

# JAHRESRECHNUNG 2024

NACH SWISS GAAP FER



WOHNEN UND MEHR

# ASIG

# Inhalt

3	Vorwort
6	Bilanz
8	Erfolgsrechnung
9	Geldflussrechnung
10	Eigenkapitalnachweis
13	Anhang zur Jahresrechnung
26	Revisionsbericht

## Impressum

**Herausgeberin:** ASIG Wohngenossenschaft

**Redaktion:** ASIG

**Fotos:** Balz Murer

**Gestaltungskonzept und Realisation:** Sevenseas AG

**Korrektorat:** Die Leserei

# Vorwort

## Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

2024 war ein bewegtes Jahr für unsere Genossenschaft, geprägt von Herausforderungen und richtungsweisenden Entscheiden. 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 Wahlvorschlages 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





Unsere Siedlung Langäri, Fällanden



# Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2024	2023
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	1	868	3'945
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	105	116
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	46	7
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	6'175	1'423
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>7'194</b>	<b>5'491</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	5	675'019	676'576
Finanzanlagen	6	1'132	1'129
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>676'151</b>	<b>677'705</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>683'345</b>	<b>683'196</b>

Passiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2024	2023
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	350	371
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		3'578	1'602
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	800	647
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	10'593	5'870
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>15'321</b>	<b>8'490</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	495'137	514'282
Langfristige Rückstellungen	11	126'769	115'484
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>621'906</b>	<b>629'766</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'201	2'425
Genossenschaftsanteile Wohnungen		17'890	17'644
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-30	-19
ASIG-Spezialfonds		1'023	864
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		10'000	10'000
Gewinnreserven		15'034	14'026
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>46'118</b>	<b>44'940</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>683'345</b>	<b>683'196</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	Erläuterungen	2024	2023
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	45'355	42'394
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		913	776
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>		<b>46'268</b>	<b>43'170</b>
Liegenschaftenerhaltung	13	-7'836	-4'893
Personalaufwand Unterhalt	14	-2'710	-2'839
Einlagen Erneuerungsfonds		-12'090	-9'953
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-6'856	-6'581
Aufwendungen für Projektentwicklungen		-31	-10
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>		<b>16'745</b>	<b>18'894</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		-8'048	-9'818
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>8'696</b>	<b>9'077</b>
Finanzertrag	16	11	10
Finanzaufwand	17	-5'515	-5'099
<b>Ordentliches Betriebsergebnis</b>		<b>3'192</b>	<b>3'988</b>
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000	-1'000
Ausserordentlicher Ertrag	18	-	1'049
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>2'192</b>	<b>4'037</b>
Direkte Steuern	19	-689	-1'138
<b>Jahresgewinn</b>		<b>1'503</b>	<b>2'899</b>

# Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2024	2023
<b>Jahresgewinn</b>	1'503	2'899
Abschreibungen	8'048	9'818
Fondseinlagen	12'090	10'953
Entnahme Erneuerungsfonds	-345	-2'495
Zunahme/Abnahme Forderungen	-28	83
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	6'828	-505
Abnahme/Zunahme aktive Abgrenzungen	-4'752	570
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	159	146
Abnahme/Zunahme Rückstellungen	-460	-319
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>23'044</b>	<b>21'150</b>
Investitionen in Finanzanlagen	-3	-50
Investitionen in Sachanlagen	-6'495	-7'087
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6'498</b>	<b>-7'137</b>
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-17'708	-15'304
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	-1'437	242
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	11	56
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-488	-505
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-19'622</b>	<b>-15'511</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>-3'077</b>	<b>-1'498</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	3'945	5'443
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-3'077	-1'498
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>868</b>	<b>3'945</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 Website [www.asig-wohnen.ch](http://www.asig-wohnen.ch) eingesehen werden.

# Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2023	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2024
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'425	-	-224	-	2'201
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'644	246	-	-	17'890
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-19	-11	-	-	-30
ASIG Spezialfonds	864	309	-150	-	1'023
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	10'000	1'000	-1'000	-	10'000
<b>Gewinnreserven</b>					
Allgemeine gesetzliche Reserve	3'200	150	-	-	3'350
Allgemeine freiwillige Reserve	35'200	2'300	-	-	37'500
Verlustvortrag	-27'273	-46	-	-	-27'319
Jahresgewinn Vorjahr	2'899	-2'404	-495	-	-
Jahresgewinn laufendes Jahr	-	-	-	1'503	1'503
<b>Total Gewinnreserven</b>	14'026	-	-495	1'503	15'034
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>44'940</b>	<b>1'544</b>	<b>-1'869</b>	<b>1'503</b>	<b>46'118</b>

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2022	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2023
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'324	101	-	-	2'425
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'718	-	-74	-	17'644
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-48	-	29	-	-19
ASIG Spezialfonds	718	309	-163	-	864
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	9'000	1'000	-	-	10'000
<b>Gewinnreserven</b>					
Allgemeine gesetzliche Reserve	3'050	150	-	-	3'200
Allgemeine freiwillige Reserve	33'700	1'500	-	-	35'200
Verlustvortrag	-27'000	-273	-	-	-27'273
Jahresgewinn Vorjahr	1'882	-1'377	-505	-	-
Jahresgewinn laufendes Jahr	-	-	-	2'899	2'899
<b>Total Gewinnreserven</b>	11'632	-	-505	2'899	14'026
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>41'344</b>	<b>1'410</b>	<b>-713</b>	<b>2'899</b>	<b>44'940</b>

# Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	2024	2023
Pflichtanteile Mietende	17'890	17'644
Freiwillige Anteile	2'201	2'425
Total Genossenschaftskapital	20'091	20'069
./. Nicht voll einbezahlte Anteile	-30	-19
+ zuviel einbezahlte Anteile	-	-
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	52	121
+ vorausbezahlte Anteile	-	-
	<b>20'113</b>	<b>20'171</b>

	Anzahl 2024	Anzahl 2023	2024 in CHF 1'000	2023 in CHF 1'000
<b>Aufteilung der Anteile</b>				
0 bis 100	1	1	-	-
100.01 bis 500	6	8	2	3
500.01 bis 1000	3	4	3	3
1'000.01 bis 5'000	815	926	1'961	2'403
5'000.01 bis 10'000	1'797	2'441	11'808	16'423
10'000.01 bis 20'000	777	27	5'296	342
20'000.01 bis 50'000	4	-	46	-
50'000.01 bis 100'000	1	1	90	90
> 100'000.01	1	1	907	907
	<b>3'405</b>	<b>3'409</b>	<b>20'113</b>	<b>20'171</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 11. März 2025 zur Veröffentlichung freigegeben.

## Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2024 der ASIG Wohngenossenschaft wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

## Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dies richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

## Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bewertet.

## Forderungen

Forderungen sind zu Nominalwerten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

## Sachanlagen/Immaterielle Anlagen

Die Bewertung der Sachanlagen und immateriellen Anlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

## Anlagekategorie

## Nutzungsdauer

Landwerte der bebauten und unbebauten Grundstücke	keine Abschreibungen
Bauten	100 Jahre
Sachanlagen im Bau	keine Abschreibungen
Mobiliar	8 Jahre
Fahrzeuge	6 Jahre
IT-Hard- und Software	4 Jahre

## Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger

Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum tieferen inneren Wert.

## Aktiviert Eigenleistungen/Aktiviert Zinsaufwendungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird. Im Jahr 2024 wurden TCHF 237 (Vorjahr: TCHF 122) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2024 TCHF 237 und betrifft die Projekte am Dreispitz, Glatstieg und Tägelmoo (Vorjahr: TCHF 122; Projekte am Dreispitz).

## Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

# Anhang zur Jahresrechnung

## Depositeneinlagen (Mietende/Mitglieder)

Bei den 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 durch die kontoinhabenden Personen kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

## Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, welche auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen werden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet; den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

## Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag (15 % des Gebäudeversicherungswertes) liegt, kann auf die Einlage verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds dürfen nur die Kosten für werterhaltende, grosszyklische Erneuerungen belastet werden, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen.

## Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile. Die Rück-

zahlung erfolgt gemäss Art. 18, Abs. 3 der Statuten zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

## Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Sammelstiftung BVG der Swiss Life. Dabei handelt es sich um eine Vollversicherung mit einer einhundertprozentigen Kapitalerhaltungsgarantie durch die Swiss Life AG. Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve ist als Aktivum im Anlagevermögen bilanziert.

## Ertragssteuern

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der handelsrechtlichen bzw. der zu erwartenden steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

## Latente Steuern

Die latenten Steuern werden aus den ertragssteuerwirksamen Abweichungen zwischen der Steuerbilanz und der Bilanz nach Swiss Gaap FER ermittelt. Für die Ermittlung der latenten Steuern wird mit den aktuellen beziehungsweise erwarteten Steuersätzen gerechnet. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge und andere latente Steuerguthaben werden weder aktiviert noch mit der Rückstellung für latente Steuern verrechnet.

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	2024	2023
<b>1. Flüssige Mittel</b>		
Kasse	5	7
Post	352	547
Bank	511	3'391
	<b>868</b>	<b>3'945</b>
<b>2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
gegenüber Mietenden	110	127
gegenüber Dritten	5	-
./ . Delkredere	-10	-11
	<b>105</b>	<b>116</b>
<b>3. Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		
REKA-Bestand Verwaltung	4	4
Verrechnungssteuer	3	3
andere sonstige kurzfristige Forderungen	39	-
	<b>46</b>	<b>7</b>
<b>4. Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	6'142	1'247
Sammelstiftung BVG Swiss Life	-	56
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mietende	33	120
	<b>6'175</b>	<b>1'423</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2024
<b>5. Sachanlagen</b>					
<b>Mobilien, Geräte und Einrichtungen</b>					
Anfangsbestand 01.01.2024	382	181	-	-175	388
<b>Fahrzeuge, Rasentraktoren</b>					
Anfangsbestand 01.01.2024	139	-	-	-57	83
<b>Landwerte der bebauten Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	103'482	-	-	-	103'482
<b>Gebäude auf dem eigenen Land</b>					
Anschaffungswerte	653'133	-	-	-	653'133
Kum. Wertberichtigung	-140'468	-	-	-6'531	-146'999
Rückstellungen für Rückbauten	-22'999	-	-	-814	-23'813
<b>Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>489'666</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7'345</b>	<b>482'321</b>

