

# GESCHÄFTSBERICHT 2025

WOHNEN UND MEHR

# ASIG

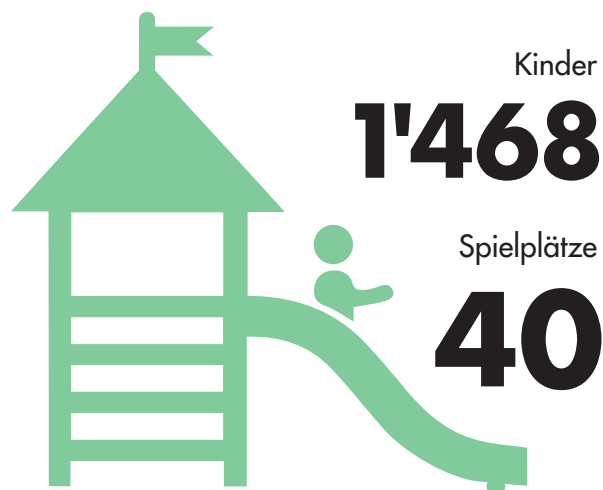


# Inhalt

3	Überblick – die Genossenschaft in Zahlen
5	Vorwort
7	Bericht des Vorstands
11	Geschäftsstelle
12	Fachbereich Soziales
15	Stiftung ASIG-Hilfsfonds
17	Fachbereich Immobilien
21	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 an die Jubiläumssfeite der Siedlungen Rappenthalde Effretikon, Riethof Hegnau und Holzerhurd Affoltern, an die Infoveranstaltung Areal Dreispitz, Etappe 2 «Am Ueberlandpark», an den Forenanlass sowie an die ASIG-Generalversammlung und -Jassmeisterschaft. Die Fotoseiten dieses Berichts präsentieren eine bunte und im wahrsten Wortsinn lebendige Facette unserer Wohngenossenschaft. Die Welt ist eine Bühne, das Leben ein Auftritt. Deshalb nennen wir das Bildthema «ASIG: Bühne fürs Leben». Wir danken allen abgebildeten Mietenden und Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, dass sie uns an ihrem Leben teilhaben lassen.

# Überblick



Anzahl Wohnungen und Einfamilienhäuser



Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup>



Gebäudeversicherungswert  
in Mio. CHF



Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Gebäudeversicherungswert  
in Mio. CHF



Wechsel Mietende



Mitarbeitende  
Geschäftsstelle



Davon Umzüge innerhalb ASIG





# Vorwort

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

2025 war für die ASIG ein Jahr der Konsolidierung sowie der Festigung – und zugleich ein Jahr mit wegweisenden Entscheidungen für die Zukunft. Nach einer intensiven Phase haben wir im Berichtsjahr wichtige Grundlagen gefestigt und die Organisation insgesamt weiter gestärkt.

Besonders hervorzuheben ist die zum Jahresende erteilte Baubewilligung für die Etappe 1 der Erneuerung unserer Gründersiedlung im «Areal Dreispitz». Nach beinahe zwei Jahren intensiver Auseinandersetzungen und notwendiger Anpassungen im Zusammenhang mit der ISOS-Thematik markiert die Bewilligung einen entscheidenden Meilenstein. Er steht sinnbildlich für unsere Beharrlichkeit und für den Anspruch, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und gleichzeitig den hohen Anforderungen an Planung, Denkmalpflege und Sozialverträglichkeit gerecht zu werden.

Zudem gelang es uns, in Obfelden neues Bauland zu erwerben und dies der Spekulation zu entziehen.

Diese beiden Meilensteine verdeutlichen, wie eng die operative Entwicklung mit den grundsätzlichen Leitentscheidungen des Vorstands verknüpft ist. Im Zentrum stand 2025 erneut die konsequente Ausrichtung an unserer Vision eines «sicheren, bezahlbaren Zuhauses». Ein zentrales Element bleibt dabei die Entscheidung für die volle Kostenmiete. Sie schafft Transparenz und Gleichbehandlung und bildet die notwendige Grundlage, um Investitionen wie jene in der Gründersiedlung oder zukünftige Projekte wie in Obfelden überhaupt erst zu ermöglichen.

Parallel zu diesen inhaltlichen Fortschritten konnte die ASIG auch strukturell weiter gestärkt werden. Seit dem vergangenen Sommer ist die Geschäftsleitung wieder vollständig besetzt und operativ gut aufgestellt. Dies gibt sowohl dem

Tagesgeschäft als auch der strategischen Führung zusätzliche Sicherheit und Kontinuität.

Auch finanziell zeigt sich die ASIG per Ende 2025 solide und widerstandsfähig aufgestellt. Der sorgfältige und treuhänderische Umgang mit den uns anvertrauten Mitteln bleibt dabei ein unverrückbarer Grundsatz unseres Handelns und schafft die notwendige Stabilität für die kommenden Investitionen.

Ich danke Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Mein Dank gilt ebenso den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, der Geschäftsleitung und meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für das engagierte und verantwortungsbewusste Wirken im vergangenen Jahr.



Frederik Brun  
Präsident





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

# Bericht des Vorstands

## ASIG-Präsident Frederik Brun und Vizepräsident Ruedi Schoch im Gespräch über das Geschäftsjahr 2025.

### Wie fassen Sie das Geschäftsjahr 2025 zusammen?

**Frederik Brun (FB):** Das Geschäftsjahr 2025 war aus meiner Sicht ein Jahr der Festigung und der strategischen Durchbrüche. Einerseits konnten wir die Organisation stärken, andererseits mit der Baubewilligung für den Startschuss der Transformation unserer Gründersiedlung am Dreispitz und einem Landkauf in Obfelden zwei entscheidende Meilensteine erreichen.

### Welches waren die Herausforderungen für den Vorstand?

**FB:** Die Herausforderung bestand darin, komplexe Bewilligungs- und Investitionsentscheide mit langfristiger Verantwortung zu verbinden. Gerade bei der Gründersiedlung und beim Landkauf in Obfelden war Augenmass gefragt – sowohl finanziell als auch strategisch.

### Haben Sie Ihre Ziele für 2025 erreicht?

**FB:** In den wesentlichen Punkten ja. Wir konnten zentrale Projekte absichern, die Organisation festigen und die Voraussetzungen für die nächsten Entwicklungsschritte schaffen.

### Herkules-Aufgabe Areal Dreispitz: Wie stemmt die ASIG das Wachstum um 1'000 Wohnungen?

**FB:** Ein Wachstum dieser Grössenordnung erfordert eine frühzeitige und ganzheitliche Vorbereitung. Entscheidend ist nicht allein das Projektvolumen, sondern ob Organisation, Kompetenzen und Finanzierung langfristig mithalten können.

Strukturell haben wir die ASIG gezielt weiterentwickelt. Die seit Sommer 2025 wieder vollständig besetzte Geschäftsleitung und klar definierte Verantwortlichkeiten stärken die Führungs- und Handlungsfähigkeit der Organisation. Gleichzeitig

wurde bewusst in personelle Stabilität und Fachkompetenz investiert, um die zunehmende Komplexität grosser Bau- und Erneuerungsvorhaben zu bewältigen.

Ergänzend dazu setzen wir auf eine solide und diversifizierte Finanzierung. Neben klassischen Hypothekarfinanzierungen prüfen wir weitere Finanzierungsformen, um Risiken zu streuen und langfristig tragbare Kostenstrukturen sicherzustellen. So schaffen wir die Voraussetzungen, um Wachstum verantwortungsvoll zu gestalten und bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern.

### Was versteht die ASIG unter bezahlbarem Wohnraum?

**FB:** Bezahlbarer Wohnraum muss langfristig tragbar sein. Entscheidend ist nicht allein eine kurzfristig günstige Miete, sondern die nachhaltige Sicherung über Generationen hinweg.

### Wie stellen Sie sicher, dass auch neue Wohnungen bezahlbar bleiben?

**FB:** Indem wir frühzeitig planen, klare Kostenstrukturen definieren und an der Kostenmiete festhalten. Ebenso entscheidend ist es, gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern tragfähige und langfristig günstige Finanzierungsangebote abzuschliessen. Nur so lassen sich Investitionskosten nachhaltig steuern und neue Wohnungen von Beginn an bezahlbar realisieren.

### Bezahlbare Mieten und finanzielle Stabilität – ein Spagat?

**FB:** Dieser Spagat gelingt nur durch die konsequente Umsetzung der Kostenmiete, einer sorgfältig gewählten Fremdfinanzierung sowie einer vorausschauenden Planung. Investitionen in die Gründersiedlung oder in zukünftige Projekte wie Obfelden sind nur möglich, wenn die finanzielle Basis stimmt.

**Ruedi Schoch (RS):** Einerseits war der Vorstand schon immer darauf bedacht, das ASIG-Vermögen treuhänderisch und verantwortungsvoll zu verwalten. Nur eine jederzeit finanziell gesunde ASIG kann eine stabile Zukunft der Mietzinsen auch für die kommenden Generationen garantieren, wobei jede Generation grundsätzlich ihre Kosten selbst tragen muss. Andererseits verfolgen wir die Strategie, dass die Kostenmiete der ASIG jederzeit – also auch bei Neubauten auf gekauftem Land – mindestens 10 % unter den Mietzinsen vergleichbarer Wohnungen von nicht gemeinnützigen Wohnbauträgern liegen muss. Dies kann dazu führen, dass beim Bezug oder nach einer umfassenden Sanierung nicht 100 % Kostenmiete von den Mietenden bezahlt werden müssen.

