



INHALTSVERZEICHNIS

2

3	Jahresbericht
5	Bericht des Vorstandes
8	Personal
9	ASIG-Foren und Quartierverein Rappenthalde Effretikon
10	Baufragen
11	ASIG intern
15	Grössere bauliche Investitionen/Mitgliederbewegung
16	Ausblick
18	Kommentar zur Bilanz
20	Kommentar zur Erfolgsrechnung
22	Bilanz per 31. Dezember
24	Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember
25	Anhang zur Jahresrechnung
31	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
32	Bericht der Revisionsstelle
34	Geldflussrechnung
36	Liegenschaftenverzeichnis Stadt Zürich
38	Liegenschaftenverzeichnis Region Zürich
40	Die Organe der Genossenschaft
41	Organigramm
42	Kontakte



Für die Bewohnerinnen und Bewohner der zwei Mehrfamilienhäuser am Talgarten in Oerlikon war die Zeit der Sanierung anstrengend. Heute freuen sie sich über neue Bäder und Küchen. Zudem wurden die Fassaden und Balkone erneuert und die Umgebung verschönert. Vanessa Gonzalez und Sohn Sèurys fühlen sich in ihrer «neuen» Wohnung rundum wohl und haben allen Grund zur Freude.

JAHRESBERICHT

Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschafter

Das Jahr 2015 war für die ASIG ein Zwischenjahr, in welchem die bauliche Tätigkeit nicht direkt im Vordergrund stand. Die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes war hingegen im Berichtsjahr von zentraler Wichtigkeit für unsere Geschäftspolitik.

Die Investitionen von etwas über CHF 8 Mio. lagen erneut auf einem gut kalkulierten Niveau. Das zeigt: Die ASIG Wohngenossenschaft ist ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen. Dementsprechend konnten wir auch fast alle gesteckten Ziele erreichen und das Geschäftsjahr mit einem wiederum guten Jahresergebnis abschliessen. Dabei profitierte die ASIG nicht nur von den derzeit günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Vielmehr trug die Lage am Zürcher Wohnungsmarkt, in Verbindung mit der positiven Entwicklung des Standortes Zürich und der Agglomeration, zu einer anhaltend guten Nachfrage nach unseren Wohnungsprodukten bei. Es wurden keine Mieten verschenkt, und es konnten erneut Rücklagen für die bevorstehenden Entwicklungen eingelegt werden.



Walter Oertle
Präsident

Darüber hinaus befindet sich die Unternehmensform Genossenschaft nicht nur an den überhitzten Wohnungsmärkten in den Ballungszentren weiterhin im Aufwind. Sie gilt nach wie vor als Garantin für Solidarität, Wohnsicherheit und Gerechtigkeit. Gerade auch, weil die Mitglieder einer Genossenschaft nicht nur Kunden, sondern immer auch gemeinschaftliche Eigentümer des Unternehmens sind. Mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe und Selbstverantwortung schaffen sie sich die Voraussetzung für gutes und sicheres Woh-



Eine Genossenschaft lebt erst dank engagierter Genossenschafterinnen und Genossenschafter – insbesondere wenn diese an der Generalversammlung aktiv teilnehmen.

*Weises Handeln,
das sich durch
Vertrauen, Loyalität und
Generationengerechtigkeit
auszeichnet – für die ASIG
eine Selbstverständlichkeit.*



nen in angespannten Wohnungsmärkten. Wohl auch deshalb wurde die Genossenschaftsidee für die Aufnahme in die «repräsentative Liste des immateriellen Weltkulturerbes» der Unesco nominiert. Wenn darüber hinaus dann noch Fachleute die Rückbesinnung auf die Nachbarschaften proklamieren, dann zeigt das, dass wir mit unserer Strategie nach wie vor auf dem richtigen Weg in die Zukunft sind.

Allerdings ergibt sich dies nicht von selbst, sondern es ist und bleibt das Resultat der gemeinsamen Anstrengungen aller Beteiligten. Nur im kontinuierlichen Dialog gelingt es, die ASIG erfolgreich weiterzuentwickeln und auf dem aktuellen Stand zu halten.

Eine grosse Herausforderung im Berichtsjahr waren die Detailplanung für den Ersatzneubau Am Glattbogen und die Test- und Masterplanung für den Dreispitz. Im Zentrum stehen dabei immer das gute und nachbarschaftliche Wohnen sowie eine optimale und anspre-

chende Gestaltung der Freiräume. Der Baubeginn Am Glattbogen ist auf Mitte Sommer 2016 geplant und bereits bewilligt.

Die Siedlung Talgarten wurde im vergangenen Jahr gesamterneuert und für die nächste Bestandsperiode bereitgestellt. Der erfolgreichen Erneuerung lag eine Analyse der Liegenschaft wie auch ein Meinungs austausch mit unseren Mitgliedern im Talgarten zugrunde.

Neu ab 2015 ist, dass gemäss Bestimmungen von Art. 962 Abs. 2. OR die ASIG Wohngemeinschaft einen Rechnungsabschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung, dem Swiss GAAP FER, erstellt. Auf die gleichzeitige Verteilung dieser Jahresrechnung mit der Einladung zur Generalversammlung wurde jedoch verzichtet. Der revidierte Jahresbericht 2015 nach GAAP FER kann bei der Geschäftsstelle bezogen oder auf unserer Website www.asig-wohnen.ch eingesehen werden.

Walter Oertle, Präsident

BERICHT DES VORSTANDES

Vorstand und Arbeitsgruppen

An den monatlichen Vorstandssitzungen konnte der ASIG-Vorstand das ordentliche Geschäft der Genossenschaft abwickeln. Die Schwerpunkte der Vorstandstätigkeit während des Geschäftsjahres 2015 waren u. a.:

- Gesamterneuerung Siedlung Talgarten
- Entwicklungsplanerische Arbeiten im Dreispitz
- Detailplanung für den Ersatzneubau Am Glattbogen
- Auswertung der Mieterumfrage 2015

Depositenkasse

Das vergangene Jahr war zweifellos kein einfaches Jahr für die Geldwirtschaft. Anhaltend niedrige Zinsen sorgten genauso für Schlagzeilen wie sogenannte Strafzinsen für grosse Bankguthaben. Sparen kommt zunehmend aus der Mode. Diese Ansicht teilen die Sparerinnen und Sparer der ASIG-Depositenkasse ganz of-

fensichtlich nicht. Im Gegenteil: Ihr Vertrauen in die auf Sicherheit und Solidarität ausgerichtete Strategie der ASIG Wohngenossenschaft blieb auch im Geschäftsjahr 2015 ungebrochen. Ausserdem wissen sie, dass ihre Spareinlagen ausnahmslos im genossenschaftlichen Hausbesitz angelegt werden und dort für eine laufende Verbesserung der Wohnqualität mitsorgen.

Auch im Jahr 2015 erfreute sich unsere Depositenkasse wiederum eines guten Zuflusses an Geldmitteln, sind doch erneut 2,8% des Vorjahresbestandes von den Mitgliedern eingelegt worden. 2016 weist die Depositenkasse einen Stand von rund CHF 82,6 Mio. aus.

Gesamterneuerung Talgarten

Die Grundvoraussetzung für eine hohe Wohnzufriedenheit ist eine bezahlbare Wohnung mit einer zeitgemässen Ausstattung. Diese Ansprüche wollten wir im Rahmen der Gesamterneuerung der Siedlung Talgarten umsetzen. Ein



Die Siedlung Talgarten präsentiert sich nach der Gesamterneuerung frisch und und auf der Höhe der Zeit.

*Bad ohne
Badewanne – spart
Platz und bietet
neu in der
Siedlung Talgarten
barrierearmes
Duschvergnügen.*



Schwerpunkt der Modernisierung waren barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen. So wurden bis zu einer Wohnungsgrösse von 3½ Zimmern konsequent keine Badewannen mehr eingebaut. Die anfänglichen Bedenken einiger Bewohnerinnen und Bewohner haben sich zerstreut, und die neuen Duschen sind nun weitestgehend gut aufgenommen worden. Mit der Modernisierung dieser Wohnungen wurde eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität im Haus und in den «eigenen» vier Wänden erreicht.

Testplanung Dreispitz und Wallisellenstrasse

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich wurde eine Testplanung für den Dreispitz durchgeführt. Diese wird dann auch Auswirkungen auf die einzelnen Bauetappen innerhalb des

Dreispitzes haben. Vorerst erlangte die Plangenehmigungsverfügung für die Einhausung und Überlandpark ihre rechtliche Wirkung; ein Teil davon betrifft den Dreispitz explizit. Auf der Seite der Wallisellenstrasse konnten die öffentlichen Planungsanforderungen erfüllt werden, woraus eine generelle Masterplanung für den gesamten Dreispitz resultierte. Eine erste Präsentation beim Baukollegium der Stadt Zürich Ende 2015 verlief verheissungsvoll. Es wird aber noch ein langer Weg sein bis zur Vorstellung eines planungsreifen Bauprojekts der ersten Bauetappe im Dreispitz.

Land in Sicht

Seit Jahren steht die ASIG mit der Eigentümerin eines Grundstücks in Uster in Kontakt. Aus politischen Gründen ist die Aussicht auf einen erfolgreichen Kaufabschluss jedoch weit in den



«My home is my castle»
– Wohnen und mehr
bedeutet auch, sich in
den eigenen vier
Wänden frei entfalten
zu können – hier am
Beispiel einer Wohnung
der gesamterneuten
Siedlung Talgarten.

