





Impressum

Inhalt und Redaktion:

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur,
Tamara Koller, Kommunikation

Textredaktion:

Partner & Partner, Winterthur

Design: Partner & Partner, Winterthur

Druck: Mattenbach AG, Winterthur

Fotos: Andreas Mader, Winterthur /
Peter Maurer, Weisslingen

Familie Ott



Porträtbilder

Wer ist das Gesicht der HGW? Die Antwort lautet: unsere Bewohnenden. Darum setzen wir diese in unserem aktuellen Geschäftsbericht wortwörtlich in den Fokus.

Mit viel Feinsinn und seinem guten Auge lichtete unser Fotograf Andreas Mader die freiwilligen Models dort ab, wo sie sich wohlfühlen: in ihrem Zuhause. Entstanden sind authentische Porträts mit persönlichen Aussagen, die zusammenfassen, was die HGW ausmacht.

Vielen Dank an unsere «Shootingstars»!

- 4 Editorial
- 6 Im Fokus
- 9 Die HGW 2019 in Zahlen
- 10 Unsere Projekte
- 14 Jahresrückblick
- 16 Persönlich
- 18 In eigener Sache
- 20 Hinter den Kulissen
- 22 Jahresrechnung
 - 22 Lagebericht 2019
 - 24 Kommissionsberichte
 - 25 Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung
 - 26 Bilanz per 31. Dezember 2019
 - 27 Erfolgsrechnung 2019
 - 28 Anhang zur Jahresrechnung
 - 32 Geldflussrechnung 2019
 - 33 Verteilung Betriebsaufwand
 - 34 Bericht der Revisionsstelle zur ordentlichen Revision an die Generalversammlung
- 36 Liegenschaftenwerte
- 38 Depositen und Fonds
- 40 Organisation
- 42 Bestand
- 46 Ausblick 2020

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafte



Willkommenskultur aktiv leben

Die Kultur des Miteinanders leben wir aktiv, weil wir die Menschen integrieren und ihnen eine Plattform bieten, damit ein Dialog entstehen kann. Wohnen ist schliesslich mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Es geht dabei um soziale Aspekte, um gegenseitige Hilfe, das Verständnis füreinander, Toleranz, Respekt und Akzeptanz. Bei uns wohnen Alt und Jung sowie verschiedene Kulturen zusammen.

Im Sennhof ist die grösste je gebaute Siedlung der HGW entstanden, nun soll sie auch noch mit der bestehenden Siedlung an der Linsentalstrasse verschmelzen. Damit Alt und Neu eine Einheit werden, haben wir für unsere Bewohnenden Gelegenheiten geschaffen, um das Miteinander zu ermöglichen: eine eigene Siedlungsarbeit mit Büro im Oberzelg, einen Quartiertreff, den Dorfplatz mit Brunnen, aber auch den Hort und den Dorfladen, die im Oberzelg untergebracht sind.

Im Grüntal sind zwar alle neu, aber nicht alle sind Genossenschafterinnen oder Genossenschafte der HGW. Wir teilen das Grundstück mit der Familie Rösli und stellen eine Siedlungsarbeit und einen attraktiven Gemeinschaftsraum zur Verfügung, um eine aktive Gemeinschaft zu fördern.

Unsere Mietenden in Schaffhausen wiederum sind zwar alle Genossenschafterinnen und Genossenschafte, aber neu bei der HGW. Auch bei ihnen heisst es, nochmals auf andere Weise Alt und Neu zu verbinden.

Entwickelt – und dazugelernt

Der Zusammenschluss mit der EBS ist die erste Fusion der HGW. Das hat uns sicherlich stark gefordert, aber am Ende für beide Seiten nur Vorteile gebracht: Die Bewohnenden in unseren Siedlungen in Schaffhausen sind weiterhin Genossenschafterinnen und Genossenschafte, und wir stärken unseren Standort Flurlingen. Wir wurden von den Bewohnenden sehr freundlich empfangen und konnten sie von ihren anfänglichen Ängsten, zum Beispiel vor Mietzinssteigerungen oder Ersatzneubauten, befreien.

Im Grüntal haben wir das erste Mal zusammen mit einem Privaten gebaut, der uns Land verkauft hat. Dieses Modell könnte für den Genossenschaftsmarkt zukunftsweisend sein, um zu vernünftigen Preisen Land



Martin Schmidli, Geschäftsführer, und Dieter Beeler, Präsident.

für preisgünstigen Wohnraum zu erwerben. Und darum geht es ja in erster Linie: um preiswerten Wohnraum, der für alle erschwinglich ist. Im Gegenzug zu den günstigen Mieten wünschen wir uns von unseren Bewohnenden, dass sie sich im Sozialen einsetzen, sich gegenseitig unterstützen und Leben in unsere Siedlungen bringen. Grundsätzlich ist das ja der Genossenschaftsgedanke.

«Die Gesamtheit ist mehr als die Summe aller Einzelteile.»

Einleben am neuen Bürostandort

Das, was wir erhofft haben, ist eingetroffen: Die Kommunikation funktioniert. Das hat tatsächlich damit zu tun, dass alle auf derselben Etage arbeiten. Das war eines der Ziele. Wir haben an unserem Standort erreicht, was wir in unseren Siedlungen anstreben: den offenen Austausch und Dialog. Als Arbeitgeber sind wir mit dem zentralen Standort auch attraktiver geworden. Wir stellen hingegen fest, dass weniger oft Kuchen vorbeigebracht wird. 😊

Lohnbenchmark – oder wer verdient was?

In einem Vergleich mit den Angestellten der Stadt Winterthur haben wir abgeschätzt, wie marktgerecht die Löhne unserer Mitarbeitenden sind. Wir dürfen sagen, dass wir nicht nur marktgerechte, sondern gute Löhne zahlen und vor allem vorteilhafte Sozialleistungen haben. Beispielsweise bezahlen wir bei Krankheit oder Unfall zwei Jahre lang zu 100 % Lohnausfall. So leben wir den Genossenschaftsgedanken auch nach innen. Die HGW wird sich in den nächsten Jahren an diesem sogenannten Lohnbenchmark orientieren.



Dieter Beeler
Präsident



Martin Schmidli
Geschäftsführer



Vision 2025

Der Vorstand aktualisierte gemeinsam mit der Geschäftsleitung in mehreren Workshops die HGW-Vision. Dabei wurde die Vision nicht grundsätzlich neu formuliert, sondern weiterentwickelt und den veränderten Umweltbedingungen angepasst. Entstanden ist eine Grundlage, die das genossenschaftliche Miteinander verankert und die kontinuierliche Entwicklung in den relevanten Themenbereichen zum Ziel hat.

Website

Mit zwölf Jahren war unsere alte Website schon beinahe prähistorisch, was zur Folge hatte, dass sie nicht nur im Aussehen, sondern auch in der Technik völlig veraltet war. Die neue, zeitgemässe Website vereinfacht trotz ihrer Komplexität alles auf der ganzen Linie.

www.hgw-wohnen.ch

Jubiläum 100 Jahre

2023 feiert die HGW ihr 100-Jahre-Jubiläum. Dieses grosse Ereignis wirft bereits jetzt seine Schatten voraus: Wir haben das Projekt in Angriff genommen und werden sowohl unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler wie auch unsere Mitarbeitenden aktiv einbeziehen, denn es wird ihr Fest sein!

Begleitetes Willkommenheissen

Die Durchmischung von Generationen sowie alteingesessenen und neuen Bewohnenden ist etwas Tolles – da sind sich viele einig. Doch damit das gelingt, braucht es Fingerspitzengefühl, Toleranz und eine aktive Begleitung.

Wir haben das Thema diskutiert und von verschiedenen Seiten beleuchtet. An der Diskussion teilgenommen haben Sandro Morsello, Leiter Bewirtschaftung, und Sabine Binder, Leiterin Genossenschaftliches.

Was versteht ihr persönlich unter Willkommenheissen bei der HGW?

Sabine Binder: Wenn ich als neuer Mieter, neue Mieterin im Haus einziehe, freuen sich alle auf mich, kommen offen auf mich zu und ich gehe unvoreingenommen auf sie zu. Wir begrüßen uns, wir stellen uns einander vor. Es geht darum, mit offenen Armen empfangen zu werden. Dass dies nicht immer die Realität ist, wissen wir. Aber wir brauchen Visionen.

Sandro Morsello: Ein Zuhause zu haben ist elementar – man soll sich wohlfühlen. Dabei spielt die Wohnung natürlich eine grosse Rolle, aber auch das Umfeld. Wenn du neu einziehst, weisst du nicht, wohin du kommst und wie sich dein neuer Lebensmittelpunkt anfühlen wird. Mit dem begleiteten Willkommenheissen möchten wir den neuen Bewohnenden diese Ungewissheit nehmen und Sicherheit geben. Das beginnt bei uns nicht erst beim Einzug: Die zuständige Bewirtschaftlerin lädt potenzielle Mietende zu einem Erstgespräch ein. In diesem Gespräch erfahren wir viel von dieser Person oder Familie und stellen die HGW vor. Nicht nur die sachlichen Informationen sind dabei wichtig, es geht auch darum zu erspüren, wer da vor einem sitzt und ob das passt. Im Gespräch erklären wir auch unsere Werte und was Genossenschaft bedeutet – vom Zusammenleben bis zum Sorgetragen zur Wohnung und Umgebung. Dabei gehen wir darauf ein, ob das aktive genossenschaftliche Leben etwas ist, das für die Kandidaten in Frage kommt.

Was für ein Ziel verfolgt die HGW mit dem begleiteten Willkommenheissen bei unseren neuen Mietenden?

Sabine Binder: Ziel ist immer eine gelebte, funktionierende Nachbarschaft. Mit dem begleiteten Willkommenheissen möchten wir Anonymität verhindern. Wir

unterscheiden dabei zwischen neuen und bestehenden Siedlungen. Es ist nicht unbedingt einfacher, die Gemeinschaft von Grund auf aufzubauen, wenn alle neu sind. Häufig hilft es, wenn eine bestehende Bewohnerschaft da ist, quasi den Boden bildet und die neuen Mietenden frischen Wind hereinbringen.

Sandro Morsello: Wir nehmen unsere künftigen Mietenden durch dieses Vorgehen auch in die Pflicht. Wir machen sie darauf aufmerksam, dass sie sich beispielsweise im Haus vorstellen, damit man sich kennt. Der Rest des genossenschaftlichen Lebens ist nicht Pflicht, sondern eher ein Wunsch an unsere Mietenden. Dazu gehört die Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten, zum Beispiel am Samichlausabend oder Seniorenkafi. Oder auch Aufmerksamkeiten, wie einer älteren Nachbarin die schweren Einkaufstaschen zu tragen.

So einfach und reibungslos ist es wahrscheinlich aber nicht für alle Neuzuzüger, sich in das bestehende Gefüge einzuleben. Was passiert dann?