#### **Wie werden sich die Mieten entwickeln?**

**RS:** Wir haben – wie unseren Mieterinnen und Mietern bereits bekannt – per Frühjahr 2026 die Mietzinsen an den Referenzzinssatz von 1.25 % angepasst.

Für die Zukunft eine Vorhersage zu machen, ist immer schwierig und angesichts der verschiedenen weltpolitischen Unwägbarkeiten noch mit viel mehr Unsicherheit verbunden. Die Zinspolitik der Nationalbank und der derzeit geltende Zinssatz von 0 % führen aber dazu, dass der Referenzzinssatz als eine der Grundlagen der Mietzinsberechnung stabil bleiben könnte und die Mieten 2026 – und auch per Anfang 2027 – unverändert bleiben werden. Und es besteht auch die Hoffnung, dass sich der Gebäudeversicherungsindex als zweiter entscheidender Wert per 1.1.2027 nicht verändert. Daher trotz allen Unsicherheiten meine Prognose: Der Mietzins bleibt 2026 und bis Mitte 2027, wie er ist. Ausnahmen vorbehalten in Siedlungen, die aktuell nicht 100 % Kostenmiete tragen.

#### **Perspektivenwechsel: Was ist Ihr persönlicher Höhepunkt aus dem letzten ASIG-Jahr?**

**FB:** Ganz klar die Baubewilligung für die Etappe 1 unserer Gesamterneuerung im Areal Dreispitz. Ein Projekt, das ich seit über fünfzehn Jahren begleite. Nach fast zwei Jahren intensiver Diskussionen rund um ISOS ist der positive Bauentscheid ein starkes Signal – für die ASIG und für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Schwamendingen. Gleichzeitig markiert sie den Auftakt, um die weiteren Bauetappen 2 und 3 konsequent weiterzutreiben.

**RS:** Aus meiner Sicht entscheidend ist, dass die beiden Leitungsorgane, der Vorstand und die gestärkte Geschäftsleitung, eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit miteinander pflegen und dies eine gute Grundlage für die kommenden Jahre sein wird.

#### **Neue Köpfe in der Geschäftsleitung bringen auch neue Ideen – wie sichern Sie Kontinuität?**

**RS:** In den letzten Jahren konnte die Geschäftsstelle einerseits im digitalen Bereich und andererseits in den einzelnen Prozessen klar gestärkt werden. Etablierte und allseits bekannte Abläufe sind für die Kontinuität auf der Geschäftsstelle trotz möglichen Personalwechselln eine entscheidende Grundlage.

#### **Und auf Mitgliederseite: Haben sich die Bedürfnisse verändert?**

**RS:** Die Ansprüche der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind grösser geworden und seit der Covid-Pandemie haben sich die Bedürfnisse der Bewohnenden auch dahin gehend verschoben, dass das Homeoffice ein Bestandteil des Lebens geworden ist. Neue Wohnbedürfnisse mit integrierter Arbeit verändern die Verhaltensweisen und können auch zu Nutzungskonflikten führen, die verstärkter auftreten und entsprechend auf der Geschäftsstelle einen nicht zu unterschätzenden Mehraufwand generieren.

### **Neue Wohnbedürfnisse ergeben auch neue Chancen.**

**RS:** Ja, durchaus. Erhöhte Ansprüche an das Siedlungsleben können auch wieder zu mehr Gemeinsinn und Gemeinschaft führen. Dies muss und soll in der ASIG auch gestärkt werden und dementsprechend hat die ASIG die Soziokultur in den letzten Jahren ausgebaut respektive etabliert. Ein spürbares «mehr» im Wohnen ist auch ein Erkennungsmerkmal einer funktionierenden Genossenschaft.

### **Institutionelle Immobiliengesellschaften haben Siedlungcoaching und Nachbarschaftsentwicklung für sich entdeckt – Ihre Einschätzung?**

**FB:** Der entscheidende Unterschied liegt nicht im Angebot einzelner Massnahmen, sondern in der Haltung dahinter. Bei der ASIG sind Gemeinschaft, Mitwirkung und soziale Verantwortung keine Zusatzleistungen, sondern integraler Bestandteil des genossenschaftlichen Modells.

### **Welche Ziele verfolgt die ASIG 2026?**

**FB:** 2026 steht im Zeichen der Umsetzung. Im Fokus stehen die nächsten Schritte bei der Erneuerung unserer Gründersiedlung sowie die Weiterentwicklung neuer Projekte wie in Obfelden. Gleichzeitig wollen wir die Organisation weiter stärken und die finanzielle Stabilität sichern, um Wachstum verantwortungsvoll und im Sinne unserer genossenschaftlichen Vision zu gestalten.

**RS:** Auf kommende Unsicherheiten gilt es vorbereitet zu sein und unsere Dienstleistung für die Mitglieder weiterhin zu verbessern oder hochzuhalten.

Unsere vorhandenen Stärken möchten wir behalten und wir wollen eine ASIG mit motivierten und kompetenten Mitarbeitenden, die sich für die Mitglieder und Mieterinnen und Mieter einsetzen.

### **Nachbarschaft lebt auch von freiwilligem Engagement. Die UNO benennt 2026 zum internationalen Jahr der Freiwilligen.**

**FB:** Freiwilliges Engagement ist ein zentrales Element des Genossenschaftsgedankens. Es stärkt den Zusammenhalt, fördert das Miteinander in den Siedlungen und trägt wesentlich dazu bei, dass unsere Werte im Alltag gelebt werden. Für die ASIG ist dieses Engagement ein tragendes Element unserer genossenschaftlichen Identität – heute und in Zukunft.

**RS:** Richtig. Eine gemeinnützige Genossenschaft wie die ASIG lebt von den 5 S. Dies sind die Prinzipien der Selbsthilfe, der Selbstbestimmung, der Selbstverwaltung, der Solidarität und des Spekulationsverzichts. Diese Prinzipien finden sich auch in der ASIG an verschiedenen Stellen in unterschiedlicher Prägung wieder. Und gerade unsere ASIG-Foren, deren Arbeit hier gerne speziell erwähnt und verdankt wird, sind ein wichtiges Element davon.

Die Weiterentwicklung der Forenrichtlinien, deren Genehmigung wir übrigens anlässlich der Generalversammlung 2026 zur Abstimmung bringen werden, nimmt dieses Thema auf.



Informationsveranstaltung Areal Dreispitz, Etappe 2 «Am Ueberlandpark»

# Geschäftsstelle

## Als lernende Organisation breit abgestützt

Im vergangenen Jahr konnten wir die personellen Vakanzen aus dem Vorjahr und einzelne Erweiterungen in den Bereichen erfreulicherweise besetzen. Seit Mitte Jahr ist auch die ASIG-Geschäftsleitung wieder komplettiert. Wir konnten Monika Tamas als Bereichsleiterin Bewirtschaftung & Soziales und Jürg Tobler als Bereichsleiter Finanzen & Controlling bei uns begrüßen. Beide haben sich inzwischen bestens in ihre Bereiche und in ihre Führungsrolle eingearbeitet. Zusammen mit meinem Stellvertreter, Curt Krause, Bereichsleiter Immobilien, Instandsetzung & IT, freue ich mich, dass die Geschäftsleitung wieder auf vier Schulterpaare verteilt ist. Um genügend Arbeitsplätze für das vergrösserte Team zu schaffen, wurde die ASIG-Geschäftsstelle am Dreispitz 21 mit einem modernen temporären Holzmodulbau ergänzt.

Die ASIG-Geschäftsstelle ist somit personell breiter abgestützt mit dem Ziel, für alle Mietenden sowie Genossenschafterinnen und Genossenschafter noch bessere Dienstleistungen zu erbringen und auf den Siedlungen präsenter zu sein.

Im Sinne einer lernenden Organisation werden wir weiterhin interne Abläufe und Prozesse fortlaufend kritisch hinterfragen und dementsprechend optimieren. So wurden 2025 im Rahmen der Digitalisierung auch die Nebenkostenabrechnungen ins neue Immobilienverwaltungssystem eingearbeitet. Bis zum Jahresende konnten zudem sämtliche bestehenden physischen Mieterinnen- und Mieterdossiers im System erfasst werden. So gilt es nun im neuen Jahr, die Datenqualität unserer Adressdatenbank zu bereinigen, sodass danach alle digitalisierten Prozesse effizient genutzt werden können.

Mit der Geschäftsstelle hatten wir uns für 2025 viel vorgenommen und parallel zum Tagesgeschäft intensiv an den Strukturen und Prozessen und an der Organisation weitergearbeitet. Die Transformation wird uns auch im neuen Jahr noch stark in Anspruch nehmen. Für den ausserordentlich geleisteten Einsatz geht unser Dank an das gesamte Team.

## Wohnungswechsel

2025 gingen 244 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern ein. 45 Mitglieder entschieden sich für einen internen Wechsel in ein passenderes Zuhause. Gegenwärtig beträgt die Fluktuation im Verhältnis zum Wohnungsbestand 8.53%. 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 1.1.2025 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter 3'415 Personen.