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2024
<b>5. Sachanlagen (folgende)</b>					
<b>Gebäude im Baurecht</b>					
Anschaffungswerte	82'115	-	-	-	82'115
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-10'667	-471	-	-	-11'138
<b>Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht</b>	<b>71'448</b>	<b>-471</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70'977</b>
<b>Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>					
Anschaffungswerte	341	-	-	-	341
Kum. Wertberichtigung	-201	-	-	-	-201
<b>Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140</b>
<b>Vorauszahlungen Land und Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	<b>906</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>906</b>
<b>Baukonti</b>					
Dreispietz Studienauftrag Etappe 1	5'418	3'795	-	-4'178	1'240
Einhausung Ueberlandpark	1'203	21	-	-	1'224
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'127	20	-	-	1'147
Saatlenpark	189	100	-	-	289
Neubau Saatlen-Terrassen (A2/B1)	3'795	1'538	-	-	5'333
Neubau Am Ueberlandpark	-	-	-	759	759
Neubau Hochhaus Top12 (A1)	-	-	-	2'505	2'505
Infra/Dreispietzstrasse	-	-	-	484	484
Innerer Dreispitz Etappe 3	43	471	-	-	514
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	2'452	90	-	-	2'542
Sanierung Heizung, Effretikon	67	-	-67	-	-
Sanierung Reckholderen, Oberglatt	195	429	-	-	624
noch nicht verwendeter AGE Award	-250	-	-	-	-250
Diverses	-31	343	-	-	312
<b>Nettobuchwerte Baukonti</b>	<b>10'413</b>	<b>6'807</b>	<b>-67</b>	<b>-430</b>	<b>16'723</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>676'576</b>	<b>6'517</b>	<b>-67</b>	<b>-8'007</b>	<b>675'019</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2023
<b>5. Sachanlagen (Vorjahr)</b>					
<b>Mobilien, Geräte und Einrichtungen</b>					
Anfangsbestand 01.01.2023	<b>97</b>	<b>463</b>	-	<b>-178</b>	<b>382</b>
<b>Fahrzeuge, Rasentraktoren</b>					
Anfangsbestand 01.01.2023	<b>182</b>	<b>32</b>	-	<b>-75</b>	<b>139</b>
<b>Landwerte der bebauten Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	<b>102'648</b>	<b>833</b>	-	-	<b>103'481</b>
<b>Gebäude auf dem eigenen Land</b>					
Anschaffungswerte	652'539	594	-	-	653'133
Kum. Wertberichtigung	-133'935	-	-	-6'533	-140'468
Rückstellung für Rückbauten	-20'269	-	-	-2'730	-22'999
<b>Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land</b>	<b>498'335</b>	<b>594</b>	-	<b>-9'263</b>	<b>489'666</b>

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2023
<b>5. Sachanlagen (Vorjahr folgende)</b>					
<b>Gebäude im Baurecht</b>					
Anschaffungswerte	82'087	28	-	-	82'115
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-10'365	-302	-	-	-10'667
<b>Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht</b>	<b>71'722</b>	<b>-274</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71'448</b>
<b>Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>					
Anschaffungswerte	341	-	-	-	341
Kum. Wertberichtigung	-201	-	-	-	-201
<b>Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140</b>
<b>Vorauszahlungen Land und Liegenschaften</b>					
Anschaffungswerte	<b>906</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>906</b>
<b>Baukonti</b>					
Einhausung/Ueberlandpark	604	599	-	-	1'203
Sanierung Mattacker, Teil-Baurecht	64	-64	-	-	-
Sanierung Heizung Effretikon	-	67	-	-	67
Projekt Grundstrasse, Winterthur	928	1'524	-	-	2'452
ASIG AGE-Award	-250	-	-	-	-250
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'090	37	-	-	1'127
Sanierung Reckholderen, Rümlang	-	-	-	195	195
Sanierung Wasserzuleitung Witikon	-	-31	-	-	-31
Innerer Dreispitz	-	43	-	-	43
Dreispitz Studienauftrag Etappe 1	2'448	2'566	-	-	5'014
EW Dreispitz Infrastruktur	48	-495	-	-	-447
Dreispitz NB BF A2	255	596	-	-	851
Saatlenpark	87	102	-	-	189
<b>Nettobuchwerte Baukonti</b>	<b>5'274</b>	<b>4'944</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>10'413</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>679'304</b>	<b>6'592</b>	<b>-</b>	<b>-9'321</b>	<b>676'576</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand		Auflösung/ Bildung	2024	2023
	2024	2023	2024		
<b>6. Finanzanlagen</b>					
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	–	–	3	699	696
Vorsorgeaufwand	–708	–400			
<b>Anteile anderer Wohnbauträger</b>				<b>433</b>	<b>433</b>
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG				20	20
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW				5	5
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich				5	5
Baugenossenschaft Rotach Zürich				1	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)				5	5
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich				1	1
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen				p.m.	p.m.
Genossenschaft Dreieck, Zürich				p.m.	p.m.
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich				p.m.	p.m.
Habitat 8000 AG				100	100
Logis Suisse AG				35	35
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft				1	1
Baugenossenschaft mehr als wohnen				250	250
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS				p.m.	p.m.
Raiffeisenbank Zürich Genossenschaft				5	5
Idée Coopérative Genossenschaft				5	5
				<b>1'132</b>	<b>1'129</b>
<b>7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>					
Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, Kanton Zürich und Stadt Zürich geleistet werden.				350	371