Sabine Binder: Das erfolgreiche, rasche Einleben setzt voraus, dass die Alteingesessenen offen sind für neue Bewohnende und kein geschlossenes Netz pflegen. Die neuen Mietenden müssen im Gegenzug aktiv auf die anderen zugehen, indem sie sich in einem ersten Schritt vorstellen. Die Siedlung Wolfbühl ist ein solches Beispiel: Da haben wir zu den bestehenden Häusern neue, grössere Mehrfamilienhäuser gebaut. Es zogen also neue Mietende in die Siedlung. Nun traute man sich zuerst aber auf beiden Seiten nicht, aufeinander zuzugehen. Hier kann die HGW Gelegenheiten schaffen.

Wenn neue Bewohnende eher zurückhaltend sind oder einen anderen kulturellen Hintergrund haben, kann das eine Hürde sein, sich in ein bestehendes Netzwerk einzugliedern. Unsere zurückhaltende Mentalität ist, etwas Neues zuerst einmal zu beobachten, und wir brauchen oft Zeit, um uns anzunähern. Viele Neuzuzüger und auch Alteingesessene verhalten sich so, und die «Neuen» wollen oft nicht negativ auffallen – und werden dadurch vielleicht sogar fast unsichtbar.

«Die HGW
nimmt uns ernst.»

Frau Scherer und Frau Traber



Gibt es einen Unterschied zwischen neuen und alten Siedlungen?

Sabine Binder: Bei neuen Siedlungen läuft es stufenweise ab: Zunächst herrscht Euphorie, darauf folgt die Sturmphase, dann etabliert sich langsam eine gemeinsame Kultur. In der Sturmphase wird viel ausgehandelt und diskutiert. Bestehende Siedlungen sind in dieser Hinsicht einfacher. Den bestehenden Bewohnenden ist bewusst, was eine Genossenschaft bedeutet, und das meiste ist bereits verhandelt.

Sandro Morsello: Unabhängig davon, ob es sich um neue oder alte Siedlungen handelt, muss man den Menschen auch einfach Zeit geben, sich zuhause zu fühlen, sie ankommen lassen. Manchmal kann das alles auch zu viel sein und überfordern. Es braucht etwas Geduld.



Wie stellen wir sicher, dass sich ein gutes Willkommenheissen in all unseren Siedlungen etabliert?

Sandro Morsello: Bei der Wohnungsübergabe treffen sich die Bewirtschafterin, der Hauswart und die neuen Mietenden. Da erfahren sie, dass der Hauswart die erste Kontaktperson in der Siedlung ist. Man erhält Orientierung: Wo ist die Waschküche, wie funktionieren die Maschinen, was ist speziell in diesem Haus usw. Etwa zwei Wochen nach dem Einzug fragen wir beim Mieter nach, ob er sich bei den anderen vorgestellt hat. Üblicherweise hakt die Siedlungsarbeit nach, manchmal aber auch der Hauswart. Mietenden, die sich nicht recht trauen, bieten wir Unterstützung. Sie können zum Beispiel mit der Siedlungsarbeit oder dem Hauswart mitgehen.

Sabine Binder: Der Anteil der Bewohnenden, die diese sichtbaren genossenschaftlichen Werte wirklich aktiv mittragen, ist relativ klein. Wir dürfen uns hier nicht von unserem Wunschdenken täuschen lassen. Denn es ist häufig auch so, dass ein gutes nachbarschaftliches Netz gar nicht so sichtbar ist und sich kaum messen lässt. Die eher formellen Aspekte hingegen schon: Wie viele aktive Gruppen gibt es, wie viele Feste werden gefeiert usw.? Wichtig ist natürlich beides – das alltägliche nachbarschaftliche Zusammenleben und die geeigneten offiziellen Gefässe. Deshalb sind wir überzeugt: Wir müssen hier immer dranbleiben und uns weiterentwickeln.

Lesen Sie auch das Interview auf Seite 16/17.

An der Familienolympiade in Sulz zeigten uns die Kinder, wie man einander vertraut.

Die HGW 2019 in Zahlen

166



Mieterwechsel



Siedlungsveranstaltungen
organisiert



108

Neubauwohnungen



4926 kg

Farbe verbraucht

42,27 Tonnen
Grüngut abgeführt

143
neue Wohnobjekte
aus Fusion



2231

Wohnobjekte insgesamt

306

Pflanzen gesetzt



900 m²
Laminat verlegt



3,14 Mio. CHF

in den Gebäudeunterhalt
investiert

Highlights 2019

Unsere Projekte sind mehr als einfach nur Projekte. Mit viel Herzblut und Engagement versuchen wir, bei jeder neuen Aufgabe – ob gross oder klein – die beste Lösung für alle zu finden. Dabei sind wir innovativ und gemeinschaftlich.

Unsere Highlight-Projekte dieses Jahr zeichnen sich alle durch besondere Innovationen aus – jedes auf seine Weise.

Grabenacker

Innovativ durch Mitsprache

«Wir stecken viel Energie und Herzblut in unsere Projekte», sagt Stefan Zollinger, Leiter Bau und Planung, und präzisiert: «Dabei ist es uns wichtig, für altbekannte Themen und Herausforderungen neue Wege zu denken – und diese dann auch zu gehen.» Das tun wir beispielsweise in unserer Siedlung Grabenacker, wo eine umfassende Sanierung, verbunden mit Ersatzneubauten ansteht: Von Beginn an konnten die Bewohnenden mitreden, was mit der Siedlung, also mit ihrem Zuhause, passieren soll. Die Bewohnenden gewinnen dadurch Sicherheit und Vertrauen in den Prozess und die Zusammenarbeit mit der HGW. In den Gesprächen rund um die Entwicklung der Siedlung ist unter anderem herausgekommen, dass es im Moment nicht möglich ist, sein ganzes Leben dort zu verbringen. Denn dazu braucht es unterschiedliche Wohnungstypen – für Alleinstehende, Familien, Paare, Jung und Alt. An verschiedenen Veranstaltungen konnten die genannten und andere wichtige Punkte gemeinsam mit den Bewohnenden identifiziert und festgehalten werden.

Wir von der HGW orientieren uns nun bei der Planung der weiteren Entwicklungsschritte an diesen Punkten, soweit dies möglich ist. Es gibt mitunter auch den Wunsch, dass alles so bleibt, wie es ist. Diesem können wir allerdings nicht nachkommen. Denn wir sind dazu verpflichtet, mehr günstigen Wohnraum zu schaffen, und das bedeutet auch, verdichtet zu bauen. Und gerade in der Siedlung Grabenacker hat die Testplanung gezeigt, dass mehr günstiger Wohnraum realisiert werden kann. Die grössten Herausforderungen bei der Siedlung Grabenacker sind die Grösse des Projekts, die Auflagen der kantonalen Denkmalpflege und wie die geplanten Sanierungen und Ersatzneubauten für die Bewohnenden sozialverträglich umge-

setzt werden können. «Hier ist noch nicht alles gelöst – wir arbeiten intensiv daran und sind überzeugt, einen für alle Betroffenen guten Weg zu finden», unterstreicht Stefan Zollinger.

Grüntal

Raum für Innovation

Innovation braucht Raum – gedanklich und manchmal auch ganz real, so wie einen Quartierraum für Aktivitäten rund um das genossenschaftliche Zusammenleben. Ein solcher wurde in der neuen Überbauung

«Es ist uns wichtig, einen solchen Raum zu bieten – das entspricht unseren Werten.»

Stefan Zollinger,
Leiter Bau und Planung

Grüntal verwirklicht. «Es ist uns wichtig, einen solchen Raum zu bieten – das entspricht unseren Werten, dafür stehen wir und dafür können wir glücklicherweise auch die nötigen Ressourcen bereitstellen», sagt Stefan Zollinger. Im Quartierraum finden auch die Mietenden der Familie Rösli, unseres privaten Baupartners, Raum, ihre Ideen zu verwirklichen. Im Grüntal ist aber nicht primär das Zur-Verfügung-Stellen eines Quartierraumes innovativ, vielmehr die Art und Weise, wie das gesamte Projekt zustande kam: Wir planten und bauten zum ersten Mal mit einem privaten Baupartner, eben der Familie Rösli. Die Familie Rösli hatte Bauland und trug den genossenschaftlichen Gedanken von Anfang an mit – und wir als Genossenschaft konnten im Gegenzug viel Wissen und Erfahrung im Planen, Bauen und Betreiben von Immobilien zur Verfügung stellen. Eine ideale Kombination, die nun Früchte trägt. Dieses Modell scheint uns zukunftsfruchtig zu sein, denn dadurch kommen Genossenschaften zu einem vernünftigen Preis an Bauland und erhalten somit die

Grundlage, günstigen Wohnraum zu schaffen, und Private profitieren im Gegenzug vom Know-how der Genossenschaften. Im Raum Winterthur haben wir die Diskussion zum Thema durch dieses Projekt angestossen, auch auf Ebene des Regionalverbands der Wohnbaugenossenschaften.

Generation Wohnen Bürgerholz in Frauenfeld

Innovativ ist auch, wie man etwas tut

Bei allen Projekten geht es auch darum, dass unsere Bewohnenden in den Überbauungen angeregt werden, Eigeninitiative zu ergreifen. Zum Beispiel, indem wir die neuen Siedlungen so bauen, dass man einander begegnet, also sogenannte gemeinschaftsfördernde Architektur umsetzen. «Beim Projekt Generation Wohnen Bürgerholz in Frauenfeld gehen wir noch weiter als bei bisherigen Entwicklungen von Neubauprojekten», so Stefan Zollinger. «Wir haben bereits vor der Planung die allenfalls künftigen Bewohnenden einbe-

«Wir haben vor der Planung die allenfalls künftigen Bewohnenden einbezogen.»

Stefan Zollinger,
Leiter Bau und Planung

zogen, um herauszufinden, wie sie in einer Generationensiedlung wohnen möchten.» Mehrheitlich waren es Menschen aus der Frauenfelder Bevölkerung, die dazu an einer sogenannten Zukunftskonferenz teilnahmen und diskutierten, was die Frauenfelder und Frauenfelderinnen zum Thema «Mehrgenerationenwohnen» bewegt.

Die gewonnenen Erkenntnisse sind direkt in die Definition des Projekts eingeflossen. Der partizipative Pro-



Eine Teilnehmerin der Zukunftskonferenz in Frauenfeld.

zess wird in diesem Projekt weiter verfolgt. 2019 lag der Schwerpunkt auf der Formulierung und Ausschreibung des Studienauftrags (Architekturwettbewerb). Im Verlauf dieses Studienauftrags prüft ein Begleitzgremium, bestehend aus Fachleuten und eben Partnerinnen und Partnern aus der Frauenfelder Bevölkerung, ob den geäusserten Anliegen der Bevölkerung bei den eingereichten Projektvorschlägen auch wirklich Rechnung getragen wird. Das Siegerprojekt soll anschliessend möglichst im Sinne der zukünftigen Bewohnenden realisiert werden.



Weitere Projekte ...