7

Hintergrund gerückt. Hingegen konnte die ASIG in Fällanden als Partnerin einer privaten Grundeigentümerin an einem privaten Gestaltungsplan aktiv mitwirken. Dieser Gestaltungsplan wurde dann erfreulicherweise an der Gemeindeversammlung von Fällanden am 25. November 2015 bewilligt. Damit ist eine der wichtigsten Bedingungen erfüllt. Die ASIG wird in naher Zukunft um eine weitere Siedlung wachsen können.

Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter»

Die Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» konnte an ihren Sitzungen gute und themengerechte Diskussionen führen und den Austausch mit älteren Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern pflegen. Sie startete Umfragen, und mit der Lancierung eines Pilotprojekts in der Siedlung Seebach wurden erste Erfahrungen gesammelt.

Mieterumfrage

Die Mieterumfrage, welche die ASIG 2015 in solcher Form erstmals durchführte, zeigte klar auf, in welchen Siedlungen was für welche Themen von Bedeutung sind. Diese Hauptthemen hat eine Arbeitsgruppe aufgenommen und beschäftigt sich derzeit mit der Auswertung. Was den Vorstand und auch die Geschäftsleitung sehr erfreut, ist die Tatsache, dass über 95 % aller Befragten sich in der ASIG Wohngenossenschaft sehr wohlfühlen und sich in ihren Lebensmotiven bei der ASIG wiederfinden.

*Für den Vorstand
Walter Oertle, Präsident*

PERSONAL

Geschäftsstelle

Das Geschäftsjahr 2015 war voller Dynamik. Die Bauprojekte, wie die Planung des Ersatzneubaus Am Glattbogen oder die Sanierung der Siedlung Talgarten, absorbierten die Mitarbeitenden stark. Auch die Vermietung und Verwaltung war als Folge einer personellen Unterdotierung und der Umsiedlungen Am Glattbogen gefordert. Gleichzeitig wurde viel Energie in wichtige Projekte investiert, wozu mit Sicherheit auch die Erstellung der neuen Website zählte. Interessante Land- oder Immobilienangebote wurden genauestens geprüft und aus unterschiedlichsten Gründen mehrheitlich wieder verworfen. Gemeinsam mit den Geschäftsleitungskollegen Peter Hurter, Leiter Bau und Unterhalt, und Kurt Gehrig, Leiter Finanzen, sowie unseren engagierten und motivierten Mitarbeitenden blicken wir in eine spannende Zukunft.

Dienstjubiläen

Im Jahr 2015 konnte die ASIG gleich 4 Mitarbeitenden der Geschäftsstelle zum Dienstjubiläum gratulieren. Ganz besonders danken wir René Späni, Hauswart in Zürich-Witikon, für seine 40-jährige ASIG-Treue. Ebenso danken wir Rolf Beeler, Hauswart im Team Effretikon, René Fontana, Hauswart im Team Dreispitz, und Andres Schüepp, Hauswart am Glattstegweg, zu ihrem 10-jährigen ASIG-Jubiläum. Wir freuen uns auf die Fortsetzung der erfolgreichen Zusammenarbeit.

Erfolge

Wir gratulieren Nadine Kretschmann, Vermietung Region Ost, zum erfolgreichen Abschluss des SVIT-Lehrgangs Bewirtschaftungs-Assistentin für Mietliegenschaften und wünschen ihr auch künftig viel Freude bei der ASIG. Ausserdem danken wir allen Mitarbeitenden, die sich in Seminaren und Kursen stetig weiterbilden und den dabei gewonnenen Mehrwert in unsere Organisation einbringen.

Eintritte und Austritte

Im Geschäftsjahr 2015 ist Beat Hirt, Liegenschaftsverwalter Region West, in die ASIG eingetreten.

Im Rahmen der Ausbildung zum Fachmann Betriebsunterhalt ist jeweils ein Lernender aus dem Lehrverbund für ein Lehrjahr im Hauswartteam Dreispitz integriert. 2015 schloss Alex Spremec sein Lehrjahr bei uns ab. Auf ihn folgte Fabian Häberli.

Erfolgreiches 2015

Trotz des 2015 erneut gesunkenen Referenzzinssatzes ist das vergangene Geschäftsjahr zu den erfolgreichsten der ASIG Wohngenossenschaft zu zählen. Unser erklärtes Ziel ist auch weiterhin, die Arbeiten und Aufgaben kunden- und dienstleistungsgerecht sowie zielorientiert zu erfüllen. Ich bedanke mich bestens bei allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und allen unseren Hauswarten für ihr grosses Engagement und den bedeutenden persönlichen Einsatz im Jahr 2015.

Für die hohe Wertschätzung und das uns entgegengebrachte Vertrauen – beides wurde uns bei der im Frühjahr 2015 durchgeführten Umfrage über die Mieterzufriedenheit attestiert – bedanken wir uns bei unseren Mieterinnen und Mietern ganz herzlich.

Reto Betschart, Geschäftsführer

ASIG-FOREN UND QUARTIERVEREIN RAPPENHALDE EFFRETIKON



Im vollbesetzten Kirchgemeindesaal in Schwamendingen wurde an der traditionellen und höchst spannenden ASIG-Jassmeisterschaft an 17 Spieltischen um den Sieg gespielt.

Miteinander – füreinander

Liebe Genosschafterinnen und Genosschafter

Ein Forum ist ein Begegnungsort, an dem sich Menschen treffen und wo reges diskutiert wird. Die ASIG-Foren und der Quartierverein in Effretikon, sind der Draht zur Mieterschaft und zu den Genosschafterinnen und Genosschaftern. Die an der Mieterschaft gewählten Personen stärken mit ihrem persönlichen Engagement das nachbarschaftliche Miteinander. Sie fördern das Zusammenleben, organisieren Anlässe für alle Altersgruppen und sind mit viel Herzblut dabei. Mit Ihrer Teilnahme, Ihrer Präsenz würdigen Sie die Arbeit unserer aktiven Nachbarn. Wie alle freiwilligen Organisationen werben auch die ASIG-Foren um Mitglieder. Mithilfe ist immer willkommen.

Bewegen auch Sie etwas in Ihrer Siedlung. An der jeweiligen Mieterschaft im Frühjahr erfahren Sie Neuigkeiten und erhalten das vielseitige Jahresprogramm – und Sie können erst noch mitbestimmen. Vertretende des Vorstandes und der Verwaltung sind ebenfalls anwesend und partizipieren an den Diskussionen. Es war mir auch im vergangenen Geschäftsjahr eine Freude festzustellen, dass unsere Foren überall bestens getragen werden und Unterstützung erhalten. Dafür gebührt allen unser Dank. Die Foren bieten mit ihrem nicht selbstverständlichen freiwilligen Einsatz ein Wellnessprogramm für das Alltagsleben.

Schön, wenn Sie bei Gelegenheit auch dabei sind!

Ruth Kägi, Vizepräsidentin

BAUFRAGEN

10

Da sitzt jeder Handgriff – die Montage der 40 neuen Küchen in den Wohnungen der gesamterneuerten Siedlung Talgarten.



Sanierungen

– Siedlung Talgarten

Die Sanierung der 40 Wohnungen an der Schaffhauserstrasse 406 und 408 im Sommer 2015 war erfolgreich und konnte termingerecht abgeschlossen werden. Dabei wurden die Innenräume erneuert, die Fenster ersetzt, die Fassade neu gestaltet und die Laubengänge sowie die Balkone den heute geltenden Vorschriften angepasst. Zudem erfuhr die Umgebung entlang der Strasse eine komplette Erneuerung und ist so zu einem einladenden Zugangs- und Aussenraum geworden.

Planung

– Siedlung Glattstegweg

Die im Jahre 2013 von der Arbeitsgruppe «Baufragen» und vom Vorstand definierte Strategie für die Gebäude am Glattstegweg 56–

94, an der Heidwiese 1, 3, 7 und 9 sowie an der Luegislandstrasse 330–338 wurde im Berichtsjahr gestartet und aufgelegt. Als erster Schritt erfolgte ein Submissionsverfahren unter drei Architektenteams. Das mit der Totalsanierung der Liegenschaft beauftragte Büro hat die Planung aufgenommen. Die Sanierungstiefe wurde aufgrund einer im Herbst 2012 im Auftrag der ASIG erstellten Gebäudediagnose bestimmt. Darin ist der Gebäudezustand im Detail dokumentiert, und sie gilt als Grundlage für die laufende Planung. Ziel ist es, die Gebäude in zwei Bauetappen zu sanieren. Die erste wird 2017 starten und die zweite im darauffolgenden Jahr, sodass bis Ende 2018 die Sanierung der 136 Wohnungen am Glattstegweg abgeschlossen sein wird.