Zunahme (Eintritte)	144
Abnahme (Austritte)	213
Stand 31.12.2025	3'346



DOMINIQUE MUFF  
GESCHÄFTSFÜHRER



MONIKA TAMAS  
BEREICHSLEITERIN  
BEWIRTSCHAFTUNG & SOZIALES

# Fachbereich Soziales

## Ein lebenswertes Zuhause sichern. Ein aktives Für- und Miteinander in unseren Siedlungen fördern.

Sie, liebe Genossenschafterin, lieber Genossenschafter, stehen dabei im Mittelpunkt. Das ist unser täglicher Antrieb – und wir wissen: Dieses Miteinander wird massgeblich durch das Freiwilligenengagement unserer Foren geprägt. Ihre wertvolle Arbeit zeigte sich erneut im vergangenen Jahr bei drei grossen Siedlungsjubiläen und vielen weiteren Festen, die Gross und Klein miteinander geniessen durften. Unsere Siedlungen sind Orte, an denen Lebens- und Familiengeschichten geschrieben werden und echte Begegnung stattfindet.

An dieser Stelle möchten wir allen Forenmitgliedern herzlich danken, die mit ihrem unermüdlichen Einsatz dazu beitragen, ihre Quartiere lebendig zu gestalten und Menschen zu vernetzen. Eure zeitliche Investition ist besonders bemerkenswert und verdient grosse Anerkennung – gerade in einer Zeit, in der ein derartiges Engagement alles andere als selbstverständlich ist.

Bereits im letzten Jahr haben wir über den Schlüssel der lebendigen Nachbarschaften geschrieben und wie die Freiwilligenarbeit im Wandel ist. Wir möchten die Foren weiterhin stärken und haben vor zwei Jahren weitere Weichen dafür gestellt: die Statuten des Vereins ASIG-Foren wurden aus rechtlichen Gründen angepasst und 2025 dann die

20-jährigen Forenrichtlinien grundlegend überarbeitet. Wir freuen uns sehr, dass wir eine gute Lösung erarbeiten konnten und diese an der Generalversammlung 2026 zur Abstimmung bringen werden. So wurde beispielsweise festgelegt, wer dem Forum als Mitglied beitreten kann, und zugleich die Finanzierung flexibler geregelt. Pauschalbeiträge würden künftig nicht mehr ausbezahlt, stattdessen würde die Finanzierung nach Budget erfolgen, wobei der Höchstbetrag deutlich angehoben würde. Dadurch entstünde mehr Spielraum für individuelle Bedürfnisse, und es könnten mehr Ideen in den Siedlungen umgesetzt werden.

Nicht nur unsere Feste und Veranstaltungen, sondern auch Sie ganz persönlich tragen durch kleine Gesten zu unserer Kultur bei. Sei es durch ein freundliches Wort im Treppenhaus oder die allgemeine gegenseitige Rücksichtnahme. Vielleicht haben Sie auch Lust und Kapazität, im nächsten Jahr ganz praktisch mitzuwirken und bei einem Fest mitzuhelfen? Dann melden Sie sich beim Forum!

So oder so: Lassen Sie uns auch künftig gemeinsam Räume gestalten, die positive Kontakte ermöglichen und ein Zuhause schaffen, in dem wir uns wohlfühlen.

Wir freuen uns darauf, auch 2026 Lebensgeschichten zu hören, und wünschen Ihnen ein Jahr voller bereichernder Begegnungen.



ANNA NOGLER  
FACHBEREICH  
SOZIALES



ANNIKA SEIDEL-GUDELJ  
BEREICHSLEITERIN MARKETING,  
EVENTS & SOZIOKULTUR



MONIKA TAMÁS  
BEREICHSLEITERIN  
BEWIRTSCHAFTUNG & SOZIALES





# Stiftung ASIG-Hilfsfonds

## **Unterstützung bei unverschuldeter Notlage**

Die Stiftung unterstützt die in der ASIG wohnenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit finanziellen Beiträgen oder Sachwerten, wenn sie sich in unverschuldeter Notlage befinden. Hilfsgesuche können direkt an den Stiftungsrat oder an die ASIG-Sozialberatung gerichtet werden. Unterstützungsanträge werden selbstverständlich diskret bearbeitet. Der Stiftungsrat prüft die Gesuche und Voraussetzungen für Unterstützungsbeiträge. Diese sollen in erster Linie helfen, finanzielle kurzfristige 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.

Die Mitglieder des Stiftungsrats werden von der ASIG-Generalversammlung im Turnus für jeweils drei Jahre gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich.

Im Berichtsjahr leistete der Hilfsfonds Unterstützungen von total CHF 11'048.90. Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember 2025 CHF 256'147.36. Die Revision der Hilfsfondskasse wurde von der Ostschweizerische Treuhand Zürich AG vorgenommen.



HARRO WERNER  
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT



83. ASIG-Generalversammlung, The Hall, Stettbach

# Fachbereich Immobilien

**Ende Berichtsjahr konnte mit dem Erhalt des Bauentscheids für die Etappe 1 am Dreispitz ein wesentlicher Meilenstein erreicht werden. Mit fachlicher Klarheit, offenem Dialog und konsequentem Einsatz wurde kontinuierlich auf Lösungen hingearbeitet. Der politische Wandel sowie die enge und konstruktive Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen führten zu wichtigen Fortschritten.**

Das Areal der ASIG-Gründersiedlung in Zürich-Saatlen bleibt ein zentraler Bestandteil der langfristigen Immobilienstrategie und leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von genossenschaftlichem Wohnraum im Sinne des Auftrags der ASIG. Ein besonderer Dank gilt dem Amt für Städtebau für die Unterstützung im anspruchsvollen Bewilligungsverfahren und den Einsatz für tragfähige Lösungen zugunsten der ASIG.

Im Berichtsjahr wurde die Organisation im Bereich Immobilien gezielt umstrukturiert. Seit dem 1. September 2025 sind die Bereiche Instandhaltung sowie Instandsetzung nicht mehr der Bewirtschaftung angegliedert, sondern dem Bereich Immobilien.

Die Instandhaltung und die Instandsetzung der Bestandsliegenschaften werden damit frühzeitig in die langfristige Objekt- und Bestandesplanung integriert. Dies ermöglicht eine vorausschauende Planung zur Werterhaltung der Liegenschaften wie auch zur Steuerung von Investitionen, Finanzierung sowie Personalressourcen.

Im Hinblick auf die anstehende Transformation des Dreispitzes und das damit verbundene Wachstum der Belegschaft wurde der zusätzliche Raumbedarf frühzeitig berücksichtigt. Zur Überbrückung des Umzugs in die neue ASIG-Geschäftsstelle wurde ein provisorischer Büroanbau erstellt.

Der zweistöckige Holzbau in modularer Bauweise sorgt für bessere Platzverhältnisse, bietet ein angenehmeres Arbeitsklima und ermöglicht damit eine effizientere Zusammenarbeit. Der Büroanbau entspricht den Grundsätzen der Nachhaltigkeit der ASIG. Er ist rückbaubar, wiederverwendbar und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, welche die Stromversorgung des Anbaus unterstützt.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Sicherung neuer Entwicklungsflächen. Mit dem Kauf eines Grundstücks in Obfelden sowie zusätzlichen Arrondierungen und der Klärung der Erschliessung durch einen Erschliessungsvertrag konnte eine sehr gute Ausgangslage für ein zukünftiges Bauprojekt geschaffen werden. Durch die Einbindung von zwei weiteren Grundstücken wurde das Gesamtareal sinnvoll ergänzt und optimiert. Damit entsteht die Grundlage für ein Bauprojekt mit rund 120 Wohnungen.

## **Areal Dreispitz, Zürich-Saatlen**

### **Etappe 1**

Nach rund zwei Jahren intensiver Bearbeitung konnte das Baugesuch für die Bauetappe 1 erfolgreich abgeschlossen werden. Die lange Verfahrensdauer war insbesondere auf die ISOS-Thematik und das Erhaltungsschutzziel A zurückzuführen.

Im November 2025 erhielt die ASIG drei Bauentscheide für die Teilprojekte Saatlenpark, Saatlen-Terrasse sowie das Hochhaus Top12. Die anschliessende Rekursfrist betrug 30 Tage zuzüglich 10 Tage für den Postversand. Die Rekursfrist endete planmässig Ende Dezember 2025. Am 6. Januar 2026 bestätigte das Baurekursgericht des Kantons Zürich erfreulicherweise, dass gegen keinen der drei Bauentscheide Rekurs eingegangen ist. Damit besteht volle Planungssicherheit für die Etappe 1.

### **Etappe 2 «Am Ueberlandpark»**

Nach der Jurierung des Siegerprojekts im Wettbewerb und dem Abschluss der Vorprojektphase 2024 startete für die Etappe 2 «Am Ueberlandpark» die Bauprojektphase. Mit der Genehmigung des Projektantrags mit Realisierungskredit durch die Generalversammlung 2025 wurde für die geplante Transformation des Areals Dreispitz ein weiterer Meilenstein erreicht.

Im Anschluss wurde die Baueingabe erarbeitet und im November 2025 abgeschlossen. Die Einreichung des Baugesuchs ist in Anlehnung an den rechtskräftigen Bauentscheid für Etappe 1 im Frühjahr 2026 geplant. Dies ist ein wichtiger Schritt für die koordinierte Planung und den zeitlichen Ablauf aller Etappen der Transformation des Areals Dreispitz.