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000			2024	2023
<b>8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
gegenüber Mietenden/Mitgliedern			52	121
gegenüber Dritten			748	526
			<b>800</b>	<b>647</b>
<b>9. Passive Rechnungsabgrenzungen</b>				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			8'821	4'083
Mietzinsausgleich Rütihof			–	45
Marchzinsen Hypothekendarlehen			22	81
Steuerabgrenzung			569	450
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA			692	692
Lohnkostenabgrenzung			198	202
Revisionskosten			–	7
Wasser und Strom			131	136
Diverse			160	174
			<b>10'593</b>	<b>5'870</b>
<b>10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>				
	<b>Fälligkeit</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>per 31.12.2024</b>	<b>per 31.12.2023</b>
Depositeinlagen (Mietende/Mitglieder)	über 5 Jahre	1.375%	90'074	91'511
Hypothesen gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0.42% bis 1.61%	176'655	177'624
Hypothesen gegenüber Bankinstituten	3 bis 5 Jahre	0.53% bis 2.44%	83'180	128'410
Hypothesen gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	0.44% bis 1.95%	123'930	95'000
EGW-Anleihe	15 Jahre	0.10%	9'000	9'000
Darlehen ASIG Hilfsfonds	über 5 Jahre	1.25%	200	200
Darlehen Stadt Zürich	über 5 Jahre	0.00%	6'836	6'835
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0.00%	4'947	5'207
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1.00%	315	495
			<b>495'137</b>	<b>514'282</b>
<b>Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven</b>				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			<b>838'730</b>	<b>838'729</b>
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			<b>673'250</b>	<b>673'250</b>
davon belastet mit Hypothesen/Darlehen			<b>405'413</b>	<b>423'142</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF	Bestand 01.01.2024	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2024
<b>11. Langfristige Rückstellungen</b>					
<b>Rückstellung für Baunachträge</b>					
LIVING 11, Zürich Seebach	83	-	-	-	83
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	411	-	-	-	411
Langäri, Fällanden	187	-	-	187	-
Huebwis, Fällanden	217	-	-	217	-
Sanierung Buchs	56	-	-	56	-
	<b>954</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>460</b>	<b>494</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>114'423</b>	<b>12'090</b>	<b>-345</b>	<b>-</b>	<b>126'168</b>
<b>Latente Steuerrückstellungen</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107</b>
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>115'484</b>	<b>12'090</b>	<b>-345</b>	<b>-</b>	<b>126'769</b>

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2023	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2023
<b>Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)</b>					
<b>Rückstellung für Baunachträge</b>					
LIVING 11, Zürich Seebach	83	-	-	-	83
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	411	-	-	-	411
Langäri, Fällanden	405	-	-218	-	187
Huebwis, Fällanden	279	-	-62	-	217
Sanierung, Buchs	93	-	-37	-	56
	<b>1'271</b>	<b>-</b>	<b>-317</b>	<b>-</b>	<b>954</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>106'966</b>	<b>9'953</b>	<b>-2'496</b>	<b>-</b>	<b>114'423</b>
<b>Latente Steuerrückstellungen</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107</b>
<b>Total langfristige Rückstellungen</b>	<b>108'344</b>	<b>9'953</b>	<b>-2'813</b>	<b>-</b>	<b>115'484</b>

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2024	2023
<b>12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	41'721	38'677
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'759	2'770
Mieteinnahmen Gewerberäume	619	718
Mieteinnahmen Bastelräume	144	146
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	309	270
<b>Total Sollmietertrag</b>	<b>45'552</b>	<b>42'581</b>
Mietzinszuschüsse	4	4
Leerstände	-202	-160
Mietzinsausfälle / Veränderung Delkredere	1	-31
<b>Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen</b>	<b>45'355</b>	<b>42'394</b>
<b>13. Liegenschaftenunterhalt</b>		
Gartenbau und Wege	-909	-672
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-1'574	-392
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-218	-268
Maler- und Tapeziererarbeiten	-831	-697
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-196	-152
Elektrische Installationen	-766	-269
Haushaltsapparate	-713	-629
Sanitäre Installationen	-429	-319
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-270	-296
Wasserzu- und -ableitungen, Aussenkanäle	-144	-120
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-511	-418
Hauswartaufwendungen	-403	-368
Diverser Unterhalt	-872	-293
	<b>-7'836</b>	<b>-4'893</b>
<b>14. Personalaufwand Unterhalt</b>		
Löhne und Gehälter	-2'422	-2'301
Sozialleistungen	-288	-538
	<b>-2'710</b>	<b>-2'839</b>

Per 31.12.2024 beschäftigte die ASIG gesamthaft 41 (Vorjahr 41) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 38.2 (Vorjahr 39.7) Vollzeitstellen entspricht.

# Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2024	2023
<b>15. Betriebs- und Verwaltungskosten</b>		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-1'780	-2'077
Sozialleistungen	-420	-350
Übrige Personalkosten	-390	-158
Miete Geschäftsstelle	-182	-150
Abgaben und Gebühren	-1'729	-1'632
Versicherungsaufwand	-399	-399
Genossenschafteraufwand	-563	-1'043
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'393	-772
	<b>-6'856</b>	<b>-6'581</b>
<b>16. Finanzertrag</b>		
Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge.		
	<b>11</b>	<b>10</b>
<b>17. Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen & Anleihezinzen	-4'197	-3'988
Baurechtzinzen	-247	-269
Zinsen Depositenkasse	-1'261	-919
Sonstiger Finanzaufwand	-47	-45
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinzen	237	122
	<b>-5'515</b>	<b>-5'099</b>
<b>18. Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Entschädigung Nationalstrassenfonds	-	865
Einlage Nationalstrassenfonds in Bauprojekte	-	-865
Schenkung einer Liegenschaft in Effretikon	-	1'049
	<b>-</b>	<b>1'049</b>
<b>19. Steuern</b>		
Staats- und Gemeindesteuern	-309	-892
Direkte Bundessteuern	-380	-246
	<b>-689</b>	<b>-1'138</b>

Ergänzende Erläuterungen und Angaben in CHF 1'000	2024	2023
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Liegenschaften	<b>1'082'667</b>	<b>1'083'332</b>
<b>Baurechtsverträge</b>		
Siedlung Mattacker 1, Seebach; Laufzeit bis 2029 jährlicher Baurechtszins	<b>25</b>	<b>25</b>
Siedlung Talgarten, Oerlikon; Laufzeit bis 2046 jährlicher Baurechtszins	<b>18</b>	<b>33</b>
Siedlung Rütihof, Höngg; Laufzeit bis 2056 jährlicher Baurechtszins	<b>145</b>	<b>239</b>
Siedlung Steinacker, Witikon; Laufzeit bis 2065 jährlicher Baurechtszins	<b>85</b>	<b>85</b>
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	<b>8'539</b>	<b>9'323</b>
<b>Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften</b>		
Als nahe stehende Personen gelten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung. Transaktionen mit nahestehenden Personen werden grundsätzlich zu marktkonformen Konditionen abgewickelt. Mietende sind i.d.R. verpflichtet, Genossenschaftsanteile zu zeichnen. Im Zusammenhang mit einem Entwicklungsprojekt (Weiterentwicklung ASIG) wurden CHF 2'050 an Vorstandspräsident Frederik Brun sowie CHF 3'250 an Vorstandsmitglied Ruedi Schoch für deren Abklärungs- und Verhandlungsbemühungen bezahlt.		

# Revisionsbericht



## Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

**Bericht der Revisionsstelle an den Vorstand 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 2024, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

#### **Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung**

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, 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.



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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: <http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2025

Beilagen:

• Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)



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)