Frederik Brun, Vorstandsmitglied

ASIG INTERN

Spezialfonds

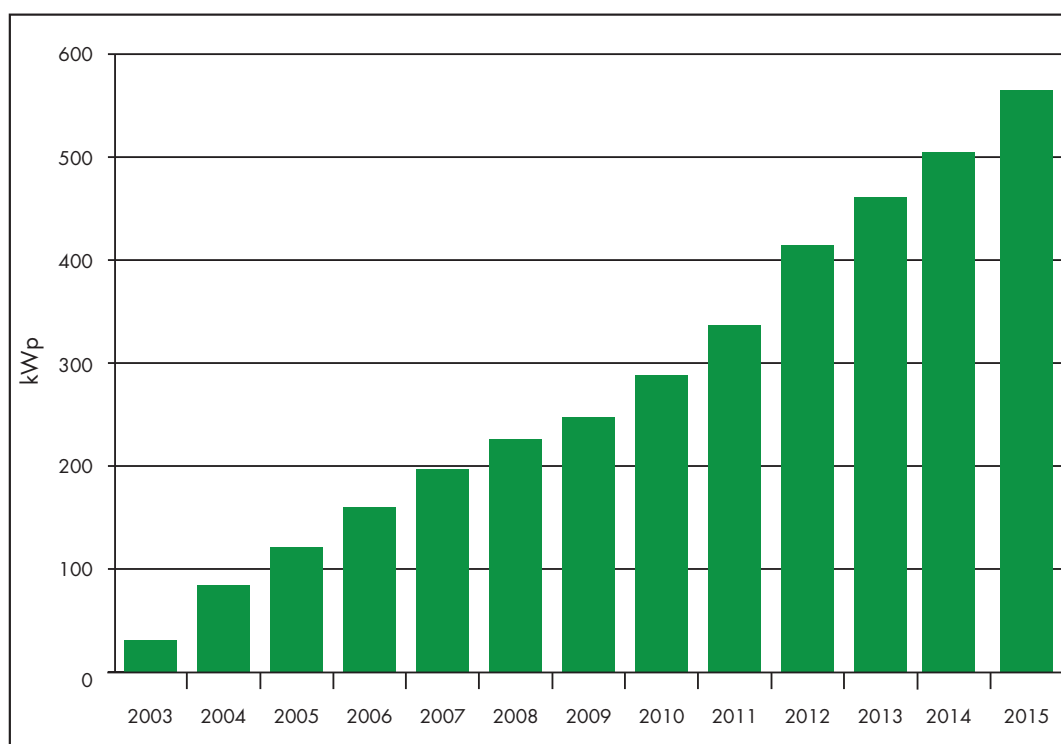
Alle Mieterinnen und Mieter entrichten monatlich einen von der Generalversammlung festgelegten Beitrag an den Spezialfonds. Diese Mittel werden zur Finanzierung von solidarischen und ökologischen Anliegen der ASIG verwendet. Ebenso erhalten die ASIG-Foren einen festen Beitrag, um in den Siedlungen gemeinnützige Anlässe und verbindende Aktivitäten zu organisieren. In unserer Hauszeitschrift «Nachbarn» wird regelmässig darüber berichtet. Das nachbarschaftliche Miteinander in den ASIG-Siedlungen wird gefördert.

Seit Bestehen des Spezialfonds setzt die ASIG auf ökologische Projekte und investiert seit über 10 Jahren vorwiegend in Photovoltaikanlagen (PV). 2015 konnten erneut zwei PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 60 Kilowatt Peak (kWp) in Betrieb genommen werden. Per Ende 2015 waren 24 PV-Anlagen mit einer in-

stallierten Gesamtleistung von 566 kWp bzw. einer Jahresproduktion von 559'742 Kilowattstunden (kWh) aufgeschaltet. 2016 gehen nochmals 3 Anlagen auf unseren Dächern in Hegnau in Betrieb. Die ASIG nutzt die Erweiterungspotenziale der freien Dächer weiter.

Gleichzeitig prüft die ASIG den Einsatz energieeffizienter Anlagen. In der Siedlung Hirzenbach wurde ein Pilotprojekt umgesetzt mit dem Ziel, den Energieverbrauch der Treppenhaus- und Laubengangbeleuchtung um rund die Hälfte zu reduzieren. Ist der Test mit LED-Leuchten erfolgreich, werden weitere Umrüstungen in unseren Siedlungen folgen.

Reto Betschart, Geschäftsführer



Entwicklung der Gesamtleistung aller ASIG-Photovoltaikanlagen seit 2003.

12 24 Photovoltaikanlagen
produzierten im Jahr 2015
559'742 kWh sauberen
Strom. Die Entwicklung
geht weiter.



Sozialberatung

Das Jahr 2015 war sehr abwechslungsreich. Ich hatte viele einzelne Kontakte zu Genossenschafterinnen und Genossenschafnern. Oft ging es darum, unterstützend zur Seite zu stehen, bis beispielsweise eine freiwillige Person des Treuhanddienstes von Pro Senectute gefun-

den werden konnte. Wir begleiteten auch Übertritte in Altersheime, wenn sich Familienangehörige nicht darum kümmern konnten und führten viele Beratungsgespräche zu den unterschiedlichsten Themen. Zudem setzte sich die Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» bereits intensiv mit dem Thema auseinander. Im November

2015 starteten wir im Rahmen eines Pilotprojekts einen regelmässigen Kaffeenachmittag für Seniorinnen und Senioren im Gemeinschaftsraum LIVING 11 in Seebach. Das Angebot wird sehr geschätzt. Erfreulicherweise haben einige potentielle Freiwillige ihr Interesse angemeldet. Wir werden uns auch 2016 diesem wichtigen Thema widmen. Unter anderem im Rahmen von Diskussionsrunden mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern, bei der wir diesbezügliche Bedürfnisse in Erfahrung bringen möchten.

Mirjam Pfister, Sozialarbeiterin

Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Der ASIG-Hilfsfonds wird von einem Stiftungsrat geführt, dessen Mitglieder von der ASIG-GV gewählt werden. Der Stiftungsrat behandelt und erledigt Hilfsgesuche unabhängig von den Instanzen der ASIG. Die Stiftungsurkunde und das Stiftungsreglement sind notariell festgelegt und bestimmen den Zweck der Stiftung. Finanzielle oder materielle Hilfeleistungen sind ausschliesslich den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern der ASIG vorbehalten. Diese können im Bedarfsfall mittels Antrag an den Stiftungsrat eine Hilfeleistung erfragen. Diskretion ist garantiert. Im Berichtsjahr erbrachte der Hilfsfonds Unterstützungen von total CHF 12'743.95. Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember 2015 CHF 310'839.32. Die Revision der Hilfsfondskasse wird jeweils von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG vorgenommen.

Harro Werner, Präsident Stiftungsrat

Wohnungswechsel

2015 wurden insgesamt 156 Wohnungen und Einfamilienhäuser gekündigt, was einer Umzugsquote von 6.2 % des Gesamtwohnungsbestandes der ASIG entspricht. Bei 59 Kündigungen handelte es sich um einen internen Wechsel. Die übrigen 97 Wohnungen oder Häuser wurden neu an externe Mieterinnen und

Mieter vergeben. Rund ein Fünftel aller Kündigungen entfielen auf die Umsiedlungen und Zwischennutzungen der 2016 vom Abbruch betroffenen Wohneinheiten Am Glattbogen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Auf eine ausgeschriebene Wohnung in Zürich gehen in der Geschäftsstelle innert weniger Tage meist deutlich über 100 Bewerbungen ein. Die Vermietung erfolgt grundsätzlich nach den genossenschaftlichen und sozialverträglichen Kriterien der ASIG-Reglemente und -Richtlinien.

Reto Betschart, Geschäftsführer

Akquisition

Die ASIG Wohngenossenschaft will nach wie vor qualitativ wachsen und die Wohnungsangebote erweitern. 2015 konnte im Huebwis in Fällanden ein Grundstück an ruhiger Zonenrandlage gesichert werden, welches das Potenzial für 62 Wohnungen aufweist, das sich eventuell erweitern lässt. Die Fälländer Stimmbürgerinnen und -bürger hatten im November 2015 der nötigen Umzonung zugestimmt und den privaten Gestaltungsplan bewilligt. Die Eigentumsübertragung erfolgt erst nach Vorliegen der nötigen Planungssicherheit wie beispielsweise der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Kanton Zürich. Ab dann wird mit der Projektentwicklung begonnen, damit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern die nötigen Grundlagen für die Genehmigung des Realisierungskredites übergeben werden können.

Reto Betschart, Geschäftsführer

Wir sind umwelt- und ressourcenschonend – ein selbstverständlich gelebter Kernsatz aus unserem Leitbild.*

14



*Im Betrieb, bei Neu- und Umbauten bemüht sich die ASIG um umweltverträgliche Lösungen. Beim Einsatz von Energie und Energieträgern (Heizung, Strom, Gas und Wasser) ist die Sparsamkeit im Umgang mit den Ressourcen oberstes Ziel, die Verwendung erneuerbarer Energie wird bevorzugt. Ökologisch richtige Abfallentsorgung und Kompostierung sind der ASIG wichtig und erfordern die persönliche Mitarbeit ihrer Mitglieder. Zudem werden auch unsere dieselpetriebenen Rasentraktoren mit Partikelfiltern ausgestattet – eine nachhaltige und lohnende Investition.