### **Etappe 3 «Innerer Dreispitz»**

Obwohl der Realisierungsstart der Etappe 1 noch nicht erfolgt ist, wurde an der Transformation des Areals Dreispitz weitergearbeitet. Für die Etappe 3 «Innerer Dreispitz» wurde ein Studienauftrag lanciert und im Sommer 2025 in einem anspruchsvollen Jurierungsverfahren ein Siegerprojekt bestimmt. Dieses Projekt musste anschliessend überarbeitet werden. Die finale Jurierung und Bestätigung des Siegerprojekts erfolgte im Spätherbst 2025. Der Beginn der Vorprojektphase ist für Herbst 2026 vorgesehen.

### **Erweiterung Tägelmoos 2 und 3, Winterthur**

Im ersten Halbjahr 2025 kam es zu einer erfreulichen Wendung im Zusammenhang mit dem eingereichten Rekurs. Nach intensiven Gesprächen mit den Rekurrierenden wurde er zurückgezogen. Somit konnten die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für die Umsetzung wieder aufgenommen werden. Trotz des engen Zeitrahmens konnte der vorgesehene Start der Vorbereitungsarbeiten für den Baugrubenaushub im Dezember 2025 eingehalten werden. Bis Ende 2027 entstehen 49 weitere neue Genossenschaftswohnungen.



MARIO REGLI  
FACHBEREICH  
IMMOBILIEN



CURT KRAUSE  
BEREICHSLEITER IMMOBILIEN /  
INSTANDSETZUNG / IT

# AREAL DREISPITZ

2. Etappe | Am Ueberlandpark



UMGEBUNGSPLAN  
Maßstab: 1:200



ASIG



Foren Anlass, Zürich

# Spezialfonds

Aktuell bezahlen alle Mieterinnen und Mieter monatlich CHF 9 in den Spezialfonds ein. Die Höhe des Betrages wird jeweils von der ASIG-Generalversammlung bestimmt. Die Gelder aus dem Fonds finanzieren soziale und ökologische Projekte, welche nicht über die Kostenmiete gedeckt sind. So stammen beispielsweise die Beiträge an die Foren, durch welche sie unter anderem Veranstaltungen in den Siedlungen organisieren können, aus dem Spezialfonds. Per 31.12.2025 betrug das Fondsvermögen CHF 977'873.25, die Jahresrechnung ist auf Seite 37 einsehbar.

2025 konnte ein grosser Antrag aus der Geschäftsstelle bewilligt werden, welcher ab Frühling 2026 allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommen wird: ein intelligentes Notfallsystem in den Siedlungen. Mit der Lifetec AG, einer Schweizer Firma mit Schweizer Technologie, hat die ASIG Wohngenossenschaft eine kompetente Partnerin an der Hand. Ihr Produkt Secure City enthält neben einem Defibrillator und verschiedenen anderen Materialien für einen gesundheitlichen Notfall eine Telefonverbindung zu einer ausgebildeten Person, welche die Ersthelfenden durch den Notfall führen kann. Bei der Nutzung des Koffers wird die Ambulanz automatisch alarmiert und mittels Standortübertragung an die richtige Stelle gelotst. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit,

dass sich Menschen in den einzelnen Siedlungen durch einen Notfallkurs als Ersthelfende (First Responder) ausbilden lassen können. Meist sind die ersten Minuten bei einem medizinischen Notfall entscheidend. Dieser Spezialfondsantrag hilft dabei, dass diese so gut wie möglich genutzt werden können.

Ein weiterer spannender Antrag beschäftigte die Geschäftsstelle und die Antragstellenden über längere Zeit. Auch wenn die Idee letztlich nicht umgesetzt werden konnte, bot der Prozess wertvolle Erkenntnisse: Die Abläufe wurden überprüft und so angepasst, dass künftig eine frühere Erstbeurteilung durch die Entscheidungstragenden erfolgt.

Auch im neuen Jahr ist die ASIG auf der Suche nach unterstützenswerten Initiativen aus den Siedlungen. Haben Sie eine Idee mit Mehrwert für Ihre Siedlung oder die ASIG? Dann reichen Sie gerne einen Antrag ein. Die ASIG-Soziokultur ([soziokultur@asig-wohnen.ch](mailto:soziokultur@asig-wohnen.ch)) unterstützt Sie dabei unkompliziert und stellt auch das passende Formular zur Verfügung.



MONA MOOS  
VERANTWORTLICHE  
SOZIOKULTUR



Jubiläumsfest 55 Jahre Siedlung Riethof, Hegnau

# Ausblick

**Mit Blick auf das Jahr 2026 kann die ASIG auf eine tragfähige und sorgfältig vorbereitete Ausgangslage zählen. Die im vergangenen Jahr geschaffene Stabilität ermöglicht es uns, zentrale Projekte nun schrittweise in die Umsetzung zu überführen und gleichzeitig neue Perspektiven gezielt weiterzuentwickeln.**

Im Zentrum steht dabei die Erneuerung unserer Gründersiedlung im «Areal Dreispitz». Dieses für die ASIG identitätsstiftende Projekt kann nun konkret vorangetrieben werden und steht exemplarisch für unseren Anspruch, bestehenden Wohnraum langfristig zu sichern, behutsam zu erneuern und für kommende Generationen attraktiv zu gestalten.

Ergänzend dazu eröffnet der Landkauf in Obfelden eine wichtige mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive. Die Schaffung neuer Genossenschaftswohnungen erfordert Weitblick, Geduld und eine solide finanzielle Planung. Das Jahr 2026 wird deshalb auch im Zeichen der sorgfältigen Projektierung und Vorbereitung stehen, damit zukünftiger Wohnraum von Beginn an bezahlbar, nachhaltig und im Sinne unserer genossenschaftlichen Werte realisiert werden kann.

Damit diese Vorhaben umgesetzt werden können, ist auch die organisatorische Basis von zentraler Bedeutung. Klare strategische Leitlinien sowie die enge Zusammenarbeit zwischen Vorstand und operativer Führung bilden eine stabile Grundlage, um der zunehmenden Komplexität der Projekte gerecht zu werden. Gleichzeitig werden wir unsere Strukturen dort weiterentwickeln, wo es für die Zukunftsfähigkeit der ASIG notwendig ist.

Unverändert ist auch im kommenden Jahr der verantwortungsvolle Umgang mit den finanziellen Ressourcen ein zentrales Anliegen. Kostenmiete, langfristig tragbare Finanzierungen und eine ausgewogene Investitionsplanung sind eng miteinander verknüpft. Sie schaffen den notwendigen Handlungsspielraum, um Chancen zu nutzen, ohne die bewährte Solidität der ASIG zu gefährden.

Die ASIG blickt dem Geschäftsjahr 2026 mit Zuversicht entgegen. Die geleistete Vorarbeit erlaubt es uns, die nächsten Schritte entschlossen und zugleich mit der nötigen Sorgfalt anzugehen – im Interesse unserer Mitglieder und im Sinne unserer genossenschaftlichen Verantwortung.



FREDERIK BRUN  
PRÄSIDENT





# Kommentar zur Bilanz

## AKTIVEN

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel stiegen gegenüber dem Vorjahr um CHF 13.4 Mio. auf CHF 14.3 Mio. an. In der Geldflussrechnung (Aufstellung Seite 33) sind der Geldzu- und der Geldabfluss ersichtlich.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die offenen Mietzinsforderungen sind von CHF 0.1 Mio. auf CHF 0.4 Mio. angestiegen. Gleichzeitig wurde aufgrund der offenen Forderungen auch das Delkredere geringfügig auf CHF 0.06 Mio. erhöht. Diese Erhöhung geht einher mit den gestiegenen Mietzinsausfällen im Jahr 2025 sowie den Forderungen, welche als kritisch betrachtet werden. Die tatsächlich erlittenen Mietzinsausfälle sind im Berichtsjahr mit rund 0.08% der Mieterträge wiederum auf einem sehr tiefen Niveau und wir möchten allen Mietenden für die prompte und zuverlässige Zahlung der Mietzinse und Heizkosten herzlich danken.

### Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten

Infolge der grösstenteils erfolgten Abrechnungen der Heizkosten für die Periode 2023/2024 sowie der Periode 2024/2025 reduziert sich diese Position um CHF 3.4 Mio.

### Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke

Der Landwert hat sich infolge des Kaufs des Grundstücks in Obfelden auf CHF 127.0 Mio. (Vorjahr: CHF 103.5 Mio.) erhöht. Vom Kaufpreis von CHF 24.5 Mio. (inkl. Gebühren und Abgaben) wurde CHF 1.0 Mio. über den ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb finanziert.

### Rückstellungen für Rückbauten

Im Jahr 2025 wurden total CHF 0.2 Mio. in die Rückstellungen gebucht. Diese Rückstellungen betreffen die geplanten Ersatzbauten der Siedlung im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen). Die Rückstellungen für Neubauten weisen nun einen Saldo von CHF 24.0 Mio. auf. Die Erhöhung entspricht der langfristigen Immobilienstrategie 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).

