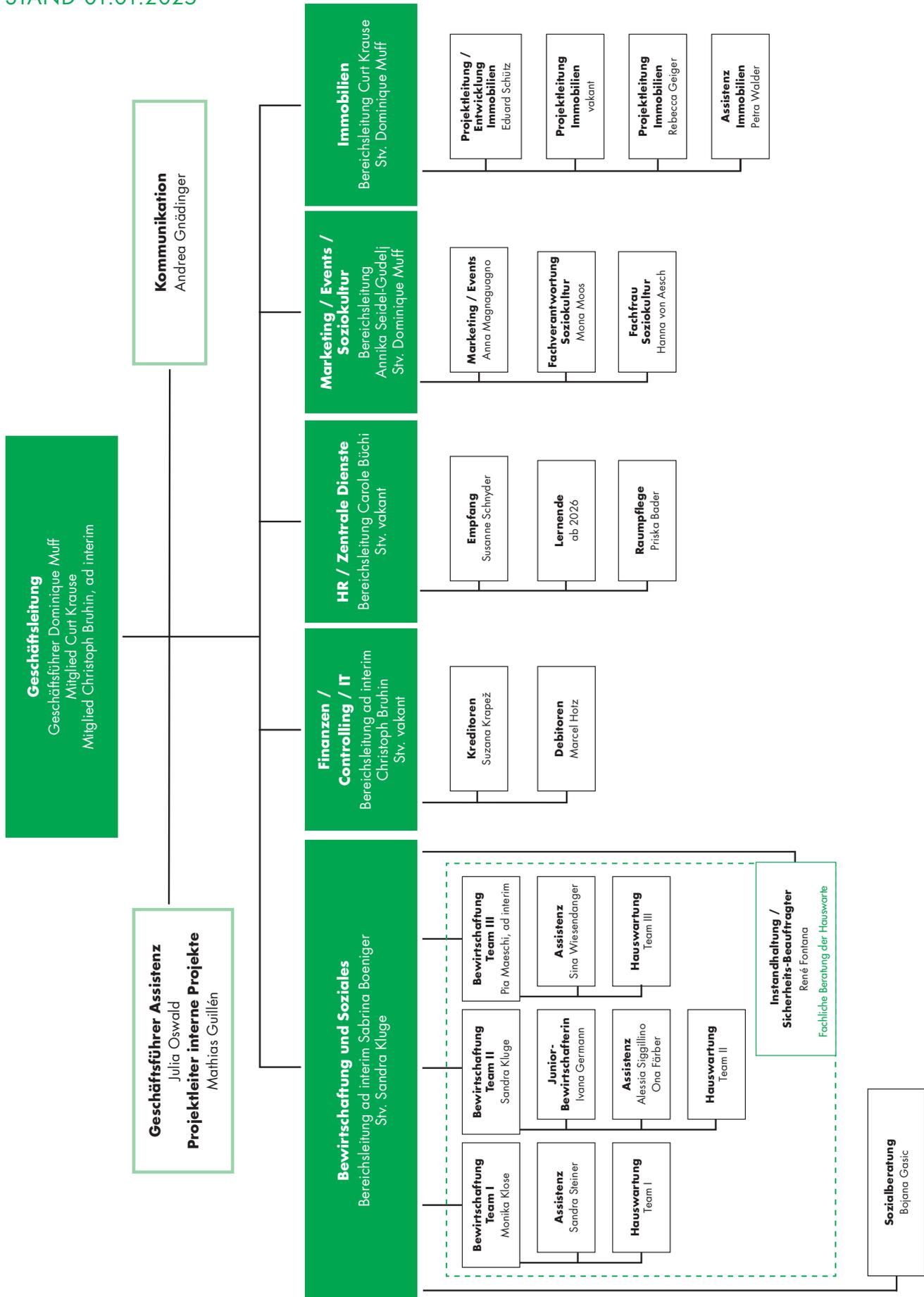
Genossenschaftsorgane

STAND 01.01.2025



Geschäftsstelle

STAND 01.01.2025



Kontakte

STAND 01.01.2025

Vorstand

Frederik Brun, Präsident

Ruedi Schoch, Vizepräsident

Florian Egloff

Robert Guthauser

Kristin Hoffmann, Delegierte der Stadt Zürich

Anna Nogler

Mario Regli

Geschäftsführer

Dominique Muff

Geschäftsleitung

Dominique Muff

Curt Krause

Christoph Bruhin (ad interim)

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: Die Leserei

Druck: Brüggl Admedia AG



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