

JAHRESRECHNUNG 2025

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

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







Bilanz

PER 31. DEZEMBER

Aktiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2025	2024
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1	14'256	868
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	392	105
– gegenüber Mietern		425	110
– gegenüber Dritten		3	5
./. Delkredere		-36	-10
Sonstige kurzfristige Forderungen	3	107	46
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4	2'840	6'175
Total Umlaufvermögen		17'595	7'194
Anlagevermögen			
Sachanlagen	5	696'497	675'019
Finanzanlagen	6	1'132	1'132
Total Anlagevermögen		697'629	676'151
Total Aktiven		715'224	683'345

Passiven in CHF 1'000	Erläuterungen	2025	2024
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	350	350
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten		3'910	3'578
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	637	800
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	8'010	10'593
Total kurzfristiges Fremdkapital		12'907	15'321
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	518'538	495'137
Langfristige Rückstellungen	11	136'998	126'769
Total langfristiges Fremdkapital		655'536	621'906
Eigenkapital			
Genossenschaftsanteile Mitglieder		2'312	2'201
Genossenschaftsanteile Wohnungen		17'698	17'890
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile		-8	-30
ASIG-Spezialfonds		978	1'023
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		10'000	10'000
Gewinnreserven		15'801	15'034
Total Eigenkapital		46'781	46'118
Total Passiven		715'224	683'345

Erfolgsrechnung

1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

in CHF 1'000	Erläuterungen	2025	2024
Nettoerlös aus Mieteinnahmen	12	46'688	45'355
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen		1'588	913
Betrieblicher Gesamtertrag		48'276	46'268
Liegenschaftenerhaltung	13	-8'475	-7'836
Personalaufwand Unterhalt	14	-4'229	-2'710
Einlagen Erneuerungsfonds		-11'795	-12'090
Betriebs- und Verwaltungskosten	15	-7'037	-6'856
Aufwendungen für Projektentwicklungen		-5	-31
Betriebsergebnis vor Abschreibungen		16'736	16'745
Abschreibungen auf Sachanlagen		-7'819	-8'048
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		8'917	8'696
Finanzertrag	16	8	11
Finanzaufwand	17	-4'709	-5'515
Ordentliches Betriebsergebnis		4'216	3'192
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		-1'000	-1'000
Jahresergebnis vor Steuern		3'216	2'192
Direkte Steuern	18	-1'951	-689
Jahresgewinn		1'265	1'503

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2025	2024
Jahresgewinn	1'265	1'503
Abschreibungen	7'819	8'048
Fondseinlagen	11'795	11'090
Entnahme Erneuerungsfonds	-1'597	-345
Einlage Fonds für Grundstücks- und Immobilienentwicklung	1'000	1'000
Zunahme/Abnahme Forderungen	-348	-28
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	-2'413	6'828
Abnahme/Zunahme aktive Abgrenzungen	3'335	-4'752
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	-46	159
Abnahme/Zunahme Rückstellungen	30	-460
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	20'840	23'044
Investitionen in Finanzanlagen	0	-3
Investitionen in Sachanlagen	-30'297	-6'495
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-30'297	-6'498
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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	22'845	-19'622
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	13'388	-3'077
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	868	3'945
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	13'388	-3'077
Flüssige Mittel am Jahresende	14'256	868

Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard

Gemäss den Bestimmungen von Art. 962 Abs. 1 OR hat die ASIG Wohngenossenschaft einen Abschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung, Swiss GAAP FER, erstellt. Auf die Verteilung dieser Jahresrechnung mit der Einladung zur Generalversammlung wurde verzichtet. Der revidierte Jahresbericht nach Swiss GAAP FER kann bei der Geschäftsstelle bezogen oder auf der Homepage www.asig-wohnen.ch eingesehen werden.