ASIG
wohnen und mehr

GRÖSSERE BAULICHE INVESTITIONEN

AUSSERORDENTLICHER UNTERHALT	CHF	NEUANLAGEN	CHF
Dreispietz 1, Zürich Teilersatz Steuerung Energiezentrale	30'000.–	Neubau Tägelmoss, Winterthur Projektabschluss (Bauabrechnung)	596'000.–
Im Holzerhurd, Zürich Erneuerung Flachdach Im Holzerhurd 2–6, 29	293'000.–	LIVING 11, Zürich Bereitstellung Gewerbemietfläche	125'000.–
Hirzenbach, Zürich Kellerabdichtung	20'000.–	Ersatzneubau Am Glattbogen, Zürich Projektentwicklung, Bauvorbereitung	1'800'000.–
Herbstweg, Zürich Kellerabdichtung	8'000.–	Dreispietz 1, Zürich Strategieentwicklung Areal Dreispietz	269'000.–
Reckholderen, Oberglatt Einbruchschutz	196'000.–	Im Holzerhurd, Zürich Photovoltaikanlage Im Holzerhurd 2–6 (Förderbeitrag aus Stromsparfonds EWZ 30'000.–)	79'000.–
Rütihof, Zürich Ersatz Liftführertriebe	74'000.–	Im Holzerhurd, Zürich Photovoltaikanlage Im Holzerhurd 29 (Förderbeitrag aus Stromsparfonds EWZ erfolgt 2016)	96'000.–
Ringstrasse, Buchs 2 Ersatz Warmwasserspeicher und Steuerung	166'000.–	Total	8'292'000.–
SANIERUNGEN			
Talgarten, Zürich Gebäudesanierung	4'540'000.–		

Mitgliederbewegung

Am 1.1.2015 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen
und Genossenschafter 3068 Personen.

Zunahme (Eintritte)	71
Abnahme (Austritte)	90
Stand 31.12.2015	3049

AUSBLICK

16

Unsere Geschäftspolitik ist auf Nachhaltigkeit, Sicherheit und Wachstum ausgerichtet. Daran werden wir auch im neuen Geschäftsjahr 2016 festhalten und unsere Einstellung auf den eingeschlagenen Wegen, zum Beispiel Landerwerb, Instandhaltung und Modernisieren von Bestandesliegenschaften, Wohnen im Alter, Unterstützung unserer Foren, weiter stärken. Um hierfür die Voraussetzungen zu schaffen, streben wir unserem Selbstverständnis entsprechend für das laufende Geschäftsjahr ebenfalls einen angemessenen Jahresüberschuss an. Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir erneut ein gutes Ergebnis. Zur Verbesserung der Wohnqualität

in unseren Beständen sowie bei der Erstellung von modernen Ersatzneubauten wird die ASIG Wohngenossenschaft die Bautätigkeit auf hohem Niveau fortsetzen. Da wir über die notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen verfügen, sind die Investitionen in der geplanten Höhe bedenkenlos zu vertreten. Zudem kann die ASIG Wohngenossenschaft durch die nachhaltige Aufwertung ihrer Wohnungsbestände eine reibungslose Vermietung ihrer Wohnungen sicherstellen sowie das Risiko von Leerständen minimieren. Dadurch werden wir unsere sehr gute Position am Wohnungsmarkt weiter festigen.

Wirbeln keinen Staub auf und sind immer da – die ASIG legt viel Wert auf eine gute Betreuung der Mieter durch ausgebildete Hauswarte (hier mit einem geräuscharmen Elektroaubbläser).





Stimmige und nachhaltige Angebote für das Wohnen im Alter ist ein Anliegen der ASIG. Das erfolgreiche Pilotprojekt in der Siedlung Seebach ist ein guter Anfang.

Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter»

Die Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» ist auf gutem Weg. Nach anfänglichen Schwierigkeiten in der Definition des Auftrags haben sich die Mitglieder einen Arbeitsplan erstellt. Das Abarbeiten dieser Aufgaben gestaltet sich erfreulich, und das Ergebnis darf im Spätsommer/Herbst 2016 erwartet werden. Wir werden immer älter und wollen demzufolge auch länger in unseren Wohnungen bleiben. Somit hat ein gemeinnütziger Vermieter auch auf die Bedürfnisse seiner Mitglieder zu reagieren.

Ersatzneubau Am Glattbogen

Im Sommer 2016 heisst es für den Ersatzneubau Am Glattbogen: Jetzt gehts los – Baubeginn! Eine lange Vorbereitungszeit für die Bauplanung und Bauablauforganisation und vor allem eine erfolgreiche Umsiedelung aller Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen liegt hinter uns. Es entstehen 229 neue und zeitgemässe Wohnungen.

Walter Oertle, Präsident

KOMMENTAR ZUR BILANZ

18

Aktiven**Flüssige Mittel**

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 4,0 Mio. auf CHF 16,3 Mio. zu. In der Geldflussrechnung (S. 32) sind der Geldzufluss und der Geldabfluss ersichtlich.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten die anteilig an die Partnergenossenschaften der Siedlungen Effretikon, Rümlang und Zürich-Witikon 2 weiterverrechneten Kosten.

Das Delkredere wurde dem effektiven Mietzinsausfall-Risiko angepasst und somit auf CHF 30'000.00 reduziert.

Immobilien und Gebäude auf eigenem Land

Die Anlagekosten haben sich aufgrund der umfassenden Sanierung der Siedlung Talgarten, (Zürich-Oerlikon) um rund CHF 0,6 Mio. auf CHF 451,4 Mio. erhöht.

Rückstellung für Rückbauten

Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurde erstmals eine Rückstellungszuweisung von CHF 0,75 Mio. vorgenommen. Das Rückstellungskonto für den Ersatzneubau Am Glattbogen (Zürich-Schwamendingen) weist einen unveränderten Saldo von CHF 5,65 Mio. aus.

Gebäude im Baurecht

Die Siedlungen Talgarten, Rütihof (Zürich-Höngg), Steinacker (Zürich-Witikon) sowie ein Teil von Mattacker 1 (Zürich-Seebach) sind auf Baurechtsgrundstücken der Stadt Zürich erstellt worden.

Baukonti, Erneuerungskonto

Für das Ersatzneubau-Projekt Am Glattbogen sind Planungskosten von rund CHF 6,7 Mio. aufgelaufen. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 1,2 Mio. in dieser Position enthalten. (Aufstellung Seite 27)

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 0,4 Mio. auf CHF 9,0 Mio. erhöht. Dies entspricht 1,8 % der Bilanzsumme.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen des Jahres 2016 belaufen sich auf rund CHF 1,5 Mio.

Depositeneinlagen

Der Bestand hat gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2,2 Mio. auf CHF 82,6 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 16,7 % der Bilanzsumme. Die Depositeneinlagen werden momentan zu 1,0 % verzinst.

Hypotheken/Anleihen

Infolge getätigter Rückzahlungen/Amortisationen von Hypothekendarlehen hat sich deren Volumen um rund CHF 9,6 Mio. auf CHF 291,1 Mio. reduziert.

Erneuerungsfonds

Die Fonds wurden vor allem aufgrund der umfassenden Sanierung der Siedlung Talgarten (CHF 2,5 Mio.), der Heizungssanierung Ringstrasse (Buchs, CHF 0,2 Mio.) sowie der Flachdachsaniierungen Holzerhurd 2–6 und Holzerhurd 29 (CHF 0,3 Mio.) belastet. Insgesamt erhöhte sich der Erneuerungsfonds um rund CHF 4,6 Mio. auf CHF 64,4 Mio.

Genossenschaftsanteile

Im Hinblick auf den Baubeginn des Ersatzneubaus Am Glattbogen wurden die vom Abbruch betroffenen Wohnungen nur noch befristet vermietet, und die Neumieter wurden nicht als Genossenschafter aufgenommen. Das Anteilkapital hat sich dadurch um rund CHF 0,2 Mio. auf CHF 17,6 Mio. reduziert.

KOMMENTAR ZUR ERFOLGSRECHNUNG

20

Sollmietertrag

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1'448'889.40 auf CHF 36'242'365.40. Infolge der Senkung des Referenzzinssatzes von 2 auf 1,75 % wurden die Wohnungsmieten per 1. Oktober 2015 um 3 % gesenkt. Die Vollvermietung der Siedlung Tägelmoos, Winterthur, während des gesamten Jahres führte zu den erhöhten Mietzinseinnahmen.

Mietzinzuschüsse Bund (ZV), Stadt Zürich

Die erhaltenen Zuschüsse verteilen sich auf die Siedlungen Talgarten, Rütihof und Oberglatt. Durch diverse Auskäufe von subventionierten Wohnungen hat sich der Betrag um CHF 20'121.00 auf CHF 192'463.00 reduziert.

Liegenschaftunterhalt

Die Kosten für den Liegenschaftunterhalt sanken gegenüber dem Vorjahr um CHF 93'321.61 auf CHF 3'567'497.98.

Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung

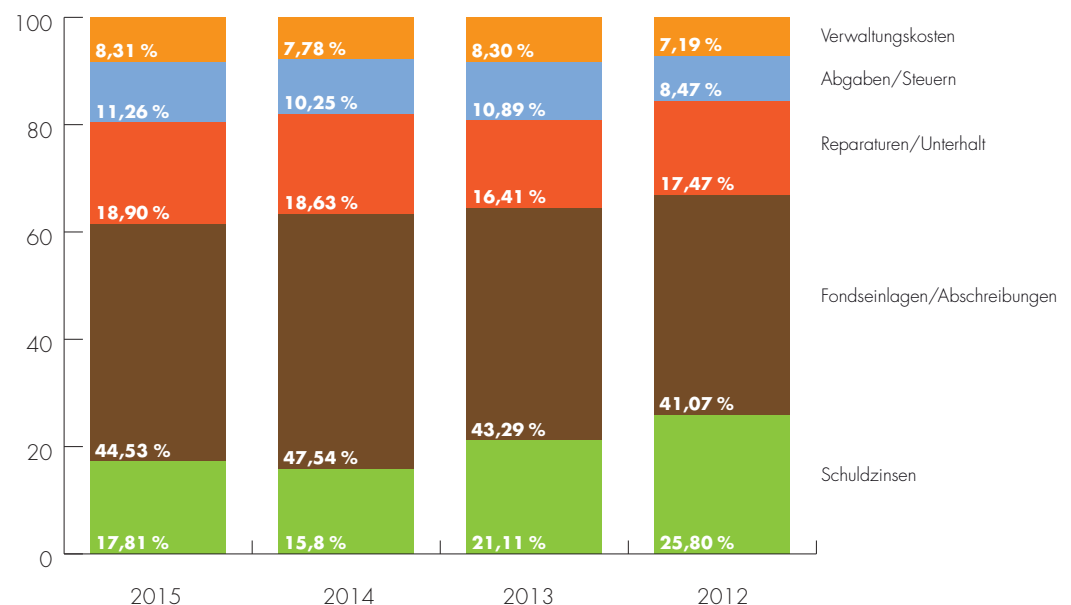
Der erhöhte Personalbestand sowie eine Systemumstellung in der Hauswartverrechnung an unsere Partnergenossenschaften führte unter anderem zu einem Anstieg der Personalkosten um CHF 491'241.80 auf CHF 3'702'945.90.

Einlagen Erneuerungsfonds

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, 1 % des Gebäudeversicherungswertes sowie ausserordentliche Zuweisungen von CHF 158'979.00 zugewiesen.

Aufwendungen für Büro und Verwaltung

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um CHF 171'010.50 auf CHF 1'441'724.80. Darin ist eine Rückstellungsbildung für unser Firmenjubiläum «75 Jahre» im Jahr 2018 über CHF 200'000.00 enthalten.

Aufwand

Abschreibungen Immobilien

Es wurden die vorgeschriebenen Abschreibungen (1% vom Gebäudewert) vorgenommen.

Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen

Der Zinsaufwand konnte dank des weiterhin tiefen Zinsniveaus um CHF 291'758.20 auf CHF 5'208'987.55 reduziert werden.

Für Hypothekar- und Darlehenszinsen wurden CHF 4'244'042.70 und für die Verzinsung der Depositeneinlagen CHF 964'944.85 aufgewendet.

Bauzinsen für Neubauten/Sanierungen

Die Sanierung unserer Siedlung Talgarten in Zürich-Oerlikon wurde mit Bauzinsen in der Höhe von CHF 50'000.00 belastet.

Periodenfremder Ertrag

Von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich erhielten wir Entschädigungen, welches Schadenfälle des Jahres 2014 betrafen.



Die Kundenorientierung ist allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ASIG wichtig. Dazu zählt auch die Sicherstellung einer funktionierenden Technik und die Instandhaltung der Infrastruktur.

Bilanz per 31. Dezember

22

Aktiven**2015****2014**

CHF

CHF

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel	16'279'133.95	12'283'468.24
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	38'277.15	33'319.25
– gegenüber Dritten	34'845.45	326'629.20
./. Delkredere	– 30'000.00	– 100'000.00
Übrige Forderungen	43'296.96	118'841.82
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'166'306.35	1'289'839.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen	46'696.15	111'008.40
	17'578'556.01	14'063'106.56

Anlagevermögen

Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	37'208.00	37'209.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	146'901.00	114'401.00
Fahrzeuge, Rasentraktoren	104'401.00	92'201.00
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	22'271'743.00	22'271'743.00
– Gebäude auf eigenem Land	451'411'420.05	450'791'244.65
./. Wertberichtigungen	– 72'201'338.00	– 67'683'938.00
./. Rückstellung für Rückbauten	– 6'400'000.00	– 5'650'000.00
– Gebäude im Baurecht	81'826'936.35	79'783'916.35
./. Wertberichtigung für Heimfall	– 8'255'362.00	– 7'954'062.00
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	140'001.00	140'001.00
– Bau- und Erneuerungskonti	8'261'059.25	6'707'594.70
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	7'500.00	25'550.00
	477'350'469.65	478'675'860.70
	494'929'025.66	492'738'967.26

Bilanz per 31. Dezember

Passiven	2015 CHF	2014 CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten	1'663'480.90	1'854'629.90
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	1'470'555.00	1'294'371.00
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaffern	34'100.00	54'600.00
– gegenüber Dritten	321'958.50	331'840.25
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	3'441'527.45	3'420'840.15
– übrige	2'083'837.65	1'682'853.55
	9'015'459.50	8'639'134.85
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaffter)	82'572'681.55	80'400'125.84
– Hypotheken/Anleihen	291'061'400.00	300'676'187.50
Rückstellung für Baunachträge	531'800.00	663'000.00
Erneuerungsfonds	64'448'224.00	59'819'509.00
	438'614'105.55	441'558'822.34
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'700'000.00	15'685'300.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder	1'879'800.00	2'094'600.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	1'810'000.00	1'610'000.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	15'300'000.00	12'200'000.00
ASIG-Spezialfonds	192'757.15	122'854.35
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	8'000'000.00	7'000'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	88'201.32	42'847.64
– Jahresgewinn	4'328'702.14	3'785'408.08
	47'299'460.61	42'541'010.07
	494'929'025.66	492'738'967.26

ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

24

	2015 CHF	2014 CHF
Sollmietertrag	36'242'365.40	34'793'476.00
Mietzinszuschüsse	192'463.00	212'584.00
./.. Leerstände	– 105'543.65	– 114'616.00
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	47'912.60	– 4'257.35
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	465'307.50	369'088.05
Betrieblicher Gesamtertrag	36'842'504.85	35'256'274.70
Liegenschaftenunterhalt	– 3'567'497.98	– 3'660'819.59
Personalaufwand Unterhalt	– 2'373'646.90	– 2'018'667.15
Einlagen Erneuerungsfonds	– 7'839'088.00	– 8'200'024.00
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	– 2'225'356.17	– 2'151'578.60
Betrieblicher Nettoerfolg	20'836'915.80	19'225'185.36
Personalaufwand Verwaltung	– 1'329'299.00	– 1'193'036.95
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	– 1'441'724.80	– 1'270'714.30
Abschreibungen		
– Immobilien	– 4'818'700.00	– 4'811'916.00
– Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	– 750'000.00	– 970'000.00
– Mobilien	– 133'163.95	– 103'444.05
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	12'364'028.05	10'876'074.06
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	– 5'208'987.55	– 5'500'745.75
Baurechtszinsen	– 448'173.30	– 476'722.00
Allgemeiner Finanzaufwand	– 26'034.46	– 27'684.34
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	50'000.00	994'000.00
Übriger Finanzertrag	3'167.05	6'072.91
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	– 1'000'000.00	– 1'000'000.00
Periodenfremder Ertrag	316'437.00	248'098.45
Jahresergebnis vor Steuern	6'050'436.79	5'119'093.33
Direkte Steuern	– 1'721'734.65	– 1'333'685.25
Jahresgewinn	4'328'702.14	3'785'408.08

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als «Mieter» bezeichnet. Auf die Absonderung der Nichtgenossenschaftsmieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftern (Mieter), Organen und Dritten verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur ASIG. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage, und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken. Die Depositeneinlagen werden – obwohl durch die Depositäre kurzfristig kündbar – als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, da diese Gelder der Genossenschaft in der Regel langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern die Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt.

Einzelne Löhne (Reinigung, Redaktion «Nachbar» u. ä.) wurden nicht in den Personalkosten, sondern in den entsprechenden allgemeinen Aufwandpositionen abgebildet, weil diese Leistungen üblicherweise durch Dienstleister erbracht werden, die nicht in einem Anstellungsverhältnis mit der ASIG stehen.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an die Darstellung nach den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2014 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 29. Mai 2015 abgenommenen Zahlen. Aufgrund der neuen Darstellungsform könnten zudem einzelne Werte nur bedingt vergleichbar sein.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

26

		2015	2014
		CHF	CHF
Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung			
Übrige Forderungen			
REKA-Bestand Verwaltung und Aussenstellen		39'592.50	117'219.50
Diverse Debitoren		2'592.00	0.00
Verrechnungssteuer		1'112.46	1'622.32
Total übrige Forderungen		43'296.96	118'841.82
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger			
	Nominalwert CHF		
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20'100.00	20'000.00	20'000.00
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5'000.00	5'000.00	5'000.00
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5'000.00	5'000.00	5'000.00
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1'000.00	1'000.00	1'000.00
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5'000.00	5'000.00	5'000.00
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1'200.00	1'200.00	1'200.00
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5'000.00	1.00	1.00
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5'000.00	1.00	1.00
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5'000.00	1.00	1.00
Genossenschaft Büchergilde, Zürich	100.00	0.00	1.00
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50'000.00	1.00	1.00
Logis Suisse AG	35'000.00	1.00	1.00
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	500.00	1.00	1.00
Baugenossenschaft mehr als wohnen	150'000.00	1.00	1.00
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	10'000.00	1.00	1.00
Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	297'900.00	37'208.00	37'209.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	2015 CHF	2014 CHF
Bau- und Erneuerungskonti		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	1'188'196.00	1'366'324.00
Planungsarbeiten Ersatzneubau Am Glattbogen	6'702'564.75	4'924'282.80
Sanierung Glattstegweg	97'242.85	78'600.95
Strategieentwicklung Dreispitz	269'086.15	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 1+3	3'969.50	0.00
Sanierung Talgarten	0.00	135'112.45
Photovoltaikanlage Im Holzerhurd 2-6	0.00	12'636.00
Photovoltaikanlage Im Holzerhurd 29	0.00	11'907.00
Neubau Tägelmoos, Winterthur	0.00	178'731.50
Total	8'261'059.25	6'707'594.70
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen		
Marchzinsen Hypothekendarlehen	99'946.00	40'529.00
Agio EGW-Anleihe	129'050.00	154'860.00
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	988'000.00	936'000.00
Finanzielle Abgeltung an Destinatäre infolge Auflösung der ASIG Personalfürsorgestiftung	404'000.00	0.00
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	106'200.00	154'200.00
Übrige Abgrenzungen	356'641.65	397'264.55
Total	2'083'837.65	1'682'853.55
Rückstellungen für Baunachträge		
LIVING 11, Seebach	288'000.00	413'000.00
Tägelmoos, Winterthur	243'800.00	250'000.00
Total	531'800.00	663'000.00
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	59'819'509.00	53'008'953.00
Zuweisung	7'839'088.00	8'200'024.00
Entnahmen	- 3'032'245.00	- 1'211'340.00
Umbuchungen auf Erneuerungskonto	- 178'128.00	- 178'128.00
Bestand 31.12.	64'448'224.00	59'819'509.00
Unterbesetzungsbeiträge		
Bestand 01.01.	0.00	0.00
Zuweisung	110'800.00	109'700.00
Entnahmen	- 110'800.00	- 109'700.00
Bestand 31.12.	0.00	0.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