### Vorauszahlungen Land und Liegenschaften

Ein bestehender Kaufrechtsvertrag ermöglicht den Erwerb einer Liegenschaft an der Wallisellenstrasse bis 2029/2030. Im Berichtsjahr wurde eine weitere Teilkaufpreiszahlung über CHF 1.0 Mio. vorgenommen.

### Baukonti

Die Zunahme dieser Position reflektiert analog dem Vorjahr die bisher erfolgten Investitionen in die Planung der Bauprojekte für die Siedlung Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) und den Neubau Tägelmoo (Winterthur) (Aufstellung Seite 36).

## PASSIVEN

### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten steigerten sich von CHF 3.6 Mio. auf CHF 3.9 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 Rückgang um CHF 3.3 Mio. auf CHF 5.5 Mio. ist auf die grösstenteils erfolgten Heizkostenabrechnungen für die Perioden 2023/2024 und 2024/2025 zurückzuführen. Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen sind im Anhang aufgelistet (Aufstellung Seite 36).

### **Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Depositeneinlagen der Genossenschafter stiegen um CHF 0.8 Mio. auf CHF 90.9 Mio. Diese Entwicklung ist erfreulich, denn trotz der vorgenommenen Senkung des Zinssatzes von 1.375 % auf 1.0 % per 1. Dezember 2025 konnte ein Zuwachs an Neugeldern verzeichnet werden.

Im Berichtsjahr erhöhten sich die langfristigen Hypothekendarlehen um CHF 22.6 Mio. auf CHF 427.7 Mio. Diese Veränderung ist auf den Kauf des Grundstücks in Obfelden sowie auf eine planmässige Rückzahlung eines Subventionsdarlehens zurückzuführen.

### **Erneuerungsfonds**

Die ordentlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds wurden analog dem Vorjahr fortgeführt und erfolgten gemäss Weisung des kantonalen Steueramtes. Dieser Rücklage werden die Kosten für werterhaltende, grosszyklische Erneuerungen belastet. Für die erste Bauetappe im Dreispitz, welche 2026 rückgebaut wird, wurden plangemäss keine weiteren Einlagen mehr verbucht.

### **Genossenschaftsanteile**

Das Anteilkapital bleibt gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert auf CHF 20.0 Mio.

### **ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb**

Das positive Geschäftsergebnis ermöglicht es, dass dem Fonds für Landerwerb – reglementsconform nach Berücksichtigung aller vorgängig zu tätigen Zuweisungen – zulasten des laufenden Ergebnisses eine Zuweisung von CHF 1.0 Mio. erfolgen konnte. Gleichzeitig wurde 2025 eine Entnahme von CHF 1.0 Mio. für die Kaufpreiszahlung des Grundstücks in Obfelden getätigt. Der Fonds erreicht wiederum die maximal zulässige Höhe von CHF 10.0 Mio. und ermöglicht weiterhin Investitionen unter gemeinnützigen Aspekten.

### **Bilanzgewinn**

Der Jahresgewinn beträgt CHF 1.875 Mio. (Vorjahr: CHF 1.936 Mio.). Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds konnte ein solides Jahresergebnis erzielt werden. Dies stärkt die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen und Rücklagenbildungen.

# Kommentar zur Erfolgsrechnung

## Sollmietertrag

Die Mietzinseinnahmen stiegen um CHF 1.5 Mio. auf CHF 47.0 Mio. Dieser Anstieg ist auf die kostenmietbedingte Mietzinsanpassungen zurückzuführen. Infolge zweimaliger Senkung des Referenzzinssatzes im Berichtsjahr von 1.75 % auf 1.25 % wird der Mietertrag 2026 tiefer ausfallen.

## Leerstände

Der Leerstand von CHF 0.3 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0.1 Mio. erhöht. Die Hauptursachen sind temporäre Unvermietbarkeiten bei Mieterwechseln sowie nicht vermietete Parkplätze.

## Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen

Die Zunahme des Verwaltungsertrags von CHF 0.7 Mio. kann darauf zurückgeführt werden, dass die Erträge für Treppenhäusereinigung, welche im Mietzins inkludiert sind, neu unter dieser Position ausgewiesen werden. Im Vorjahr wurden diese Erträge als Aufwandsminderung im Liegenschaftenunterhalt verbucht. Zudem wurden ebenfalls die Einnahmen für die Waschmaschinenbenutzung aus dem Liegenschaftenunterhalt umgegliedert. Somit ist das Konto nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar.

## Liegenschaftenunterhalt

Die Unterhaltskosten erhöhten sich um 0.7 Mio. auf CHF 8.4 Mio. aufgrund von höheren Instandhaltungsarbeiten bei Haushaltsapparaten, Heizungen und der Einstellhalle sowie infolge der Umgliederung der Erträge aus Einstellhallen und Einnahmen aus der Benutzung der Waschmaschinen. Gegenüber dem Vorjahr wurden die Kosten für die Bewirtschaftung der Liegenschaften neu unter dem Personalaufwand Unterhalt abgebildet.

## Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen

Die Kosten reduzierten sich um CHF 0.4 Mio. auf CHF 1.9 Mio. infolge der Auflösung einer Rückstellung gegenüber der Mehrwertsteuer und dank sinkender Energiepreise.

## Einlagen Erneuerungsfonds

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger sowie der Weisung des kantonalen Steueramtes, 1.0 % des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen. Die Zuweisung zum Erneuerungsfonds beträgt CHF 11.8 Mio. und beinhaltet zudem eine Sondereinlage über CHF 2.3 Mio. für die Siedlung Oberglatt.

## Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung

Die Personalkosten für den Unterhalt erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.5 Mio. auf CHF 4.2 Mio. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass die Lohnkosten für die Bewirtschaftung neu unter dieser Position ausgewiesen werden. Im Vorjahr wurden diese Kosten in der Höhe von CHF 1.3 Mio. unter dem Liegenschaftenunterhalt gezeigt. Die Personalkosten der Verwaltung erhöhten sich um CHF 0.4 Mio. auf CHF 2.6 Mio. Die Erhöhung des gesamten Personalaufwandes gegenüber dem Vorjahr liegt darin begründet, dass die Anzahl beschäftigter Personen im Geschäftsjahr von 41 auf 50 angestiegen ist. Die Erhöhung kommt daher, dass die offenen Stellen nicht mehr durch externe Personen besetzt werden mussten.

## Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.2 Mio. erhöht und betragen CHF 2.6 Mio. Die Erhöhung kann u.a. auf gestiegene Informatikkosten sowie Mietkosten (Bezug Erweiterungsbau der Geschäftsstelle am Dreispitz) zurückgeführt werden.

## Abschreibung Immobilien

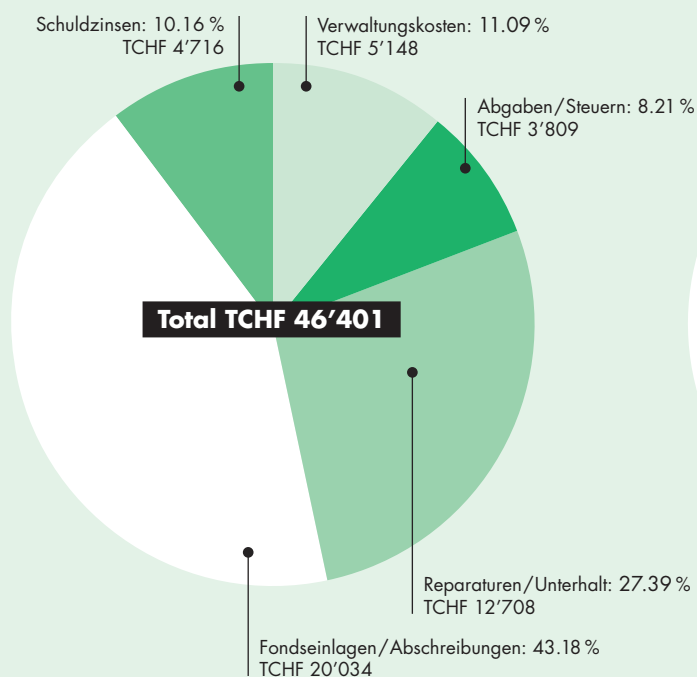
Die Gebäude wurden analog dem Vorjahr mit 1.0 % vom Gebäudeanlagewert abgeschrieben.

## Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen

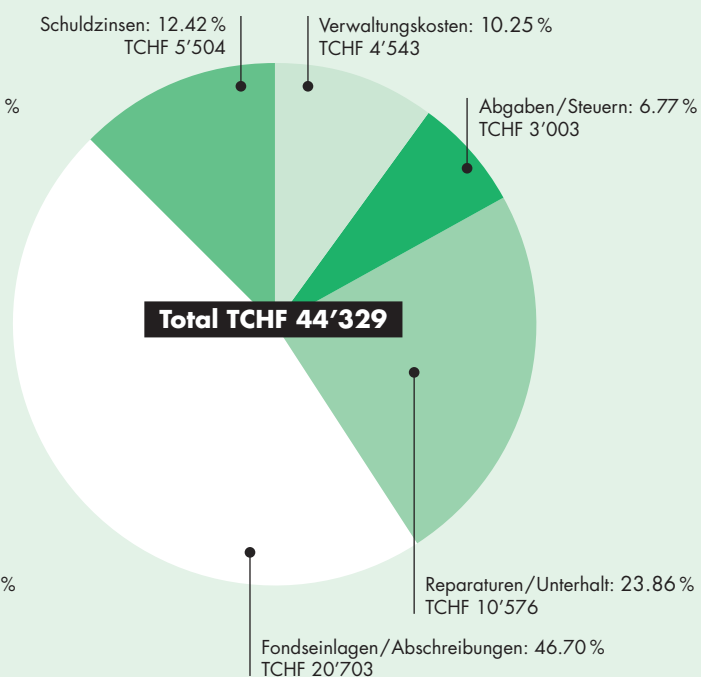
Die Zinskosten reduzierten sich um CHF 0.8 Mio. auf CHF 4.7 Mio., bedingt durch das gesunkene Zinsniveau bei den Depositenkonten und bei den Hypotheken.