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2024	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2025
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'201	111	0	0	2'312
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'890	0	-192	0	17'698
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-30	22	0	0	-8
ASIG Spezialfonds	1'023	309	-354	0	978
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	10'000	1'000	-1'000	0	10'000
Gewinnreserven					
Allgemeine gesetzliche Reserve	3'350	100	0	0	3'450
Allgemeine freiwillige Reserve	37'500	1'300	0	0	38'800
Verlustvortrag	-27'319	-394	0	0	-27'713
Jahresgewinn Vorjahr	1'503	-1'006	-497	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	1'265	1'265
Total Gewinnreserven	15'034	0	-497	1'265	15'801
Total Eigenkapital	46'118	1'442	-2'043	1'265	46'781

in CHF 1'000	Bestand 31.12.2023	Zuweisungen	Abgänge Verwendungen	Interne Tranfers	Bestand 31.12.2024
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'425	0	-224	0	2'201
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'644	246	0	0	17'890
Nichteinbezahlte Genossenschaftsanteile	-19	-11	0	0	-30
ASIG Spezialfonds	864	309	-150	0	1'023
ASIG Fonds für Grundstücks- und Immobilienwerb	10'000	1'000	-1'000	0	10'000
Gewinnreserven					
Allgemeine gesetzliche Reserve	3'200	150	0	0	3'350
Allgemeine freiwillige Reserve	35'200	2'300	0	0	37'500
Verlustvortrag	-27'273	-46	0	0	-27'319
Jahresgewinn Vorjahr	2'899	-2'404	-495	0	0
Jahresgewinn laufendes Jahr	0	0	0	1'503	1'503
Total Gewinnreserven	14'026	0	-495	1'503	15'034
Total Eigenkapital	44'940	1'544	-1'869	1'503	46'118

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1'000	2025	2024
Pflichtanteile Mietende	17'698	17'890
Freiwillige Anteile	2'312	2'201
Total Genossenschaftskapital	20'010	20'091
./. Nicht voll einbezahlte Anteile	-8	-30
+ zuviel einbezahlte Anteile	0	0
+ noch nicht zurückbezahlte Anteile	123	52
+ vorausbezahlte Anteile	0	0
	20'125	20'113

	Anzahl 2025	Anzahl 2024	2025 in CHF 1'000	2024 in CHF 1'000
Aufteilung der Anteile				
0 bis 100	1	1	0	0
100.01 bis 500	5	6	2	2
500.01 bis 1000	4	3	3	3
1'000.01 bis 5'000	917	815	2'310	1'961
5'000.01 bis 10'000	2'433	1'797	16'430	11'808
10'000.01 bis 20'000	31	777	383	5'296
20'000.01 bis 50'000	0	4	0	46
50'000.01 bis 100'000	1	1	90	90
> 100'000.01	1	1	907	907
	3'393	3'405	20'125	20'113

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Der Vorstand hat die Jahresrechnung am 10. März 2026 zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2025 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. Die 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 Wertverminderungen. 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 2025 wurden TCHF 228 (Vorjahr: TCHF 237) auf Bauprojekte umgelegt.

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden maximal auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum Referenzzinssatz aktiviert. Der Gesamtbetrag der aktivierten Zinsaufwendungen beträgt im Geschäftsjahr 2025 TCHF 228 betrifft die Projekte am Dreispitz, Glatstieg und Tägelmoos (Vorjahr: TCHF 237; Projekte am Dreispitz).

Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital)

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Anhang zur Jahresrechnung

Depositeneinlagen (Mietende/Genossenschafterinnen und Genossenschafter)

Bei den Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern (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 Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden. 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 100.00 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 Rückzahlung 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 seit dem 1. Januar 2025 durch die Futura Vorsorge (Vorjahr: Sammelstiftung BVG der Swiss Life). Dabei handelt es sich im Gegensatz zum Vorjahr um eine teilautonome Versicherung (Vorjahr: Vollversicherung mit einer 100-prozentigen Kapitalerhaltungsgarantie). 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		2025	2024
1. Flüssige Mittel			
Kasse		7	5
Post		1'176	352
Bank		13'073	511
		14'256	868
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietenden		425	110
gegenüber Dritten		3	5
./ . Delkredere		-36	-10
		392	105
3. Sonstige kurzfristige Forderungen			
REKA-Bestand Verwaltung		2	4
Verrechnungssteuer		3	3
andere sonstige kurzfristige Forderungen		102	39
		107	46
4. Aktive Rechnungsabgrenzungen			
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		2'774	6'142
Pendente Verrechnungen an Partnergenossenschaften und Mietende		66	33
		2'840	6'175