28

	2015	2014
	CHF	CHF
ASIG-Spezialfonds		
Bestand 01.01.	122'854.35	64'847.60
Mieterbeiträge	272'601.00	266'089.50
Nachträgliche einmalige Fördervergütung EWZ	63'730.40	0.00
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.– pro Wohnung	– 25'260.00	– 24'370.00
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	– 50'140.00	– 48'200.00
Photovoltaikanlage Holzerhurd 2–6	– 78'818.30	0.00
Photovoltaikanlage Holzerhurd 29	– 95'652.30	0.00
LED-Beleuchtung Hirzenbach (Ersatz)	– 4'860.00	0.00
Nachrüstung diverser Photovoltaikanlagen	– 1'782.00	– 6'362.80
Diverse Beiträge	– 9'916.00	– 7'698.55
Photovoltaikanlage Holzerhurd 1+3	0.00	– 60'641.70
Photovoltaikanlage Dreispitz 17/19	0.00	– 60'809.70
Bestand 31.12.	192'757.15	122'854.35
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		
Bestand 01.01.	7'000'000.00	6'000'000.00
Zuweisung	1'000'000.00	1'000'000.00
Bestand 31.12.	8'000'000.00	7'000'000.00
Liegenschaften Sollmietertrag		
Mieteinnahmen Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	33'051'218.45	31'939'067.00
Mieteinnahmen Garagen und Parkplätze	2'181'138.95	2'116'784.50
Mieteinnahmen Gewerberäume	686'548.00	512'216.50
Mieteinnahmen Bastelräume	95'808.00	95'808.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	227'652.00	129'600.00
Total	36'242'365.40	34'793'476.00
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	118'985.00	118'985.00
Effektiv an den Vorstand vergütet (ohne Sozialversicherung) (in den Verwaltungsaufwendungen enthalten)	106'389.00	109'920.20
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	12'373.00	14'677.00
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben, z. B. Arbeitsgruppe GAV, Wohnen im Alter, Vorsorge, Events, ASIG-Zeitung (in den Verwaltungsaufwendungen enthalten)	21'920.00	42'500.00
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	23 Stellen	21 Stellen
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	17'917'487.00	18'368'479.00
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		2015	2014
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	Nominalwert	Belehnung	Belehnung
Etappe	CHF	CHF	CHF
1 Dreispitz 1	31'245'100.00	28'391'662.00	28'543'821.00
2 Wallisellenstrasse	1'700'000.00	1'600'000.00	1'700'000.00
3 Seebach	1'346'000.00	1'278'500.00	1'278'500.00
5 Am Glattbogen	15'500'000.00	12'500'000.00	12'750'000.00
6 Glattstegweg	13'200'000.00	13'120'000.00	13'200'000.00
7 Saatlen 1	9'805'000.00	8'960'000.00	9'160'000.00
8 Saatlen 2	3'650'000.00	3'602'500.00	3'602'500.00
9 Im Holzerhurd 1	11'445'000.00	10'547'500.00	10'547'500.00
10 Im Holzerhurd 2	19'000'000.00	18'900'000.00	18'900'000.00
11 Hirzenbach	1'230'000.00	1'230'000.00	1'230'000.00
12 Herbstweg	9'464'000.00	8'830'000.00	9'230'000.00
13 Seebach	16'265'000.00	13'851'500.00	14'361'500.00
14 Witikon 1	4'400'000.00	4'400'000.00	4'400'000.00
15 Dreispitz 2	5'300'000.00	5'300'000.00	5'300'000.00
16 Im Holzerhurd 3	3'130'000.00	2'830'000.00	2'830'000.00
17 Seebach	9'685'000.00	8'200'000.00	8'290'000.00
18 Seebach	5'868'000.00	4'276'019.00	4'345'015.00
19 Höngg	37'752'900.00	27'356'274.00	27'973'919.00
20 Witikon 2	9'000'000.00	9'000'000.00	9'000'000.00
21 Seebach	40'000'000.00	10'000'000.00	10'000'000.00
48 Dreispitz 4	1'480'000.00	0.00	0.00
49 Dreispitz 3	2'600'000.00	0.00	0.00
50 Rümlang	14'800'000.00	13'400'000.00	13'400'000.00
51 Effretikon	26'600'000.00	15'937'000.00	21'937'000.00
52 Hegnau	35'800'000.00	35'350'000.00	35'600'000.00
53 Buchs 1	5'260'000.00	5'202'500.00	5'202'500.00
54 Buchs 2	11'500'000.00	11'500'000.00	11'500'000.00
55 Oberglatt	22'389'400.00	16'968'500.00	17'688'303.50
56 Winterthur	35'000'000.00	0.00	0.00
Übrige Grundstücke	320'000.00	0.00	0.00
Total	404'735'400.00	292'531'955.00	301'970'558.50

Zinsabsicherungsgeschäfte

Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swap) über Hypothekarbeträge von insgesamt CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1.4.2019 vereinbart. Absicherungsgeschäfte können sich positiv oder negativ auf künftige Zinsentwicklungen auswirken und auch einen negativen Wiederbeschaffungswert aufweisen. Der Vorstand ist der Ansicht, dass durch den Abschluss der Zinsabsicherungen ein Mittelabfluss als unwahrscheinlich erscheint und dessen Höhe im heutigen Zeitpunkt ohnehin nicht verlässlich abgeschätzt werden kann. Hingegen kann durch die vorgenommenen Zinsabsicherungen die Auswirkung von Zinsschwankungen in den gewünschten Grenzen gehalten werden.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

30

	2015 CHF	2014 CHF
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Periodenfremder Ertrag		
GVZ-Entschädigung aus Vorjahr	316'437.00	0.00
Rückerstattung von zu viel bezahlten Baurechtszinsen durch die Stadt Zürich, aufgrund der definitiven Festlegung der Anlagekosten der Siedlung Steinacker, Zürich-Witikon	0.00	248'098.45
	316'437.00	248'098.45

Weitere Angaben gemäss Art. 17 der Statuten.

Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die ASIG Wohngenossenschaft erhält Leistungen vom Bund, von Kanton Zürich und von einigen Gemeinden, beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, zinsfreie oder vergünstigte Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese aus Mitteln der öffentlichen Hand gewährten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, die gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

Risikobeurteilung

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben im Berichtsjahr 2015 die wesentlichen Risiken der Genossenschaft analysiert und beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risiken identifiziert, die zu einer wesentlichen Korrektur der im Jahresabschluss dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Der Vorstand hat die Evaluation der Risiken anlässlich seiner Sitzung vom 8. Dezember 2015 gutgeheissen und von der Einhaltung des praktizierten internen Kontrollsystems (IKS) Kenntnis genommen.

Liegenschaften/Wohnungsbestand

Gemäss Liegenschaftenverzeichnis Seiten 36–39.

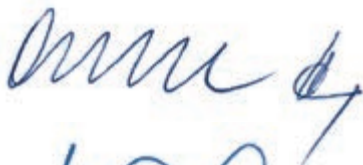
ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

	2015 CHF	2014 CHF
Gewinnvortrag	88'201.32	42'847.64
Jahresgewinn	4'328'702.14	3'785'408.08
Verfügbare Bilanzgewinn	4'416'903.46	3'828'255.72
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	220'000.00	200'000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	3'700'000.00	3'100'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5%*	443'070.35	440'054.40
Vortrag auf neue Rechnung	53'833.11	88'201.32
Total verfügbare Bilanzgewinn	4'416'903.46	3'828'255.72

* 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.