# Aufwand

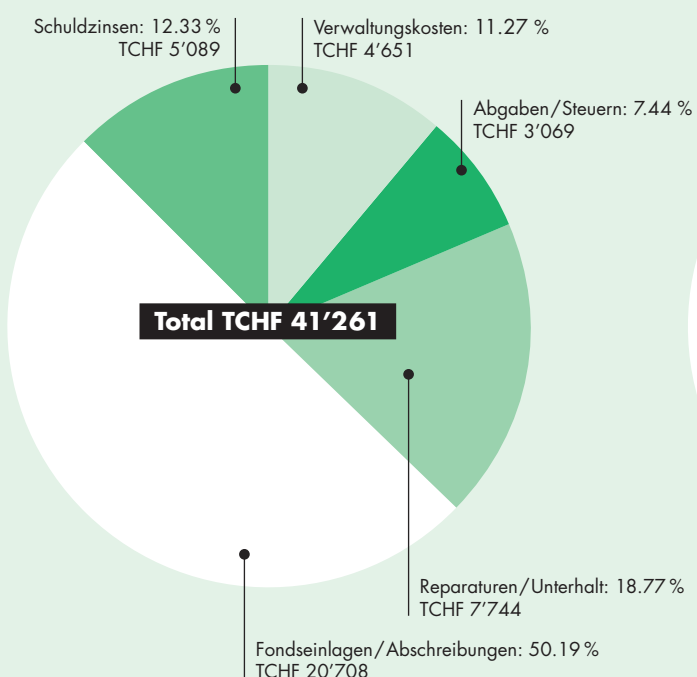
2025



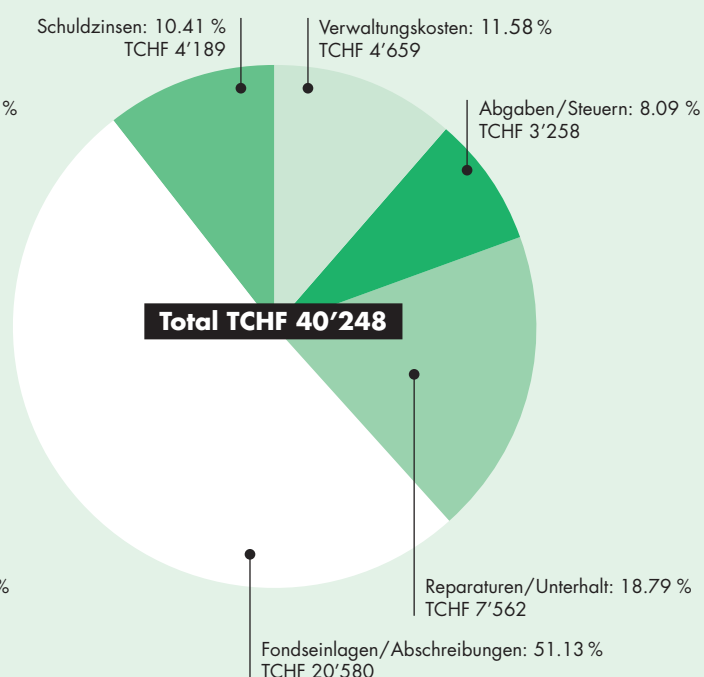
2024



2023



2022



# Bilanz

PER 31. DEZEMBER

Aktiven in CHF 1'000	2025	2024
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	14'256	868
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietenden	425	110
– gegenüber Dritten	3	5
./. Delkredere	-65	-40
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	107	46
Nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	2'774	6'142
Aktive Rechnungsabgrenzungen	66	33
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>17'566</b>	<b>7'164</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	347	347
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	788	370
Fahrzeuge, Rasentraktoren	86	43
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	127'013	103'481
– Gebäude auf eigenem Land	653'117	653'133
./. Wertberichtigung	-124'444	-118'471
./. Rückstellung für Rückbauten	-24'019	-23'813
– Gebäude im Baurecht	82'115	82'115
./. Wertberichtigung für Heimfall	-11'827	-11'138
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	140	140
– Vorauszahlungen Land und Liegenschaften	1'906	906
– Baukonti	20'671	16'723
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	8	30
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>725'901</b>	<b>703'866</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>743'467</b>	<b>711'030</b>

<b>Passiven in CHF 1'000</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	3'910	3'578
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	350	350
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietenden/Mitgliedern	0	52
– gegenüber Dritten	637	748
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	5'483	8'821
– übrige	2'527	1'773
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>12'907</b>	<b>15'322</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (gegenüber Mitgliedern)	90'882	90'074
– Hypotheken/Anleihen/Darlehen	427'656	405'063
Rückstellungen für Baunachträge	494	494
Erneuerungsfonds	136'367	126'168
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>655'399</b>	<b>621'799</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'698	17'890
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'312	2'201
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	3'450	3'350
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	38'800	37'500
ASIG-Spezialfonds	978	1'023
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	10'000	10'000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	48	9
– Jahresgewinn	1'875	1'936
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>75'161</b>	<b>73'909</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>743'467</b>	<b>711'030</b>

# Erfolgsrechnung

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

in CHF 1'000	2025	2024
Sollmietertrag	47'049	45'553
Mietzinszuschüsse	2	4
./.. Leerstände	-299	-201
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-64	-6
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	1'588	915
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>48'277</b>	<b>46'265</b>
Liegenschaftenunterhalt	-8'475	-7'835
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-1'888	-2'314
Personalaufwand Unterhalt	-4'229	-2'710
Einlagen Erneuerungsfonds	-11'795	-12'090
Projekt- und Entwicklungskosten	-5	-31
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>21'885</b>	<b>21'285</b>
Personalaufwand Verwaltung	-2'594	-2'226
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-2'555	-2'317
Abschreibungen		
– Immobilien	-6'660	-6'536
– Zuweisung Rückstellungen für Rückbauten	-205	-815
– Mobilien	-374	-262
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>9'497</b>	<b>9'129</b>
Hypothekar-, Darlehens-, Depositeneinlagenzinsen	-4'689	-5'458
Baurechtszinsen	-213	-247
Allgemeiner Finanzaufwand	-35	-47
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	228	237
Übriger Finanzertrag	8	11
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	-1'000	-1'000
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>3'796</b>	<b>2'625</b>
Direkte Steuern	-1'921	-689
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'875</b>	<b>1'936</b>

# Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2025	2024
<b>Jahresgewinn</b>	1'875	1'936
Abschreibungen	7'239	7'613
Fondseinlagen	11'795	11'090
Entnahme Erneuerungsfonds	-1'597	-345
Einlage Fonds für Grundstücks- und Immobilienentwicklung	1'000	1'000
Zunahme/Abnahme Forderungen	-350	-4'922
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-2'413	6'833
Abnahme/Zunahme aktive Abgrenzungen	3'339	143
Abnahme/Zunahme Spezialfonds	-46	159
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	0	-460
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>20'842</b>	<b>23'047</b>
Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Investitionen in Gebäude und Grundstücke	-29'463	-6'311
Investitionen in Mobile Sachanlagen	-836	-191
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-30'299</b>	<b>-6'502</b>
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	22'594	-17'708
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	807	-1'437
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	-59	11
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-497	-488
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22'845</b>	<b>-19'622</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>13'388</b>	<b>-3'077</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	868	3'945
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	13'388	-3'077
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>14'256</b>	<b>868</b>

## 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](http://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 als Personalaufwand dargestellt.

## Abweichung in der Stetigkeit der Darstellung

Aufgrund von Umstellungen in der Finanzbuchhaltung wurde die Darstellung der Jahresrechnung in den Positionen Verwaltungsertrag / Mieterverrechnungen, Liegenschaftenunterhalt und Personalaufwand Unterhalt verändert, wobei die Vorjahreszahlen unverändert abgebildet wurden. In diesen Bereichen ist die Vergleichbarkeit folglich eingeschränkt.