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2025
5. Sachanlagen					
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2025	388	735	0	-328	795
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2025	83	101	0	-67	117
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	103'482	23'531	0	0	127'013
Gebäude auf dem eigenen Land					
Anschaffungswerte	653'133	0	-17	0	653'116
Kum. Wertberichtigung	-146'999	0	0	-6'531	-153'530
Rückstellungen für Rückbauten	-23'813	0	0	-206	-24'019
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	482'321	0	0	-6'737	475'567

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2025
5. Sachanlagen (folgende)					
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	82'115	0	0	0	82'115
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-11'138	-688	0	0	-11'826
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	70'977	-688	0	0	70'289
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	341	0	0	0	341
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	140	0	0	0	140
Vorauszahlungen Land und Liegenschaften					
Anschaffungswerte	906	1'000	0	0	1'906
Baukonti					
Dreispietz Studienauftrag Etappe 1	1'240	15	0	0	1'255
Einhausung Ueberlandpark	1'224	15	0	0	1'239
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'147	303	0	0	1'450
Saatlenpark	289	61	0	0	349
Neubau Saatlen-Terrassen (A2/B1)	5'333	1'247	0	0	6'580
Neubau Am Ueberlandpark	759	349	0	0	1'108
Neubau Hochhaus Top12 (A1)	2'505	102	0	0	2'607
Infra/Dreispietzstrasse	484	159	0	0	643
Innerer Dreispitz Etappe 3	514	569	0	0	1'083
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	2'542	567	0	0	3'109
Sanierung Heizung, Effretikon	0	0	0	0	0
Sanierung Reckholderen, Oberglatt	624	40	0	0	664
noch nicht verwendeter AGE Award	-250	0	0	0	-250
Diverses	312	521	0	0	833
Nettobuchwerte Baukonti	16'723	3'948	0	0	20'670
Total Sachanlagen	675'019	28'627	-17	-7'132	696'497

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	jährliche Abschreibungen	Bestand 31.12.2024
5. Sachanlagen (Vorjahr)					
Mobilien, Geräte und Einrichtungen					
Anfangsbestand 01.01.2024	382	181	0	-175	388
Fahrzeuge, Rasentraktoren					
Anfangsbestand 01.01.2024	139	0	0	-57	83
Landwerte der bebauten Liegenschaften					
Anschaffungswerte	103'482	0	0	0	103'482
Gebäude auf dem eigenen Land					
Anschaffungswerte	653'133	0	0	0	653'133
Kum. Wertberichtigung	-140'468	0	0	-6'531	-146'999
Rückstellung für Rückbauten	-22'999	0	0	-814	-23'813
Nettobuchwerte Gebäude auf eigenem Land	489'666	0	0	-7'345	482'321

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Bestand 31.12.2024
5. Sachanlagen (Vorjahr folgende)					
Gebäude im Baurecht					
Anschaffungswerte	82'115	0	0	0	82'115
Kum. Wertberichtigung für Heimfall	-10'667	-471	0	0	-11'138
Nettobuchwerte Gebäude im Baurecht	71'448	-471	0	0	70'977
Landreserven, unbebaute Grundstücke					
Anschaffungswerte	341	0	0	0	341
Kum. Wertberichtigung	-201	0	0	0	-201
Nettobuchwerte Landreserven, unbebaute Grundstücke	140	0	0	0	140
Vorauszahlungen Land und Liegenschaften					
Anschaffungswerte	906	0	0	0	906
Baukonti					
Dreispietz Studienauftrag 1. Etappe	1'623	3'795	0	-4'178	1'240
Einhausung Ueberlandpark	1'203	21	0	0	1'224
Strategie-Entwicklung Dreispitz	1'127	20	0	0	1'147
Saatlenpark	189	100	0	0	289
Neubau Saatlen-Terrassen (A2/B1)	3'795	1'538	0	0	5'333
Neubau Am Überlandpark	0	0	0	759	759
Neubau Hochhaus Top 12 (A1)	0	0	0	2'505	2'505
Infra / Dreispitzstrasse	0	0	0	484	484
Innerer Dreispitz 3. Etappe	43	471	0	0	514
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	2'452	90	0	0	2'542
Sanierung Heizung Effretikon	67	0	-67	0	0
Sanierung Reckholderen, Oberglatt	195	429	0	0	624
noch nicht verwendeter AGE Award	-250	0	0	0	-250
Diverses	-31	343	0	0	312
Nettobuchwerte Baukonti	10'413	6'807	-67	-430	16'723
Total Sachanlagen	676'576	6'517	-67	-8'007	675'019