Unterschriften

Präsident:



Leiter Finanzen:



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

32



Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENIGSTRASSE 7 · 8026 ZÜRICH · POSTFACH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der

ASIG Wohngenossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ASIG Wohngenossenschaft, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sowie die Verwaltung des ASIG-Spezialfonds für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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 Bilanzgewinnes 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, 11. Februar 2016

Beilage:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

GELDFLUSSRECHNUNG

34

	2015 CHF	2014 CHF
Jahresgewinn	4'328'702	3'785'408
Abschreibungen	5'701'864	5'885'360
Fondseinlagen	8'839'088	9'258'031
Entnahme Erneuerungsfonds	– 3'032'245	– 1'211'340
Zunahme/Abnahme Forderungen	292'371	– 69'109
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	376'325	– 3'191'585
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	187'846	60'429
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	69'903	58'007
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	– 131'200	14'000
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	16'632'654	14'589'201
Investitionen in Sachanlagen	– 4'572'652	– 14'839'474
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 4'572'652	– 14'839'474
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	– 9'614'788	3'327'771
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	2'172'556	2'644'597
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	– 182'050	759'050
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	– 440'054	– 509'368
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 8'064'336	6'222'050
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (–)	3'995'666	5'971'777
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	12'283'468	6'311'692
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (–)	3'995'666	5'971'777
Flüssige Mittel am Jahresende	16'279'134	12'283'468

Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard

Gemäss den Bestimmungen von Art. 962 Abs. 2 OR hat die ASIG Wohngenossenschaft einen Abschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung, Swiss GAAP FER, erstellt. Auf die gleichzeitige Verteilung dieser Jahresrechnung mit der Einladung zur Generalversammlung wurde verzichtet. Der revidierte Jahresbericht nach Swiss GAAP FER kann bei der Geschäftsstelle bezogen oder auf der Website www.asig-wohnen.ch eingesehen werden.



Die ASIG bietet auch Gewerbeflächen zu attraktiven Konditionen an. Davon profitieren alle. Wie beispielsweise die eben eröffnete 3B Physiotherapie-Praxis in der Siedlung LIVING 11.

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS STADT ZÜRICH

36

Baueinheit	Siedlung	Adressen	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser	
			Total MFH	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 EFH
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							79	123		21	223	223	
2	Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328-332, 340-342	5		2	30								32	
3	Seebach	Sperletweg 1-51	2			12			2	22			24	36	
5	Am Glattbogen	Am Glattbogen 2-132, 138-172, 7-145 Wallisellenstrasse 401-439	16			72	24			87	38		125	221	
6	Glattstegweg	Glattstegweg 56-94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330-338	22			68	68							136	
7	Saatlen 1	Dreispietz 265-269 Saatlenstrasse 98-110	7		38	53								91	
8	Saatlen 2	Saatlenstrasse 150-152	2	3	12	6	6							27	
9	Im Holzerhurd 1	Im Holzerhurd 1-3, 2-6, 30-34, 38-42	11		20		50	10						80	
10	Im Holzerhurd 2	Im Holzerhurd 11, 15-25, 29, 33-35	4			88	14					6	6	108	
11	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14	1	9	9	18								36	
12	Herbstweg	Herbstweg 110-112	2	7	35	21								63	
13	Seebach	Mattackerstrasse 65-73, 77-83	9	27	27	42	23							119	
14	Witikon 1	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140-144	7	12	12	20	12	32						88	
15	Dreispietz 2	Dreispietz 17-21, 35 Wallisellenstrasse 352	5	14	21	18	4							57	
16	Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43	3		6		27	6						39	
17	Seebach	Mattackerstrasse 26-32	4	7	6	16	7							36	
18	Seebach	Schaffhauserstrasse 406-408	2	8	20	8	4							40	
19	Höngg	Rütihofstrasse 41-73	17		15	43	62	11						131	
20	Witikon 2	Trichtenhausenstrasse 124-128	3			17	19	7						43	
21	LIVING 11	Schaffhauserstrasse 561-565, 571-573 581-585, 591-595	11		29	63	49	15						156	
48	Dreispietz 4	Dreispietz 257	1		6	3								9	
49	Dreispietz 3	Dreispietz 239, 247, 255	3		12	6								18	
Total Stadt Zürich			137	87	270	604	369	81	1411	81	232	38	27	378	1789

Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2015 (1025 % des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Autoabstellplätze Kinderkrippe	1945–47	1972	1991/92	1991/92	33'048'771.80	72'472'100.00
Garagen, Verkaufslokal Kinderkrippe	1945–47		1988/2003	1988	3'613'345.25	7'893'700.00
	1948	2000	2008	2000	3'720'875.00	10'017'700.00
Garagen, Abstellplätze 1 Kindergarten	1950/51	1991	2011/12	2000	24'033'517.25	55'705'000.00
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	1987	1987	17'268'794.05	33'511'900.00
1 Restaurant, 1 Schulgebäude Garagen, Abstellplätze	1955		1994	1994	14'530'770.75	22'360'800.00
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109'377.80	7'169'200.00
Abstellplätze	1964	1987	1997/98/08	1997/98/08	14'965'748.00	21'838'200.00
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2002	1997–2000	1997–2000	24'057'569.10	34'904'600.00
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'312'127.60	6'190'200.00
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'157'898.00	14'194'000.00
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'120'204.00	29'687'300.00
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'233'081.00	23'113'000.00
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'339'897.00	26'132'900.00
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'655'515.00	13'394'300.00
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935'354.00	13'997'000.00
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'289'202.00	11'040'000.00
Garagen, 1 Arztpraxis 1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97				46'940'725.35	48'410'700.00
Garagen, 1 Doppelkindergarten 1 Pflegewohngruppe	2003/04				15'078'825.00	17'075'400.00
Garagen, 1 WG, 1 Krippe 3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'170'809.00	56'678'200.00
1 Lagerraum	1952				2'200'000.00	1'931'600.00
2 Lagerräume, 1 Atelier	1952				4'625'000.00	4'007'600.00
Total Stadt Zürich					364'407'406.95	531'725'400.00

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS REGION ZÜRICH

38

Baueinheit	Siedlung	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
		Total MFH	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 EFH	
50	Rümlang	Obermattenstrasse 31–43 Rümelbachstrasse 1–19	10		16	58	32		106			12		12	118
51	Effretikon	Rappenstrasse 9–13, 12–18 Illnauerstrasse 34–36	9		27	74	38		139						139
52	Hegnau	Riethof 1–25, 2–18	22		19	98	98	21	236						236
53	Buchs 1	Dielsdorferstrasse 10–18	5		4	15	15	4	38						38
54	Buchs 2	Ringstrasse 7–21	8		6	18	26	12	62						62
55	Oberglatt	Reckholderenstrasse 1–67 Glattstügg 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurmbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b	9		2	32	42	13	89						89
Total Region Zürich			63		74	295	251	50	670			51	17	68	738
Total Stadt Zürich			137	87	270	604	369	81	1411	81	232	38	27	378	1789
Total			200	87	344	899	620	131	2081	81	232	89	44	446	2527



Quartier/Gemeinde: Affoltern ZH
Anzahl Wohnungen: 227
Wohnungstypen: 2- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäuser



Quartier/Gemeinde: Seebach
Anzahl Wohnungen: 231
Wohnungstypen: 1- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäuser



Quartier/Gemeinde: Rümlang
Anzahl Wohnungen: 118
Wohnungstypen: 2- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und Reihenhäuser



Quartier/Gemeinde: Buchs
Anzahl Wohnungen: 100
Wohnungstypen: 2- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Höngg
Anzahl Wohnungen: 131
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Oberglatt
Anzahl Wohnungen: 56
Wohnungstypen: 4½- und 5½-Zimmer-Reihenhäuser

Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2015 (102,5 % des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Garagen, Abstellplätze	1961–63	1996	1997–99	1997–99	20'489'124.95	35'934'100.00
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'503'974.00	32'953'600.00
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	44'344'974.00	65'570'300.00
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/14	7'126'865.85	9'980'100.00
Garagen	1987	2002			17'674'938.10	22'806'000.00
Garagen, Abstellplatz	1994				27'883'527.50	28'939'000.00
Garagen 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				50'079'997.40	40'100'000.00
Total Region Zürich					191'102'692.45	236'283'100.00
Total Stadt Zürich					364'407'406.95	531'725'400.00
Total					555'510'099.40	768'008'500.00



Quartier/Gemeinde: Schwamendingen
Anzahl Wohnungen: 904
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen
und Reihenhäuser



Quartier/Gemeinde: Hegnau
Anzahl Wohnungen: 236
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Seebach, LIVING 11
Anzahl Wohnungen: 156
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



Quartier/Gemeinde: Effretikon
Anzahl Wohnungen: 139
Wohnungstypen: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