## 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, die 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 Wohngenossenschaft erhalten und die Erfüllung der in den Statuten festgehaltenen Zielsetzungen sichergestellt werden.

in CHF 1'000		2025	2024
<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>			
<b>Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>Nominalwert</b>		
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.
<b>Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>	<b>618</b>	<b>347</b>	<b>347</b>

in CHF 1'000	2025	2024
<b>Baukonti</b>		
Dreispietz Studienauftrag Etappe 1	1'256	1'240
Einhausung Ueberlandpark	1'239	1'224
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'450	1'147
Saatlenpark	349	289
Neubau Saatlen-Terrassen (A2/B1)	6'581	5'333
Neubau Am Ueberlandpark	1'108	759
Neubau Hochhaus Top 12 (A1)	2'607	2'505
Infra / Dreispitzstrasse	643	484
Innerer Dreispitz Etappe 3	1'082	514
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	3'109	2'542
Sanierung Reckholderen, Oberglatt	664	624
noch nicht verwendeter AGE Award	-250	-250
Diverse	833	312
<b>Total Baukonti</b>	<b>20'671</b>	<b>16'723</b>
<b>Übrige passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Ausstehende Telefon, Strom- und Wasserrechnungen	0	134
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	1'135	569
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA	692	692
Marchzinsen Hypothekendarlehen	0	22
Übrige Abgrenzungen	700	356
<b>Total</b>	<b>2'527</b>	<b>1'773</b>
<b>Rückstellungen für Baunachträge</b>		
LIVING 11, Seebach	83	83
Oase Am Glattbogen, Schwamendingen	411	411
<b>Total</b>	<b>494</b>	<b>494</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand 01.01.	126'168	114'423
Zuweisung	11'795	12'090
Entnahmen	-1'597	-345
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>136'367</b>	<b>126'168</b>
<b>Unterbesetzungsbeiträge</b>		
Bestand 01.01.	0	0
Zuweisung	20	41
Entnahmen	-20	-41
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

in CHF 1'000	2025	2024
<b>ASIG-Spezialfonds</b>		
Bestand 01.01.	1'023	864
Beiträge Mietende	309	309
Vereinsversammlung	-17	-7
Beitrag Jubiläumsfeste	-20	-12
WBG Schweiz Beitrag	-94	-45
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	-77	-65
Anschaffung Zelte/Hüpfburg	-117	-4
Diverse Beiträge	-29	-17
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>978</b>	<b>1'023</b>
<b>ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb</b>		
Bestand 01.01.	10'000	10'000
Zuweisung	1'000	1'000
Entnahme Landkauf Obfelden/Wallisellenstrasse	-1'000	-1'000
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>
<b>Sollmietertrag</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	43'176	41'721
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'764	2'759
Mieteinnahmen Gewerbe	644	620
Mieteinnahmen Bastelräume	150	144
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	315	309
<b>Total</b>	<b>47'049</b>	<b>45'553</b>
<b>Büro- und Verwaltungsaufwendungen</b>		
Kommunikations-, Mitgliederaufwand	669	728
Vorstandskosten, externer Beratungsaufwand	512	654
Miete, Raumaufwand Verwaltung	286	205
Sachversicherungen, Informatik, übriger Verwaltungsaufwand	1'088	730
<b>Total</b>	<b>2'555</b>	<b>2'317</b>
<b>Vorstandentschädigungen</b>		
Zulässige Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	130	130
an Vorstand vergütet:		
– für Vorstandstätigkeit	86	96
– für Bautätigkeit (auf Baukonten verbucht)	3	10
– für Kommissions- und Fachbereichsarbeit	90	129

in CHF 1'000		2025	2024
<b>Honorar Revisionsstelle</b>			
Honorar für Revisionsdienstleistungen		54	37
Honorar für andere Dienstleistungen		8	5
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>		<b>43</b>	<b>44</b>
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>			
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		6'160	8'539
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		Nominalwert CHF	Belehnung CHF
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen		674'050	428'006
<b>Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten</b>			
Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren		386'432	272'483
Fälligkeit nach 5 Jahren		41'574	132'930
<b>Eventualverbindlichkeiten aus Kaufrechten</b>		2'600	2'600
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		201	37

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2025 konnten Kaufverhandlungen für mehrere Grundstücke in Obfelden erfolgreich abgeschlossen werden:

- Am 28.11.2025 erfolgte ein erster Landkauf von rund 14'370 m<sup>2</sup> zum Preis von CHF 24.25 Mio. (bereits in den Landwerten der bebauten Liegenschaften enthalten).
- Am 25.03.2026 wurde der Kaufvertrag für eine weitere Parzelle von rund 2'445 m<sup>2</sup> zum Preis von CHF 4.89 Mio. beurkundet, welche mit der Beurkundung ins Eigentum der ASIG überging.
- Am 25.03.2026 wurde der Kaufvertrag für eine weitere Parzelle von rund 910 m<sup>2</sup> sowie 50% Miteigentum von weiteren 235 m<sup>2</sup> zum Preis von CHF 1.33 Mio. beurkundet, welche mit der Beurkundung ins Eigentum der ASIG überging.

Am 15.01.2026 wurde die Baubewilligung für die 1. Etappe am Dreispitz rechtskräftig erteilt.

Die geplanten Projekte können somit weiterverfolgt werden, die dafür bereits investierten Kosten sind werthaltig und können den neuen Siedlungen als Anlagekosten zu Grunde gelegt werden.

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.

# Gewinnverwendung

in CHF 1'000	2025	2024
Gewinnvortrag	48	9
Jahresgewinn	1'875	1'936
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>1'923</b>	<b>1'945</b>
<b>Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:</b>		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	100	100
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	1'300	1'300
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2.5%*	504	497
Vortrag auf neue Rechnung	19	48
<b>Total verfügbarer Bilanzgewinn</b>	<b>1'923</b>	<b>1'945</b>

\* Gemäss Artikel 8 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger darf die Verzinsung den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank nicht übersteigen.



Frederik Brun  
Präsident



Jürg Tobler  
Bereichsleiter Finanzen und  
Controlling



Robert Guthauser  
Fachverantwortlicher Finanzen



# Revisionsbericht

## Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Giesshübelstrasse 45 | 8045 Zürich  
T +41 44 298 88 44 | www.otgz.ch



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 2025, 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, 10. März 2026

Beilagen:

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



# Unsere Siedlungen



Winterthur ●

Oberglatt ●

● Buchs Baumacker

● Buchs Stangwis

Rümlang ●

● Effretikon

● Effretikon II

Seebach ●

LIVING 11 ●

ASIG Geschäftsstelle

Glattbogen

Glattstegweg

Hirzenbach

Affoltern ●

Talgarten ●

Dreispietz ●

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:	259
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:	164
Wohnungstypen:	1 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:	44
Wohnungstypen:	3 bis 7.0 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

Bauplatz	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser	
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer		Total Einfamilienhäuser
1	Dreispietz 1	Dreispietz 2–22, 56–140, 190–200 Dreispietz 43–231, 250–320 Wallisellenstrasse 362–386, 406–472 Saatlenstrasse 120–140, 164–228 Dreispietz 184–188								76	123		21	220	220
2	Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328–332, 340–342	2		2	30			32						32
3	Seebach	Sperletweg 1–51	2			12			12	2	22			24	36
5	Am Glattbogen	Am Glattbogen 2–102, 7–107	2			18	6		24		77	5		82	106
6	Glattstegweg	Glattstegweg 56–94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330–338	8			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	8	44						44
21	LIVING 11	Schaffhauserstrasse 561–565, 571–573 581–585, 591–595	4	8	29	63	49	15	164						164
22	Oase	Am Glattbogen 121–141, 170–172 Wallisellenstrasse 421–429	3	8	46	90	85	6	235						235
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													–
<b>Total Stadt Zürich</b>			57	103	295	624	435	87	1'545	79	222	7	27	335	1'880

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2026 (1'190%)
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	34'325
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	2017/18	2017/18	22'175	40'390
1 Restaurant, Garagen Abstellplätze	1955		1994	1994	9'410	16'730
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109	8'324
Abstellplätze	1964	2021	1997/98/08	1997/98/08	15'053	25'571
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	16'511
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'163	34'714
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'340	27'492
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'381	30'538
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				91'615	104'848
	1939				–	1'944
Garagen, 1 Lagerraum	1952				8'000	4'305
					2'513	–
<b>Total Stadt Zürich</b>					<b>460'287</b>	<b>688'709</b>

# 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	Reckholdehenstrasse 1–67 Glattstiiig 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurmühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 11	9		2	32	42	13	89						89
57	Nänikon	Heuwinkelstrasse 18–28 Mettmenriedstrasse 1–25	6		9	62	34	16	121						121
58	Fällanden, Huebwis	Huebwisstrasse 3a–10	3		14	31	32		77						77
59	Fällanden, Langäri	Langärstrasse 6–12	4		4	12	12	4	32						32
82	Obfelden	Alte Landstrasse 22, 23													
<b>Total Region Zürich</b>			44		102	403	337	70	912			51	17	68	980
<b>Total Stadt Zürich</b>			57	103	295	624	435	87	1'545	79	222	7	27	335	1'880
<b>Total</b>			101	103	397	1'027	772	157	2'442	79	222	58	44	403	2'860

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2026 (1'190%)
Garagen, Abstellplätze	1961–63	2020	1997–99	1997–99	20'911	42'822
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'588	38'632
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	46'846
Garagen, 1 Kindergarten	1995/96				92'389	48'616
Garagen, Abstellplätze	2021				47'598	39'705
Garagen, Abstellplätze	2022				22'451	17'066
					23'537	413
<b>Total Region Zürich</b>					<b>401'955</b>	<b>393'414</b>
<b>Total Stadt Zürich</b>					<b>460'287</b>	<b>688'709</b>
<b>Total</b>					<b>862'242</b>	<b>1'082'123</b>