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand		Auflösung/ Bildung	2025	2024
6. Finanzanlagen	2025	2024	2025		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	1	0	1	700	699
Vorsorgeaufwand	-756	-708			
Anteile anderer Wohnbauträger				433	433
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 Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen				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
				1'132	1'132
7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					
Es handelt sich dabei um Amortisationen, die im kommenden Geschäftsjahr an Bankinstitute, Kanton Zürich und Stadt Zürich geleistet werden.				350	350

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000			2025	2024
8. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten				
gegenüber Mietenden/Genossenschafterinnen und Genossenschäftern			0	52
gegenüber Dritten			637	748
			637	800
9. Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten			5'483	8'821
Marchzinsen Hypothekendarlehen			0	22
Steuerabgrenzungen			1'135	569
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA			692	692
Lohnkostenabgrenzung			224	198
Revisionskosten			65	0
Wasser und Strom			0	131
Diverse			411	160
			8'010	10'593
10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten				
	Fälligkeit	Zinssatz	per 31.12.2025	per 31.12.2024
Depositeneinlagen (Mietende/Genossenschafterinnen und Genossenschäftern)	über 5 Jahre	1.00%	90'882	90'074
Hypothesen gegenüber Bankinstituten	1 bis 2 Jahre	0.42% bis 1.01%	175'454	176'655
Hypothesen gegenüber Bankinstituten	3 bis 5 Jahre	0.53% bis 2.44%	203'630	83'180
Hypothesen gegenüber Bankinstituten	über 5 Jahre	0.44% bis 1.95%	28'930	123'930
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%	5'530	6'836
Darlehen Kanton Zürich	über 5 Jahre	0.00%	4'686	4'947
Darlehen Fonds de Roulement	über 5 Jahre	1.00%	225	315
			518'538	495'137
Gesamtbetrag der verpfändeten Aktiven				
Liegenschaften (Anschaffungswerte)			862'244	838'730
Bestehende Schuldbriefe (nominal)			674'050	673'250
davon belastet mit Hypothesen/Darlehen			428'006	405'413

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Bilanz in CHF	Bestand 01.01.2025	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2025
11. Langfristige Rückstellungen					
Rückstellung für Baunachträge					
LIVING 11, Zürich Seebach	83	0	0	0	83
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	411	0	0	0	411
	494	0	0	0	494
Erneuerungsfonds	126'168	11'795	-1'597	0	136'366
Latente Steuerrückstellungen	107	30	0	0	137
Total langfristige Rückstellungen	126'769	11'825	-1'597	0	136'997

Erläuterungen zur Bilanz in CHF 1'000	Bestand 01.01.2024	Bildung	Verwendung	Auflösung/ Umbuchungen	Bestand 31.12.2024
Langfristige Rückstellungen (Vorjahr)					
Rückstellung für Baunachträge					
LIVING 11, Zürich Seebach	83	0	0	0	83
Oase Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen	411	0	0	0	411
Langäri, Fällanden	187	0	0	187	0
Huebwis, Fällanden	217	0	0	217	0
Sanierung, Buchs	56	0	0	56	0
	954	0	0	0	494
Erneuerungsfonds	114'423	12'090	-345	0	126'168
Latente Steuerrückstellungen	107	0	0	0	107
Total langfristige Rückstellungen	115'484	12'090	-345	0	126'769

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2025	2024
12. Nettoerlös aus Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen Wohnungen, Einfamilienhäuser	43'176	41'721
Mieteinnahmen Garagen/Parkplätze	2'764	2'759
Mieteinnahmen Gewerberäume	644	619
Mieteinnahmen Bastelräume	150	144
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	315	309
Total Sollmietertrag	47'049	45'552
Mietzinszuschüsse	2	4
Leerstände	-299	-202
Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-64	1
Total Nettoerlös aus Mieteinnahmen	46'688	45'355
13. Liegenschaftenunterhalt		
Gartenbau und Wege	-821	-909
Maurer- und Gipserarbeiten, Wand und Bodenbeläge	-1'695	-1'574
Schreiner-, Schlosser- und Glaserarbeiten	-266	-218
Maler- und Tapeziererarbeiten	-835	-831
Spengler- und Dachdeckerarbeiten	-229	-196
Elektrische Installationen	-479	-766
Haushaltsapparate	-651	-713
Sanitäre Installationen	-403	-429
Zentralheizungseinrichtungen, Lüftungen	-645	-270
Wasserzu und -ableitungen, Aussenkanäle	-234	-144
Unterhalt und Wartung der Aufzüge	-525	-511
Hauswartaufwendungen	-448	-403
Diverser Unterhalt	-1'244	-872
	-8'475	-7'836
14. Personalaufwand Unterhalt		
Löhne und Gehälter	-3'816	-2'422
Sozialleistungen	-413	-288
	-4'229	-2'710

Per 31.12.2025 beschäftigte die ASIG gesamthalt 50 (Vorjahr 44) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, was 43.4 (Vorjahr 38.2) Vollzeitstellen entspricht.

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung in CHF 1'000	2025	2024
15. Betriebs- und Verwaltungskosten		
Löhne und Gehälter Verwaltung, Vorstand	-1'728	-1'780
Sozialleistungen	-486	-420
Übrige Personalkosten	-406	-390
Miete Geschäftsstelle	-361	-182
Abgaben und Gebühren	-1'631	-1'729
Versicherungsaufwand	-408	-399
Genossenschafteraufwand	-577	-563
Übriger Verwaltungsaufwand	-1'439	-1'393
	-7'037	-6'856
16. Finanzertrag		
Die Finanzerträge ergeben sich aus der Verzinsung der Bank und Postguthaben sowie Wertschriftenerträge. Ebenso werden unter dieser Position Veränderungen der Finanzanlagen verbucht.		
	8	11
17. Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen & Anlehenszinsen	-3'475	-4'197
Baurechtszinsen	-213	-247
Zinsen Depositenkasse	-1'214	-1'261
Sonstiger Finanzaufwand	-35	-47
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	228	237
	-4'709	-5'515
18. Steuern		
Staats- und Gemeindesteuern	-592	-309
Direkte Bundessteuern	-279	-380
Diverse Steuern	-1'050	0
Latente Steuern	-30	0
	-1'951	-689

Ergänzende Erläuterungen und Angaben in CHF 1'000	2025	2024
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	1'082'123	1'082'667
Baurechtsverträge		
Siedlung Mattacker 1, Seebach; Laufzeit bis 2029 jährlicher Baurechtszins	25	25
Siedlung Talgarten, Oerlikon; Laufzeit bis 2046 jährlicher Baurechtszins	16	18
Siedlung Rütihof, Höngg; Laufzeit bis 2056 jährlicher Baurechtszins	109	145
Siedlung Steinacker, Witikon; Laufzeit bis 2065 jährlicher Baurechtszins	53	85
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen		
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge.	6'161	8'539
Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften		
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.		

Revisionsbericht

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

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



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 2025, 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 beigegefügte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 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



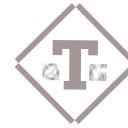
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der 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.



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 Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Otschweizerische Treuhand Zürich AG

M. Harsch
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 23. März 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis, Anhang)



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