



ASIG

## JAHRESBERICHT 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

2

3	Vorwort
4	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	Geldflussrechnung
26	Anhang zur Jahresrechnung
32	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
34	Bericht der Revisionsstelle
36	Liegenschaftenverzeichnis Stadt Zürich
38	Liegenschaftenverzeichnis Region Zürich
40	Die Organe der Genossenschaft
41	Organigramm
42	Kontakte



Bereits zum 25. Mal wurde an der Jassmeisterschaft die Jasskönigin oder der Jasskönig unserer ASIG Wohngenossenschaft gesucht. 64 Jassbegeisterte traten 2016 zu einem fairen Wettstreit an. Dieser traditionelle Anlass wurde im Forum Schwamendingen durchgeführt und trägt als wichtiger Fixpunkt in der Agenda zu einem attraktiven Siedlungsleben in der ASIG bei.

## VORWORT



Walter Oertle  
Präsident

Liebe Genosseschafterinnen,  
liebe Genosseschafter

Der ASIG-Geschäftsbericht ist die Gelegenheit, das vergangene Geschäftsjahr noch einmal Revue passieren zu lassen. Die ASIG Wohngenossenschaft ist sehr gut aufgestellt und präsentiert sich in einer soliden und wirtschaftlich ausgezeichneten Verfassung. Das vorliegende Ergebnis ist einmal mehr ein erfolgreiches. Mit dem Beginn des neuen Geschäftsjahres lässt uns dies natürlich optimistisch in die Zukunft blicken. Anlass dazu geben uns auch die unverändert guten Rahmenbedingungen. So gewinnt das Wohnen in einer Genossenschaft mit fairen Mieten, grösstmöglicher Wohnsicherheit und einem hohen Mass an Innovation weiter an Bedeutung. Darüber hinaus trägt die gute Wirtschaftslage dazu bei, dass unsere Wohnungsprodukte weiterhin gut nachgefragt bleiben. Kommt dazu, dass sich der Standort Zürich und Agglomeration weiter sehr gut entwickelt und

die Stadt ihr Image als lebenswerte und welt-offene Stadt auch im letzten Jahr nachhaltig verbessern konnte.

Die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft ist und bleibt der Garant dafür, dass die ASIG nicht nur ein modernes und attraktives, sondern vor allem auch ein demokratisches und solidarisches Unternehmen bleibt. Das ermöglicht uns gutes und sicheres Wohnen und ist gleichzeitig ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Selbstverständlich müssen wir bei all dem stets auch die wirtschaftlichen Möglichkeiten unserer Genossenschaft im Blick behalten. Dies ist die Grundvoraussetzung dafür, dass wir den erfolgreichen Weg der ASIG Wohngenossenschaft fortsetzen können.

Walter Oertle, Präsident

## BERICHT DES VORSTANDES

4

*Der Krokus ist der  
Vorbote des Frühlings.  
Wenn die Krokusse sich  
Ende Februar Köpfchen  
an Köpfchen zu lavendel-  
farbenen Blüten-Kissen  
ausbreiten, dann erwachen  
mit Sicherheit auch die  
Frühlingsgefühle der  
Bewohnerinnen und  
Bewohner in der  
Siedlung TägelmooS.*



### Stabile Marktposition

Bauen, Werterhalt und Unterhalt der Liegenschaften sowie nachbarschaftliches Miteinander und wohnbegleitende Dienstleistungen wie auch die wohlwollende Haltung aller Mitglieder sind Komponenten der ASIG Wohngenossenschaft. Mit einer sorgfältigen Planung und Vorbereitung aller entsprechenden Themen erreichen wir zielgenau, effektiv und zeitgemäss unsere gesteckten Ziele. So bleibt das Wohnen in der ASIG attraktiv. Damit steigern wir nicht nur die Wohnzufriedenheit der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, sondern es ist auch Voraussetzung dafür, dass wir unsere stabile Marktposition als Genossenschaft am Zürcher Wohnungsmarkt halten können.

### Planung im Fokus

Das Jahr 2016 war weniger von Bautätigkeiten geprägt als vielmehr von der Planung und Vorbereitung dafür. Die Investitionen lagen somit eher auf einem tiefen Niveau. Eine grosse Herausforderung für alle an Planungsprozessen Beteiligten ist es, im Rahmen von vorgegebenen

Budgets Lösungen zu entwickeln, welche einen modernen und zeitgemässen Wohnungsbau auch erfüllen. Gleichzeitig müssen sie die höchst unterschiedlichen technischen Gegebenheiten in die Planung miteinbeziehen. Was zur Zeit der Fertigstellung zeitgemäss und fortschrittlich war oder sein wird, gilt es auf einen modernen und zukunftsweisenden Stand zu bringen. Kommt, wie im Dreispitz, eine übergeordnete schützende und bewahrende Geisteshaltung hinzu, macht dies die Lösungsfindung noch einmal ein ganzes Stück komplizierter. Voraussetzung für die Wohnzufriedenheit der Mitglieder ist die sorgfältige Planung und Instandhaltung unserer Wohnhäuser. Dies genießt jedes Jahr eine hohe Priorität.

### Entwicklung Dreispitz

Auch wenn die ASIG grössten Wert auf den Erhalt und die Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes legt, ist eine Neubautätigkeit unverzichtbar, um die Genossenschaft zukunftsweisend aufzustellen. So haben wir aktiv an der Vorbereitung und Fertigstellung des Master-

plans für den Dreispitz weitergearbeitet. An einer Mieterveranstaltung im Herbst konnten alle Mieter des Dreispitz über den aktuellen Stand der Planung für die Erneuerung des Siedlungsgebiets informiert werden. Wir nehmen das grosse Interesse der über 400 anwesenden Personen im Swissotel Zürich Oerlikon sehr ernst und arbeiten mit Hochdruck am «besten Plan» für die optimale Etappierbarkeit.

Lesen Sie auf Seite 10 im Bericht von Frederik Brun auch über weitere Sanierungs- und Erneuerungsprojekte der ASIG.

### Grosse Nachfrage

Der Wohnungsmarkt in Zürich und Agglomeration entwickelt sich derzeit aus Sicht der Vermietenden und Vermieter sehr günstig. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist sehr gross und die vermietungsbedingten Leerstände sind im vergangenen Jahr fast nicht identifizierbar. Dies ist jedoch kein Grund für die ASIG,

sich zufrieden zurückzulehnen. Im Gegenteil: Umso mehr sieht sich die ASIG verpflichtet, ihren Mitgliedern bestmöglichen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Für dieses Ziel arbeiten im Jahr 2016 insgesamt 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Geschäftsstelle und Hauswartung. Alle setzten sie sich dafür ein, die gesteckten Ziele zu erreichen.

### Gestaltungsplan Überlandpark

An insgesamt 12 Vorstandssitzungen beriet der ASIG-Vorstand die ordentlichen Geschäfte und viele weitere Themen. Sehr erfreulich ist in diesem Zusammenhang die Genehmigung des Gestaltungsplans Überlandpark. Die Realisierung ist damit einen grossen Schritt weiter, und für den Baubeginn wird das Jahr 2019 in Aussicht gestellt.

### Überarbeitung ASIG-Strategie

Die ASIG Wohngenossenschaft ist zukunftsgerichtet und innovativ. Um diesem Leitbild-



*Bewohnerinnen und Bewohner diskutieren am Gipsmodell über die Entwicklungsabsichten im Dreispitz.*

*Bad in der Menge – die charmante Schlagerkönigin Francine Jordi sang sich anlässlich der GV in die Herzen der Zuhörerinnen und Zuhörer.*



Versprechen langfristig gerecht zu werden, gilt es, die ASIG-Strategie «Wohnen und mehr» sowie unseren Genossenschaftsgedanken stetig kritisch zu prüfen und der Zeit anzupassen. Dieser Herausforderung hat sich die Arbeitsgruppe ASIG-Strategie auch im vergangenen Geschäftsjahr zusammen mit dem Gesamtvorstand und der Geschäftsleitung angenommen.

#### **Auflösung Personalfürsorgestiftung**

Im Sinne der Gleichbehandlung unseres Personals wurde die Personalfürsorgestiftung aufgelöst, in welche nur bis 31.12.2005 beigetreten werden konnte. Allen Berechtigten wurde eine vereinbarte Austritts- beziehungsweise Umlagerungszahlung in die 2. Säule geleistet. Es sind keine Härtefälle entstanden.

#### **Dynamisch in die Zukunft**

Zwei besondere Anlässe bereiteten mir eine ganz grosse Freude, ja sie waren eigentliche Highlights. Der Spatenstich Am Glattbogen, mit welchem der Baubeginn für 229 zeitgemässe Wohnungen symbolisch vollzogen wurde, und die öffentliche Beurkundung der Landsicherung in Fällanden. Beide Anlässe stehen sinnbildlich für die Weiterentwicklung der ASIG – einer

modernen und dynamischen Wohngenossenschaft.

#### **Rücktritt von Nil Der aus dem Vorstand**

Im Herbst 2016 mussten wir vom vorzeitigen Rücktritt von Nil Der per Ende Jahr Kenntnis nehmen. Aus privaten Gründen hat sich unsere langjährige Kollegin zu diesem Schritt entschlossen. Nach 5-jähriger Vorstandstätigkeit, in welcher Nil Der überzeugend und aktiv die ASIG mitgestaltete, verlieren wir in ihr eine wertvolle und liebenswürdige Kollegin. Wir wünschen ihr viel Glück und Erfolg auf dem weiteren beruflichen und privaten Weg und danken ihr für die gemeinsame Zeit.

#### **Abschied von Armand Meyer**

Leider mussten wir im vergangenen Jahr Abschied nehmen von unserem Ehrenmitglied und einstigen Präsidenten Armand Meyer. Mit seiner überlegten und besonnenen Art führte er die ASIG während vier Jahren (GV 2002 bis GV 2006) mit Weitsicht.

*Für den Vorstand  
Walter Oertle, Präsident*

*Mit dem Ersatzneubau Am Glattbogen entstehen 229 neue, moderne und lebensgerechte Wohnungen. Mit den Baumeisterarbeiten wurde im Januar 2017 begonnen, damit Ende 2018 die ersten Mieterinnen und Mieter einziehen können.*



## PERSONAL

8

### **Geschäftsstelle**

Nach einem dynamischen 2015 stand das Geschäftsjahr 2016 im Zeichen der Konsolidierung und der Umsetzung der vorausgegangenen Vorbereitungen. Die Bewirtschaftung war mit der Entmietung der Wohneinheiten im östlichen Teil unserer Siedlung Am Glattbogen stark gefordert. Die Bauabteilung nahm sich zusammen mit dem Totalunternehmer des Rückbaus der Wohneinheiten und der Vorbereitungsarbeiten für den Ersatzneubau Am Glattbogen an. Zufriedenstellend verliefen auch die Garantieabnahmen im Tägelmoos im Sommer, zwei Jahre nach Erstbezug.

Die Geschäftsstelle muss sich aufgrund der sich rasch verändernden und anspruchsvollen Anforderungen weiterentwickeln. Mit der neu geschaffenen Stelle Kommunikation sowie der personellen Verstärkung in der Vermietung rüstet sich die ASIG im operativen Geschäft für die Zukunft.

### **Dienstjubiläen**

Nach vier Jubiläen im Jahr 2015 freuten sich 2016 noch einmal drei Mitarbeitende der ASIG auf ein Dienstjubiläum. Zu Beginn des vergangenen Jahres feierte Peter Hurter, Leiter Bau & Unterhalt und Mitglied der Geschäftsleitung, sein 15-Jahre-Jubiläum sowie Roberto Colella, Projektleiter Bau, sein 10-Jahre-Jubiläum. Das 20-Jahre-Jubiläum feierte unser Hauswart Fritz Haltfinner, Hauswart im HW-Team Dreispitz, gegen Mitte Jahr. Wir bedanken uns bei den drei Jubilaren für die langjährige Treue und freuen uns auf eine weitergehende und erfolgreiche Zusammenarbeit.

### **Personelles**

Nach 41 Dienstjahren trat René Späni, langjähriger Hauswart in Witikon, im Frühjahr 2016 in den wohlverdienten Ruhestand. Im letzten Geschäftsjahr aus der ASIG ausgetreten ist Yasmine Zaunschirm, Sekretariat und Empfang. Neu ein-

getreten sind Ralf Wettstein, Hauswart Witikon, Isabelle Denzler, Assistentin der Geschäftsleitung, Andrea Gnädinger, Kommunikation, und Claudia Messerli, Vermietung.

Während seiner Ausbildung zum Fachmann Betriebsunterhalt (im Lehrverbund) war Fabian Häberli für sein 3. Lehrjahr im Hauswartteam Dreispitz integriert. Er schloss die Lehrabschlussprüfung erfolgreich ab, wozu wir ihm gratulieren. Der derzeitige Lernende im HW-Team Dreispitz heisst Fatjon Limani.

Wegen des gesundheitsbedingten Ausfalls von Andres Schüepp, Hauswart Glattstegweg, wurde die Siedlung von Patrick Schmid, Hauswartteam Effretikon, temporär übernommen. Damit ergab sich für Fabian Häberli die Chance, erste Berufserfahrungen als Hauswart im Team Effretikon zu sammeln.

### **Geschäftsjahr 2016**

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen im Raum Zürich ist ungebrochen hoch, so bewerben sich auf eine frei werdende Wohnung bei der ASIG weit über 100 Suchende. Betrachtet man jedoch die Zahl der Mieterwechsel in den Genossenschaftswohnungen, erkennt man eine erhebliche Differenz zum freien Wohnungsmarkt. Während die durchschnittliche Mietdauer im Kanton Zürich statistisch bei rund sieben Jahren liegt, ist die Verweildauer in einer Wohnung der ASIG mehr als doppelt so lange. Diese Treue ist nicht nur eine Frage des Mietzinses, sondern die Kombination aus Wohnqualität, Gemeinschaft und Services. Oder mit den ASIG-Worten ausgedrückt: ASIG – wohnen und mehr. Für das grosse Engagement und die grossartigen Leistungen unserer Mitarbeitenden bedanke ich mich herzlich.

*Reto Betschart, Geschäftsführer*



## ASIG-FOREN UND QUARTIERVEREIN RAPPENHALDE EFFRETIKON



Im Forumslokal Seebach trafen sich im Februar über 20 Teilnehmende zum kurzweiligen Lottospass im Rahmen des ASIG-Kaffeemittags.

9

### **Gemeinsam aktiv**

Liebe Genosseschafterinnen und Genosseschafter

Wenn wir in der heutigen Zeit in einer schönen, bezahlbaren Wohnung leben dürfen, ist das sicher beruhigend und ein Geschenk. Genau das bietet Ihnen unsere ASIG-Wohngenossenschaft für fast jede Lebensphase.

Aber was bedeutet eigentlich Genossenschaft? Sie leben in einem sicheren Zuhause und sind auch Miteigentümerin oder Miteigentümer. An der Generalversammlung können Sie mitbestimmen und Verantwortung übernehmen. An der Mieterversammlung, die alljährlich im Frühjahr in Ihrer Siedlung stattfindet, werden Forenmitglieder durch die teilnehmenden Bewohnerinnen und Bewohner gewählt. Ihre siedlungsbezogenen Mieteranliegen werden angehört und von Vertreterinnen und Vertretern des ASIG-Vorstandes und der Geschäftsleitung nach Möglichkeit unterstützt.

Jedes Forum, in Effretikon der Quartierverein, bietet Ihnen ein vielseitiges Jahresprogramm an

und freut sich über die Teilnahme bei einem für Sie passenden Angebot. Eine aktive Siedlung fördert das Zusammenleben und bietet eine lebendige Nachbarschaft, die anderswo vielfach anonym stattfindet. Dies ist doch auch ein Grund, weshalb wir in einer Genossenschaft wohnen.

Mit Ihrem aktiven Engagement unterstützen Sie den Genossenschaftsgedanken und fördern das Miteinander an Ihrem gewählten Wohnort bei der ASIG. Wie bei allen freiwilligen Organisationen sind auch in Ihrer Siedlung immer wieder neue Forenmitglieder gesucht und herzlich willkommen. Dank Ihrem Mitwirken lebt die Siedlung für alle Generationen. Es ist doch sinnvoll und wertvoll, die eigenen Nachbarn zu kennen. Wir leben ein Miteinander getreu dem ASIG-Motto «Wohnen und mehr».

Ich bedanke mich herzlich bei allen aktiven Forenmitgliedern und den engagierten ASIG-Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern. Denn sie leisten einen grossen Beitrag zu einem aktiven Siedlungsleben.

*Ruth Kägi, Vizepräsidentin*

## BAUFRAGEN

10

Die Arbeitsgruppe Baufragen beschäftigte sich 2016 vorwiegend mit der Planung zur Sanierung der Siedlung am Glatstegweg wie auch mit der Planung eines neuen Gemeinschaftsraumes für die Siedlung Riethof in Hegnau. Zudem wurde die Mieterumfrage aus dem Jahr 2015 ausgewertet, und die baulich relevanten Themen wurden unter den Mitgliedern intensiv diskutiert. Diese Diskussion diente dazu, einige Punkte daraus aufzugreifen, die dann im ASIG-Baustandard entsprechend berücksichtigt wurden und somit bei künftigen Bauobjekten zur Anwendung kommen werden.

Nachdem die Bauarbeiten der Siedlung Talgarten bereits im Herbst 2015 termingerecht abgeschlossen worden waren, musste im vergangenen Jahr noch die definitive Bauabrechnung erstellt werden. Die Abrechnungssumme lag unter dem Kostenvoranschlag und konnte im vergangenen Frühling vom Vorstand vorbehaltlos genehmigt werden.

### **Bevorstehende Bautätigkeiten in den bestehenden ASIG-Siedlungen:**

#### **Siedlung Glatstegweg**

Nebst der Planung und Umsetzung der beiden Bauetappen wurden die Mieterinnen und Mieter über das vorliegende Umbauprojekt und über das entsprechende Vorgehen im Detail informiert. Zudem wurde der Kostenvoranschlag vom Vorstand genehmigt. Somit steht dem Bau der ersten Etappe im Frühling 2017 nichts mehr im Weg. Die zweite Bauetappe wird 2018 folgen.

#### **Siedlung Hegnau**

Das Forum Hegnau stellte zuhanden des Vorstandes den Antrag zur Prüfung der Machbarkeit eines neuen Gemeinschaftsraumes in der Siedlung. Der Vorstand kam diesem Anliegen nach und beauftragte die Arbeitsgruppe Baufragen, den Wunsch zu prüfen und ein entsprechendes Vorprojekt ausarbeiten zu lassen. Dieses wird einerseits den Vorgaben und Bedürfnissen des Forums gerecht und integriert sich andererseits gut in die bestehende Siedlung.

*Frederik Brun, Vorstandsmitglied*

*Auch ein Abbruch will gut geplant und mit dem nötigen Know-how und dem richtigen Werkzeug durchgeführt werden.*



## ASIG INTERN

**Spezialfonds**

Seit Einführung des Spezialfonds wurden viele spannende Projekte im sozialen und im ökologischen Bereich umgesetzt. Die Vergütung der öffentlichen Hand für die Einspeisung des produzierten Stroms ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Gleichzeitig sind die Kosten für Solarpaneele und damit die Investitionskosten laufend gesunken. Strom aus Eigenproduktion kostet heute nahezu gleich viel wie derjenige aus der Steckdose. Der Bau von Photovoltaikanlagen ist heute auch aus wirtschaftlicher Sicht ein sinnvoller Beitrag an unsere Umwelt.

Die ASIG verfolgt seit rund 15 Jahren das Ziel, den in den eigenen Liegenschaften verbrauchte Allgemeinstrom selber zu produzieren. Unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung des Wohnungsbestandes können die finanziellen Mittel des ASIG-Spezialfonds auch weiterhin

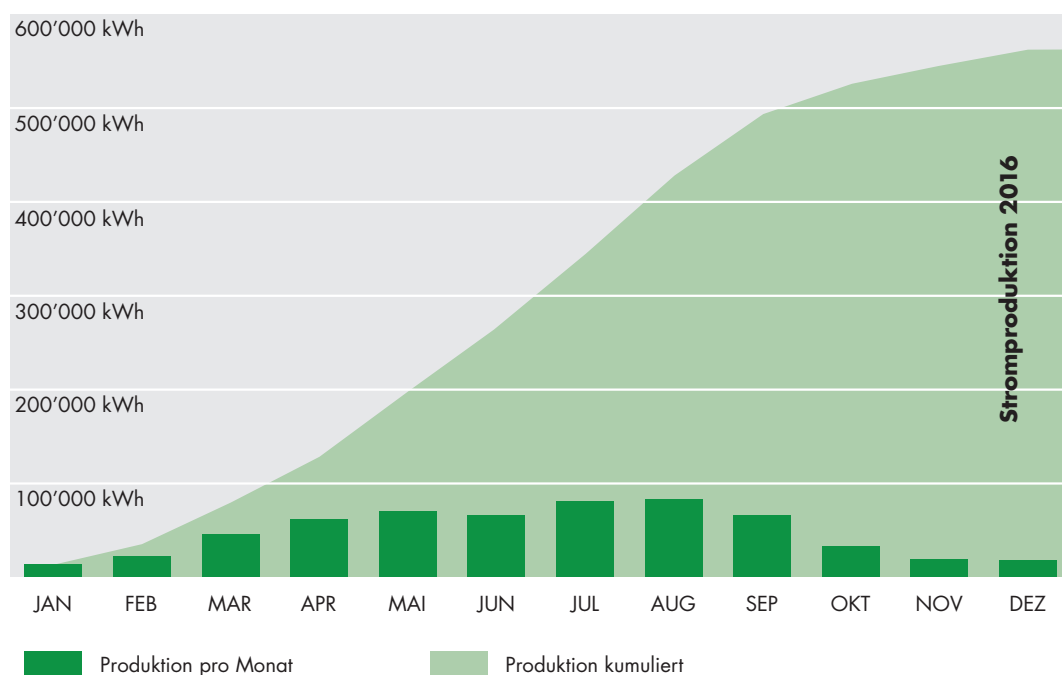
zielführend in neue Photovoltaikanlagen investiert werden. Nach der Siedlung Riethof in Hegnau (2015–2018) warten in der ASIG noch einige Flachdächer bereits erstellter Neubauten auf die energetische Nachrüstung. Die baulichen Auflagen fordern bei Minergie-Bauten ab 2017 die Erstellung von Photovoltaikanlagen als Standard.

Per Ende 2016 waren 25 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 642 kWp angeschaltet. Die Anlagen produzierten im Jahresgesamt 565'618 Kilowattstunden (kWh) erneuerbare Energie. Die ASIG ist auch in Zukunft bereit, einen nachhaltigen und ökologisch wertvollen Beitrag an unsere Umwelt zu leisten.

*Reto Betschart, Geschäftsführer*

**Stromproduktion 2016**

Total produzierter Strom in kWh (Energienmenge)



### **Sozialberatung**

Im März 2016 fand die Veranstaltung zum Thema Wohnen im Alter statt. Erfreulicherweise haben über 120 Genossenschafterinnen und Genossenschafter an diesem Anlass teilgenommen, bei welchem wir viel über ihre diesbezüglichen Bedürfnisse erfahren haben. Wir sind laufend daran, ergänzende Angebote zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.

2016 initiierten wir gemeinsam mit der Kirche Saatlern einen regelmässigen Kaffeetreff für Seniorinnen und Senioren im Quartier. Der Anklang ist gross. In Höngg wurde im Dezember 2016 ein erster Kaffeenachmittag durchgeführt. 2017 findet erstmals eine Seniorenreise statt, die durch mich begleitet wird.

Im Berichtsjahr beschäftigte ich mich mit Nachbarschaftsthemen und mit vielen Einzelfällen. Ziel ist jeweils, beratend und unterstützend zur Seite zu stehen, bis eine dauerhafte Lösung etabliert werden kann. Oft übernehme ich administrative Aufgaben, bis beispielsweise der Treuhandsdienst der Pro Senectute sich engagiert oder ein Beistand ernannt wird. Vermittlungen finden im administrativen Bereich auch über Freiwillige der ASIG Wohngenossenschaft statt. An dieser Stelle möchte die ASIG allen Freiwilligen ihr herzliches Dankeschön aussprechen. Für das mir entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich.

*Mirjam Pfister, Sozialarbeiterin*

### **Stiftung ASIG-Hilfsfonds**

Die Stiftung unterstützt in der ASIG wohnende Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit finanziellen Beiträgen oder Sachwerten, wenn sie sich in einer unverschuldeten Notlage befinden. Hilfsgesuche können direkt an den Stiftungsrat oder an die ASIG-Sozialarbeiterin gerichtet werden. Der Stiftungsrat prüft die Gesuche und Voraussetzungen für Unterstützungsbeiträge. Diese sollen in erster Linie helfen, finanzielle Engpässe zu überbrücken. Eine permanente finanzielle Unterstützung ist ausgeschlossen. Der Stiftungsrat führt die Stiftung eigenständig ohne Mitwirkung der ASIG-Instanzen nach den Bestimmungen des Stiftungsreglements. Diskretion über Unterstützungsanträge ist garantiert. Die Mitglieder des Stiftungsrates werden von der ASIG-GV für jeweils drei Jahre gewählt.

Im Berichtsjahr leistete der Hilfsfonds Unterstützungen von total CHF 14'125.45. Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember 2016 CHF 303'085.11. Die Revision der Hilfsfondskasse wurde von der Ostschweizerischen Treuhand Zürich AG vorgenommen.

*Harro Werner, Präsident Stiftungsrat*



*Ausziehen, bevor der Abrissbagger kommt. Ein Umzug ist mit viel Aufwand verbunden, birgt viel Nostalgie in sich, aber auch immer die Aussicht auf einen schönen Neuanfang.*

## **Wohnungswechsel**

Im Verlaufe des Jahres 2016 wurden insgesamt 163 Wohnungen und Einfamilienhäuser gekündigt (ohne Entmietung Am Glattbogen), was einer Umzugsquote von 6,7 % des Gesamtbestandes entspricht. Davon entfällt knapp die Hälfte auf interne Wohnungswechsel. 88 Wohnungen oder Häuser wurden an externe bezie-

hungsweise neue Mieterinnen und Mieter vergeben. Die Vermietung erfolgt grundsätzlich nach den genossenschaftlichen und sozial verträglichen Kriterien der ASIG-Reglemente und -Richtlinien.

*Reto Betschart, Geschäftsführer*



*Wohnungsbau ist auch immer ein soziales Gut. Oft ist der Neubau einer Sanierung vorzuziehen. Nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen, sondern auch um mehr Wohnraum schaffen zu können. Wir brauchen – neben altersgerechten Wohnungen – deutlich mehr kostengünstigen Wohnraum in guter Qualität. Und das insbesondere auch für Singles und junge Familien, damit sie da wohnen können, wo sie wohnen wollen oder wegen der Arbeit wohnen müssen. Die ASIG wägt immer sorgfältig ab, was wirklich nachhaltig und sozial verträglich ist. Dabei orientiert sie sich sowohl an den neuen Wohn- und Bautendenzen als auch an den aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Denn sie setzt sich für die Förderung des Genossenschaftsgedankens in Staat und Wirtschaft ein und verfestigt die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.*

## GRÖSSERE BAULICHE INVESTITIONEN

AUSSERORDENTLICHER UNTERHALT	CHF		CHF
<b>Saatlen 1, Zürich</b>		<b>Reckholderen, Oberglatt</b>	
Ersatz Liftanlage Hochhaus	143'000.00	Ersatz Schliessanlage	23'000.00
Erweiterung Spielplatzanlage	47'000.00	Ersatz Fallschutz Spielplätze	44'000.00
Nachrüsten Wärmepumpentumbler	12'000.00		
		<b>SANIERUNGEN</b>	
<b>Im Holzerhurd, Zürich</b>		<b>Glattstegweg, Zürich</b>	
Herdersatz Im Holzerhurd 30–34, 15–25	65'000.00	Bauvorbereitung Gebäudesanierung	463'000.00
Ergänzung elektrischer Überlastschutz Im Holzerhurd 38–42	44'000.00		
Deckenersatz Laubengänge Im Holzerhurd 29	23'000.00	<b>Talgarten, Zürich</b>	
Erschliessung Glasfasernetz	19'000.00	Bauabschluss Gebäudesanierung	410'000.00
<b>Mattacker 1, Zürich</b>		<b>NEUANLAGEN</b>	
Teilersatz Spielplatzgeräte	19'000.00	<b>Ersatzneubau Am Glattbogen, Zürich</b>	
Erschliessung Glasfasernetz	13'000.00	Bauvorbereitung, Rückbau, Tiefbauarbeiten	13'119'000.00
<b>Dreispietz 2, Zürich</b>		<b>Dreispietz 1, Zürich</b>	
Teilersatz Wärmetauscher Heizzentrale	28'000.00	Strategieentwicklung Areal Dreispietz (Masterplan)	465'000.00
Ersatz Garagentor	26'000.00		
		<b>Riethof, Hegnau</b>	
<b>Rüthhof, Zürich</b>		Photovoltaikanlage Riethof 17–25	223'000.00
Malararbeiten Laubengänge	74'000.00		
		<b>Total</b>	<b>15'715'000.00</b>
<b>Obermatten, Rümlang</b>			
Fassadenreinigung	23'000.00		
<b>Riethof, Hegnau</b>			
Sanierung Fassadensockel	242'000.00		
Nachrüsten Dachabsturzsicherungen	99'000.00		
Neue Unterflurcontainer (1. Teil)	68'000.00		
Ersatz Steuergeräte Heizungsunterstation	23'000.00		

**Mitgliederbewegung**

Am 1.1.2016 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen  
und Genossenschafter 3'049 Personen.

Zunahme (Eintritte)	104
Abnahme (Austritte)	96
Stand 31.12.2016	3'057

## AUSBLICK

16

Selbstverständlich wird die ASIG auch im Jahr 2017 sehr aktiv sein. Um hierfür auch wirtschaftlich gerüstet zu sein, streben wir wiederum einen angemessenen Jahresüberschuss an. Im Geschäftsjahr 2017 wird die Bautätigkeit erneut einen ganz beträchtlichen Teil unserer Geschäftstätigkeit ausmachen. Der Ersatzneubau Am Glattbogen bildet 2017 das Schwergewicht.

Für den Neubau von rund 77 Wohnungen in Fällanden nimmt eine neue Arbeitsgruppe der ASIG ihre Tätigkeit zur Projektierung und Planung zusammen mit unseren Baupartnern auf.

Auch mit der Instandhaltung von bestehender Gebäudesubstanz beginnt am Glattstegweg im Jahr 2017 die erste Sanierungsetappe unter bewohnten Verhältnissen. Voraussetzung für das gute Gelingen hierfür ist ebenfalls eine sorgfältige und umsichtige Planung der einzelnen Sanierungsetappen innerhalb der Gebäude.

Die Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter» ist weiter am Vorbereiten und Organisieren von Anlässen in den Siedlungen. Der demografische Wandel unserer Gesellschaft stellt auch die ASIG vor neue Herausforderungen. Mit dieser Arbeitsgruppe reagieren wir darauf und entwickeln

*Damit die Ausführungen  
an der Generalversammlung  
von allen Teilnehmenden  
mitverfolgt werden können,  
ist auch moderne  
Technik im Einsatz.*







*Glück gehabt!  
Strahlendes Wetter  
und heisse Temperaturen  
sorgten für Frohsinn am  
gut besuchten Tischtennis-  
Turnier und beim  
gemeinsamen Essen  
in Hegnau.*

umsetzbare und finanzierbare Lösungen für ein generationenübergreifendes Wohnen. Wir dürfen uns auf den einen oder anderen Anstich von Aktivitäten von Menschen für Menschen freuen.

*2018 feiert die ASIG ihr 75-Jahr-Jubiläum.  
Reservieren Sie sich heute schon den  
Samstag, 2. Juni 2018, um am Fest dabei  
zu sein.*

## KOMMENTAR ZUR BILANZ

**Aktiven****Flüssige Mittel**

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 2,8 Mio. auf CHF 13,5 Mio. ab. In der Geldflussrechnung (Seite 25) 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 entspricht dem effektiven Mietzinsausfall-Risiko und beträgt wie im Vorjahr unverändert CHF 30'000.00.

**Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke**

Im Zusammenhang des Ersatzneubau-Projektes Am Glattbogen erwarb die ASIG von der Stadt Zürich ca. 166 m<sup>2</sup> Land. Dadurch erhöhten sich die Landwerte um rund CHF 0,3 Mio. auf CHF 22,6 Mio.

**Immobilien/Gebäude auf eigenem Land**

Der Rückbau Am Glattbogen, Zürich Schwamendingen, hat zu folgenden Verrechnungen geführt:

Gebäude

(Buchwert vor Rückbau)	CHF	11,2 Mio.
Wertberichtigung	CHF	- 3,1 Mio.
Rückstellung für Rückbauten	CHF	- 5,7 Mio.
Erneuerungsfonds	CHF	- 2,0 Mio.
Restabschreibung	CHF	- 0,4 Mio.

**Rückstellung für Rückbauten**

Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich Schwamendingen) wurde eine Rückstellungs-Zuweisung von CHF 1,378 Mio. vorgenommen und weist nun einen Saldo von CHF 2,128 Mio. aus. Die Rückstellung für den Ersatzneubau Am Glattbogen von CHF 5,65 Mio. wurde mit dem Gebäudewert der vom Abbruch betroffenen Liegenschaften verrechnet.

**Gebäude im Baurecht**

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

**Baukonti, Erneuerungskonto**

Für den Ersatzneubau Am Glattbogen sind Investitionskosten von rund CHF 19,6 Mio. angefallen. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 1,0 Mio. in dieser Position enthalten (Aufstellung Seite 28).

## Passiven

### **Kurzfristiges Fremdkapital**

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 1,0 Mio. auf CHF 10,0 Mio. erhöht. Dies entspricht 2 % der Bilanzsumme.

### **Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten**

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Verlauf des Jahres 2017 belaufen sich auf rund CHF 1,5 Mio.

### **Depositeneinlagen**

Der Bestand hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 1,0 Mio. auf CHF 83,6 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 16,8 % 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 7,0 Mio. auf CHF 284,0 Mio. reduziert.

### **Erneuerungsfonds**

Der Fonds wurde vor allem aufgrund der erfolgten Sanierung der Siedlung Talgarten (CHF 0,3 Mio.), der Fassadensanierung im Sockelbereich Siedlung Hegnau (CHF 0,2 Mio.) und des Liftersatzes Saatlenstrasse 110 (CHF 0,2 Mio.) belastet. Der anteilige Erneuerungsfonds des Rückbaus der Siedlung Am Glattbogen in der Höhe von rund CHF 2,0 Mio. wurde mit dem Gebäudewert der vom Abbruch betroffenen Liegenschaften verrechnet.

### **Genossenschaftsanteile**

Das Anteilkapital hat sich minimal um CHF 37'350.00 auf CHF 17,5 Mio. reduziert.

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

Das sehr gute Geschäftsergebnis ermöglicht es, dass dem Fonds für Landerwerb nach Berücksichtigung aller im Voraus zu tätigen Zuweisungen CHF 1,0 Mio. zugewiesen werden (Art. 2 des Reglements).

### **Bilanzgewinn**

Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 2'243'424.46.

## KOMMENTAR ZUR ERFOLGSRECHNUNG

20

**Sollmietertrag**

Die Mietzinseinnahmen reduzierten sich gegenüber Vorjahr um CHF 1'195'082.40 auf CHF 35'047'283.00. Sowohl die erfolgte Senkung der Wohnungsmieten per 1. Oktober 2015 um generell 3 %, die sich in diesem Geschäftsjahr über ein ganzes Jahr auswirkte, wie auch die zeitlich begrenzte Vermietung der vom Rückbau betroffenen Gebäude der Siedlung Am Glattbogen bis Ende Juni führten zu diesen verminderten Einnahmen.

**Mietzinszuschüsse 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 40'579.00 auf CHF 151'884.00 reduziert.

**Leerstände**

Die erschwerte Vermietung der vom Rückbau betroffenen Häuser der Siedlung Am Glattbogen führte zu Mietzinsausfällen von CHF 127'571.20. Auf die übrigen Siedlungen entfallen CHF 91'171.10

**Liegenschaftunterhalt**

Die Kosten für den Liegenschaftunterhalt stiegen gegenüber dem Vorjahr um CHF 211'335.78 auf CHF 3'787'833.76.

**Personalaufwand Unterhalt und  
Verwaltung**

Die Personalkosten konnten gegenüber Vorjahr um CHF 274'505.05 auf CHF 3'428'440.85 gesenkt werden, wobei im Vorjahr für die Auflösung der ASIG-Personalfürsorgestiftung eine Abgrenzung von CHF 404'000.00 im Personalaufwand enthalten war.

**Einlagen Erneuerungsfonds**

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich un-

terstützten Wohnbauträger, 1 % des Gebäudevversicherungswertes zugewiesen.

**Aufwendungen für Projekt-  
entwicklungen**

Für Projektentwicklungen der letzten zwei Jahre über das gesamte Dreispitz-Areal resultierten Aufwendungen von CHF 464'661.65. Übrige Abklärungen kosteten CHF 20'790.00.

**Büro- und Verwaltungsaufwendungen**

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich minim um CHF 6'807.80 auf CHF 1'448'532.60. Darin ist eine weitere Rückstellungsbildung für unser Firmenjubiläum «75 Jahre ASIG» im Jahr 2018 über CHF 200'000.00 enthalten.

**Abschreibungen Immobilien**

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

**Hypothekar-, Darlehens- und Depo-  
sitenkassenzinsen**

Der Zinsaufwand konnte aufgrund des tieferen Hypothekenbestandes und des weiterhin tiefen Zinsniveaus nochmals um CHF 614'172.90 auf CHF 4'594'814.65 reduziert werden. Für Hypothekar- und Darlehenszinsen wurden CHF 3'771'415.60 und für die Verzinsung der Depositeinlagen CHF 823'399.05 aufgewendet.

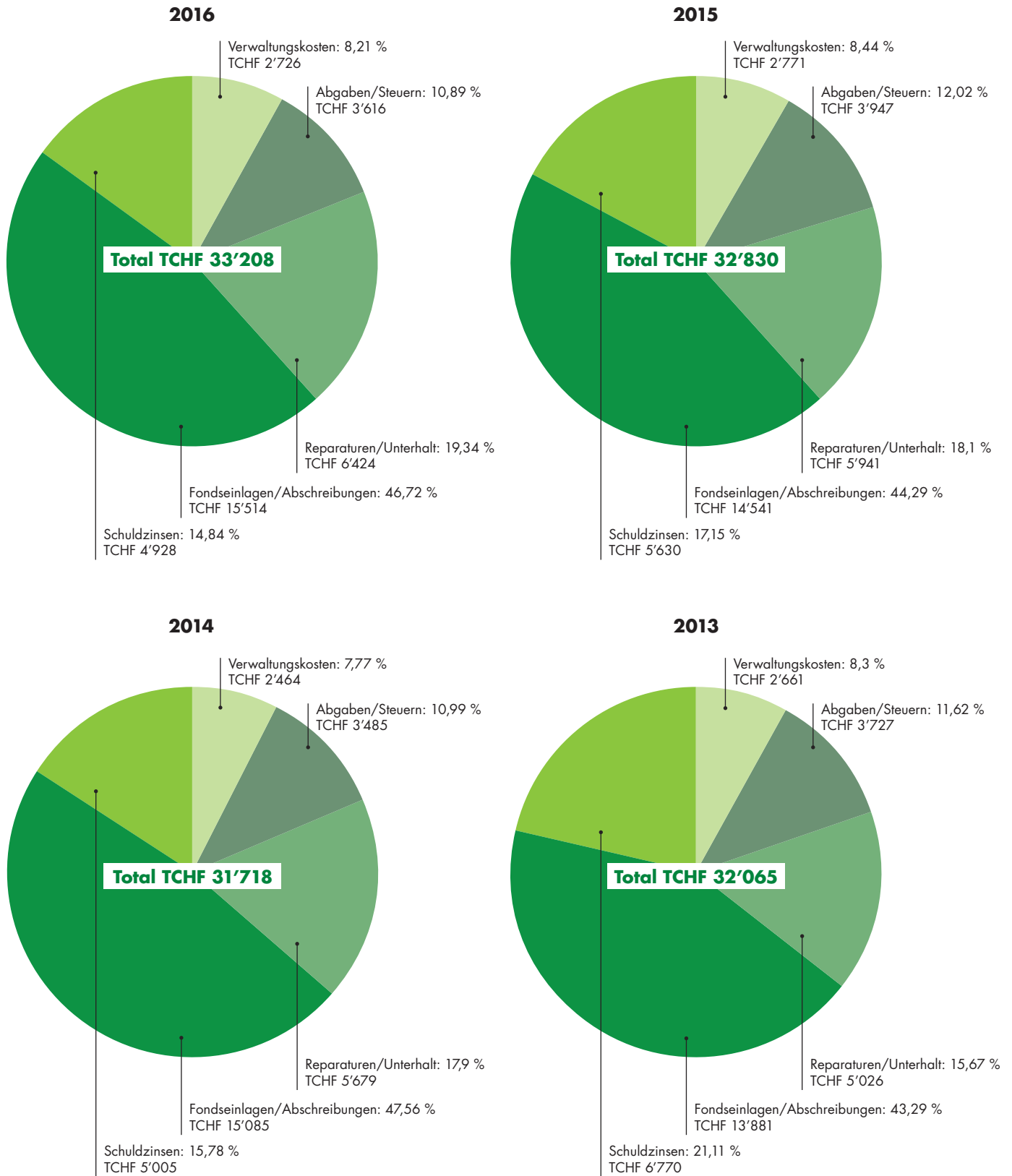
**Bauzinsen für Neubauten/Sanierungen**

Der Ersatzneubau Am Glattbogen in Zürich Schwamendingen wurde mit Bauzinsen in der Höhe von CHF 146'630.00 belastet.

**Periodenfremder Ertrag**

Von der Zürich Versicherung erhielten wir CHF 28'814.00 an Entschädigungen, die Schadenfälle des Jahres 2015 betrafen. Für die ausgeführten Schallschutzmassnahmen im Holzerhurd 11 hat uns das ASTRA eine Entschädigung von CHF 9'660.00 überwiesen.

**Aufwand**



## Bilanz per 31. Dezember

22

**Aktiven**

	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	13'467'260.35	16'279'133.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	35'744.80	38'277.15
– gegenüber Dritten	39'583.80	34'845.45
./. Delkredere	– 30'000.00	– 30'000.00
Übrige Forderungen	13'602.15	43'296.96
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	1'090'976.60	1'166'306.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	39'739.25	46'696.15
	<b>14'656'906.95</b>	<b>17'578'556.01</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	37'208.00	37'208.00
Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten	30'000.00	0.00
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	111'902.00	146'901.00
Fahrzeuge, Rasentraktoren	123'601.00	104'401.00
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	22'576'743.00	22'271'743.00
– Gebäude auf eigenem Land	440'310'171.80	451'411'420.05
./. Wertberichtigungen	– 73'537'621.00	– 72'201'338.00
./. Rückstellung für Rückbauten	– 2'128'000.00	– 6'400'000.00
– Gebäude im Baurecht	81'992'734.35	81'826'936.35
./. Wertberichtigung für Heimfall	– 8'556'662.00	– 8'255'362.00
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	140'001.00	140'001.00
– Bau- und Erneuerungskonti	21'117'037.10	8'261'059.25
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	11'450.00	7'500.00
	<b>482'228'565.25</b>	<b>477'350'469.65</b>
	<b>496'885'472.20</b>	<b>494'929'025.66</b>

## Bilanz per 31. Dezember

<b>Passiven</b>	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten	3'488'138.30	1'663'480.90
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ggü. Dritten	1'468'115.00	1'470'555.00
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaffern	49'526.00	34'100.00
– gegenüber Dritten	272'175.90	321'958.50
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	3'159'137.20	3'441'527.45
– übrige	1'563'418.75	2'083'837.65
	<b>10'000'511.15</b>	<b>9'015'459.50</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaffter)	83'571'100.03	82'572'681.55
– Hypotheken/Anleihen	284'017'472.00	291'061'400.00
Rückstellung für Baunachträge	346'927.10	531'800.00
Erneuerungsfonds	68'924'639.00	64'448'224.00
	<b>436'860'138.13</b>	<b>438'614'105.55</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	15'353'200.00	15'700'000.00
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'189'250.00	1'879'800.00
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	2'030'000.00	1'810'000.00
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	19'000'000.00	15'300'000.00
ASIG-Spezialfonds	155'115.35	192'757.15
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	9'000'000.00	8'000'000.00
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	53'833.11	88'201.32
– Jahresgewinn	2'243'424.46	4'328'702.14
	<b>50'024'822.92</b>	<b>47'299'460.61</b>
	<b>496'885'472.20</b>	<b>494'929'025.66</b>

## ERFOLGSRECHNUNG 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

24

	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
Sollmietertrag	35'047'283.00	36'242'365.40
Mietzinszuschüsse	151'884.00	192'463.00
./.. Leerstände	- 218'742.30	- 105'543.65
./.. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	- 3'299.45	47'912.60
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	436'089.85	465'307.50
<b>Betrieblicher Gesamtertrag</b>	<b>35'413'215.10</b>	<b>36'842'504.85</b>
Liegenschaftenunterhalt	- 3'787'833.76	- 3'567'497.98
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	- 2'143'228.84	- 2'225'356.17
Personalaufwand Unterhalt	- 2'151'075.45	- 2'373'646.90
Einlagen Erneuerungsfonds	- 7'819'880.00	- 7'839'088.00
Aufwendungen für Projektentwicklungen	- 485'451.65	0.00
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>	<b>19'025'745.40</b>	<b>20'836'915.80</b>
Personalaufwand Verwaltung	- 1'277'365.40	- 1'329'299.00
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	- 1'448'532.60	- 1'441'724.80
Abschreibungen		
- Immobilien	- 5'187'064.25	- 4'818'700.00
- Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	- 1'378'000.00	- 750'000.00
- Mobilien	- 129'532.00	- 133'163.95
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>9'605'251.15</b>	<b>12'364'028.05</b>
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	- 4'594'814.65	- 5'208'987.55
Baurechtszinsen	- 448'142.30	- 448'173.30
Allgemeiner Finanzaufwand	- 35'106.59	- 26'034.46
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	146'630.00	50'000.00
Übriger Finanzertrag	3'686.00	3'167.05
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	- 1'000'000.00	- 1'000'000.00
Periodenfremder Ertrag	38'474.00	316'437.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>3'715'977.61</b>	<b>6'050'436.79</b>
Direkte Steuern	- 1'472'553.15	- 1'721'734.65
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2'243'424.46</b>	<b>4'328'702.14</b>



## GELDFLUSSRECHNUNG

	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
<b>Jahresgewinn</b>	2'243'424	4'328'702
Abschreibungen	6'694'596	5'701'864
Fondseinlagen	8'819'880	8'839'088
Entnahme Erneuerungsfonds	- 3'165'337	- 3'032'245
Zunahme/Abnahme Forderungen	27'489	292'371
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	869'952	376'325
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	82'287	187'846
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	- 37'642	69'903
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	- 184'873	- 131'200
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>15'349'776</b>	<b>16'632'654</b>
Investitionen in Finanzanlagen	- 30'000	0
Investitionen in Sachanlagen	- 22'801'935	- 4'572'652
Desinvestition in Sachanlagen <sup>1)</sup>	11'200'165	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 11'631'770</b>	<b>- 4'572'652</b>
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	- 7'043'928	- 9'614'788
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	998'418	2'172'556
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	- 41'300	- 182'050
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	- 443'070	- 440'054
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 6'529'880</b>	<b>- 8'064'336</b>
<b>Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)</b>	<b>- 2'811'874</b>	<b>3'995'666</b>
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	16'279'134	12'283'468
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	- 2'811'874	3'995'666
<b>Flüssige Mittel am Jahresende</b>	<b>13'467'260</b>	<b>16'279'134</b>

<sup>1)</sup> Rückbau Am Glattbogen

### 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](http://www.asig-wohnen.ch) eingesehen werden.

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

26

### 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 Separierung der Nichtgenossenschaftermieter 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 i.d.R. langfristig zur Verfügung stehen. Sie könnten durch langfristige Bankhypotheken refinanziert werden.

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

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzaufwand dargestellt. Einzelne Löhne (Reinigung, Redaktion «Nachbarn» 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.



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

		2016	2015
		CHF	CHF
<b>Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung</b>			
<b>Übrige Forderungen</b>			
REKA-Bestand Verwaltung und Aussenstellen		12'312.00	39'592.50
Diverse Debitoren		0.00	2'592.00
Verrechnungssteuer		1'290.15	1'112.46
<b>Total übrige Forderungen</b>		<b>13'602.15</b>	<b>43'296.96</b>
<b>Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>			
		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
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			
	20'000.00	1.00	1.00
<b>Total Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger</b>		<b>37'208.00</b>	<b>37'208.00</b>
<b>Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten</b>			
Stiftung Domicil, Zürich		<b>30'000.00</b>	<b>0.00</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

28

	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
<b>Bau- und Erneuerungskonti</b>		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	1'027'284.00	1'188'196.00
Ersatzneubau Am Glattbogen	19'553'852.20	6'702'564.75
Sanierung Glattstegweg	462'457.90	97'242.85
Projekt Fällanden	35'442.50	0.00
Photovoltaikanlage Riethof 9+11	13'000.50	0.00
Forumslokal Hegnau	25'000.00	0.00
Strategieentwicklung Dreispitz	0.00	269'086.15
Photovoltaikanlage Riethof 1+3	0.00	3'969.50
<b>Total</b>	<b>21'117'037.10</b>	<b>8'261'059.25</b>
<b>Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Marchzinsen Hypothekendarlehen	97'842.00	99'946.00
Agio EGW-Anleihe	103'240.00	129'050.00
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	545'000.00	988'000.00
ASIG 75-Jahr-Jubiläum (2018)	400'000.00	200'000.00
ASIG-Infopavillon Dreispitz	115'100.00	0.00
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	106'200.00	106'200.00
Übrige Abgrenzungen	196'036.75	156'641.65
Finanzielle Abgeltung an Destinatäre infolge Auflösung der ASIG-Personalfürsorgestiftung	0.00	404'000.00
<b>Total</b>	<b>1'563'418.75</b>	<b>2'083'837.65</b>
<b>Rückstellungen für Baunachträge</b>		
LIVING 11, Seebach	277'655.10	288'000.00
Tägelmoos, Winterthur	69'272.00	243'800.00
<b>Total</b>	<b>346'927.10</b>	<b>531'800.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>		
Bestand 01.01.	64'448'224.00	59'819'509.00
Zuweisung	7'819'880.00	7'839'088.00
Entnahmen	- 3'165'337.00	- 3'032'245.00
Umbuchungen auf Erneuerungskonto	- 178'128.00	- 178'128.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>68'924'639.00</b>	<b>64'448'224.00</b>
<b>Unterbesetzungsbeiträge</b>		
Bestand 01.01.	0.00	0.00
Zuweisung	115'100.00	110'800.00
Entnahmen	- 115'100.00	- 110'800.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	CHF	CHF
<b>ASIG-Spezialfonds</b>		
Bestand 01.01.	192'757.15	122'854.35
Mieterbeiträge	264'951.00	272'601.00
Swissgrid Einmalvergütung Anlage Holzerhurd 29	19'209.20	0.00
Nachträgliche einmalige Fördervergütung EWZ	0.00	63'730.40
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.00 pro Wohnung	– 24'120.00	– 25'260.00
Beitrag an Foren CHF 20.00 pro Wohnung	– 49'010.00	– 50'140.00
Photovoltaikanlage Riethof 17+19	– 222'919.90	0.00
LED-Beleuchtung Hirzenbach (Ersatz)	– 12'455.05	– 4'860.00
Nachrüstung diverser Photovoltaikanlagen	– 1'579.50	– 1'782.00
Diverse Beiträge	– 11'717.55	– 9'916.00
Photovoltaikanlagen Holzerhurd 2–6 und 29	0.00	– 174'470.60
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>155'115.35</b>	<b>192'757.15</b>
<b>Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb</b>		
Bestand 01.01.	8'000'000.00	7'000'000.00
Zuweisung	1'000'000.00	1'000'000.00
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>9'000'000.00</b>	<b>8'000'000.00</b>
<b>Liegenschaften Sollmietertrag</b>		
Mieteinnahmen Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser	31'875'496.10	33'051'218.45
Mieteinnahmen Garagen und Parkplätze	2'168'106.90	2'181'138.95
Mieteinnahmen Gewerberäume	680'220.00	686'548.00
Mieteinnahmen Bastelräume	95'808.00	95'808.00
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	227'652.00	227'652.00
<b>Total</b>	<b>35'047'283.00</b>	<b>36'242'365.40</b>
<b>Leerstände</b>		
Am Glattbogen Rückbau	127'571.20	8'511.00
Übrige Siedlungen	91'171.10	97'032.65
<b>Total</b>	<b>218'742.30</b>	<b>105'543.65</b>
<b>Vorstandsentschädigungen</b>		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	118'033.00	118'985.00
Effektiv an den Vorstand vergütet (ohne Sozialversicherung)	89'630.00	106'389.00
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	15'660.00	12'373.00
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben	22'240.00	21'920.00
<b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>	<b>26</b>	<b>23</b>
<b>Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen</b>	<b>17'466'495.00</b>	<b>17'917'487.00</b>
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

30

<b>Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen	Nominalwert	Belehnung	Belehnung
Etappe	CHF	CHF	CHF
1 Dreispitz 1	31'245'100.00	28'366'029.00	28'391'662.00
2 Wallisellenstrasse	1'700'000.00	1'600'000.00	1'600'000.00
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	12'500'000.00
6 Glattstegweg	13'200'000.00	13'120'000.00	13'120'000.00
7 Saatlen 1	9'805'000.00	8'960'000.00	8'960'000.00
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	8'830'000.00
13 Seebach	16'265'000.00	13'341'500.00	13'851'500.00
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	8'110'000.00	8'200'000.00
18 Seebach	5'868'000.00	4'225'549.00	4'276'019.00
19 Höngg	37'752'900.00	26'186'009.00	27'356'274.00
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	15'937'000.00
52 Hegnau	35'800'000.00	30'350'000.00	35'350'000.00
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	22'075'000.00	16'768'500.00	16'968'500.00
56 Winterthur	35'000'000.00	0.00	0.00
Übrige Grundstücke	320'000.00	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>404'421'000.00</b>	<b>285'485'587.00</b>	<b>292'531'955.00</b>

**Zinsabsicherungsgeschäfte**

Mit der UBS AG wurden Zinsabsicherungsgeschäfte (Interest Rate Swap) über Hypothekarbeträge von insgesamt CHF 31,33 Mio. mit Laufzeit bis 1. April 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

	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
<b>Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>Periodenfremder Ertrag</b>		
GVZ-Entschädigung aus Vorjahr	0.00	316'437.00
Zürich Versicherung-Entschädigung aus Vorjahr	28'814.00	0.00
Bundesamt für Strassen ASTRA: Entschädigung für Schallschutzmassnahmen Holzerhurd 11	9'660.00	0.00
	<b>38'474.00</b>	<b>316'437.00</b>

Weitere Angaben gemäss Art. 17 der Statuten.

**Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden**

Die ASIG Wohngenossenschaft erhält Leistungen vom Bund, vom 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 durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen, die gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

**Liegenschaften/Wohnungsbestand**

Gemäss Liegenschaftenverzeichnis Seiten 36–39.

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

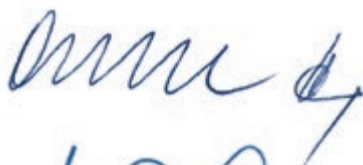
32

	<b>2016</b> CHF	<b>2015</b> CHF
Gewinnvortrag	53'833.11	88'201.32
Jahresgewinn	2'243'424.46	4'328'702.14
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>2'297'257.57</b>	<b>4'416'903.46</b>
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	150'000.00	220'000.00
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	1'600'000.00	3'700'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5 %*	440'221.65	443'070.35
Vortrag auf neue Rechnung	107'035.92	53'833.11
<b>Total verfügbare Bilanzgewinn</b>	<b>2'297'257.57</b>	<b>4'416'903.46</b>

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

**Unterschriften**

Präsident:



Leiter Finanzen:





Mit 25 Photovoltaikanlagen produziert die ASIG jährlich circa 565'618 Kilowattstunden (kWh) sauberen Strom. Damit können rund 250 Zwei-Personen-Haushalte (gemäss Bundesamt für Energie BFE) für ein ganzes Jahr mit Strom versorgt werden.



## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

34



## Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

WENGISTRASSE 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 2016 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 2016 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, 22. Februar 2017

*Beilage:*

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

## LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS STADT ZÜRICH

36

Baueinheit Siedlung	Mehrfamilienhäuser (MFH)							Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
	Total MFH	1 und 1 1/2 Zimmer	2 und 2 1/2 Zimmer	3 und 3 1/2 Zimmer	4 und 4 1/2 Zimmer	5 und 5 1/2 Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4 1/2 Zimmer	5 und 5 1/2 Zimmer	Total EFH			
1 Dreispitz 1	Dreispitz 2-22, 56-140, 190-200 Dreispitz 43-231, 250-320 Wallisellenstrasse 362-386, 406-472 Saatlenstrasse 120-140, 164-228 Dreispitz 184-188								79	123		21	223	223	
2 Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328-332, 340-342							5		2	30			32	32
3 Seebach	Sperletweg 1-51							2			12			12	24
5 Am Glattbogen	Am Glattbogen 2-102, 7-107							4			18	6		24	77
6 Glattstegweg	Glattstegweg 56-94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330-338							22			68	68		136	
7 Saatlen 1	Dreispitz 265-269 Saatlenstrasse 98-110							7		38	53			91	91
8 Saatlen 2	Saatlenstrasse 150-152							2	3	12	6	6		27	27
9 Im Holzerhurd 1	Im Holzerhurd 1-3, 2-6, 30-34, 38-42							11		20		50	10	80	80
10 Im Holzerhurd 2	Im Holzerhurd 11, 15-25, 29, 33-35							4			88	14		102	6
11 Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14							1	9	9	18			36	36
12 Herbstweg	Herbstweg 110-112							2	7	35	21			63	63
13 Seebach	Mattackerstrasse 65-73, 77-83							9	27	27	42	23		119	119
14 Witikon 1	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140-144							7	12	12	20	12	32	88	88
15 Dreispitz 2	Dreispitz 17-21, 35 Wallisellenstrasse 352							5	14	21	18	4		57	57
16 Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43							3		6		27	6	39	39
17 Seebach	Mattackerstrasse 26-32							4	7	6	16	7		36	36
18 Seebach	Schaffhauserstrasse 406-408							2	8	20	8	4		40	40
19 Höngg	Rüthhofstrasse 41-73							17		15	43	62	11	131	131
20 Witikon 2	Trichtenhausenstrasse 124-128							3			17	19	7	43	43
21 LIVING 11	Schaffhauserstrasse 561-565, 571-573, 581-585, 591-595							11		29	63	49	15	156	156
48 Dreispitz 4	Dreispitz 257							1		6	3			9	9
49 Dreispitz 3	Dreispitz 239, 247, 255							3		12	6			18	18
<b>Total Stadt Zürich</b>								125	87	270	550	351	81	1339	81
										222	5	27	335	1674	

Gewerbliche und übrige Räume	Erstellungsjahr	Sanierungen			Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2017 (1'025 % des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
		Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)		
Abstellplätze Kinderkrippe	1945-47	1972	1991/92	1991/92	33'048'771.80	72'504'700.00
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
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	13'138'352.00	29'418'000.00
Garagen Rollerboxen 1 Ladengebäude	1952	1993	1987	1987	17'268'794.05	33'510'000.00
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	7'170'000.00
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	26'127'400.00
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'655'515.00	13'194'300.00
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935'354.00	13'997'000.00
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455'000.00	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	16'227'200.00
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
<b>Total Stadt Zürich</b>					353'678'039.70	504'416'200.00

## 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 Glattstfig 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b	9		2	32	42	13	89						89
<b>Total Region Zürich</b>			63		74	295	251	50	670			51	17	68	738
<b>Total Stadt Zürich</b>			125	87	270	550	351	81	1339	81	222	5	27	335	1674
<b>Total</b>			188	87	344	845	602	131	2009	81	222	56	44	403	2412



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 2017 (1'025 % 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	35'933'800.00
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	44'443'181.65	65'811'500.00
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'126'865.85	9'980'100.00
Garagen	1987	2002			17'674'938.10	22'806'000.00
Garagen, Abstellplätze	1994				27'883'527.50	28'939'000.00
Garagen 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				50'079'997.40	40'100'000.00
<b>Total Region Zürich</b>					191'201'609.45	236'524'000.00
<b>Total Stadt Zürich</b>					353'678'039.70	504'416'200.00
<b>Total</b>					544'879'649.15	740'940'200.00



Quartier/Gemeinde: Schwamendingen  
Anzahl Wohnungen: 798  
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

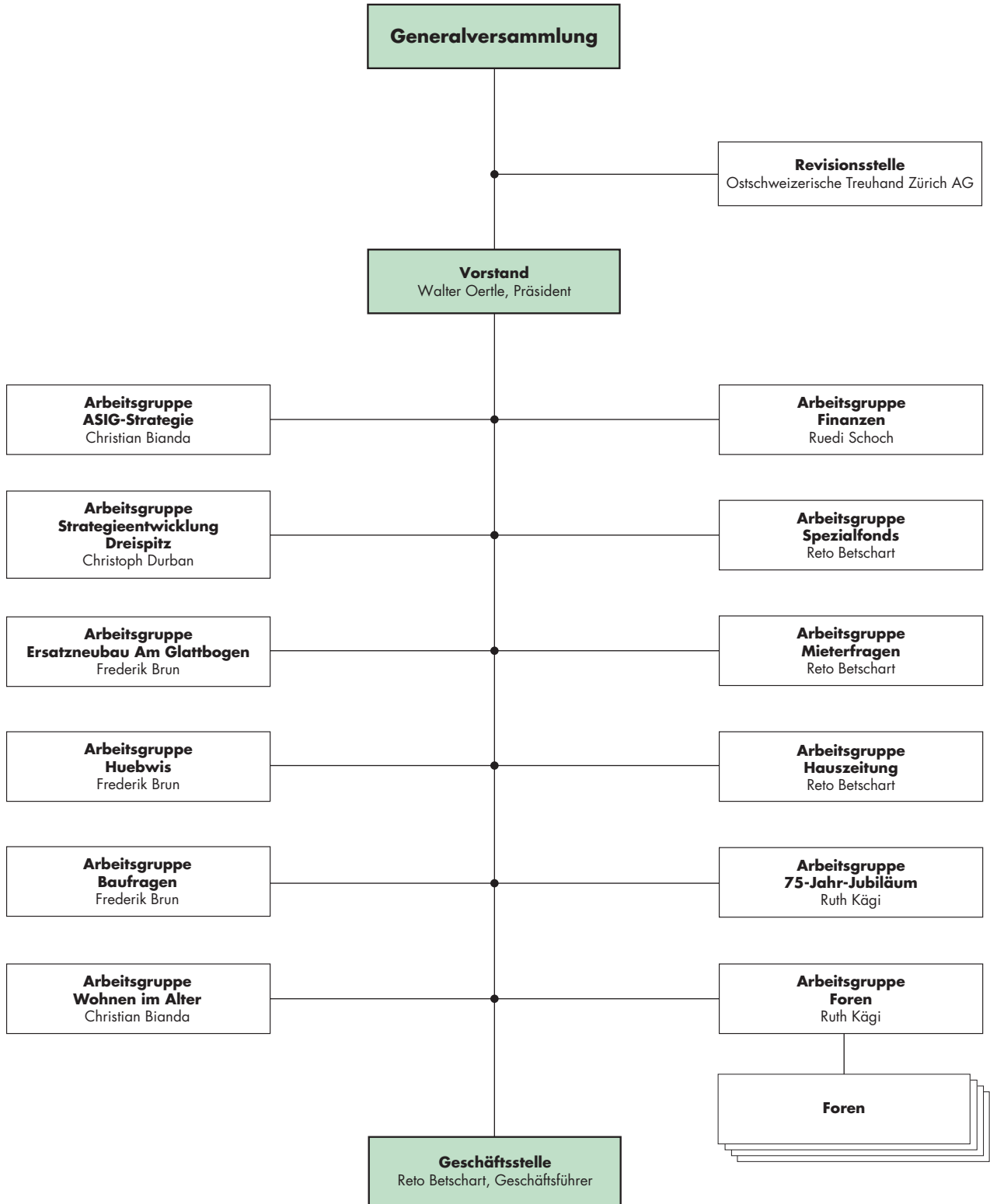


Quartier/Gemeinde: Witikon  
Anzahl Wohnungen: 131  
Wohnungstypen: 1- bis 5½-Zimmer-Wohnungen



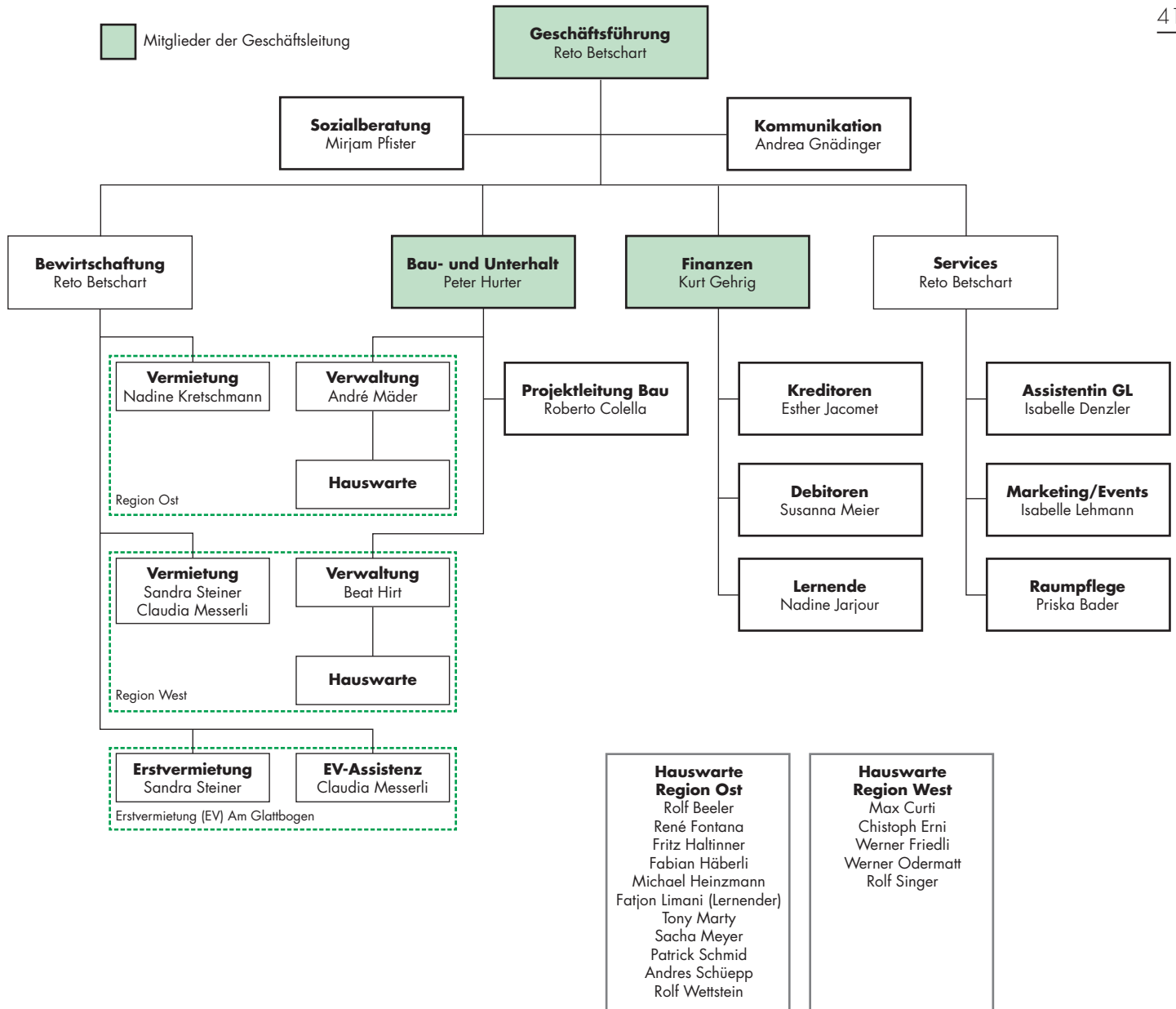
Quartier/Gemeinde: Winterthur, Tägelmoss  
Anzahl Wohnungen: 89  
Wohnungstypen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT (STAND 01.01.2017)





ORGANIGRAMM (STAND 01.01.2017)



## KONTAKTE (STAND 01.01.2017)

### 42 VORSTAND

Walter Oertle, Präsident, Schaffhauserstrasse 406, 8050 Zürich  
Ruth Kägi, Vizepräsidentin, Grundstrasse 15a, 8405 Winterthur  
Christian Bianda, Riethof 17, 8604 Volketswil  
Frederik Brun, Eichhalde 16, 8053 Zürich  
Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich, Schreinerstrasse 51, 8004 Zürich  
Robert Guthauser, Rütistrasse 5, 8132 Egg bei Zürich  
Bruno Lippuner, Ringstrasse 19, 8107 Buchs  
Ruedi Schoch, Am Wasser 36, 8049 Zürich

## GESCHÄFTSSTELLE

Dreispietz 21, 8050 Zürich, 044 325 16 00  
Website: [www.asig-wohnen.ch](http://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

## REVISIONSSTELLE

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



*Jeder Mieter, jede Mieterin ist auch Genossenschaffer oder Genossenschafferin und damit am Gesamtwohl der ASIG direkt beteiligt und ihm verpflichtet.*

*Jedes Mitglied der Genossenschaft hat Anspruch auf volle Information und Mitbestimmung nach demokratischen Grundsätzen.*

*Nachbarschaftliche Hilfe und gegenseitige Unterstützung werden von allen erwartet und sind die Grundlagen des friedlichen und befriedigenden Zusammenlebens.*

*In jeder Siedlung sorgt ein ASIG-Forum und in Effretikon der Quartierverein für ein aktives Siedlungsleben.*