# Vorstand und Geschäftsleitung

Robert Guthauser

Dominique Muff



Kristin Hoffmann



Mario Regli



Frederik Brun

Anlässlich der Vorstandssitzung im Holzerhurd, Affoltern, 2025



Monika Tamas

Ruedi Schoch

Anna Nogler

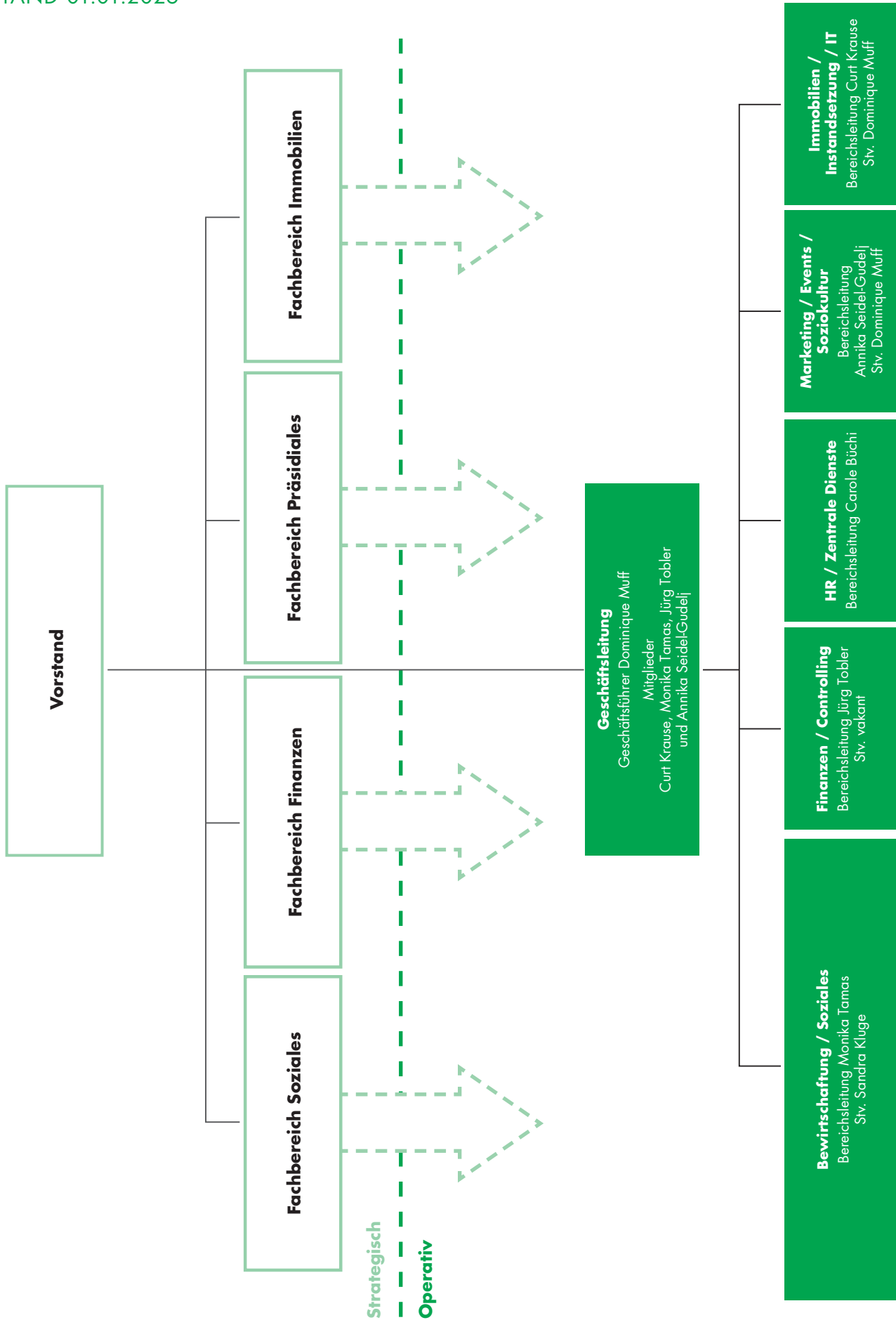
Jürg Tobler

Florian Egloff

Curt Krause

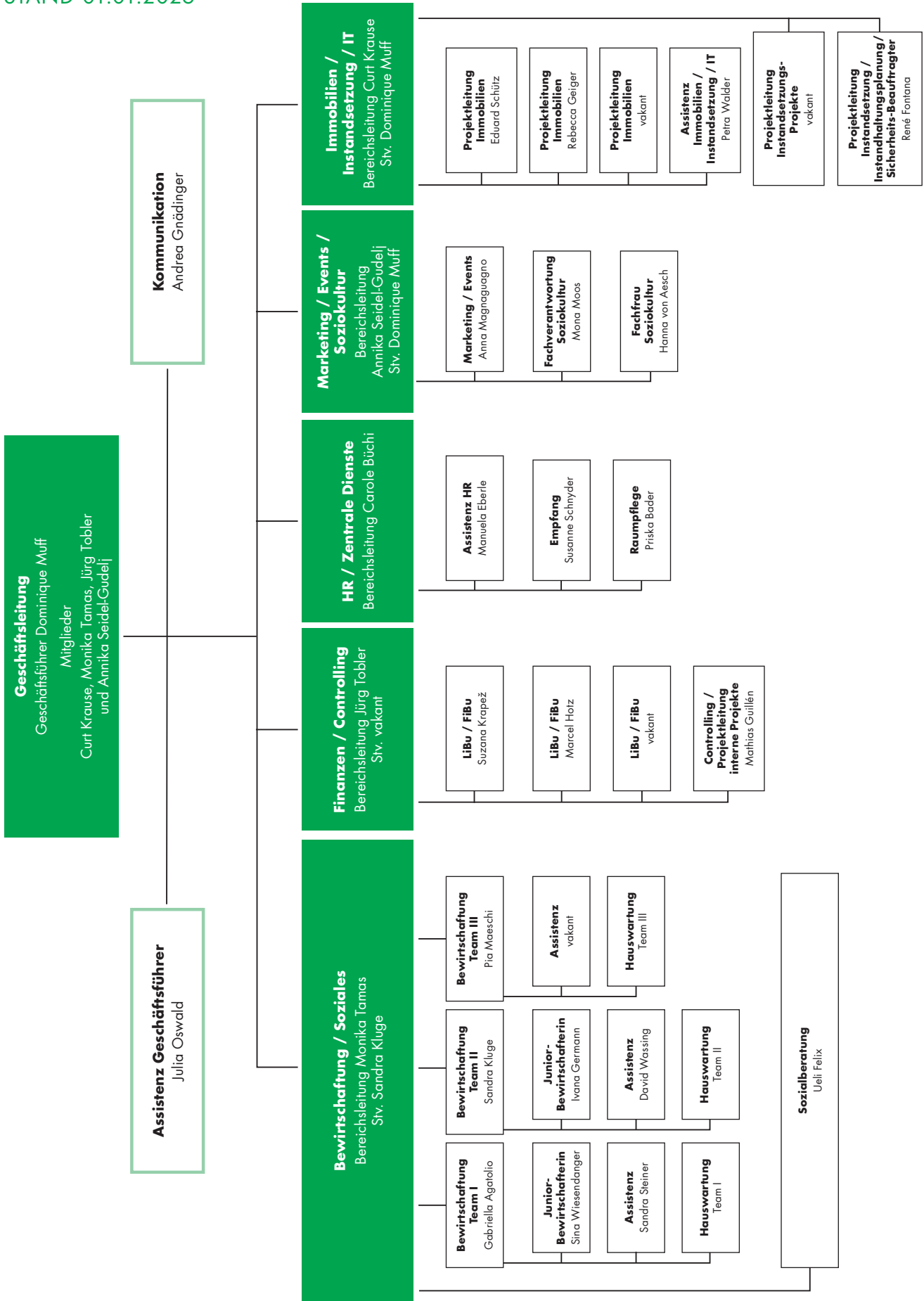
# Genossenschaftsorgane

STAND 01.01.2026



# Geschäftsstelle

STAND 01.01.2026



# Kontakte

STAND 01.01.2026

## Vorstand

Frederik Brun, Präsident

WEITERE MANDATE:

*Präsident GGZ Gartenbaugenossenschaft*

*Präsident Malleus AG*

Ruedi Schoch, Vizepräsident

WEITERE MANDATE:

*Ersatzrichter Bezirksgericht Dielsdorf*

*Stiftungsrat Stiftung Solinvest*

*Mitglied Solidaritätskommission Baugenossenschaft*

*mehr als wohnen*

Florian Egloff

WEITERE MANDATE:

*Delegierter Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich,*

*Wohnbaugenossenschaften Schweiz*

Robert Guthäuser

WEITERE MANDATE:

*Mitglied Stiftungsrat CAMMAC Stiftung*

*Mitglied Stiftungsrat Walter und Louise M. Davidson-Stiftung*

Kristin Hoffmann, Delegierte der Stadt Zürich

Anna Nogler

Mario Regli

## Geschäftsführer

Dominique Muff

## Geschäftsleitung

Dominique Muff

Curt Krause

Annika Seidel-Gudelj

Monika Tamas

Jürg Tobler

## Geschäftsstelle

Dreispitz 21

8050 Zürich

044 325 16 00

[www.asig-wohnen.ch](http://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](mailto:info@asig-wohnen.ch) | [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch)