

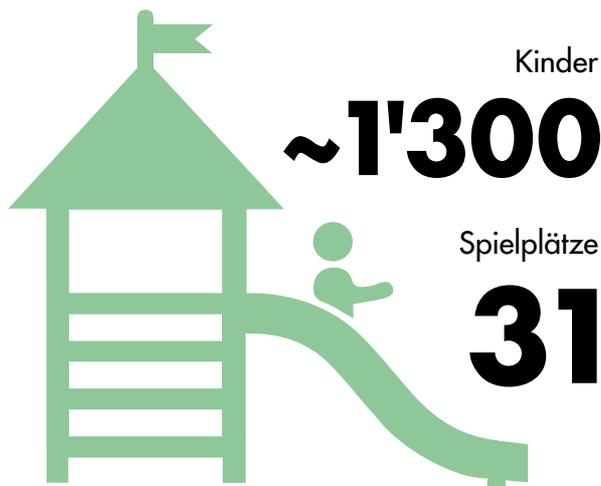
GESCHÄFTSBERICHT 2020



WOHNEN UND MEHR

ASIG

Überblick



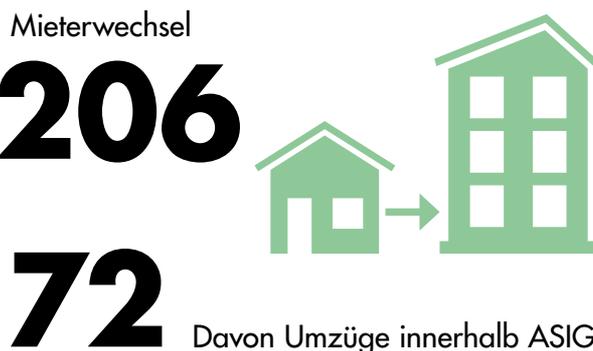
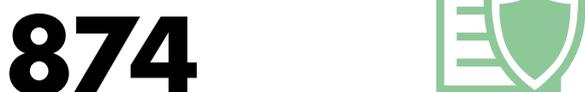
Anzahl Wohnungen und Einfamilienhäuser



Wohnfläche pro Bewohner in m²



Gebäudeversicherungswert
in Mio CHF



Mitarbeitende
Geschäftsstelle



Inhalt

5	Vorwort
7	Bericht des Vorstands
11	Geschäftsstelle
12	Soziokulturkommission
15	Soziales
19	Baukommission
24	Spezialfonds
27	Ausblick
28	Kommentar zur Bilanz
30	Kommentar zur Erfolgsrechnung
31	Aufwand
32	Bilanz
34	Erfolgsrechnung
35	Geldflussrechnung
36	Anhang zur Jahresrechnung
42	Gewinnverwendung
44	Revisionsbericht
46	Unsere Siedlungen
52	Liegenschaften Stadt Zürich
54	Liegenschaften Region Zürich
56	ASIG-Vorstand
58	Genossenschaftsorgane
59	Geschäftsstelle
60	Kontakte

Für die Geschäftsberichte wählen wir ein Fotothema, das die ASIG in ihrer Vielfalt und Einzigartigkeit darstellt. Dieses Jahr hat sich der Fotograf Balz Murer auf die Suche nach dem Leben in den Siedlungen Mattacker in Seebach, Rütihof in Höngg und Holzerhurd in Affoltern, gemacht. Die Fotoseiten dieses Berichts präsentieren eine lebendige und im wahrsten Wortsinn bewegte Facette unserer Wohngenossenschaft. Die Welt ist eine Bühne, das Leben ein Auftritt. Deshalb nennen wir das Bildthema ASIG-Siedlungen: Bühne fürs Leben. Wir danken allen abgebildeten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, dass sie uns an ihrem Leben teilhaben lassen.

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2020 hat uns alle auf Trab gehalten, so viel steht fest. Zum einen natürlich die Pandemie. Zum anderen aber auch etwas, was Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, im Idealfall gar nicht bemerkt haben: nämlich die Umstellung unserer internen Organisation. Denn um Ihnen rund um die Uhr die genossenschaftlichen Produkte für Ihr persönliches Wohlbefinden bereithalten zu können, ist eine zukunftsgerichtete und leistungsstarke IT-Infrastruktur heute eine Grundvoraussetzung. Mit dem Umgang und der Bewältigung der derzeit immer noch alles überdeckenden Pandemie musste auch die ASIG im IT-Bereich grosszügig aufrüsten. Dies ist sehr gut gelungen, und die daraus entstandenen Ergebnisse können sich sehen lassen.

Ebenso haben wir uns weiterentwickelt in der strategischen Organisation des Vorstands. Die bereits im Vorjahr angestossene Umstellung der mehreren einzelnen Arbeitsgruppen hin zu vier fest eingerichteten Kommissionen (Baukommission, Finanzkommission, Soziokulturkommission, Kommunikationskommission) hat sich im vergangenen Geschäftsjahr schon sehr gut bewährt. Alle Abteilungen unserer Genossenschaft, vor allem aber Sie als Mitglied, profitieren nun von den geleisteten Extra-Efforts des letzten Jahres. Entscheidend waren in diesem Prozess dieselben Werte, die auch für das Wohnen in einer Genossenschaft die Schlüssel zum Erfolg sind: ein gemeinsames Ziel, gute Planung, Teamgeist und Beharrlichkeit.

Wiederum schliessen wir ein bewegtes und themenbetrachtetes Geschäftsjahr mit einem sehr guten Ergebnis ab. Nach wie vor ist die Nachfrage für preisgünstige und bezahlbare Wohnungen sehr gross. Je länger, desto mehr sind die Wohnungen einer Genossenschaft – ja sogar das gute nachbarschaftliche Wohnen in einer Genossenschaft – zu fairen

Mietpreisen unabdingbare Voraussetzung, um im gesamten Wohnungsmarkt auch ein Gegengewicht zum Renditedenken und Profitstreben zu markieren und auch festzumachen.

Es ist dies der letzte Geschäftsbericht, welchen ich als Präsident der ASIG Wohngenossenschaft mitgestalten und mitprägen durfte. Es war mir stets eine grosse Freude, damit auch mit Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, kommunizieren zu dürfen.

Ich wünsche Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2020 eine gute Lektüre, alles Gute und gute Gesundheit.



Walter Oertle
Präsident





Walter Oertle (rechts) im Gespräch mit Frederik Brun

Bericht des Vorstands

Walter Oertle, ASIG-Präsident, und Frederik Brun, Vizepräsident und Vorsitzender der Baukommission, blicken im gemeinsamen Gespräch zurück auf das Geschäftsjahr 2020 und berichten, wie sich die ASIG auch im neuen Jahr weiterentwickeln wird.

2020 war ein unvergleichliches Jahr. Wie hat die Pandemie das ASIG-Jahr beeinflusst, Walter Oertle?

Walter Oertle (WO): Es hat einmal mehr gezeigt, dass Weiterentwicklung auch durch Veränderung entsteht. Wir haben einen Riesenschritt in der digitalen Entwicklung gemacht. Aber auch die Umsetzung unserer neuen internen Organisationsentwicklung hat sich gemäss unserer Planung sehr gut entwickelt. Die Pandemie hat aber auch bewirkt, dass sich das für eine Genossenschaft typische und eben nachbarschaftliche, persönliche Begegnen nun – hoffentlich nur vorübergehend – verändern muss. Der Bewegungsradius hat sich bei fast jedem und jeder stark verkleinert.

Wie ging die ASIG mit den neuen Herausforderungen um?

WO: Während persönliche Begegnungen zwangsläufig rar wurden, entstand mancherorts sehr schnell eine neue Nachbarschaftshilfe. Vor allem junge Menschen haben sich für die älteren Generationen engagiert und Verantwortung übernommen. Auch unser ASIG-App wurde rege genutzt. Solidarität wird in der ASIG grossgeschrieben unter Mitarbeitenden und Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, das hat sich während der Krise eindeutig gezeigt. Das Füreinander-Einstehen ist eine sichtbare, tragende Säule geworden.

Auch hat sich das ASIG-Schutzkonzept bewährt. Unser Geschäftsführer, Reto Betschart, hat die schwierige Aufgabe, entsprechende Schutzmassnahmen für die Geschäftsstelle sowie für unsere Siedlungsforen umzusetzen, bestens und konsequent verfolgt. Der Schutz und die Gesundheit aller haben oberste Priorität.

Dass die Generalversammlung 2020 schriftlich und elektronisch statt physisch durchgeführt werden musste, war für mich die einschneidendste Massnahme. Die direkten Begegnungen mit unseren Mitgliedern und der Austausch an unserer wichtigsten Zusammenkunft fielen für einmal weg.

Frederik Brun, welches waren die Auswirkungen auf die Bauvorhaben der ASIG?

Frederik Brun (FB): Sicherlich hat die Pandemie den Bau- und Immobilienbereich weniger hart getroffen als andere Branchen. Dennoch war es notwendig, rasch auf die neuen Gegebenheiten zu reagieren und die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Denn plötzlich war es auf den Baustellen nicht mehr möglich, dass jeder arbeiten konnte, wo er gerade wollte oder musste. Auch da standen Abstände während der Arbeit, aber auch in der Mittagspause an oberster Stelle. Dies bedeutet einen noch grösseren Planungs- und Organisationsaufwand, welchen die ASIG wie auch unsere Partner auf sich genommen haben. Dadurch gelang es uns recht gut, unsere Projekte weiter voranzubringen.

Weiter voran ging es wie erwähnt auch intern, Walter Oertle. Wie ist die ASIG neu aufgestellt?

WO: Vorstand und Geschäftsleitung haben ihre Strukturen überprüft und wo nötig angepasst. Die stetig wachsenden Anforderungen, auch an eine Genossenschaft als Immobilienunternehmen, wurden ebenfalls evaluiert und neu formuliert. Unser Ziel, das operative und das strategische Geschäft voneinander zu trennen, haben wir erreicht. Mit dem Einführen unserer vier dauernden Kommissionen haben wir die einzelnen Bereiche klarer trennen können und eine schlankere Ablauforganisation herbeigeführt. Auch konnten damit die Entscheidungsfindungsprozesse stark verkürzt werden. Alles in allem bewährt sich diese Neuorganisation, welche im Juni 2020 eingeführt wurde, bereits jetzt erfolgreich.

Auch das Portfolio der ASIG verändert sich. Geben Sie uns hier als Vorsitzender der Baukommission ein paar Eckpunkte, Frederik Brun.

FB: Mit dem Ersatz unserer Stammsiedlung am Dreispitz in Zürich-Schwamendingen läuft wohl aktuell die grösste Transformation im Portfolio und in der Geschichte der ASIG. Dort werden in den nächsten zwanzig Jahren rund 900 Wohnungen entstehen, was fast einer Verdoppelung des heutigen Bestandes entspricht. Dies hat Auswirkungen auf das gesamte Quartier und dessen Infrastruktur. In einer solchen Verdichtung spielen die Grünräume eine sehr wichtige Rolle. Ausserdem gilt es gut abzuwägen, welche zusätzlichen öffentlichen Nutzungen wie beispielsweise Kindergarten oder Quartiertreff einen entsprechenden Gewinn für die ganze Umgebung bringen.

Für die erste Bauetappe Masterplan Dreispitz ging die ASIG neue Wege mit einem digitalen Studienauftrag. Was hat das für Vorteile?

FB: Ja, die ASIG lancierte im September 2020 einen Studienauftrag über die erste Erneuerungsetappe entlang der Wallisellenstrasse. Dazu hatten wir zehn qualifizierte und motivierte Architektur- und Landschaftsarchitektur-Teams eingeladen, an einem Konkurrenzverfahren teilzunehmen.

Erstmalig für die ASIG wird das gesamte Verfahren digital durchgeführt. Als Grundlage dazu wurde mit einer Drohne das gesamte Dreispitzareal aufgenommen, um damit ein 3D-Modell zu erstellen. Dies erlaubt es uns während sämtlicher Planungs- und Bauschritte, alte wie auch neue Baustrukturen im Auge zu behalten und dies bei der Beurteilung mit zu berücksichtigen. In der Genossenschaftswelt setzt die ASIG damit vermutlich neue, innovative Massstäbe. Gleichzeitig ermöglicht uns dieses digitale Verfahren ohne physische Treffen, plangemäss weiterzukommen. Wir sind sehr gespannt auf das Resultat, wenn nun im Frühling 2021 das Siegerprojekt durch eine erfahrene Sach- und Fachjury erkoren wird.

Weiter geht es auch für Sie persönlich, Walter Oertle. Sie geben das Amt des ASIG-Präsidenten anlässlich der Generalversammlung 2021 ab. Wie ist die Nachfolge gesichert und was haben Sie für Pläne?

WO: Bereits bei meiner Wahl zum Präsidenten im Jahr 2009 haben wir im Vorstand gemeinsam 9 bis 12 Jahre Amtszeit ins Auge gefasst.

Nun soll ein fähiger und motivierter Genossenschafts- und ASIG-Kenner, nämlich Frederik Brun, Vizepräsident und langjähriger ASIG-Genossenschaftler, mein Nachfolger werden. Der Vorstand hat einvernehmlich an einer seiner letzten Klausurtagungen diese Nachfolge von langer Hand vorbereitet und empfiehlt seine Wahl anlässlich der Generalversammlung 2021 einstimmig. Frederik Brun verfügt über einen grossen Erfahrungsschatz, auch in Führungsfragen, und kennt die vorstandsinternen Begebenheiten bestens. Kurzum, er ist ein vorzüglicher Wahlvorschlag.

Natürlich verlasse ich den ASIG-Vorstand, aber nicht die ASIG, mit einem weinenden und einem lachenden Auge. Weinend deswegen, weil mir all die guten Kontakte und Begegnungen zu anderen Genossenschaften, zu Planern und Ausführenden sowie zu den Mitarbeitenden unserer Geschäftsstelle, zu unseren Hauswarten und die in letzter Zeit fein gewachsenen, politischen Kontakte zu einzelnen Stadträten der Stadt Zürich fehlen werden. Ich gehe jedoch davon aus, dass die direkten Kontakte, vor allem zu den ASIG-Genossenschaftlerinnen und -Genossenschaftlern, bestehen bleiben.

Das lachende Auge deswegen, weil, so glaube ich, ich über mehr freie Zeit verfügen werde, Berge und SAC-Hütten erklimmen und auch die privaten Beziehungen und Kontakte gut pflegen kann. In der IG pro zürich 12 habe ich als neuer Geschäftsführer weiterhin gute Kontakte in die Schwamendinger Genossenschaftsszene. Ich werde der ASIG stets verbunden bleiben. Hier bin ich geboren und, wer weiss, vielleicht werde ich auch in der ASIG dereinst den letzten Weg gehen.

Welchen Weg und welche mittelfristigen Ziele sehen Sie, Frederik Brun, für die ASIG?

FB: Eines unserer wichtigsten Ziele ist es, weiteren Wohnraum für neue Genossenschafterinnen und Genossenschaffer zu schaffen. Allein mit der Erneuerung des Dreispitzareals sind wir damit auf sehr gutem Weg. Dennoch halten wir weiterhin die Augen für neue Grundstücke offen. Gerade in den Gürtelregionen um die Stadt Zürich gelang es, mit unseren neuesten Siedlungsgebieten in Fällanden Wurzeln zu schlagen. Damit konnten wir eine wichtige Ergänzung zwischen unserem Stammgebiet in Schwamendingen und den Siedlungen in Hegnau, Witikon und Nänikon realisieren.

Aber auch im Bereich der wohnungsergänzenden Dienstleistungen kommt die ASIG gut voran. Wir prüfen am Dreispitz verschiedene Wohn-, Lebens- und Arbeitsformen wie beispielsweise Gästezimmer, Quartiertreff oder Coworking Spaces.

Wie sind Sie beide mit dem ASIG-Geschäftsjahr 2020 zufrieden, und welches Fazit ziehen Sie?

FB: Unter den gegebenen Umständen der doch sehr aussergewöhnlichen Lage, mit welcher wir im vergangenen Jahr konfrontiert waren, bin ich sehr zufrieden. Denn wer hätte gedacht, dass wir uns 2020 von einem Tag auf den anderen mit Themen wie Homeoffice, Videokonferenzen usw. auseinandersetzen werden?

Das ganze ASIG-Team hat dabei hervorragende Arbeit geleistet, sofort umgestellt und von Anfang an mitgemacht. Durch die grosse Bereitschaft der Geschäftsleitung, sämtlicher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle und unserer Hauswarte konnten die ASIG-Geschäfte beinahe ihren gewohnten Lauf nehmen.

WO: Auch der ASIG-Vorstand hat seine Sitzungen wie gewohnt regelmässig abgehalten und die laufenden Geschäfte geführt. Nun halt in digitaler Form. Alles in allem war es ein ebenso erfreuliches Geschäftsjahr wie die vorangegangenen, jedoch mit mehr Herausforderungen gespickt, die es allerdings spannender erscheinen liessen.



Geschäftsstelle

Ein besonderes Jahr

Mit viel Schwung und voller Freude sind wir ins Geschäftsjahr 2020 gestartet. Mit der Ausbreitung des Coronavirus in Europa veränderte sich die Ausgangslage schlagartig. In der wirtschaftlich äusserst schwierigen Zeit wurde die Organisation vor neue Herausforderungen gestellt, die auch viele Chancen eröffnen, wie beispielsweise in der Zusammenarbeit oder in der Kommunikation untereinander.

Mit der Erneuerung unserer IT-Infrastruktur noch im Februar 2020 waren wir halbwegs gerüstet für die Umsetzungen von Homeoffice und flexiblem Arbeiten. Halbwegs deshalb, weil noch nicht alle Applikationen, die wir für unser Tagesgeschäft benötigen, für standortunabhängiges Arbeiten ausgelegt waren. Hinzu kam, dass viele Unterlagen noch nicht elektronisch verfügbar waren. Mittlerweile sind die Geschäftsbereiche digital organisiert. Bau-, Vorstands- und auch interne Sitzungen werden als Video-Meetings abgehalten. Die laufenden Projekte und die Betreuung unserer Liegenschaften konnten jederzeit sichergestellt werden.

Zum Schutz der ASIG wurden, basierend auf den Empfehlungen und Verordnungen des Bundes, geeignete Schutzkonzepte für die Geschäftsstelle, für die Hauswartung und für die Foren entwickelt und umgesetzt. Diese bildeten zusammen mit dem vorbildlichen Verhalten unserer Mitarbeitenden und Vorstandsmitglieder die Basis für einen funktionierenden und sicheren Betrieb. Bisher waren in der ASIG nur einzelne Quarantänefälle und Infizierungen zu verzeichnen. Eine Gefahr für die Organisation konnte stets ausgeschlossen werden, da alle Fälle den Ursprung im privaten Umfeld hatten.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeitenden, welche die Veränderungen in den vergangenen Monaten mitgetragen haben. Wir setzen uns auch weiterhin aktiv dafür ein, unseren Bewohnenden trotz Abstand und Einschränkungen zu helfen und die Wohnzufriedenheit in der ASIG zu erhalten und zu steigern.

Wir alle freuen uns auf eine Zeit ohne Einschränkungen und auch auf den persönlichen Kontakt mit Ihnen.

Wohnungswechsel

Im Jahr 2020 erfolgten 206 Kündigungen von Wohnungen und Einfamilienhäusern. Davon sind 72 interne Wechsel.

Die Fluktuation beträgt im Verhältnis zum Wohnungsbestand 7,57 %. Der Wert liegt zwar über dem Wert des letzten Jahres von 6,99 %, jedoch im Durchschnitt der letzten Jahre. Verglichen mit der Umzugsquote im Kanton Zürich (durchschnittlich weit über 10 %), verfügt die ASIG über einen sehr tiefen Wert, was sicherlich für ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis spricht.

Mitgliederbewegung

Am 1.1.2020 betrug die Zahl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter 3'265 Personen.

Zunahme (Eintritte)	183
Abnahme (Austritte)	108
Stand 31.12.2020	3'340



RETO BETSCHART
GESCHÄFTSFÜHRER



EDUARDO SILVA
LEITER BEWIRTSCHAFTUNG

Soziokulturkommission

Aussergewöhnliche Zeiten erfordern aussergewöhnliches Engagement

Verschoben. Abgesagt. Aufgrund von Corona geschlossen. Diese Worte sind uns im Jahr 2020 sehr oft begegnet. Lang geplante Siedlungsjubiläen wie das 70-Jahr-Jubiläum in Seebach oder das 50-Jahr-Jubiläum in Hegnau und zahlreiche weitere Anlässe konnten nicht oder nur angepasst durchgeführt werden. Nebst Einschränkungen und schwierigen Planungs Umständen gab es aber auch viel Positives: beispielsweise sind neue Ideen zu Siedlungsaktivitäten entstanden. Warum nicht einmal den Seniorenadvent draussen am Feuer mit Suppe und Glühwein durchführen?

Grund zum Feiern hatte die Siedlung Buchs: Ende September fand die Schlüsselübergabe für den erneuerten Gemeinschaftsraum statt. Wir freuen uns, wenn im neuen Jahr Aktivitäten im und um das Gebäude wieder stattfinden und das sanierte Lokal von zahlreichen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern genutzt werden kann.

Für mich persönlich war das Highlight des Jahres die grosse, ganz praktisch spürbare Solidarität: innerhalb von wenigen Tagen ist im Frühling in mehreren Siedlungen eine Nachbarschaftshilfe entstanden, welche es zuvor so nicht gegeben hat. Für Ihr persönliches Engagement und speziell auch für den Einsatz aller Foren möchte ich mich im Namen der ASIG ganz herzlich bedanken. Danke für Ihre eingesetzte Energie, Ihre Zeit und das Herzblut, auch wenn im vergangenen Jahr viele Ideen (noch) nicht umgesetzt werden konnten.

2020 war nicht nur für die Foren speziell, auch in der ASIG hat sich einiges verändert: Im Rahmen der neuen Organisationsstruktur ist die Soziokulturkommission entstanden. Sie fördert und regelt das Zusammenleben in den ASIG-Siedlungen und stärkt die Genossenschaftsstruktur. Es sind Kernthemen einer Genossenschaft wie wohnergänzende Dienstleistungen, die ASIG-Foren und weitere nachbarschaftliche Anliegen, die im Zentrum stehen. Aber auch die Festlegung von strategischen Ausrichtungen wie beispielsweise «subventionierte Wohnungen» ist ein wichtiges Thema, das eine wesentliche Rolle spielte und im letzten Jahr diskutiert wurde.

2020. Ein Jahr, welches unser aller Leben, aber auch das Leben in der ASIG geprägt, verändert und, ja, wohl auch etwas auf den Kopf gestellt hat. Ich freue mich sehr, wenn wir die positiven Aspekte daraus mitnehmen können für die weiteren ASIG-Jahre und uns weiter füreinander einsetzen. Ich wünsche Ihnen für 2021 von Herzen nur das Allerbeste und hoffe, bald wieder gemeinsame Aktivitäten erleben zu können.



ANNA NOGLER
VORSTANDSMITGLIED



en wollen
si Frau Büsi

s Salz
en ist

so trifft man sich
wenigstens einmal

Soziales

ASIG-Sozialberatung

Seit Juli 2020 bin ich Teil des ASIG-Teams und darf als Sozialarbeiterin die Genossenschaftsmitglieder begleiten sowie die sozialen Themen mitgestalten und umsetzen. Mit dem einen oder anderen Mitglied hatte ich bereits Kontakt und möchte mich an dieser Stelle für das mir entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

2020 war ein spezielles Jahr für uns alle mit zahlreichen Einschränkungen und Veränderungen, auch im sozialen Bereich. Viele Beratungen fanden im Rahmen des Covid-19-ASIG-Schutzkonzeptes telefonisch statt, und auf Hausbesuch musste leider ebenfalls verzichtet werden. Spürbar war die Pandemie auch bei einigen nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen. Viele von uns leben momentan aufgrund von Homeoffice und Co. intensiver aufeinander und sind zudem vermehrt belastet. Umso mehr sind gegenseitiges Verständnis und Rücksichtnahme gefragt.

Das Angebot der ASIG-Sozialberatung steht Ihnen weiterhin kostenlos und vertraulich zur Verfügung. Sollten Sie nicht sicher sein, ob ich für Ihr Anliegen zuständig bin, dann lassen Sie es uns gemeinsam herausfinden. Gerne vermittele ich Ihnen auch weiterführende Unterstützungs- und Beratungsangebote. Ich freue mich darauf, die ASIG und vor allem ihre Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler noch näher kennenzulernen.

Stiftung ASIG-Hilfsfonds

Der ASIG-Hilfsfonds ist eine soziale, gemeinnützige Organisation. Autonom von der ASIG-Verwaltung und gegründet für Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die in finanzieller Notlage sind. Der Hilfsfonds unterstützt nach Möglichkeit Betroffene nach Gesuch mit Überbrückungshilfe in finanziellen oder materiellen Angelegenheiten.

Der Stiftungsrat wird an der ASIG-GV für drei Jahre gewählt, wobei eine Wiederwahl statthaft ist. Kompetenzen und verbindliche Regelungen sind in der Stiftungsurkunde und im Stiftungsreglement festgeschrieben. Der Stiftungsrat ermutigt alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, sich bei finanziellen Engpässen und Sozialfragen vertrauensvoll an den Stiftungsrat oder an die ASIG-Sozialarbeiterin, Nerina Bertschinger-Pletscher, zu wenden. Selbstverständlich garantieren wir absolute Diskretion.

Das Stiftungsvermögen betrug Ende Dezember 2020 CHF 282'041.30.

Im Berichtsjahr wurden vom Hilfsfonds für CHF 5'161.40 Unterstützungsbeiträge geleistet. Kontrollorgan für den Hilfsfonds ist die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG.



NERINA BERTSCHINGER-PLETSCHER
SOZIALARBEITERIN



HARRO WERNER
PRÄSIDENT STIFTUNGSRAT





Unsere Siedlung Rütihof, Höngg



Baukommission

Nach der Einführung der strategischen Baukommission 2019 können wir sagen, dass diese in der Zwischenzeit zu einem eingespielten Team herangewachsen und die Projektsteuerung wie auch die Absprache zwischen Vorstand und Geschäftsstelle ausgezeichnet und effizient funktionieren. Dennoch blicken wir in der Baukommission auf ein sehr herausforderndes Jahr zurück.

Wie in den meisten Branchen ging Covid-19 auch an den ASIG-Bauprojekten nicht spurlos vorüber. Die beiden Neubauprojekte in Fällanden konnten mit kleinen Anpassungen bzw. Sondermassnahmen aufgefangen werden und sind heute wieder auf Kurs. Dies erforderte von allen Unternehmungen, wie auch vom ASIG-Team Bau und Entwicklung, einen grossen Einsatz, welchen wir an dieser Stelle gerne verdanken.

Die allerdings mit Abstand schwierigste Entscheidung, welche die Baukommission in diesem Jahr zu treffen hatte, war die Verschiebung der Strangsanierung in Buchs. Waren doch vor dem Lockdown sämtliche Arbeiten organisiert, aufgegleist und die Bewohnerschaft informiert, bestanden plötzlich so viele Fragen, die zu diesem Zeitpunkt nicht beantwortet werden konnten. So blieb der Baukommission nichts anderes übrig, als eine Verschiebung um ein Jahr vorzunehmen. Heute sind wir überzeugt, dass dies in der ungewissen Lage des vergangenen Frühlings die richtige Entscheidung war, zum Wohl und zur Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner.

Dennoch konnten gewisse Arbeiten wie die Garagensanierung, die Erneuerung der Haustechnik im Untergeschoss wie auch die Sanierung des Gemeinschaftsraumes vorgenommen

werden. So kam es mit der Besichtigung und Einweihung des Gemeinschaftsraumes Ende September in Buchs doch noch zu einem kleinen «Zwischen-Happy-End».

Auch hier gilt unser Dank den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern an der Ringstrasse, die diese Anpassungen erduldeten.

NEUBAUPROJEKTE

Entwicklungsplanung Dreispitz

Der Gestaltungs- und Quartierplan wurde dem Stadtrat übergeben. Wie geplant lud die ASIG im vergangenen Sommer zehn Architektenteams zu einem Studienauftrag über die erste Bauetappe entlang der Wallisellenstrasse ein. Dabei entschied die Baukommission, dieses Verfahren erstmalig in digitaler Form durchzuführen, was beinhaltet, dass die Teams keine Papierpläne und Modelle abgeben, sondern lediglich Daten und digitale Modelle, welche es erlauben, erste Auswertungen auf einfache Weise vorzunehmen.

Gerade in einer Zeit, in der Versammlungen nur in sehr kleinem Rahmen möglich sind, erwies sich der Entscheid, ein digitales Verfahren zu wählen, als genau richtig. Dies erlaubte es uns nämlich, im vergangenen Dezember die Präsentationen der Teams und deren Zwischenbesprechungen via Videokonferenz durchzuführen.

Somit schreitet der Dreispitz termingerecht voran und es ist möglich, den ersten Studienauftrag bis im Mai 2021 abzuschliessen und anhand dessen weiterzuplanen.

Neubau Huebwies Fällanden

Am 1. Juli 2020 begann die Vermietung der insgesamt 77 Wohnungen. Diese stiess auf grosses Interesse. So war bereits im Oktober die Vollvermietung erreicht.

Die Bauarbeiten sind im vergangenen Jahr ebenfalls gut vorangekommen, sodass die Arbeiten an den drei neuen Gebäuden beinahe abgeschlossen werden konnten. Seit Februar 2021 ziehen termingerecht in Etappen die neuen ASIG-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter in ihre Wohnungen ein.

Neubau Langäri Fällanden

Die archäologischen Ausgrabungen wurden abgeschlossen, und mit leichter Verzögerung starteten die Bauarbeiten mit dem Abtrag und Aushub des Terrains. Bis zum Ende des Jahres wurden bereits die Kanalisation, die Bodenplatte wie auch die ersten Wände des Untergeschosses aufgestellt. Damit steht dem Start der Wohnungsvermietung im Sommer 2021 nichts im Wege.

Erweiterung Tägelmoos 2 und 3 in Winterthur

Der Planungs- und Entwicklungsprozess in Winterthur wurde gestartet, und die ASIG prüft anhand einer Machbarkeitsstudie die verträgliche Dichte auf den Grundstücken. Zudem ist man mit der Stadt Winterthur im Austausch, um zu prüfen, welches Verfahren es erlaubt, die neuen Grundstücke bestmöglich an die bestehende Siedlung anzubinden. Dabei verfolgen wir das Ziel, die neuen Gebäude gewinnbringend im Quartier zu integrieren.

SANIERUNGSPROJEKTE

Sanierung Buchs 2

Die Erneuerung der Garagen, die Sanierung des Gemeinschaftsraumes und die Auswechslung der Haustechnikanlagen mit Leitungerschliessung in den Untergeschossen wurden im vergangenen Jahr abgeschlossen.

Zudem wurde ein Plan für weitere Provisorien ausgearbeitet, sodass den Mieterinnen und Mietern während des Umbaus zusätzliche Wasch-, Koch- und Rückzugsebenen zur Verfügung stehen. Diese Massnahmen tragen dazu bei, dass die Arbeiten an und in den Gebäuden ab Frühling 2021 reibungslos und termingerecht vorgenommen werden können.

Kleinprojekte

Die Siedlung in Rümlang ist eine der wenigen in der ASIG, welche noch über keinen Gemeinschaftsraum verfügt. Daher prüfen wir aktuell den Einbau eines Pavillons in der bestehenden Siedlungsstruktur.



FREDERIK BRUN
VORSITZENDER BAUKOMMISSION



DOMINIQUE MUFF
LEITER BAU UND ENTWICKLUNG







Spezialfonds

Das Absagen von Forenanlässen und die Zurückhaltung für Planungen siedlungsbezogener Projekte im sozialen Bereich waren Hauptgründe dafür, dass das vergangene Geschäftsjahr aus Sicht des Spezialfonds ein ruhiges Jahr war. 2020 wurde das letzte Flachdach der Siedlung Riethof mit einer Photovoltaik-(PV)-Anlage bestückt. Die ursprünglich vorgesehene Fortsetzung der PV-Anlagen in der Siedlung Nänikon wurde aus bautechnischen und pandemischen Gründen vorerst zurückgestellt.

Im Jahr 2020 mussten durch unsere Foren nahezu alle genossenschaftlichen Anlässe, nachbarschaftsfördernden oder solidarischen Projekte abgesagt werden. Auch Veranstaltungen wie die alle fünf Jahre im Programm stehenden Siedlungsjubiläen oder das jährlich vom Forum Schwamendingen organisierte ASIG-Jassturnier konnten aufgrund der Covid-19-Beschränkungen nicht stattfinden. Mit Beginn der zweiten Welle wurde schliesslich auch aus dem Forenanlass, bei dem alle Forenmitglieder eingeladen werden, ein virtuelles Forenpräsidententreffen. Aufgeschoben bedeutet jedoch nicht aufgehoben. Eine spätere Durchführung vieler ausgefallener Veranstaltungen ist geplant und damit eine zweckkonforme Verwendung der finanziellen Beiträge aus dem Spezialfonds garantiert. Die jährlichen Beiträge an unsere ASIG-Foren, die Mitgliederbeiträge an den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger und an den Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurden wie bisher aus dem Spezialfonds geleistet.

Da 2021 für einmal keine weitere PV-Anlage realisiert wird, sieht das Budget per Ende 2021 ein Fondsvermögen von rund CHF 350'000 vor. Die Beiträge an die Foren, Verbandsmitgliedschaften und Unterstützungsbeiträge für soziale und nachbarschaftliche Projekte und Anlässe wurden im Umfang eines Normaljahres budgetiert. Wie viele davon pandemiebedingt umgesetzt werden können, wird sich zeigen.

Im Anhang zur Jahresrechnung auf Seite 39 ist die Jahresrechnung zum Spezialfonds ersichtlich.



RETO BETSCHAT
GESCHÄFTSFÜHRER





Unsere Siedlung Holzerhurd, Affoltern

Ausblick

Die Geschäftserledigungen entlang unserer gefassten Strategie verlaufen plangemäss. Das heisst: wir befinden uns exakt auf dem vereinbarten und vorgesehenen Weg und verfolgen die Realisierung unserer Ersatzbauvorhaben wie auch die Bestandeserneuerung beinahe wie vorgesehen. Natürlich haben wir auch hier immer die aktuellen Pandemievorschriften zu beachten. Die Ergebnisse unserer Erfahrungen im vergangenen Jahr können wir wirkungsvoll für die zukünftigen Tätigkeiten einsetzen. Vor allem wird uns der Dreispitz, unser Kernland, in den nächsten 15 bis 20 Jahren in Atem halten.

Die vier geplanten Bau- und Investitionsetappen sind anspruchsvoll und stellen für alle Beteiligten grosse Herausforderungen dar. Nichtsdestotrotz befinden wir uns derzeit in einem wirtschaftlich guten Flow. Können die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin so vorteilhaft genutzt werden, wird dies auch der ASIG Wohngenossenschaft in positivem Sinne zuteil. Mit der im letzten Jahr erneut vollzogenen Senkung des Referenzzinssatzes wird die Bauwirtschaft wiederum gestärkt, was für die Investitionen nochmals einen positiven Effekt garantiert. Bleibt die Frage: Wie lange noch?

Gestatten Sie mir hier einmal einen Ausblick der anderen Art. Nicht wirtschaftliche, ökonomische Aspekte stehen hierbei im Vordergrund, sondern zeitkritische, umweltrelevante, philosophische. Wir befinden uns hier in einer Zwickmühle. Einerseits leben wir in einer endlichen Welt und verhalten uns aber andererseits, als wäre sie unerschöpflich. Es ist klar, dass es darauf keine einfachen Antworten gibt – keine Antwort, die gegeben werden könnte, ohne gleichzeitig eine umfassende Änderung der Art und Weise, wie wir denken, arbeiten und unser Leben ausrichten, vorzuschlagen.

«Es ist ein Dilemma: Ohne Wachstum geht es nicht, komplett grünes Wachstum gibt es nicht, und normales Wachstum führt in die ökologische Katastrophe. Es bleibt nur ein pragmatisches Trotzdem: trotzdem wenig fliegen, trotzdem Abfall vermeiden, trotzdem auf Wind und Sonne setzen, trotzdem biologische Landwirtschaft betreiben.» ULRIKE HERRMANN, DEUTSCHE WIRTSCHAFTSJOURNALISTIN

Gerade einer Genossenschaft wie der unsrigen steht es gut an, sich auch in diesen Fragen Gedanken über die Zukunft zu machen und Antworten zu suchen.



WALTER OERTLE
PRÄSIDENT

Kommentar zur Bilanz

AKTIVEN

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel nahmen gegenüber Vorjahr um rund CHF 0,5 Mio. auf CHF 11,9 Mio. ab. In der Geldflussrechnung (Aufstellung Seite 35) sind der Geldzufluss und der Geldabfluss ersichtlich.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten die anteilig an die Partnergenossenschaft der Siedlung Zürich-Witikon 2 weiterverrechneten Kosten. Das Delkredere entspricht dem effektiven Mietzinsausfall-Risiko und beträgt unverändert wie im Vorjahr CHF 0,03 Mio.

Übrige Forderungen gegenüber Dritten

Das Bundesamt für Strassen ASTRA hat die im Vorjahr ausgewiesene Forderung von rund CHF 9,9 Mio. beglichen. Per Jahresende bestehen offene Forderungen von CHF 0,005 Mio.

Immobilien/Landwerte der bebauten Grundstücke

Auf Grund der Landabtretung entlang der Autobahn (Einhausung) an das Bundesamt für Strassen ASTRA reduzierten sich die Landwerte um CHF 0,2 Mio. auf CHF 82,9 Mio.

Immobilien/Gebäude auf eigenem Land

Diverse kleinere, wertvermehrnde Investitionen führten zu einer Erhöhung des Wertes der Gebäude auf eigenem Land um CHF 0,2 Mio. auf CHF 578,6 Mio.

Rückstellung für Rückbauten

Für die Siedlungen im Dreispitz (Zürich-Schwamendingen) wurde eine weitere geplante Rückstellungs-Zuweisung von CHF 1,378 Mio. und eine ausserordentliche von CHF 3,0 Mio. vorgenommen. So wurde der Gewinn aus der Landabtretung entlang der Autobahn an das Bundesamt für Strassen ASTRA (Einhausung) dem Dreispitz-Areal zugewiesen.

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.

Vorauszahlungen Land und Liegenschaften

Die ASIG konnte entlang der Wallisellenstrasse, Zürich-Schwamendingen, mit Grundstück-Nachbarn Kaufrechtsverträge abschliessen. Die dadurch getätigten Vorauszahlungen betragen CHF 4,3 Mio.

Baukonti, Erneuerungskonto

Die Investitionskosten für den Neubau Huebwis, Fällanden, belaufen sich auf rund CHF 25,9 Mio.; für den Neubau Langäri, Fällanden, CHF 4,6 Mio.; für die Sanierung Ringstrasse, Buchs, CHF 4,8 Mio. Des Weiteren ist der Erneuerungsfonds der Siedlung Mattacker 1, Teil Baurecht, von rund CHF 0,3 Mio. in dieser Position enthalten. (Aufstellung Seite 38)

PASSIVEN

Kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich gegenüber Vorjahr um rund CHF 1,7 Mio. auf CHF 10,3 Mio. erhöht. Dies entspricht 1,5 % der Bilanzsumme.

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Die geplanten Rückzahlungen von Hypothekendarlehen im Verlauf des Jahres 2021 belaufen sich auf rund CHF 1,1 Mio.

Depositeneinlagen

Der Bestand hat gegenüber Vorjahr um rund CHF 4,2 Mio. auf CHF 92,3 Mio. zugenommen. Dies entspricht einem Anteil von 13,3 % der Bilanzsumme. Die Depositeneinlagen werden momentan zu 0,625 % verzinst.

Hypotheken/Anleihen

Infolge getätigter Amortisationen von Hypothekendarlehen hat sich der Bestand um CHF 8,9 Mio. auf CHF 433,1 reduziert.

Erneuerungsfonds

Der Fonds wurde durch einige grössere Unterhaltsarbeiten im Gesamtbetrag von rund CHF 1,2 Mio. belastet. Insgesamt erhöhte sich der Erneuerungsfonds um rund CHF 7,8 Mio. auf CHF 97,7 Mio.

Genossenschaftsanteile

Das Anteilkapital hat sich um CHF 0,6 Mio. auf CHF 19,8 Mio. erhöht.

ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb

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

Bilanzgewinn

Der ausgewiesene Jahresgewinn beträgt CHF 4,087 Mio.

Kommentar zur Erfolgsrechnung

Sollmietertrag

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich gegenüber Vorjahr um CHF 0,5 Mio. auf CHF 40,6 Mio. Diese Zunahme ist vor allem auf die Ersatzneubau-Siedlung Oase Am Glattbogen, welche ganzjährig vollvermietet war (im Vorjahr ab April vollvermietet), zurückzuführen.

Mietzinszuschüsse Bund (ZV), Stadt Zürich

Die erhaltenen Zuschüsse (CHF 0,05 Mio.) verteilen sich auf die Siedlungen Talgarten und Rütihof.

Leerstände

Die Leerstände von CHF 0,2 Mio. haben sich gegenüber Vorjahr nur marginal reduziert. Dies sind 0,5 % des Sollmietertrages.

Liegenschaftenerhaltung

Die Kosten für den Liegenschaftenerhaltung sanken gegenüber Vorjahr um CHF 0,7 Mio. auf CHF 4,3 Mio.

Personalaufwand Unterhalt und Verwaltung

Die Personalkosten haben sich aufgrund des erhöhten Mitarbeiterbestandes und der Einlage in die Arbeitgeberbeitragsreserve gegenüber Vorjahr um CHF 0,8 Mio. auf CHF 4,8 Mio. erhöht.

Einlagen Erneuerungsfonds

Dem Fonds wurde, gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger, 1% des Gebäudeversicherungswertes zugewiesen.

Büro- und Verwaltungsaufwendungen

Die Büro- und Verwaltungsaufwendungen reduzierten sich um CHF 0,1 Mio. auf CHF 1,4 Mio.

Abschreibung Immobilien

Es wurden die vorgeschriebenen Amortisationen und Abschreibungen (1 % vom Gebäudewert) vorgenommen. Für den Rückbau Dreispitz wurde nebst der geplanten eine zusätzliche Zuweisung von CHF 3,0 Mio. vorgenommen. Dadurch wurde der Gewinn aus der Landabtretung entlang der Einhausung an das Bundesamt für Strassen ASTRA dem Rückstellungskonto Rückbau Dreispitz-Areal zugewiesen.

Hypothekar-, Darlehens- und Depositenkassenzinsen

Der Zinsaufwand reduzierte sich um CHF 0,1 Mio. auf CHF 4,2 Mio. Für Hypothekar- und Darlehenszinsen wurden CHF 3,5 Mio. und für die Verzinsung der Depositeneinlagen CHF 0,7 Mio. aufgewendet.

Bauzinsen für Neubauten/Sanierungen

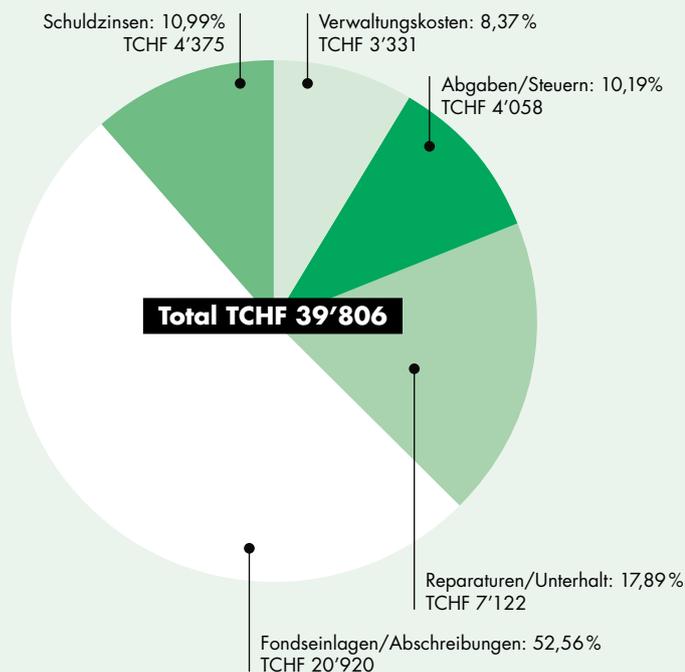
Die zwei Neubauprojekte in Fällanden wurden mit Bauzinsen im Betrag von CHF 0,2 Mio. belastet.

Periodenfremder Ertrag

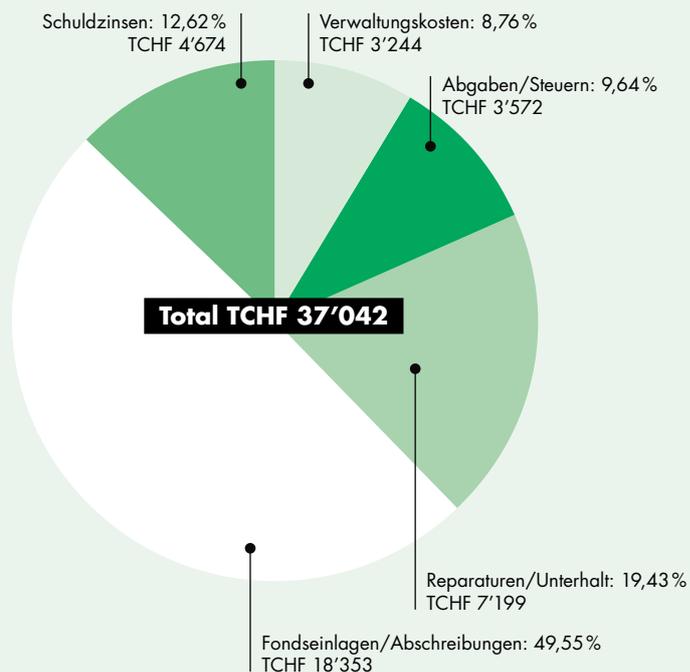
Aus der Landabtretung entlang der Einhausung an das Bundesamt für Strassen ASTRA ergibt sich nach Abzug der Grundstückgewinnsteuer ein periodenfremder Ertrag von CHF 2,8 Mio.

Aufwand

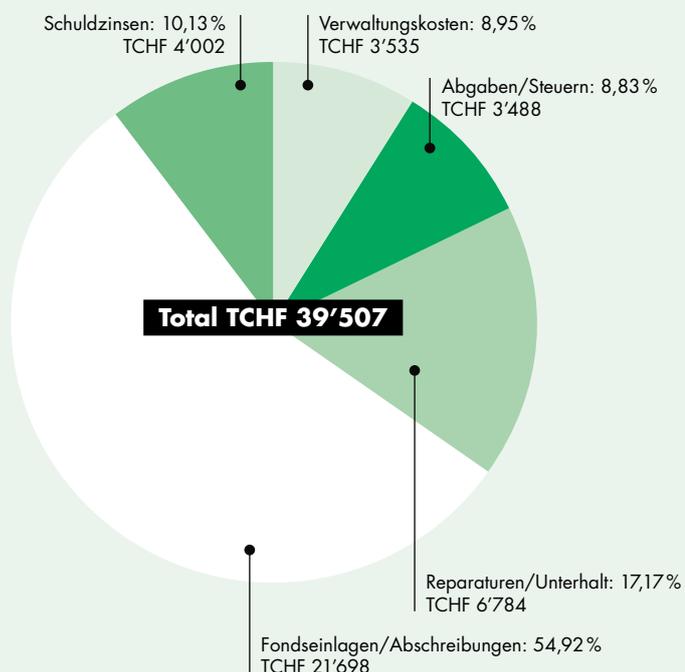
2020



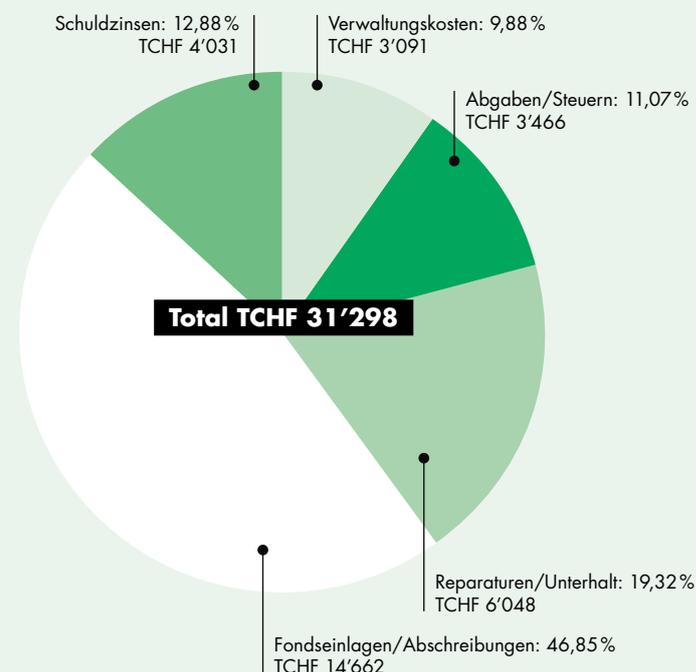
2019



2018



2017



Bilanz

Aktiven in CHF 1'000	2020	2019
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	11'905	12'397
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
– gegenüber Mietern	37	53
– gegenüber Dritten	2	78
./. Delkredere	-30	-30
Übrige Forderungen gegenüber Dritten	5	9'859
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	935	1'076
Aktive Rechnungsabgrenzungen	30	45
Total Umlaufvermögen	12'884	23'478
Anlagevermögen		
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	292	287
Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten	0	30
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	204	139
Fahrzeuge, Rasentraktoren	155	91
Immobilien		
– Landwerte der bebauten Liegenschaften	82'860	83'050
– Gebäude auf eigenem Land	578'638	578'448
./. Wertberichtigung	-93'116	-87'327
./. Rückstellung für Rückbauten	-15'640	-11'262
– Gebäude im Baurecht	82'018	81'993
./. Wertberichtigung für Heimfall	-9'762	-9'460
– Landreserven, unbebaute Grundstücke	16'750	16'750
– Vorauszahlungen Land und Liegenschaften	4'271	0
– Bau- und Erneuerungskonti	37'020	10'138
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	5	7
Total Anlagevermögen	683'695	662'884
Total Aktiven	696'579	686'362

Passiven in CHF 1'000	2020	2019
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'641	2'298
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'100	1'398
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
– gegenüber Mietern/Genossenschaffern	46	46
– gegenüber Dritten	466	208
Passive Rechnungsabgrenzungen		
– vorausbezahlte Mietzinse und Heizkosten	4'040	3'809
– übrige	2'056	910
Total kurzfristiges Fremdkapital	10'349	8'669
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
– Depositeneinlagen (Mieter/Genossenschaffter)	92'313	88'066
– Hypotheken/Anleihen	433'067	441'958
Rückstellungen für Baunachträge	666	640
Erneuerungsfonds	97'709	89'861
Total langfristiges Fremdkapital	623'755	620'525
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Wohnungen	17'538	16'922
Genossenschaftsanteile Mitglieder	2'226	2'233
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	2'690	2'510
Allgemeine freiwillige Gewinnreserven	28'600	25'800
ASIG-Spezialfonds	233	143
ASIG-Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	7'000	6'000
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag	101	107
– Jahresgewinn	4'087	3'453
Total Eigenkapital	62'475	57'168
Total Passiven	696'579	686'362

Erfolgsrechnung

in CHF 1'000	2020	2019
Sollmietertrag	40'577	40'099
Mietzinszuschüsse	49	49
./. Leerstände	-202	-222
./. Mietzinsausfälle/Veränderung Delkredere	-21	1
Verwaltungsertrag, Mieterverrechnungen	657	561
Betrieblicher Gesamtertrag	41'060	40'488
Liegenschaftenunterhalt	-4'254	-4'980
Gebühren, Abgaben, Gebäudeversicherungen	-2'322	-2'139
Personalaufwand Unterhalt	-2'868	-2'218
Einlagen Erneuerungsfonds	-9'238	-9'765
Betrieblicher Nettoerfolg	22'378	21'386
Personalaufwand Verwaltung	-1'967	-1'774
Büro- und Verwaltungsaufwendungen	-1'364	-1'470
Abschreibungen		
- Immobilien	-6'091	-6'088
- Zuweisung Rückstellung für Rückbauten	-4'378	-1'378
- Mobilien	-213	-122
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	8'365	10'554
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-4'242	-4'382
Baurechtszinsen	-296	-366
Allgemeiner Finanzaufwand	-74	-118
Bauzinsen für Neubauten und Sanierungen	231	187
Übriger Finanzertrag	6	5
Zuweisung Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb	-1'000	-1'000
Periodenfremder Ertrag	2'833	6
Jahresergebnis vor Steuern	5'823	4'886
Direkte Steuern	-1'736	-1'433
Jahresgewinn	4'087	3'453

Geldflussrechnung

in CHF 1'000	2020	2019
Jahresgewinn	4'087	3'453
Abschreibungen	10'681	7'588
Fondseinlagen	10'238	10'765
Entnahme Erneuerungsfonds	-1'233	-522
Zunahme/Abnahme Forderungen	10'088	-1
Zunahme/Abnahme kurzfristiges Fremdkapital	1'679	-1'751
Abnahme/Zunahme Aktive Abgrenzungen	14	-9
Zunahme/Abnahme Spezialfonds	91	53
Abnahme/Zunahme Rückstellung für Baunachträge	26	341
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	35'671	19'917
Des-/Investitionen in Finanzanlagen	25	-250
Investitionen in Sachanlagen	-32'087	-91'913
Desinvestition Sachanlagen ¹⁾	411	80'168
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-31'651	-11'995
Definanzierung/Finanzierung durch Hypotheken	-8'891	-1'010
Definanzierung/Finanzierung durch Depositeneinlagen	4'247	758
Definanzierung/Finanzierung durch Genossenschaftskapital	611	188
Definanzierung durch Verzinsung Anteile	-479	-465
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4'512	-529
Total Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-492	7'393
Flüssige Mittel am Jahresbeginn	12'397	5'004
Geldzufluss (+)/Geldabfluss (-)	-492	7'393
Flüssige Mittel am Jahresende	11'905	12'397

¹⁾ Vorjahr: Aktivierung Oase 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 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.

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 Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Depositeneinlagen wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaf tern (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 Nachbar u.ä.) wurden nicht in den Personalkosten, sondern in den entsprechenden allgemeinen Aufwandpositionen abgebildet, weil diese Leistungen üblicherweise durch Dienstleister erbracht werden, welche nicht in einem Anstellungsverhältnis mit der ASIG stehen.

in CHF 1'000	2020	2019
Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung		
Übrige Forderungen		
REKA-Bestand Verwaltung	3	5
Verrechnungssteuer	2	3
Bundesamt für Strassen ASTRA	0	9'851
Total übrige Forderungen	5	9'859
Finanzanlagen		
Anteile anderer Wohnbauträger	Nominalwert	
Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften, HBG	20	20
Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW	5	5
Baugenossenschaft mehr als wohnen	400	250
Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich	5	5
Baugenossenschaft Rotach Zürich	1	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	5	5
Idée Coopérative Genossenschaft	5	5
GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich	1	1
gaiwo Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen	5	p.m.
Genossenschaft Dreieck, Zürich	5	p.m.
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich	5	p.m.
Habitat 8000 AG Wohnbaugenossenschaft zürcherischer Organisationen	50	p.m.
Logis Suisse AG	35	p.m.
Schweizer Reisekasse (REKA) Genossenschaft	1	p.m.
Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS	20	p.m.
Total Finanzanlagen	563	287
Anteile anderer Wohnbauträger	563	287
Finanzanlagen, Darlehen gegenüber Dritten		
Stiftung Domicil, Zürich	0	30

in CHF 1'000	2020	2019
Bau- und Erneuerungskonti		
Erneuerungsfonds Mattacker, Baurecht	336	493
Neubau Huebwis, Fällanden	25'853	7'148
Projekt Langäri, Fällanden	4'620	996
Einhausung Überlandpark	48	30
Strategie-Entwicklung Dreispitz	597	348
Projekt Grundstrasse, Winterthur-Seen	260	183
Sanierung Ringstrasse, Buchs	4'763	666
Ersatz Heizung Rümlang	354	360
Sanierung Riethofstrasse, Hegnau	19	10
Dreispitz Studienauftrag 1. Etappe	215	0
Saatlen-Park	27	0
Sanierung Heizung Holzerhurd	11	0
Sanierung Fassade Witikon 2	6	0
Pavillon, Spielplatz, Velounterstand Rümlang	-89	0
Gemeinschaftsraum Nänikon	0	-109
Photovoltaikanlage Riethof 14-18	0	13
Total Bau- und Erneuerungskonti	37'020	10'138
Übrige Passive Rechnungsabgrenzungen		
Abgrenzung Staats- und Bundessteuern	518	319
Ausstehende Telefon-, Strom- und Wasserrechnungen	114	114
Einlage in Arbeitgeberbeitragsreserve	500	0
Grundstückgewinnsteuer Landabtretung ASTRA	692	0
Übrige Abgrenzungen	232	233
Marchzinsen Hypothekendarlehen	0	218
Agio EGW-Anleihe	0	26
Total	2'056	910
Rückstellungen für Baunachträge		
LIVING 11, Seebach	255	255
Oase Am Glattbogen, Schwamendingen	411	385
Total	666	640
Erneuerungsfonds		
Bestand 01.01.	89'861	80'796
Zuweisung	9'238	9'765
Entnahmen	-1'233	-522
Umbuchung auf Erneuerungskonto	-157	-178
Bestand 31.12.	97'709	89'861
Unteresetzungsbeiträge		
Bestand 01.01.	0	0
Zuweisung	79	111
Entnahmen	-79	-111
Bestand 31.12.	0	0

in CHF 1'000	2020	2019
ASIG-Spezialfonds		
Bestand 01.01.	143	89
Mieterbeiträge	296	294
WBG Schweiz Beitrag CHF 10.– pro Wohnung	–27	–26
Beitrag an Foren CHF 20.– pro Wohnung	–54	–54
Diverse Beiträge	–2	–5
Photovoltaikanlage Riethof 14–18	–109	0
Jubiläum ASIG Forum Witikon (50 Jahre)	–8	0
Jubiläum ASIG Forum Riethof (50 Jahre)	–6	0
Photovoltaikanlage Riethof 2-8	0	–147
Jubiläum ASIG Forum Tägelmoos, Winterthur (5 Jahre)	0	–8
Bestand 31.12.	233	143
Fonds für Grundstücks- und Immobilienerwerb		
Bestand 01.01.	6'000	5'000
Zuweisung	1'000	1'000
Bestand 31.12.	7'000	6'000
Liegenschaften Sollmietertrag		
Mieteinnahmen Wohnungen, Reiheneinfamilienhäuser	36'833	36'373
Mieteinnahmen Garagen, Parkplätze	2'605	2'573
Mieteinnahmen Gewerbe	749	763
Mieteinnahmen Bastelräume	129	129
Miete Geschäftsstelle und Hauswartwerkstätten	261	261
Total	40'577	40'099
Vorstandsentschädigungen		
Entschädigung gemäss Reglement der Stadt Zürich	122	122
Effektiv an Vorstand vergütet (ohne Sozialversicherung) (in den Verwaltungsaufwendungen enthalten)	119	119
Entschädigung für Bautätigkeit (in den Baukonten verbucht)	15	12
Übrige Entschädigungen für Arbeiten ausserhalb der Vorstandsaufgaben, z.B. Foren, ASIG-Zeitung, Netzwerke (in den Verwaltungsaufwendungen enthalten)	16	16
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	43	49
Honorar für andere Dienstleistungen	3	8
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	34	32
Künftige Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	10'261	10'559
Aktuelle jährliche Baurechtszinsen multipliziert mit der Anzahl Jahre bis Ablauf der Baurechtsverträge		

in CHF 1'000		2020	2019
Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen			
Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen			
Etappe	Nominalwert	Belehnung	Belehnung
1 Dreispitz 1	27'900	27'400	27'400
2 Wallisellenstrasse	1'700	1'600	1'600
3 Seebach	1'346	1'279	1'279
5/22 Am Glattbogen	96'566	24'480	29'480
6 Glattstegweg	13'200	13'120	13'120
7 Saatlen 1	9'805	8'960	8'960
8 Saatlen 2	3'650	3'602	3'602
9 Im Holzerhurd 1	11'445	10'548	10'548
10 Im Holzerhurd 2	19'000	18'900	18'900
11 Hirzenbach	1'230	1'230	1'230
12 Herbstweg	9'464	8'830	8'830
13 Seebach	16'265	11'301	11'811
14 Witikon 1	4'400	4'400	4'400
15 Dreispitz 2	5'300	0	2'700
16 Im Holzerhurd 3	3'130	3'130	3'130
17 Seebach	9'685	7'750	7'840
18 Seebach	4'782	4'051	4'051
19 Höngg	38'753	23'102	23'731
20 Witikon 2	9'545	9'000	9'000
21 Seebach	50'000	50'000	50'000
48 Dreispitz 4	2'080	0	0
49 Dreispitz 3	2'600	0	0
50 Rümlang	14'800	13'400	13'400
51 Effretikon	26'600	20'287	20'287
52 Hegnau	35'800	35'350	35'350
53 Buchs 1	5'260	5'203	5'203
54 Buchs 2	11'500	11'500	11'500
55 Oberglatt	22'075	20'743	21'004
56 Winterthur	40'650	40'000	40'000
57 Nänikon	55'000	55'000	55'000
Übrige Grundstücke	320	0	0
Total	553'851	434'166	443'356
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten			
Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren		244'621	305'238
Fälligkeit nach 5 Jahren		189'545	138'118
Eventualverbindlichkeiten aus Kaufrechten			
		12'018	0

in CHF 1'000	2020	2019
Erläuterung zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Periodenfremder Ertrag		
ASTRA: Entschädigung für Kulturausfall	0	6
ASTRA: Entschädigung für Landabtretung (bereinigt durch Grundstückgewinnsteuer)	2'833	0
Total	2'833	6

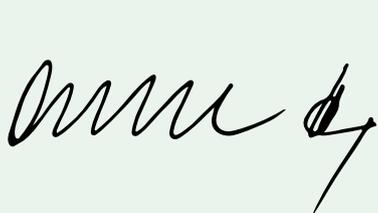
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.

Gewinnverwendung

in CHF 1'000	2020	2019
Gewinnvortrag	101	107
Jahresgewinn	4'087	3'453
Verfügbare Bilanzgewinn	4'188	3'560
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve	210	180
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	3'400	2'800
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2,5%*	485	479
Vortrag auf neue Rechnung	93	101
Total verfügbarer Bilanzgewinn	4'188	3'560

* 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.



Walter Oertle
Präsident



Kurt Gehrig
Leiter Finanzen



Robert Guthauser
Vorsitzender Finanzkommission





Revisionsbericht



Otschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der

ASIG Wohngnossenschaft, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der ASIG Wohngnossenschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung sowie die Verwaltung des ASIG-Spezialfonds für das am 31. Dezember 2020 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 die 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728 a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes 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. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



L. Vonarburg
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. Februar 2021

Beilagen:

- Jahresrechnung
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Unsere Siedlungen



Winterthur ●

Oberglatt ●

● Buchs Baumacker

● Buchs Stangwis

Rümlang ●

● Effretikon

Seebach ●

LIVING 11 ●

ASIG Geschäftsstelle

Glattbogen

Glattstegweg

Hirzenbach

Affoltern ●

Talgarten ●

Dreispietz ●

Herbstweg ●

Höngg ●

● Hegnau

Witikon Steinacker

Witikon
Wiesliacher ●

● Nänikon

Stadt Zürich



AFFOLTERN

Bauetappe	9/10/16
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	8
Anzahl Einfamilienhäuser:	6
Anzahl Wohnungen:	221
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



DREISPITZ

Bauetappe	1/2/7/8/15/48
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	9
Anzahl Einfamilienhäuser:	220
Anzahl Wohnungen:	195
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



AM GLATTBOGEN

Bauetappe	5/22
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	82
Anzahl Wohnungen:	253
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



GLATTSTEGWEG

Bauetappe	6
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	8
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	136
Wohnungstypen:	3 bis 4 Zimmer

Stadt Zürich



HERBSTWEG

Bauetappe	12
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	1
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	63
Wohnungstypen:	1 bis 3.5 Zimmer



HIRZENBACH

Bauetappe	11
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	1
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	36
Wohnungstypen:	1 bis 3.5 Zimmer



HÖNGG

Bauetappe	19
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	8
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	131
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



SEEBACH

Bauetappe	3/13/17
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	24
Anzahl Wohnungen:	167
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



SEEBACH LIVING 11

Bauetappe	21
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	156
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



TALGARTEN

Bauetappe	18
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	1
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	40
Wohnungstypen:	1 bis 4.5 Zimmer



WITIKON STEINACKER

Bauetappe	20
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	3
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	43
Wohnungstypen:	3 bis 5.5 Zimmer



WITIKON WIESLIACHER

Bauetappe	14
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	88
Wohnungstypen:	1 bis 5.5 Zimmer

Region Zürich



BUCHS BAUMACKER

Bauetappe	53
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	2
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	38
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



BUCHS STANGWIS

Bauetappe	54
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	4
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	62
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



EFFRETIKON

Bauetappe	51
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	3
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	139
Wohnungstypen:	2 bis 4.5 Zimmer



HEGNAU

Bauetappe	52
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	7
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	236
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



NÄNIKON

Bauetappe	57
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	6
Anzahl Einfamilienhäuser:	0
Anzahl Wohnungen:	121
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer



OBERGLATT

Bauetappe	55
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	0
Anzahl Einfamilienhäuser:	56
Anzahl Wohnungen:	0
Wohnungstypen:	4.5 bis 5.5 Zimmer



RÜMLANG

Bauetappe	50
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	5
Anzahl Einfamilienhäuser:	12
Anzahl Wohnungen:	106
Wohnungstypen:	2 bis 4.5 Zimmer



WINTERTHUR TÄGELMOOS

Bauetappe	56
Anzahl Mehrfamilienhäuser:	9
Anzahl Einfamilienhäuser:	1
Anzahl Wohnungen:	89
Wohnungstypen:	2 bis 5.5 Zimmer

Liegenschaften Stadt Zürich

Bauetappe	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)					Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser	
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer		Total Einfamilienhäuser
1	Dreispietz 1	Dreispietz 2–22, 56–140, 190–200 Dreispietz 43–231, 250–320 Wallisellenstrasse 362–386, 406–472 Saatlenstrasse 120–140, 164–228 Dreispietz 184–188							76	123		21	220	220	
2	Wallisellenstrasse	Wallisellenstrasse 328–332, 340–342	2		2	30		32						32	
3	Seebach	Sperletweg 1–51	2			12		12	2	22			24	36	
5	Am Glattbogen	Am Glattbogen 2–102, 7–107	2			18	6	24		77	5		82	106	
6	Glattstegweg	Glattstegweg 56–94 Heidwiesen 1, 3, 7, 9 Luegislandstrasse 330–338	8			68	68	136						136	
7	Saatlen 1	Dreispietz 265–269 Saatlenstrasse 110	2		23	38		61						61	
8	Saatlen 2	Saatlenstrasse 150–152	1	3	12	6	6	27						27	
9	Im Holzerhurd 1	Im Holzerhurd 1–3, 2–6, 30–34, 38–42	4		20		50	10	80					80	
10	Im Holzerhurd 2	Im Holzerhurd 11, 15–25, 29, 33–35	3			88	14	102				6	6	108	
11	Hirzenbach	Hirzenbachstrasse 14	1	9	9	18		36						36	
12	Herbstweg	Herbstweg 110–112	1	7	35	21		63						63	
13	Seebach	Mattackerstrasse 65–73, 77–83	2	27	27	42	23	119						119	
14	Witikon	Wiesliacher 1, 6, 7, 8 Trichtenhausenstrasse 140–144	4	12	12	20	12	32	88					88	
15	Dreispietz 2	Dreispietz 17–21, 35 Wallisellenstrasse 352	3	14	21	19	4	58						58	
16	Im Holzerhurd 3	Im Holzerhurd 37, 39, 43	1		6		27	6	39					39	
17	Seebach	Mattackerstrasse 26–32	1	7	6	16	7	36						36	
18	Seebach	Schaffhauserstrasse 406–408	1	8	20	8	4	40						40	
19	Höngg	Rüthhofstrasse 41–73	8		15	43	62	11	131					131	
20	Witikon 2	Trichtenhausenstrasse 124–128	3			17	19	7	43					43	
21	LIVING 11	Schaffhauserstrasse 561–565, 571–573 581–585, 591–595	4		29	63	49	15	156					156	
22	Oase	Am Glattbogen 121–141, 170–172 Wallisellenstrasse 421–429	3	2	46	90	85	6	229					229	
48	Dreispietz 4	Dreispietz 257–259	1		12	6		18						18	
49	Dreispietz 3	Dreispietz 239, 247, 255													
Total Stadt Zürich			57	89	295	623	436	87	1'530	78	222	5	27	332	1'862

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2021 (1'025% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Abstellplätze						
1 Schulgebäude	1945-47	1972	1991/92	1991/92	32'615	75'029
Garagen, Verkaufslokal, Kinderkrippe	1945-47		1988/2003	1988	3'613	7'920
	1948	2000	2008	2000	3'733	10'018
Abstellplätze	1950/51	1991	2011/12	2000	12'688	29'418
Garagen Rollerboxen						
1 Ladengebäude	1952	1993	2017/18	2017/18	22'157	34'790
1 Restaurant, Garagen						
Abstellplätze	1955		1994	1994	9'411	14'422
Garagen, Atelier	1961		2000	2000	4'109	7'170
Abstellplätze	1964	1987	1997/98/08	1997/98/08	15'043	22'273
Garagen, Abstellplätze	1965/66	2002	1997-2000	1997-2000	24'064	34'925
Garagen	1966	1995	2004	1999	4'312	6'190
Garagen	1967	1994	2001	2001	9'001	14'194
Garagen, Abstellplätze	1968	1995	2005	2005	19'120	29'715
Garagen, Abstellplätze	1970	2004	2006	2006	18'244	23'680
Garagen, 1 Arztpraxis						
1 Verwaltungsgebäude	1972		2007	2007	15'381	26'127
Garagen, Abstellplätze	1973		2008	1999	9'663	13'406
Garagen	1979	1998	2009	2009	10'935	13'997
Garagen	1985	2009	2015	2015	8'455	11'040
Garagen, 1 Arztpraxis						
1 Kinderhort, 2 Krippen	1996/97	2018			46'966	48'411
Garagen, 1 Doppelkindergarten, 1 WG	2003/04				15'079	17'187
Garagen, 1 WG, 1 Krippe						
3 Ladenlokale, 7 Einzelzimmer	2012/13				61'180	56'678
Garagen, 1 Doppelkindergarten,						
4 Ladenlokale, 6 Einzelzimmer	2018				91'625	90'310
Garagen, 1 Lagerraum	1952				8'000	3'701
					2'513	0
Total Stadt Zürich					447'907	590'601

Liegenschaften Region Zürich

Bauetappe	Wohnsiedlung	Adresse	Mehrfamilienhäuser (MFH)						Einfamilienhäuser (EFH)				Gesamttotal Wohnungen und Einfamilienhäuser		
			Anzahl Mehrfamilienhäuser	1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer	Total Wohnungen	3 Zimmer	4 Zimmer	4½ Zimmer		5 und 5½ Zimmer	Total Einfamilienhäuser
50	Rümlang	Obermattenstrasse 31–43 Rümelbachstrasse 1–19	5		16	58	32		106			12		12	118
51	Effretikon	Rappenstrasse 9–13, 12–18 Illnauerstrasse 34–36	3		27	74	38		139						139
52	Hegnau	Riethof 1–25, 2–18	7		19	98	98	21	236						236
53	Buchs 1	Dielsdorferstrasse 10–18	2		4	15	15	4	38						38
54	Buchs 2	Ringstrasse 7–21	4		6	18	26	12	62						62
55	Oberglatt	Reckholderenstrasse 1–67 Glattstüig 1–43										39	17	56	56
56	Winterthur	Wurmbühlstrasse 21–29 Grundstrasse 15a/b, 17a/b, 11	9		2	32	42	13	89				1	1	90
57	Nänikon	Heuwinkelstrasse 18–28 Mettmensriedstrasse 1–25	6		9	62	34	16	121						121
Total Region Zürich			36		83	357	285	66	791			51	18	69	860
Total Stadt Zürich			57	89	295	623	436	87	1'530	78	222	5	27	332	1'862
Total			93	89	378	980	721	153	2'321	78	222	56	45	401	2'722

Gewerbliche und übrige Räume		Sanierungen			in CHF 1'000	
	Erstellungsjahr	Wärmezentrale (Heizung)	Innen (Küche, Bad, Haustechnik)	Aussen (Fassade, Fenster, Dach)	Anlagekosten	Gebäudeversicherung 1. Januar 2021 (1'025% des Vorkriegsbauwertes, ohne Land)
Garagen, Abstellplätze	1961-63	2020	1997-99	1997-99	20'782	35'869
Garagen, Abstellplätze	1969/70	2004	2001/02	1996	23'582	33'113
Garagen, Abstellplätze 1 Pflegewohngruppe	1970/72	1995	2001/02	2001/02	45'743	67'552
Garagen, Abstellplätze	1970/71	1996	1999	1999/2014	7'127	9'980
Garagen	1987	2020			17'675	22'806
Garagen, Abstellplätze	1994				27'883	28'939
Garagen, Atelier 1 Behindertenwohngruppe (10 WE)	2013/14				60'468	43'133
Garagen, 1 Kindergarten	1995/96				92'348	41'872
Total Region Zürich					295'608	283'264
Total Stadt Zürich					447'907	590'601
Total					743'515	873'865



Robert Guthauser

Christian Bianda

Anna Nogler

Christoph Durban

Walter Oertle

Der ASIG-Vorstand



Frederik Brun

Katherine Stettler

Michael Malnati

Ruedi Schoch

In unserer Siedlung Tägemoos, Winterthur, 2019

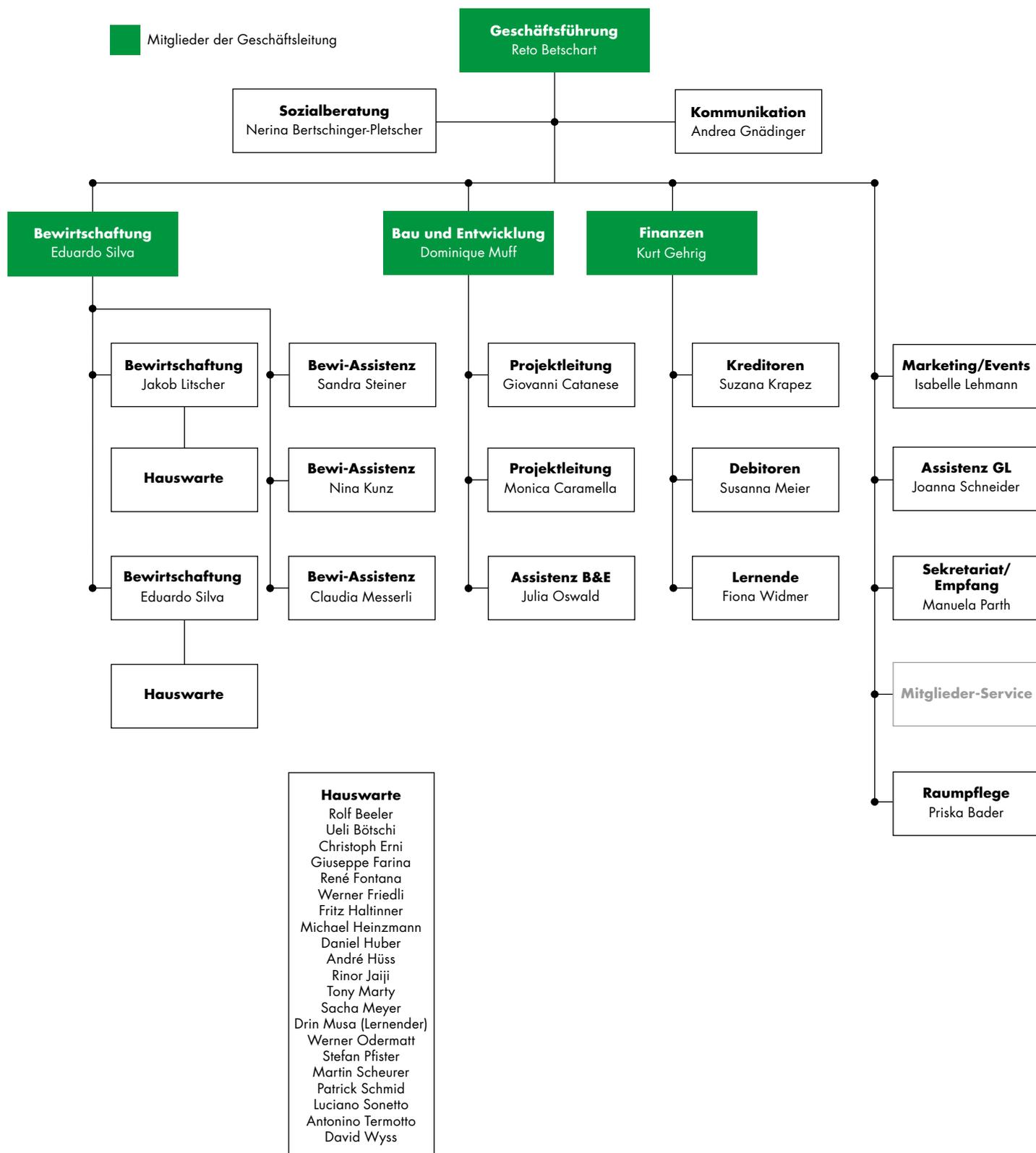
Genossenschaftsorgane

STAND 01.01.2021



Geschäftsstelle

STAND 01.01.2021



Kontakte

STAND 01.01.2021

Vorstand

Walter Oertle, Präsident

Frederik Brun, Vizepräsident

Christian Bianda

Christoph Durban, Delegierter der Stadt Zürich

Robert Guthauser

Michael Malnati

Anna Nogler

Ruedi Schoch

Katherine Stettler

Geschäftsführer

Reto Betschart

Geschäftsleitung

Reto Betschart

Kurt Gehrig

Dominique Muff

Eduardo Silva

Geschäftsstelle

Dreispitz 21

8050 Zürich

044 325 16 00

www.asig-wohnen.ch

Stiftungsrat des ASIG-Hilfsfonds

Harro Werner

Claudia Jenny

Revisionsstelle

Ostschweizerische Treuhand Zürich AG

Maurus Gmünder

Giesshübelstrasse 45

8045 Zürich

Impressum

Herausgeberin: ASIG Wohngenossenschaft

Redaktion: ASIG

Fotos: Balz Murer

Gestaltungskonzept und Realisation: Sevenseas AG

Korrektur: Die Leserei

Druck: Andres Print-Medien GmbH



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