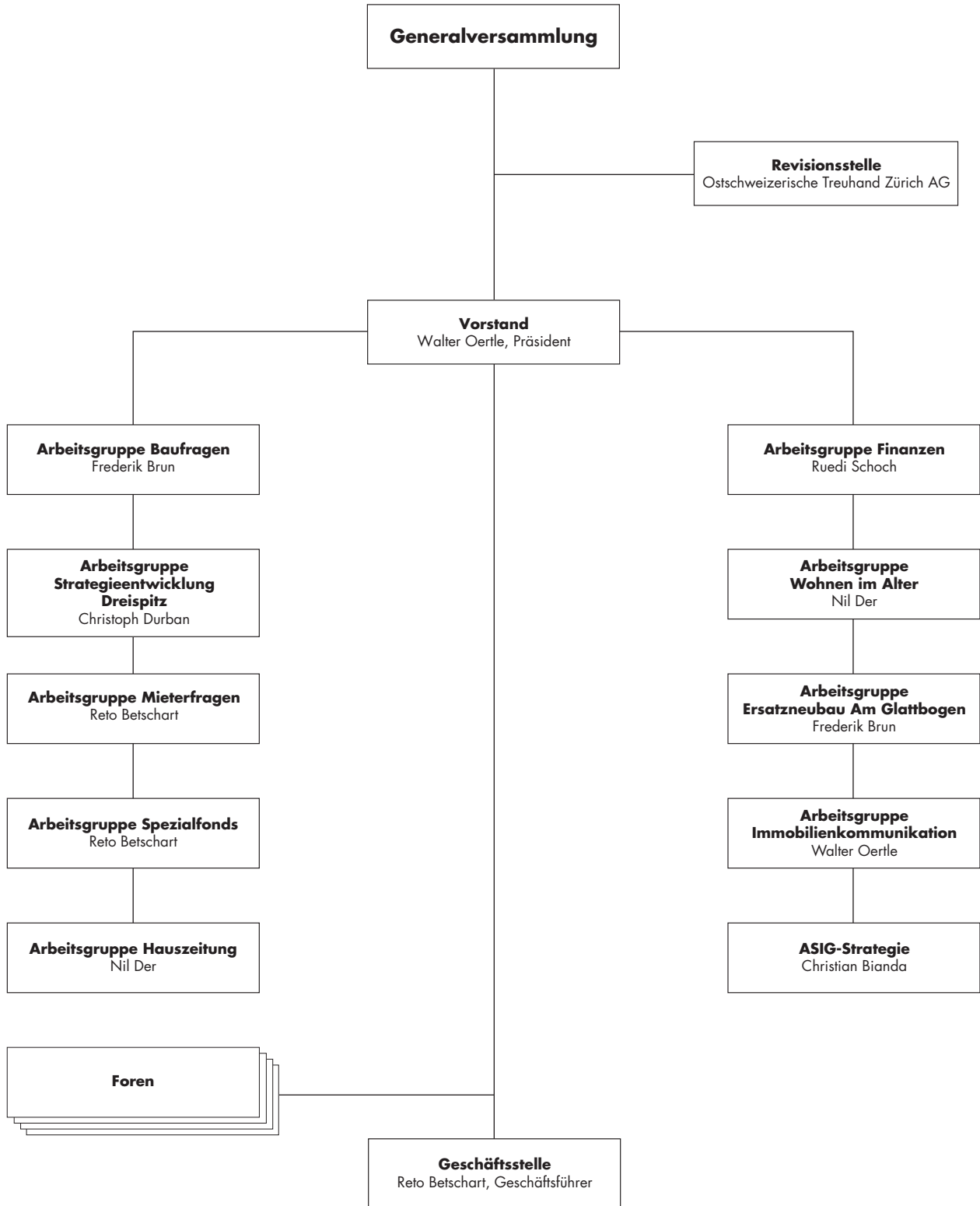


Quartier/Gemeinde: Witikon
Anzahl Wohnungen: 131
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

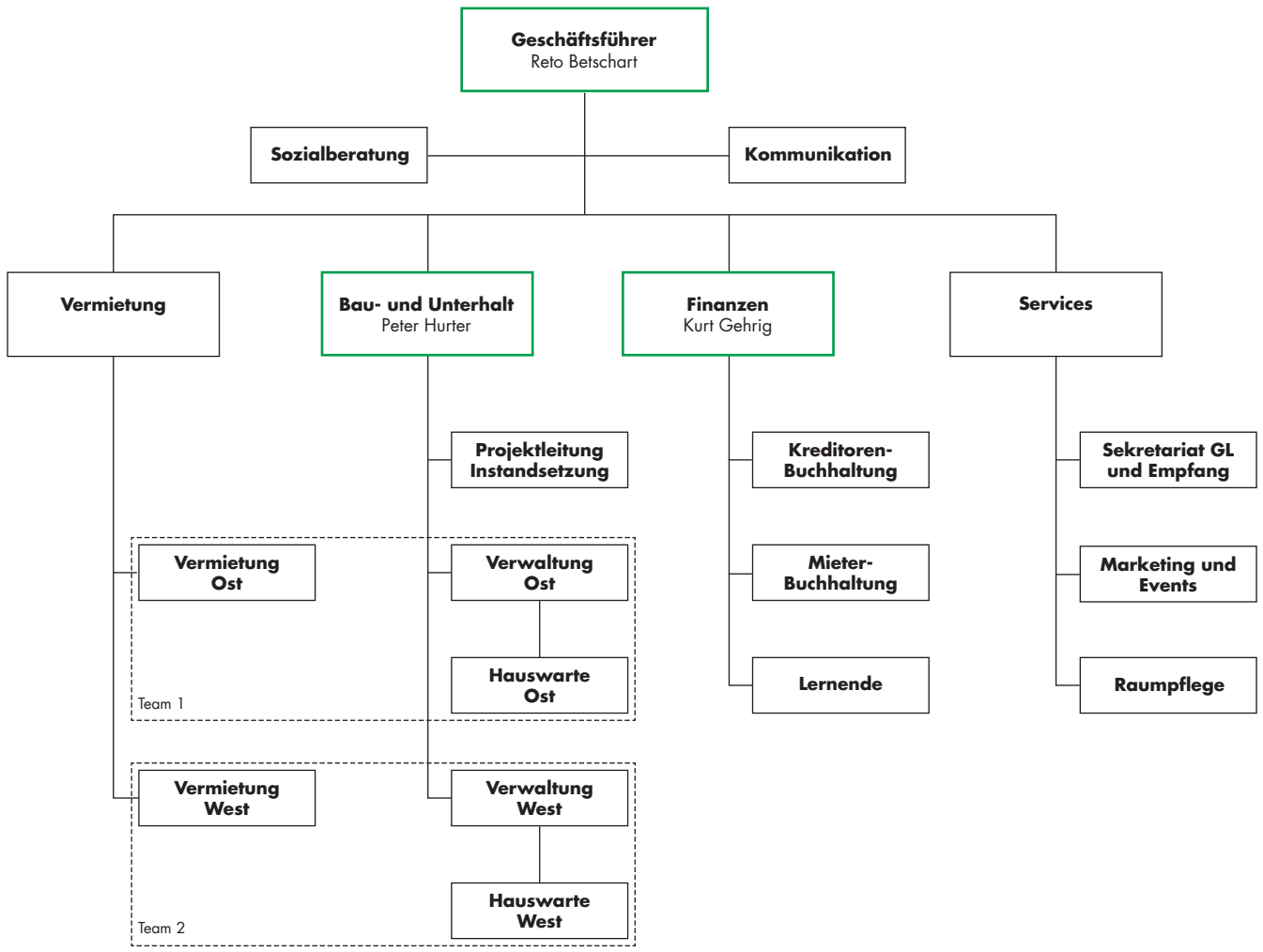


Quartier/Gemeinde: Winterthur, Tägelmoss
Anzahl Wohnungen: 89
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (STAND 01.01.2016)



ORGANIGRAMM (STAND 01.01.2016)



Mitglied der Geschäftsleitung (GL)

KONTAKTE (STAND 01.01.2016)

42 VORSTAND

Walter Oertle, Präsident, Schaffhauserstrasse 406, 8050 Zürich
Ruth Kägi, Vizepräsidentin, Grundstrasse 15a, 8405 Winterthur
Frederik Brun, Eichhalde 16, 8046 Zürich
Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich, Schreinerstrasse 51, 8004 Zürich
Nil Der, Im Holzerhurd 30, 8046 Zürich
Dalmazio Pacozzi, Mattackerstrasse 71, 8052 Zürich
Ruedi Schoch, Am Wasser 36, 8049 Zürich
Christian Bianda, Riethof 17, 8604 Volketswil

GESCHÄFTSSTELLE

Dreispietz 21, 8050 Zürich, 044 325 16 00
Sozialberatung: 044 325 16 50
Website: www.asig-wohnen.ch
Geschäftsführer: Reto Betschart
Geschäftsleitung:
Reto Betschart
Peter Hurter
Kurt Gehrig

STIFTUNGSRAT DES ASIG HILFSFONDS

Harro Werner, Wiesliacher 8, 8053 Zürich
Claudia Jenny, Dreispitz 167, 8050 Zürich
Silvio Sauser, Wiesliacher 1, 8053 Zürich

STIFTUNGSRAT DER PERSONALFÜRSORGESTIFTUNG

Ruedi Schoch, Vertreter des Vorstandes, Am Wasser 36, 8049 Zürich
Leo Schilliger, Vertreter der Genossenschafter, Ferdinand-Hodler-Strasse 15, 8049 Zürich
Kurt Gehrig, Vertreter des Personals, Hüeblistrasse 22, 8165 Oberweningen

REVISIONSSTELLE

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Markus Harsch, Maurus Gmünder, Wengistrasse 7, 8026 Zürich



Die ASIG steht allen Bevölkerungsschichten offen und bietet auch Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften mit bescheidenem Einkommen an.

Die ASIG stellt Wohnraum auch für diejenigen bereit, deren besondere Bedürfnisse vom allgemeinen Wohnungsmarkt nur schwer befriedigt werden können.

Dem harmonischen Generationenwechsel und dem sozialen Ausgleich innerhalb der Siedlungen und der Genossenschaft schenkt die ASIG besondere Sorgfalt.

Die ASIG ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie entzieht die Liegenschaften dauernd der Spekulation.

Die Mietzinse werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt.

Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft
Redaktion: ASIG, **Fotos:** Ralph Hut, Reto Betschart (Seite 10)
Gestaltungskonzept und Realisation: Sevensesas GmbH Marketing, Communication, Advertising
Druck: Andres Print-Medien GmbH