Oberzelg, Spielplätze

Der Sennhof wurde 2019 so richtig belebt: Die letzten Häuser wurden bezogen, und im Juli halfen die Bewohnenden am Bautag tatkräftig mit, die Spielplätze zu errichten, damit sie im August feierlich eingeweiht werden konnten.

Konstruktion

Massivbauweise (Backstein / Beton)

Architekt und Baumanagement

Meyer Stegemann Architekten AG,
Schaffhausen

Ausführung

laufend bei Mieterwechsel

Anlagekosten

noch offen

Konstruktion

Holz, Naturseil, Fallschutzkies

Planung

Motorsänger GmbH / Bewohnende

Ausführung

Frühling / Sommer 2019

Anlagekosten

CHF 350 000



Niklausen

Die historische Siedlung Niklausen mit insgesamt 54 Einfamilienhäusern ist fächerartig in zwei Ovalen angeordnet und stammt aus den 1920er-Jahren. Die Überbauung ist denkmalpflegerisch geschützt, und Fassadensanierungen werden daher von der Kantonalen Denkmalpflege begleitet. Aktuell befassen wir uns mit der Sanierungsstrategie.



Hegistrasse

Nach dem Wegzug der HGW-Geschäftsstelle soll der Altbau an der Hegistrasse 25 wieder als Wohnraum genutzt werden. Im Anbau ist ein Handwerkerzentrum mit Lagerflächen für das hauseigene Handwerkerzentrum geplant. Die heute verteilten Standorte können so an einem Ort zusammengelegt werden. Die Umnutzung erfolgt innerhalb der bestehenden Strukturen und Gebäudegrößen.

Konstruktion

bestehend

Architekt

Isler Architekten AG

Baumanagement:

noch offen

Ausführung

2020 – 2021

Anlagekosten

ca. CHF 1 Mio.



«Wir schätzen es,
so günstig und schön
zu wohnen.»

Familie Ott



Isabelle Spalinger übernimmt die Teamleitung Bewirtschaftung Team III.



Am ersten **HGW-Frühlingsapéro** lassen sich über 100 Gäste die Sonne ins Gesicht scheinen.

Im Rahmen der **Fusion mit der ehemaligen EBS** findet eine Mieterorientierung im Park Casino Schaffhausen statt.

Der **Frühstücksworkshop** für alle Mitarbeitenden findet im nigel-nagel-neuen Quartier in Sennhof Oberzelg statt.



An der Generalversammlung stimmen die **HGW-Genosschafterinnen und -Genosschafter** der Fusion mit der EBS einstimmig zu.



Michaela Zollikofer ersetzt Mattea Fulginiti im Buchhaltungsteam.

Januar

Februar

März

April

Mai

Juni



Katja Fritsche unterstützt Isabelle Spalinger als neue Sachbearbeiterin Bewirtschaftung.



Janine Ramdani ergänzt das Team der Siedlungsarbeit.

Per **Online-Umfrage** teilen Bewohnende, Mitarbeitende und der Vorstand ihre **Bedürfnisse für die neue Website** mit.



In **Wiesendangen** findet die erste **Siedlungskonferenz** statt.

Die **EBS-Genosschafterinnen und -Genosschafter** stimmen der Fusion mit der HGW einstimmig zu.

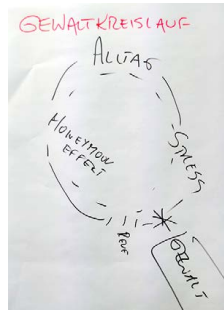
Das **Richtfest im Grüntal** wird mit der Bauherrschaft und den Handwerkenden traditionell als Dankeschön für die geleistete Arbeit gefeiert.





Rund 200 Menschen feiern mit uns die **Eröffnung des Spielplatzes und des Quartierraums in Sennhof Oberzelg**.

Am **Zukunftstag** begleiten unsere Mitarbeitenden eine Arbeitskollegin, einen Arbeitskollegen einen Tag lang und gewinnen so einen Einblick in ein anderes Arbeitsfeld.



Am **Mitarbeitendenworkshop** setzen wir uns mit dem Thema «häusliche Gewalt» auseinander.



Unsere neuen und alteingesessenen **HGW-Bewohnenden aus Schaffhausen und Flurlingen** lernen sich und uns am Willkommensanlass im Park Casino Schaffhausen kennen.



Die **Townhouses am Spitzweg** werden im **Winterthurer Jahrbuch** mit einem grossen Artikel gewürdigt.

An den **Mieterinformationsveranstaltungen** werden alle interessierten Mieterinnen und Mieter über unsere Werte, den Stand der Projekte und die Zukunftspläne informiert.

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



Am **Genossenschaftstag** organisieren die Mietenden der HGW 22 Genossenschaftsfeste ...



... und helfen tatkräftig beim **Spielplatzbau** in Sennhof Oberzelg mit.



Die schöne **Überbauung im Grüental** wird termingerecht fertig gebaut und bezogen.

Früher «Fötzeln», heute «Clean-Up-Day»

Am Beispiel des «Clean-Up-Days» in der Siedlung Wolfbühl ist zu sehen, wie gemeinsame Themen die Generationen einander näher bringen. Das ist nur eine Möglichkeit für zahlreiche Brücken zwischen Alt und Jung, Neuzugezogenen und Alteingesessenen.



Dora Schardl und Manuela Bühler vor ihrem Hauseingang.

Im Interview erzählen Dora Schardl (72 Jahre) und Manuela Bühler (44), Bewohnerinnen in der Siedlung Wolfbühl, wie die generationenübergreifende Zusammenarbeit am «Clean-Up-Day» 2019 gelang. Josipa Sola (38), die dritte im Bunde, konnte leider nicht am Gespräch dabei sein.

Wie lange wohnen Sie schon im Wolfbühl?

Manuela Bühler: Wir leben nun seit drei Jahren in der Siedlung. Mit der ganzen Familie: wir Eltern und unsere zwei Kinder im Alter von 5 und 7 Jahren. Wir hatten grosses Glück, hier eine Wohnung zu bekommen. Eine Kollegin von uns wohnte vorher in dieser Wohnung.

Dora Schardl: 45 Jahre lebe ich schon in der Siedlung, zuerst mit Familie, jetzt noch mit meinem Mann, mit dem ich 52 Jahre verheiratet bin. Unsere Kinder sind im Wolfbühl aufgewachsen, die sind natürlich längst ausgezogen. Wir sind innerhalb der Siedlung schon vier Mal umgezogen, so haben wir immer eine passende Wohnung gehabt: mit Familie eine grössere und jetzt als Senioren altersgerecht.

Etwas wehmütig denkt Frau Schardl an die alten Häuschen zurück, die den Neubauten weichen mussten, in denen auch sie nun lebt. Sie erzählt, dass ihr Sohn sogar seine jetzige Ehefrau in der Siedlung kennengelernt hat. Mittlerweile lebt er zwar nicht mehr im Wolfbühl, doch erinnert diese Geschichte stark an eine Dorfgemeinschaft.

Wie kam es, dass Sie beide den «Clean-Up-Day» wieder zum Leben erweckt haben?

Dora Schardl: Der Fötzeli-Tag ist mit den Jahren leider eingeschlafen. Frau Bühler hat letztes Jahr über den nationalen «Clean-Up-Day» gelesen und fand, dass das doch eine gute Idee sei. Dann sind wir ins Gespräch

gekommen – wir sind beide in der Siedlungsgruppe für das Gemeinschaftsleben. Zehn Leute engagieren sich in dieser Gruppe. Früher haben wir ja auch solche Aufräumaktionen – eben den Fötzeli-Tag – durchgeführt.

Wie lief denn die Zusammenarbeit zwischen Ihnen als Team?

Dora Schardl: Das lief sehr gut.

Manuela Bühler: Total reibungslos. Wir haben uns aufgeteilt.

Dora Schardl: Wir haben eine Liste gemacht, wer was macht. Das hat wunderbar geklappt.

Gab es nach der Arbeit noch etwas Vergnügen für die Teilnehmenden?

Manuela Bühler: Oh ja. Wir haben gemeinsam grilliert, aber so, dass kein neuer Müll über das Nötigste hinaus entstand. Wir haben beispielsweise die wiederverwendbaren Becher vom Quartierraum benutzt. Schön war, dass dann auch noch andere Bewohnende zum Grillieren kamen. Vor allem die Eltern der älteren Kinder, die alleine teilgenommen haben. Alle waren willkommen, wir hatten genug Würste.

Sind Sie auch vor Herausforderungen gestellt worden?

Manuela Bühler: Eigentlich nicht, es lief wirklich super!

Dora Schardl: Es gab eher Momente, die uns gefreut haben. Wie zum Beispiel ein Kind, das zu seiner Mutter sagte: «Gäll, Mami, jetzt wirfst du die Zigistummel auch nicht mehr weg.» (*schmunzelt*)

Manuela Bühler: Und da wir unsere Zufahrtsstrasse beschildert haben, gab es auch keine Probleme mit Autofahrern und den Kindern, die hin und her rannten, um noch Fötzeli zu finden.

Und, war es ein Erfolg?

Dora Schardl: Das war es, wir haben das sehr kurzfristig und schnell geplant und durchgeführt. Einen Monat vor dem «Clean-Up-Day» haben wir mit den Arbeiten angefangen.

Manuela Bühler: Wir mussten uns bei der Stadt Winterthur anmelden, dann erhielten wir Zangen zum Aufheben des Güsels, Gwändli sowie Handschuhe. Schliesslich haben 20 Kinder und 10 Erwachsene mitgemacht. Das war super! Aus verständlichen Gründen waren keine älteren Leute dabei. Es waren vor allem Kinder mit ihren Eltern.

Dora Schardl: Die meisten älteren Bewohnenden leben schon sehr lange hier. Sie waren halt in früheren Zeiten mit Aufräumaktionen dran und überlassen es nun gerne der jüngeren Generation. Teilweise auch aus gesundheitlichen Gründen.

Wie verbinden Sie denn die Generationen in Ihrer Siedlungsgruppe?

Dora Schardl: Ich erstelle regelmässig ein Programm für uns Seniorinnen und Senioren. Neben diesem fixen Programm passiert aber auch vieles frei aus dem Bauch heraus.

Manuela Bühler: Wir haben auch für die jüngere Generation regelmässige Veranstaltungen, wie zum Beispiel die Kinderdisco, die super läuft.

Beide betonen: Wir fänden es schön, wenn es mehr gäbe, bei dem Alt und Jung zusammenkommen. Bis anhin haben wir dieses Ziel noch nicht ganz erreicht. Mit kreativen Ideen möchten wir auch weiterhin an der Brücke bauen, die Jung und Alt in der Siedlung Wolfbühl verbindet.

Die HGW bedankt sich bei Josipa Sola, Dora Schardl und Manuela Bühler für ihren tollen Einsatz für eine aktive Gemeinschaft!



Besuchen Sie unsere neue Siedlungsseite «Wolfbühl»
www.hgw-wohnen.ch/wolfbuehl

Die Siedlungsarbeit unterstützt Nachbarschaft

Nachbarschaftlichkeit und aktives Zusammenleben können nicht erzwungen werden. Aber unsere Siedlungsarbeit unterstützt die Bewohnerinnen und Bewohner dabei mit vollem Einsatz und wo immer möglich. Eine Erfolgsgeschichte.

Heute eine Selbstverständlichkeit bei der HGW, aber das war natürlich nicht immer so: die Siedlungsarbeit. Begonnen hat alles, als der Vorstand 2013 über die Werte der HGW nachzudenken begann. Aus diesen Überlegungen wurde folgendes Ziel definiert: Die HGW sollte eine lebendige Wohnbaugenossenschaft sein, in der die Mitglieder einander kennen und sich am Gemeinschaftsleben beteiligen. Dafür gibt die HGW immer wieder Anstösse, stellt die entsprechenden Infrastrukturen und personellen Ressourcen zur Verfügung.

Neu geschaffen wurde dazu eine Geschäftsleitungsstelle mit der Bezeichnung «Genossenschaftliches». Sabine Binder übernahm diese Rolle im März 2014. Heute kümmern sich Sabine Binder, Sonja Bolla, Michèle Häusler, Iris Eicher und Janine Ramdani mit insgesamt 280 Stellenprozenten um dieses Thema.

Was ist der Sinn von Siedlungsarbeit?

Das Zusammenleben in einer Siedlung beruht auf der Nachbarschaft – und nicht nur auf der Siedlungsarbeit. Diese unterstützt die Bewohnenden aber in ihrem Engagement, sie tritt mit ihnen in Kontakt und gibt, falls nötig, Impulse. Die Siedlungsarbeit bietet Gelegenheiten für den Austausch und Raum für das Entstehen neuer Ideen: ob an Genossenschaftsfesten, Kennenlernveranstaltungen, Willkommensanlässen – oder über die fixen Anlaufstellen in Sennhof und Grüzefeld sowie die mobile Siedlungsarbeit. Bei Projekten steht die Siedlungsarbeit ausserdem für die Bedürfnisse der Bewohnenden ein, bezieht diese mit ein und stellt sicher, dass alles sozialverträglich abgewickelt wird. Doch wie gesagt: Die Siedlungsarbeit ersetzt Nachbarschaft nicht, sie kann sie nur unterstützen. Was Nachbarschaft ausmacht, fasst eine Studie der Hochschule Luzern aus den letzten Jahren treffend zusammen: «Das Engagement in der Nachbarschaft ist vielseitig – von kleinen Gesten bis zur Organisation des Genossenschaftsfestes. Nicht nur «wir» leben Nachbarschaft – sondern auch die «anderen» – es gibt nicht nur eine

Form der Nachbarschaft, die richtig ist. Die Genossenschaften können freiwilliges Engagement, Aktivitäten und Initiativen fördern, indem sie Möglichkeitsräume als Gestaltungsfreiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner initiieren.»

Das tut unsere Siedlungsarbeit jeden Tag mit viel Herzblut und einem offenen Ohr für die Anliegen, Bedürfnisse und Ideen unserer Bewohnenden.



«Ich liebe meinen Job, weil ich an einem Tag nie zweimal den gleichen Weg gehe. Was andere ärgert, ist für mich eine Herausforderung, die richtige Lösung zu finden.»

Janine Ramdani

«Ein Highlight ist, wenn sich bei meinem Gegenüber das Gesicht erhellt und Bewegung in festgefahrene Situationen, Gedanken und Abläufe kommt.»

Sonja Bolla

«Ich liebe meinen Job, weil er Menschen verbindet.»

Michèle Häusler

«Das Siedlungsbüro im Sennhof ist das erste seiner Art in der HGW. Wir sind damit «am Puls der Siedlung», und ich liebe den direkten Kontakt mit den Bewohnerinnen und Bewohnern.»

Iris Eicher

«Bei uns sind
alle füreinander da.»

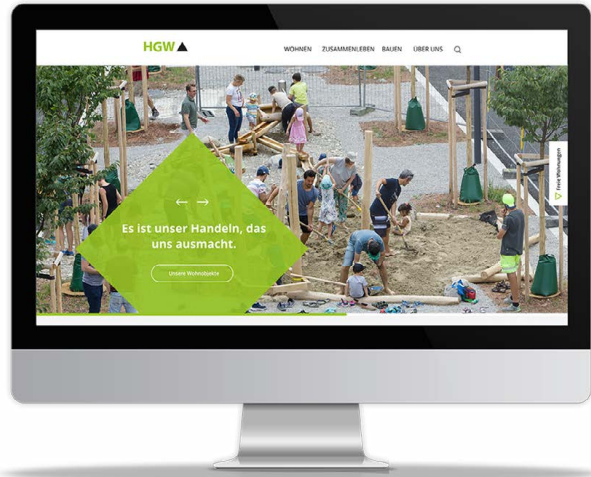
Sylvie Ruch



Frischer Webauftritt

Gut Ding will Weile haben: Das Konzipieren, Planen und Umsetzen unserer Website hat über ein Jahr intensive Arbeit bedeutet. Auch bei diesem Projekt sind wir unserem partizipativen Ansatz treu geblieben und haben die Bedürfnisse unserer Bewohnenden, Mitarbeitenden und des Vorstands erfragt und miteinbezogen.

Das oberste Ziel der neuen Website ist die rasche Auffindbarkeit aller wichtigen Informationen, wie zum Beispiel der Hausordnung oder verschiedener Veranstaltungen. Natürlich sollen auch freie Wohnungen auf einen Blick gefunden werden können – nicht nur von den jetzigen Bewohnenden. Am besten entdecken Sie die neue Website gleich selber unter www.hgw-wohnen.ch.



Biodiversität

Der Einsatz für die Natur liegt uns am Herzen. Deshalb haben wir 2019 das Pilotprojekt «Biodiversität» ins Leben gerufen. Dabei geht es unter anderem darum, dass wir auf bestimmten Flächen in unseren Siedlungen natürliche Wiesen anlegen, die unseren einheimischen Wildtieren, Insekten und Pflanzen Raum geben. Die Wiesen werden erst im Frühling und Sommer in voller Pracht erblühen, im Winter sah man noch nicht viel davon. An der Mieterinfo im November 2019 haben wir über unser Projekt informiert und viele Fragen seitens der Bewohnenden beantwortet.



Mehr Klarheit

Zu unserem professionellen Auftritt gehört auch ein klares, einheitliches Erscheinungsbild. Deswegen haben wir Richtlinien dafür erarbeitet, wie sich die HGW nach aussen hin präsentiert: mit welchen Farben, Schriften usw. So werden wir von den Bewohnenden, aber auch von der Öffentlichkeit sofort und zuverlässig wiedererkannt. Die Richtlinien liegen nicht einfach in der Schublade, sondern sind für unsere Mitarbeitenden und aktiven Bewohnenden hilfreich, um Plakate oder Flyer so zu gestalten, dass man gleich erkennt, dass sie von der HGW sind. Auch unsere Siedlungen werden nun einheitlich beschriftet werden. Ausserdem sollen übersichtliche Standort- und Informationstafeln in jeder Siedlung für mehr Orientierung sorgen.



Frühlingsapéro

Für unsere Bewohnenden und Mitarbeitenden gibt es bereits seit längerem zahlreiche Veranstaltungen – und wir freuen uns jedes Mal auf den Austausch. Dieses Erfolgsrezept haben wir 2019 mit dem sogenannten Frühlingsapéro erstmals auf unsere Partnerinnen und Partner, wie zum Beispiel Architektinnen und Architekten, Handwerkernde, Küchenhersteller usw., übertragen. So bleiben wir in Verbindung und bieten eine Plattform für Ideen und Diskussionen. Wir möchten den Frühlingsapéro nun jedes Jahr im März durchführen, am liebsten bei gutem Wetter auf unserer wunderbaren Dachterrasse mit Blick über die Lokstadt.

Das wird ein Fest!

Die Projektgruppe beschäftigt sich bereits mit dem Konzept für die **100-Jahr-Feier im September 2023**. Bis dahin vergeht zwar noch etwas Zeit, aber ein so grosses Fest bedeutet auch viel Arbeit. Unsere Mitarbeitenden und Bewohnenden werden auch hier wieder aktiv eingebunden – doch mehr verraten wir an dieser Stelle noch nicht ...

100 Jahre **HGW** ▲



Lagebericht 2019

Die HGW steht solide und zukunftsicher da. Dazu haben alle auf ihre Weise beigetragen: vorausschauend, verantwortungsvoll und gemeinschaftlich.

Der statutarisch festgehaltene Zweck der HGW lautet: «... in gemeinsamer **Selbsthilfe** und **Mitverantwortung** ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. [...] Sie fördert das Zusammenleben im Sinne **gesamtgesellschaftlicher Verantwortung** und gegenseitiger **Solidarität**.»

Selbsthilfe

In unserem Kontext bedeutet Selbsthilfe, dass wir die Erträge wieder in unsere Siedlungen reinvestieren. Im vergangenen Jahr flossen CHF 27,5 Mio. in Unterhalt, Sanierungen und Neubauten zurück. 108 neue Wohnungen wurden bezogen, durch die Fusion mit der EBS kamen 143 weitere dazu. Der Wert der Immobilien ist durch diese Investitionen, die Fusion mit der EBS und Neubewertungen von CHF 521 Mio. auf über CHF 554 Mio. (+ 6,4 %) gestiegen.

Mitverantwortung

Im Berichtsjahr trugen 45 Mitarbeitende (+ 2,3 %) und acht Vorstandsmitglieder die Verantwortung für die Geschäftstätigkeit der HGW. Die Risikobeurteilung wurde durchgeführt und der diesbezügliche Bericht des Internen Inspektorats vom Vorstand positiv zur Kenntnis genommen.

Mit einem nachhaltigen Unterhalt passt die HGW ihre Gebäude den zeitgemässen technischen Möglichkeiten und Wohnbedürfnissen an und sorgt damit, zusammen mit weiteren Massnahmen, für deren Werterhaltung.

Auch die Mietenden sind dabei ein wichtiger Faktor: Wenige Umzüge, kaum Schäden sowie eine sehr gute Zahlungsmoral belegen das hohe Verantwortungsbewusstsein unserer Mietenden.

Gesamtgesellschaftliche Verantwortung

An über 40 Siedlungsveranstaltungen und 73 Treffen zu Quartierentwicklungen lebten wir gemeinsam die aktive Nachbarschaft und durften mit motivierten Bewohnenden auf genossenschaftliche Tätigkeiten anstossen und Projekte mitplanen. Neben dem regen Austausch und Einbezug unserer Mietenden setzen wir in den Siedlungen Grabenacker und Generation

Wohnen Burgerholz, Frauenfeld, weiter alles daran, Wohnraum und Infrastruktur passend für alle Lebensphasen zu realisieren.

Gesamtgesellschaftlich zeigt das Jahr 2019 mit CHF 1,5 Mio. Gewinn ein sehr gutes Geschäftsergebnis. Der Umsatz gegenüber dem Vorjahr stieg um CHF 4,9 Mio. oder 16,7 %. Dieser Geschäftsgang sichert die Arbeitsplätze und generiert CHF 0,3 Mio. Steuereinnahmen für die Öffentlichkeit.

Solidarität

Solidarität bedeutet gemäss Wikipedia «Verbundenheit mit – und Unterstützung von – Ideen, Aktivitäten und Zielen anderer». 2019 haben wir diese gemeinsamen Ideen, Aktivitäten und Ziele an zahlreichen Veranstaltungen herausgeschält und im Alltag wo immer möglich umgesetzt.

Am greifbarsten wird dies in unserem Solidaritätsfonds, aus dem wir CHF 217 302 an Personen oder Institutionen sowie CHF 201 192 in Form von Mietvergünstigungen ausschütten durften. Der Bestand hat sich dadurch um 11,9 % auf CHF 1,9 Mio. verändert.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die erste Fusion in der Geschichte der HGW – mit der EBS – wurde Mitte Jahr, rückwirkend per 1. Januar 2019, vollzogen. Die Einstimmigkeit auf beiden Seiten zeugt von gegenseitigem Nutzen und beidseitigem Willen.

Zukunftsaussichten

Die stabile Lage der für uns relevanten Märkte und die geringe Bautätigkeit in den Jahren 2020 und 2021 nutzen wir dazu, die Eigenkapitalquote zu stärken. So wird das Fundament der HGW weiter gefestigt. Mit diesen durchwegs erfreulichen Aussichten können wir die HGW auf einer soliden Basis und mit viel Raum für Innovation zukunftsfähig weiterentwickeln.

Winterthur, im März 2020

Dieter Beeler, Präsident
Martin Schmidli, Geschäftsführer

«Unsere Nachbarschaft
ist wie eine Familie.
Das ist ein Glück.»

Familie Polat



Kommissionsberichte

Verwaltungskommission

An ihrer März-Sitzung hat die Verwaltungskommission die Jahresrechnung 2018 sowie die Berichte der Revisionsstellen besprochen und zuhänden der Generalversammlung verabschiedet.

Im November konnte die Finanzplanung für das Jahr 2020 genehmigt werden. Diese beinhaltet die Personal- und Lohnentwicklung sowie die Bauplanung oder ausserordentliche Projekte. Ebenfalls diskutiert wurde der zu erwartende Jahresabschluss 2019, der erfreulicherweise wie erwartet ausfiel. Allfällige notwendige Entscheidungen und Beschlüsse wurden unter Vorbehalt unerwarteter Ereignisse genehmigt.

An beiden Sitzungen konnte die Verwaltungskommission der Geschäftsstelle ein gutes Zeugnis für ihre operative Arbeit ausstellen.

Internes Inspektorat

Das Interne Inspektorat ergänzt unsere Revisionsstelle, indem es die festgelegten Arbeitsprozesse auf ihre Effizienz prüft und die Einhaltung der Abläufe kontrolliert. Im laufenden Jahr wurden bei der Geschäftsstelle die Bewirtschaftungs-, Finanz- und Bauprozesse sowie die IT-Abläufe und Datensicherungen getestet.

Einige Empfehlungen des Internen Inspektorats flossen sogleich in unsere Prozesse ein, andere wurden überprüft und verworfen. Bei vereinzelt Prozessen ist eine generelle Überarbeitung notwendig. Diese wird 2020 geprüft.

Neben dem Internen Inspektorat hat auch der Vorstand wiederum eine Risikoanalyse und -beurteilung vorgenommen und gleichzeitig diejenigen Prozesse festgelegt, die 2020 durch das Interne Inspektorat geprüft werden sollen.

Baukommission

Die Baukommission befasste sich auch 2019 mit den sich in Realisierung befindenden Bauten und Zukunftsprojekten sowie den Abschlüssen von realisierten Bauvorhaben. An 16 Sitzungen wurden folgende Projekte besprochen:

Generation Wohnen, Frauenfeld	7 ×
Handwerkerzentrum Hegistrasse	4 ×
Siedlung Niklausen, Schaffhausen	2 ×
Wohnüberbauung Grüntal	2 ×
Arealüberbauung Sennhof Oberzelg	1 ×
Sanierung Wingertlistrasse	1 ×
Ersatzneubau / Quartiertreff Spitzweg	1 ×
Sanierung Siedlung Grüzefeld	1 ×
Diverse	9 ×
Mittelfristplanung Projekte 2020+	4 ×
Genehmigung Bauabrechnungen	2 ×

An den Sitzungen sind für rund CHF 2,1 Mio. Aufträge vergeben worden.

Bei der Auftragsvergabe wird darauf geachtet, dass möglichst lokale Unternehmen berücksichtigt werden. Diesem Grundsatz sind wir auch in Schaffhausen gefolgt und haben für die Sanierung der EFH Niklausen ausschliesslich Unternehmer aus der Umgebung berücksichtigt.

Die im zweiten Halbjahr überarbeitete Mittelfristplanung zeigt, dass nun eine Phase ohne Realisierung von Grossprojekten beginnt, bevor ab 2022 die Sanierungsprojekte unserer grossen Siedlungen anlaufen.

Beschwerdekommision (BsK)

Bei über 2200 Wohnungen geht es nicht ganz ohne Beschwerden oder Konflikte. Darunter waren aber keine schwerwiegenden oder gar unlösbaren: Die bekannten Waschküchen- und Besucherparkplatz-Konflikte konnten von unseren Bewirtschafterinnen direkt gelöst werden. So musste 2019 nur ein einziger Fall an die Beschwerdekommision weitergeleitet werden.

Dabei haben wir festgestellt, dass die Aufteilung zwischen den sich selbst lösenden und den der Beschwerdekommision zuzuweisenden Fällen noch Verbesserungspotenzial hat. Wir haben dieses Potenzial diskutiert und einen entsprechenden Prozess erarbeitet.

Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung

Allgemeines

Die Ordentliche Revision der Jahresrechnung 2019 erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards (PS).

Bilanz

Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt per Bilanzstichtag CHF 5,8 Mio. Die finanziellen Ursachen für die Veränderung der flüssigen Mittel sind aus der Geldflussrechnung ersichtlich.

Der Netto-Buchwert der immobilien Sachanlagen stieg um CHF 33,5 Mio. an. Die Zunahme aufgrund der Fusion mit der EBS beträgt CHF 20,1 Mio. Aus abgeschlossenen Bauprojekten wurden CHF 0,3 Mio. in den Liegenschaftenbestand umklassifiziert. Amortisations- und Heimfallkonti nahmen um CHF 3,9 Mio. zu. Die Anzahlungen an Baurechnungen von noch nicht abgeschlossenen Projekten liegen per saldo um CHF 17,0 Mio. über dem Vorjahr. Für diese Zunahme sind im Wesentlichen die Neubauprojekte Grüntal und Sennhof Winterthur verantwortlich.

Die langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten stiegen gegenüber dem Vorjahr um CHF 22,1 Mio. an. Der Bestand an Depositengeldern legte weiter zu und liegt rund CHF 3,0 Mio. über dem Vorjahreswert. Auf dem übrigen langfristigen Fremdkapital wurden die vereinbarten Amortisationen von rund CHF 1,0 Mio. sowie freiwillige Rückzahlungen in der Höhe von CHF 3,5 Mio. geleistet. Die Erhöhungen im Umfang von CHF 23,6 Mio. betreffen die Übernahme der EBS Fremdfinanzierungen im Betrag von CHF 19,7 Mio. sowie die Finanzierung der Neubauprojekte Sennhof Winterthur, Bülach und Grüntal.

Der Erneuerungsfonds nahm um CHF 9,2 Mio. zu. Die Nettozuweisungen betragen CHF 7,0 Mio. Die Fusion mit der EBS erhöhte den Bestand um CHF 2,2 Mio.

Erfolgsrechnung

Die Mietzins- und Pachtzinseinnahmen fielen im Vergleich zum Vorjahr um CHF 4,9 Mio. höher aus. Durch die Fusion mit der EBS erhöhten sich die Mietzinseinnahmen um rund CHF 2,0 Mio. Der Neubau Sennhof ist für zusätzliche Einnahmen von CHF 2,1 Mio. verantwortlich. Aus den Neubauprojekten Spitzweg, Bülach, Grüntal und Wiesendangen resultierten Mehreinnahmen von insgesamt CHF 0,8 Mio.

Der Personalaufwand für die Verwaltung liegt mit CHF 2,8 Mio. rund CHF 0,3 Mio. über dem Vorjahreswert und entspricht den Budgetwerten.

Auch 2019 konnte die HGW von den weiterhin sehr tiefen Kapitalzinsen profitieren. Die Strategie zur Staffellung der Hypothekenfälligkeiten hat sich bewährt und wird weiter verfolgt. Der Finanzaufwand beträgt CHF 6,4 Mio. und liegt CHF 0,5 Mio. über dem Vorjahreswert. Die Fusion mit der EBS sowie die Grossprojekte Sennhof und Grüntal sind für diese Steigerung verantwortlich.

Der Liegenschaften- und Betriebsaufwand beträgt inklusive Einlagen in den Erneuerungsfonds CHF 17,7 Mio. Die Zunahme von CHF 2,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf die Fusion mit der EBS zurückzuführen. Die EBS-Liegenschaften tragen mit CHF 2,1 Mio. den grössten Anteil an der Erhöhung. Der Verwaltungsaufwand beläuft sich auf CHF 1,7 Mio. und liegt damit rund CHF 0,6 Mio. über dem Vorjahr. Die Miete für die Geschäftsstelle, die Projektkosten Kommunikation sowie die Fusion mit der EBS sind hauptsächlich für den höheren Aufwand verantwortlich.

Für das Jahr 2019 resultiert somit ein Gewinn von CHF 1481 102 (Vorjahr CHF 1 008 099).

Marcel Loretz, Bereichsleiter Finanzen



Marcel Loretz
Bereichsleiter Finanzen

Bilanz per 31. Dezember 2019

Aktiven	Erläuterungen	CHF	CHF
		2019	2018
Flüssige Mittel		5 841 436	3 009 888
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		165 031	63 572
Übrige kurzfristige Forderungen		137 976	11 534
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1	1 436 282	4 101 580
Umlaufvermögen		7 580 725	7 186 574
Finanzanlagen	2	322 817	454 398
Mobile Sachanlagen	3	613 503	536 919
Immobilie Sachanlagen	4	554 521 051	521 030 649
Anlagevermögen		555 457 371	522 021 966
Total Aktiven		563 038 096	529 208 540

Passiven	Erläuterungen	CHF	CHF
		2019	2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	3 290 201	5 530 375
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6	720 440	960 440
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	219 675	234 921
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	1 784 070	1 759 184
Kurzfristige Rückstellungen		65 234	158 072
Kurzfristiges Fremdkapital		6 079 620	8 642 992
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9	471 611 659	449 499 802
Langfristige Rückstellungen		128 170	97 396
Fonds	10	61 776 514	52 871 036
Langfristiges Fremdkapital und Fonds		533 516 343	502 468 234
Genossenschaftskapital		11 477 700	10 223 200
Gesetzliche Gewinnreserven		1 924 217	1 800 000
Freiwillige Gewinnreserven		8 556 000	5 060 000
Vortrag vom Vorjahr		3 114	6 015
Jahresergebnis		1 481 102	1 008 099
Eigenkapital		23 442 133	18 097 314
Total Passiven		563 038 096	529 208 540

Erfolgsrechnung 2019

Erfolgsrechnung		CHF	CHF
	Erläuterungen	2019	2018
Miet- und Pachtzinserträge		34 442 740	29 520 110
Übriger Erlös		101 236	107 042
Liegenschaftenaufwand	11	- 17 681 695	- 14 885 579
Bruttoergebnis		16 862 281	14 741 573
Personalaufwand	12	- 2 804 203	- 2 522 736
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		14 058 078	12 218 837
Raumaufwand		- 367 132	- 152 464
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz		- 21 220	- 29 177
Fahrzeugaufwand		- 2 770	- 2 597
Versicherungen und Abgaben		- 27 588	- 19 490
Verwaltungs- und Informatikaufwand		- 1 106 802	- 818 416
Werbeaufwand		- 138 266	- 121 677
Übriger betrieblicher Aufwand		- 1 663 778	- 1 143 821
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)		12 394 300	11 075 016
Abschreibungen und Wertberichtigungen	13	- 4 247 324	- 3 962 414
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen (EBIT)		8 146 976	7 112 602
Finanzaufwand	14	- 6 407 442	- 5 932 647
Finanzertrag		5 311	4 544
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		1 744 845	1 184 499
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	15	75 257	0
Jahresergebnis vor Steuern		1 820 102	1 184 499
Direkte Steuern		- 339 000	- 176 400
Jahresergebnis		1 481 102	1 008 099

Anhang zur Jahresrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts, Art. 957 bis 963b) erstellt. Das Schweizer Rechnungslegungsrecht sieht im Grundsatz die Bewertung zum Niederstwertprinzip vor. Zusätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, zu Wiederbeschaffungszwecken oder zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens zusätzliche Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen vorzunehmen oder nicht mehr begründete Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen nicht aufzulösen. Die Bildung solcher Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen erfolgt still. Wird jedoch das erwirtschaftete Ergebnis durch eine Nettoauflösung solcher Abschrei-

bungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen wesentlich günstiger dargestellt, so muss der Betrag dieser Nettoauflösung im Anhang offengelegt werden.

Fusion mit Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen (EBS)

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur hat gemäss Fusionsvertrag vom 12. März 2019 rückwirkend per 1. Januar 2019 mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen (EBS) fusioniert. Im Zuge dieser Fusion wurden Aktiven im Umfang von CHF 25 481 534 sowie Passiven im Umfang von CHF 22 209 297 übernommen. Dieser Sachverhalt ist im Vergleich zu den Vorjahresangaben zu berücksichtigen.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2019	2018
1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Mit Mietern abzurechnende Kosten	1 212 202	1 291 350
Emissionskosten EGW-Anleihen	94 538	0
Diverse Abgrenzungen	3 495	91 470
Ausstehende Beiträge (Investitionsbereich)	0	2 718 760
Steuerrückforderungen EBS	126 047	0
	1 436 282	4 101 580
2 Finanzanlagen		
ZKB-Mietkaution	100 027	100 008
Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaften	46 190	177 790
Beteiligungen	176 600	176 600
	322 817	454 398
3 Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	59 300	37 400
Mobilien und Einrichtungen	351 400	205 200
Anzahlungen an Mobilien und Einrichtungen	0	16 216
Büromaschinen	19 000	5 200
Informatik und Kommunikationstechnologie	40 100	39 900
Fahrzeuge	138 101	222 701
Werkzeuge und Geräte	5 602	10 302
	613 503	536 919

	CHF	CHF
	2019	2018
4 Immobile Sachanlagen		
Liegenschaften	530 398 000	509 347 000
Amortisationskonto Liegenschaften	- 49 718 613	- 45 324 013
Liegenschaften im Baurecht	11 080 000	11 080 000
Heimfallfonds	- 2 294 000	- 2 183 200
Unbebaute Grundstücke	13 237 600	13 237 600
Photovoltaikanlagen	143 400	143 400
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	- 44 940	- 37 770
Liegenschaften im Bau	51 719 604	34 767 632
	554 521 051	521 030 649
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Kreditoren	1 288 573	3 781 555
Vorausbezahlte Mietzinsen	1 998 073	1 681 774
Kontokorrent MEG	3 555	67 046
	3 290 201	5 530 375
6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen gegenüber Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg)	270 440	270 440
Hypotheken	450 000	690 000
	720 440	960 440
7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Mehrwertsteuer	0	6 520
Verrechnungssteuer Depositenkasse	191 675	183 601
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	28 000	44 800
	219 675	234 921
8 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Noch nicht bezahlter Aufwand	262 990	366 197
Abgrenzung Hypothekarzinsen	210 521	203 539
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	1 310 559	1 189 448
	1 784 070	1 759 184
9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	46 022 699	43 028 402
Darlehen	1 221 260	1 491 700
Hypotheken	407 667 700	404 979 700
EGW Anleihen	16 700 000	0
	471 611 659	449 499 802
10 Fonds		
Erneuerungsfonds	59 838 626	50 671 700
Solidaritätsfonds	1 937 888	2 199 336
	61 776 514	52 871 036
11 Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenaufwand ordentlich	- 8 025 495	- 7 133 738
Erneuerungsfonds	- 7 138 526	- 5 920 897
Grossreparaturen / Sanierungen	- 2 517 674	- 1 830 944
	- 17 681 695	- 14 885 579
12 Personalaufwand		
Personalaufwand inkl. Regie- und Hauswartzbetrieb	- 4 793 006	- 4 554 167
Umlage Regie- und Hauswartzbetrieb	1 988 803	2 031 431
	- 2 804 203	- 2 522 736

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2019	2018
13 Abschreibungen		
Abschreibung und Wertberichtigung Immobilien	- 3 945 570	- 3 676 470
Abschreibung Sachanlagen	- 301 754	- 285 944
	- 4 247 324	- 3 962 414
14 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	- 5 657 049	- 5 302 766
Zinsaufwand Darlehen	- 16 945	- 19 650
Zinsaufwand EGW-Anleihen	- 48 276	0
Zinsaufwand Depositenkasse	- 556 101	- 532 081
Baurechtszins	- 107 153	- 58 824
Diverses	- 21 918	- 19 326
	- 6 407 442	- 5 932 647
15 Erläuterungen zu ausserordentlichem, einmaligem oder periodenfremdem Ertrag		
Gewinn aus Veräusserung Anlagevermögen	2 257	0
Auflösung von Steuerrückstellungen aus Vorjahren	73 000	0
	75 257	0
Anzahl Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	> 10 und < 50	> 10 und < 50
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	317 420 959	309 044 862
fällig nach 5 Jahren	154 190 700	140 454 940
Sonstige Angaben		
Verpflichtung aus langfristigem Mietvertrag (Geschäftsstelle)	781 709	981 294
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	544 308 196	513 374 179
Entschädigung an Organe:		
- Vorstand	154 778	154 874
- Revisionsstelle	45 885	15 232
- Kommissionen / Internes Inspektorat	16 324	11 632

	CHF	
	Laufzeit bis	Zins pro Jahr
Langfristige Verträge		
Baurechtsvertrag Schlosstalstrasse, Winterthur	2050	58 824
Baurechtsvertrag Rothüsliweg, Schaffhausen	2056	48 329

Eventualverbindlichkeiten

329/1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)

Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Die abgesicherten Nominalwerte belaufen sich auf CHF 56,1 Mio. (Vorjahr CHF 56,1 Mio.). Die Laufzeiten betragen i. d. R. 10 Jahre. Die Wiederbeschaffungswerte werden nicht bilanziert.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	CHF	CHF
	2019	2018
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	3 114	6 015
Jahresergebnis	1 481 102	1 008 099
Total Bilanzgewinn	1 484 216	1 014 114

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns

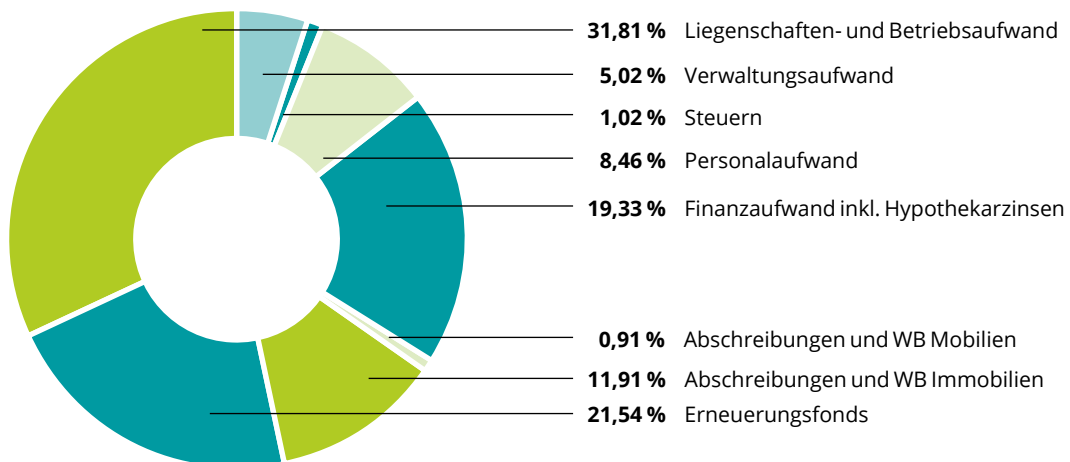
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	- 74 783	- 51 000
Zuweisung an freie Reserven	- 1 230 000	- 810 000
Zuweisung an Solidaritätsfonds	- 175 000	- 150 000
Vortrag auf die neue Rechnung	4 433	3 114

Geldflussrechnung 2019

Geldflussrechnung	CHF	CHF
	2019	2018
Jahresgewinn	1 481 102	1 008 099
+ Abschreibungen	4 247 324	3 962 414
+ Bildung / – Auflösung von Rückstellungen	6 631 562	5 059 933
+ Abnahme / – Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 83 438	117 047
+ Abnahme / – Zunahme kurzfristige Forderungen	– 119 591	12 113
+ Abnahme / – Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	225 751	– 155 652
+ Zunahme / – Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	512 564	168 785
+ Zunahme / – Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten	– 17 768	– 28 644
+ Zunahme / – Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	– 192 654	204 625
+ Verluste / – Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	– 2 257	0
= Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	12 682 595	10 348 720
– Investitionen / + Devestitionen Finanzanlagen	4 981	– 102 008
– Investitionen / + Devestitionen mobile Sachanlagen	– 376 081	– 366 460
– Investitionen / + Devestitionen immobile Sachanlagen	– 17 423 752	– 34 982 171
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 17 794 852	– 35 450 639
+ Aufnahme / – Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	– 240 000	– 527 000
+ Aufnahme / – Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	2 411 857	26 439 526
+ Einzahlungen / – Rückzahlungen Genossenschaftskapital	741 700	902 400
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2 913 557	26 814 926
+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel	– 2 198 700	1 713 007
Veränderung der flüssigen Mittel		
Stand per Beginn des Berichtsjahres	3 009 888	1 296 881
Zunahme flüssige Mittel aufgrund Fusion mit EBS per 1.1.2019	5 030 248	0
Stand per Ende des Berichtsjahres	5 841 436	3 009 888
+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel	– 2 198 700	1 713 007

Verteilung Betriebsaufwand

Aufwand	%		
	2019	2018	2017
Personalaufwand	8,46	8,81	8,57
Finanzaufwand inkl. Hypothekarzinsen	19,33	20,73	20,92
Abschreibungen und WB Mobilien	0,91	1,00	1,00
Abschreibungen und WB Immobilien	11,91	12,84	13,47
Erneuerungsfonds	21,54	20,69	19,63
Liegenschaften- und Betriebsaufwand	31,81	31,32	32,29
Verwaltungsaufwand	5,02	3,99	3,28
Steuern	1,02	0,62	0,84
Total Aufwand	100,00	100,00	100,00



Bericht der Revisionsstelle zur ordentlichen Revision an die Generalversammlung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der HGW Heimstätten-Genossenschaft bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2019 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 Gesamtdar-

stellung 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 2019 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 Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Winterthur, 19. März 2020

Consultive Revisions AG

Stefan Kuhlow
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jonas Dähler
Zugelassener Revisionsexperte

«Wir fühlen uns rundum
wohl bei der HGW.»

Familie Zimmermann



Liegenschaften am 31. Dezember 2019

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Robinienweg 1 – 7 / Spitzweg 2 – 8	5 966 360	5 020 000
Sonneggstrasse 1 – 3	2 387 762	3 075 000
Talwiesenstrasse 55 – 61, 71 – 73	2 380 025	7 240 000
Pfirsichweg / Quittenweg / Kirschenweg / Talackerstrasse	15 600 212	15 712 900
Talackerstrasse 80, 82	5 894 592	5 352 200
Frauenfelderstrasse 97	843 904	1 936 100
Resedaweg 1 – 9	493 649	1 849 100
Grabenackerstrasse / Im Geissacker / Stadlerstrasse 25 – 35	17 421 031	56 573 500
Salstrasse 100 – 108	5 356 248	9 940 000
Pappelweg 1 – 9	852 461	3 490 000
Wolfbühlstrasse 40, 44, 48	12 907 436	14 439 500
Wolfbühlstrasse / Wieshofstrasse 75, 77, 79 / Papiermühleweg 9 a + b	11 827 604	28 326 900
Weberstrasse 48 – 60 / Sal.-Bleuler-Weg 1 – 11 / Unt. Deutweg 23	2 916 430	14 664 000
Wolfbühlstrasse 66 – 72	1 094 165	3 260 000
Weberstrasse 90 – 98	4 944 475	7 785 000
J.-C.-Heer-Strasse 39, 41	3 997 343	6 030 000
Hörnlistrasse 34 – 38	3 757 141	6 450 000
Zwinglistrasse 32 – 42	3 220 992	8 650 000
Schaffhauserstrasse 134 – 144	4 464 506	7 490 000
Geerackerweg 3 – 7	1 816 177	3 275 000
Seuzacherstrasse 2 – 28	7 696 817	18 431 800
Hegistrasse 45	2 791 969	2 717 500
Hegistrasse 47	1 646 771	2 483 200
Strahleggweg 1 – 15	16 163 917	31 030 600
Wolfbühlstrasse 34 a – c	2 642 069	5 355 000
Landvogt-Waser-Strasse 54, 56	3 083 215	4 498 600
Etzbergstrasse 2 – 6	3 431 603	5 970 000
Seenerstrasse 161 – 169	6 689 237	14 172 500
Seenerstrasse 177 – 189	16 683 161	29 505 100
Wingertlistrasse 20 – 26	7 066 580	9 990 000
Hüsliweg 4 / Kanzleistrasse 6	901 759	1 352 600
Hegistrasse 25	1 391 225	1 775 300
Sägeweg 1, 2, 4, 5 / Hüsliweg 5, 7	10 183 828	14 880 000
Ruchwiesenstrasse 49, 51	3 768 214	4 822 400
Rebenweg 34 – 38	10 210 500	12 146 200
Müliwies, Schlosstalstrasse 200 – 208, Wolfbühlstrasse 74 – 82	10 979 550	14 873 900
Aeckerwiesenstrasse 31 / Wartstrasse 164	2 568 344	3 030 000
Wartstrasse 147, 149	2 275 512	3 000 000
Weststrasse 47, 49	2 471 120	3 115 900
Flüelistrasse 1, 3	2 292 353	2 636 000
Wüflingerstrasse 91, 93, 95, 97, 139, 141	9 299 988	10 560 000
Seenerstrasse 184, 186	3 531 730	4 200 000
Grüntalstrasse 6	1 105 948	1 280 000
Am Bach 70, 72	3 065 295	3 837 100
Stadlerstrasse 172 – 176	6 200 434	7 180 000

Liegenschaftswerte

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Hirschweg 27, 29	6 942 330	7 455 000
Oberseenerstrasse 71 – 75	n. a.	11 688 000
Hainbuchenweg 4 – 10	1 090 604	2 750 000
Unterrütiweg 26 – 32	1 028 740	2 730 000
Buchackerstrasse 37 – 43	995 551	2 710 000
Stadlerstrasse 47	2 787 983	2 840 000
Oberzelgweg, Sennhof	70 334 000	59 100 000
Linsentalstrasse 5 – 25, Sennhof	36 839 039	33 585 900
Linsentalstrasse 33 – 37, Sennhof	393 552	1 150 000
Tösstalstrasse 364, Sennhof	410 497	1 030 000
Total Winterthur	367 105 948	548 441 800
Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21 – 39	30 417 472	33 165 600
Flurlingen, Dorfstrasse 35 – 41, Trüllenweg 2 – 6	7 951 523	11 130 000
Schaffhausen, Niklausen	6 241 000	23 411 000
Schaffhausen, Winkelriedstrasse 46 – 50 / Seewadelstrasse 25, 27	6 975 000	9 829 000
Schaffhausen, Rothüsliweg 9 – 21	6 924 000	14 343 000
Islikon, Kefikonerstrasse 6, 6 a	343 400	2 467 000
Islikon, Hauptstrasse 16, 18	1 674 408	2 419 000
Islikon, Bleichwiesenstrasse 12 – 18, Hauptstrasse 14	17 662 800	15 480 000
Neftenbach, Heimstättenweg 1 – 11, 2	607 935	2 816 200
Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17 – 51	21 225 661	21 056 500
Bülach, Kasernenstrasse 93 – 105	34 827 800	30 630 000
Wiesendangen, Schulstrasse 8 a/b/c/d	11 184 400	10 000 000
Wiesendangen, Gemeindehausweg 9 – 15	12 019 000	9 230 000
Total ausserhalb Winterthur	158 054 399	185 977 300
Bauland	13 237 600	
Total gesamt	538 397 947	734 419 100

Depositen

Die Depositen weisen per 31. Dezember 2019 einen Bestand von CHF 46 022 699.16 aus. Die Zunahme im Jahr 2019 beträgt CHF 2 994 296.73.

Depositenverzeichnis

CHF		CHF	Anzahl	CHF
0.00	-	500.00	22 Depositenkonti	1 744.20
500.01	-	1 000.00	4 Depositenkonti	3 400.80
1 000.01	-	5 000.00	19 Depositenkonti	46 089.95
5 000.01	-	10 000.00	20 Depositenkonti	139 917.05
10 000.01	-	20 000.00	40 Depositenkonti	591 037.40
20 000.01	-	50 000.00	127 Depositenkonti	4 142 530.25
50 000.01	-	100 000.00	123 Depositenkonti	8 551 265.14
100 000.01	-		139 Depositenkonti	32 546 714.37
Total			494 Depositenkonti	46 022 699.16

Wir empfehlen unsere Depositenanlage: Zinssatz 1,25 % (Stand März 2020).

Solidaritätsfonds

Dieser Fonds wurde nebst dem statutarischen Beitrag der HGW von CHF 150 000 durch Beiträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter (CHF 45) sowie Spenden von Geschäftspartnern (CHF 7 000) gespiessen.

Die befristeten Mietzinsverbilligungen nach Sanierungen betragen CHF 201 192.

Für einzelne Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie für den Solidaritätsfonds WBG wurden insgesamt Solidaritätsbeiträge von CHF 142 302 ausgerichtet. Diverse Institutionen und Projekte wurden mit CHF 75 000 unterstützt.

«Wir finden es cool,
dass bei uns so viele
Generationen leben.»

Familie Zimmermann



Vorstand

Präsident	Beeler Dieter
Vizepräsident	Cavadini Flavio
Aktuar	Schwarz Albert
Mitglieder	Bless Stephan Fehr Beatrice Läubli Sibylle Schmid Peter Tinner Andreas

Revisionsstelle

Firma	Consultive Revisions AG, Winterthur
--------------	--

Inspektorat

Obmann	Amstutz Markus
Mitglieder	Jäggin Jenny Wicki Robin

Baukommission

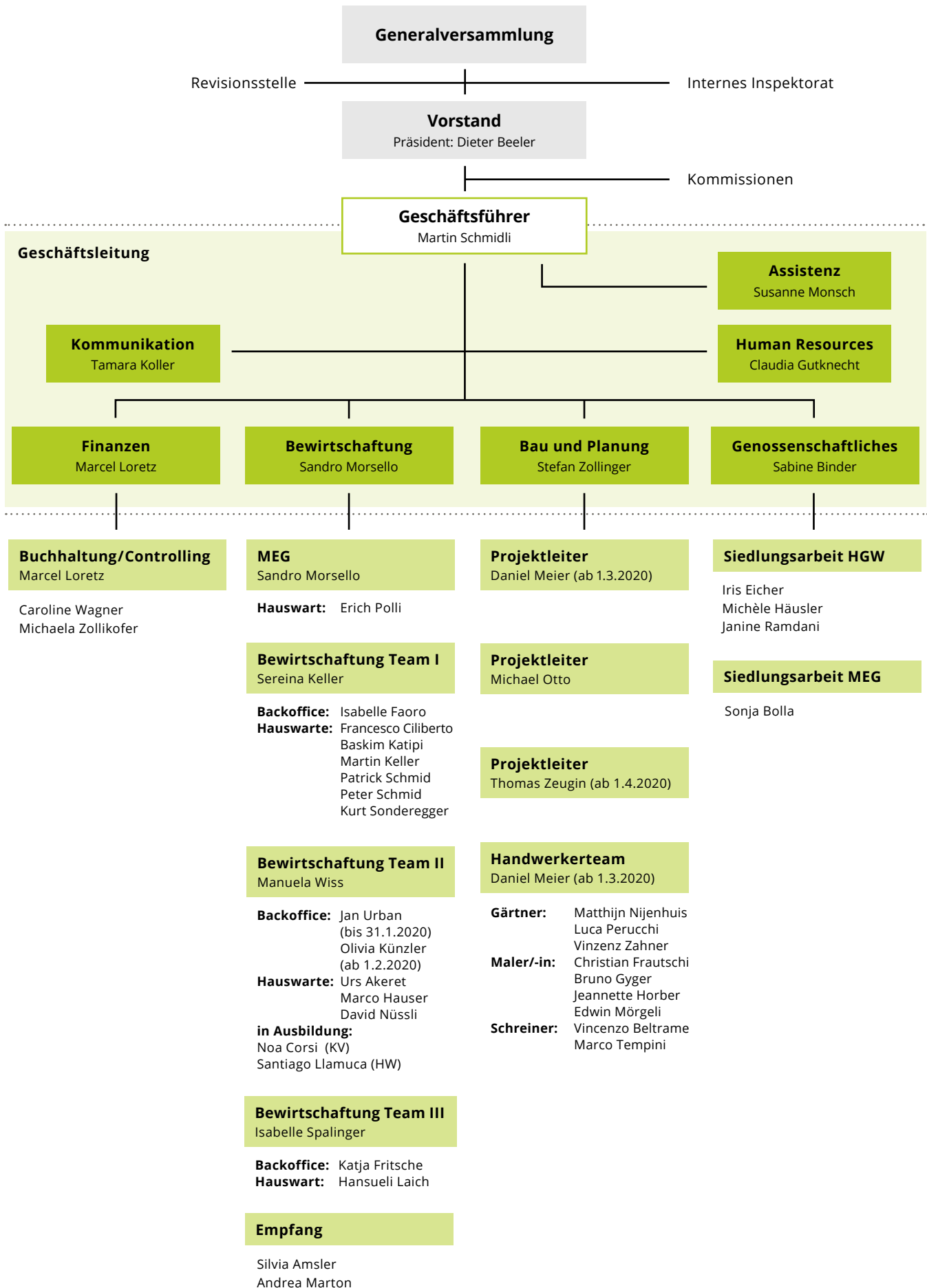
Präsident	Beeler Dieter
Mitglieder	Bless Stephan Schmidli Martin Zollinger Stefan

Beschwerdekommision

Obmann	Schmid Peter
Mitglieder	Bucher Brigitte Lang Rinzin

Verwaltungskommission

Präsident	Beeler Dieter
Aktuar	Schwarz Albert
Mitglieder	Amstutz Markus Cavadini Flavio Gutknecht Claudia Läubli Sibylle Loretz Marcel Schmidli Martin



Mitglieder und Mietobjekte

Mieterwechsel	Total	%
Innerhalb der Genossenschaft	22	1
Kündigungen durch Mieter	142	6
Kündigungen durch die HGW	2	< 1

Mitglieder Bestand am 31. Dezember 2019

Total Mitglieder	2 339	100
Davon: Wohnungsmieter	2 206	94
Mitglieder ohne Wohnung	133	6

Sitzungen und Versammlungen 2019

Generalversammlung	1
Sitzungen Vorstand	9
Workshop Vorstand	2
Sitzungen Geschäftsleitung	10
Workshop Geschäftsleitung	2
Workshop Mitarbeitende	2
Internes Inspektorat – Quality Management	4
Verwaltungskommission	2
Informationsversammlungen	2
Quartierveranstaltungen	41
Genossenschaftsfeste und Spielnachmittage	22
Arbeitsgruppen Quartierentwicklung	73
Baukommission	16

Mietobjekte Bestand am 31. Dezember 2019

	Einfamilienhäuser	Wohnungen	Total	%
1,5 Zimmer		25	25	1
2,5 Zimmer		179	179	8
3,5 Zimmer	11	793	804	36
4,5 Zimmer	89	863	952	43
5,5 Zimmer	176	90	266	12
6,5 Zimmer	1	4	5	< 1
Total Wohnobjekte	277	1954	2 231	100

Kindergarten	1	< 1
KITA	1	< 1
Quartierräume	4	< 1
Siedlungsbüros	2	< 1
Dorfladen	1	< 1
Arztpraxis	1	< 1
Bastelräume / Abstellräume / Hauswarträume	147	6
Garagen / Einstellplätze	1526	61
Abstellplätze Auto	618	25
Abstellplätze Motorrad	210	8
Total übrige Objekte	2 511	100

Total Wohnobjekte	2 231	47
Total übrige Objekte	2 511	53
Total Objekte	4 742	100

«Die HGW hat Stil.
Da sind Profis am Werk!»

Gilbert Chanton



Bestand

Wohnbauten Bestand am 31. Dezember 2019

Bezug/Erwerb	Strasse	EFH			MFH						Total	
		3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z	6,5 Z	1,5 Z	2,5 Z	3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z		6,5 Z
Winterthur												
1995	Aeckerwiesenstrasse 31							6				6
1996	Am Bach 70 – 72							12	4			16
2001	Buchackerstrasse 37 – 43								8			8
1969	Etzbergstrasse 2 – 6							12	12			24
1995	Flüelistrasse 1 – 3							12				12
1944	Frauenfelderstrasse 97							4	4			8
1954	Geerackerweg 3 – 7						6	9	3			18
1947	Grabenackerstrasse 2 – 76, 1 – 143	1	42	66						1		110
1996	Grüntalstrasse 6							6				6
2001	Hainbuchenweg 4 – 10								8			8
1921	Hegistrasse 25 (Umbau in Planung)											0
2015	Hegistrasse 45							3	6			9
1965	Hegistrasse 47							3	6			9
1998	Hirschweg 27 – 29							3	13	4		20
1960	Hörnlistrasse 34 – 38							15	15			30
1980	Hüsliweg 4						1	2				3
1987	Hüsliweg 5 – 7						4	1	3	3		11
1947	Im Geissacker 81 – 93		6	1								7
1951	J.-C.-Heer-Strasse 39 – 41							5	15			20
1980	Kanzleistrasse 6			1								1
1944	Kirschenweg 1 – 19, 4 – 8			12								12
2011	Kirschenweg 2, 10 – 18			6								6
1968	Landvogt-Waser-Strasse 54 – 56						2	8	8			18
2019	Oberseenerstrasse 71 – 75						2	10	15			27
1954	Papiermühleweg 9a – b							6	6			12
1947	Pappelweg 1 – 3, 7 – 9							9	7			16
2011	Pfirsichweg 1 – 3, 7 – 19			8								8
1937	Pfirsichweg 2, 4, 5, 6		3	1								4
1944	Quittenweg 2 – 16			8								8
1990	Rebenweg 34 – 38							15	15			30
1945	Resedaweg 1 – 9		5									5
2018	Robinienweg 1 – 7	4										4
1989	Ruchwiesenstrasse 49 – 51						3	8	3			14
2011	Sägeweg 1				1							1
1987	Sägeweg 2, 4, 5						8	4	13	6		31
1949	Salomon-Bleuler-Weg 1 – 11						4	16	8			28
1948	Salstrasse 100 – 108							6	24			30
1953	Schaffhauserstrasse 134 – 144						9	18	9			36
1994	Schlosstalstrasse 200 – 208						4	8	14	4		30
1968	Seenerstrasse 161 – 169					3		25	15	10		53
1975	Seenerstrasse 177 – 189					11	23	31	29	3		97
1996	Seenerstrasse 184 – 186						9	1	8			18
1955	Seuzacherstrasse 2 – 8							12	12			24
1960	Seuzacherstrasse 10 – 16							12	12			24
1963	Seuzacherstrasse 18 – 28						6	12	12			30
1928	Sonneggstrasse 1 – 3						4	6				10
2018	Spitzweg 2 – 8	4										4
1945	Stadlerstrasse 25 – 35							12	12			24
2002	Stadlerstrasse 47							6				6
1996	Stadlerstrasse 172 – 176						9	14	6			29

Bezug/Erwerb	Strasse	EFH				MFH						Total
		3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z	6,5 Z	1,5 Z	2,5 Z	3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z	6,5 Z	
1967	Strahleggweg 1 – 15						12	38	41	8		99
2008	Talackerstrasse 80 – 82							12				12
1944	Talackerstrasse 86			1								1
1935	Talwiesenstrasse 55 – 61, 71 – 73, 95			2				23				25
2011	Unterer Deutweg 23			1								1
2001	Unterrütiweg 26 – 32								8			8
1995	Wartstrasse 147 – 149, 164						6	18				18
1949	Weberstrasse 48 – 60							29	6			35
1956	Weberstrasse 90 – 98							20	16			36
1995	Weststrasse 47 – 49							1	10	1		12
1948	Wieshofstrasse 75 – 77								8			8
1954	Wieshofstrasse 79						3	7				10
1978	Wingertlistrasse 20 – 26						4	15	15	4		38
1948	Wolfbühlstrasse 2 – 24, 5 – 21		1				6	37	42			86
1966	Wolfbühlstrasse 34a – c					4		9	9			22
2011	Wolfbühlstrasse 40, 44, 48							9	18			27
1950	Wolfbühlstrasse 66 – 72							6	8			14
1994	Wolfbühlstrasse 74 – 82			5								5
1995	Wülflingerstrasse 91 – 97, 139 – 141								36			36
1951	Zwinglistrasse 32 – 42							18	18			36
Sennhof												
2003	Linsentalstrasse 5 – 25, 33 – 37	2	1				6	36	47	9	3	104
2018	Oberzelgweg 1 – 11 / 2 – 22						14	54	65	6		139
2003	Tösstalstrasse 364								1			1
Bülach												
2017	Kasernenstrasse 93 – 105					2	14	33	25			74
Flurlingen												
1982	Dorfstrasse 35 – 41					5	5	8	6	2		26
1982	Trüllenweg 2 – 6						1	3	5	4		13
Islikon												
2014	Bleichwiesestrasse 12 – 18						5	6	12	4		27
2014	Hauptstrasse 14							9				9
1960	Hauptstrasse 16 – 18							3	9			12
1960	Kefikonstrasse 6 / 6a						2	6	6			14
Neftenbach												
1942	Heimstättenweg 1 – 11, 2			5								5
2006	Tösswiesenstrasse 17 – 39, 41 – 51			12				12	24			48
Schaffhausen												
2019	Akazienstrasse 1 – 37		21	12								33
2019	Alleeweg 3 – 11			8								8
2019	Birkenstrasse 4 – 10		4									4
2019	Rothüslweg 9 – 21					4	8	33	4			49
2019	Seewadelstrasse 25 – 27							12				12
2019	Stimmerstrasse 43 – 59		6	3								9
2019	Winkelriedstrasse 46 – 50							8	20			28
Sulz Rickenbach												
2000	Riedmühlestrasse 21 – 39			24			3	8	29	15	1	80
Wiesendangen												
2018	Gemeindehausweg 9 – 15							18	6			24
2016	Schulstrasse 8a – d						6	7	2	3		18
		11	89	176	1	25	179	793	863	90	4	2231

Organisation

Führung

Umsetzung Strategie 2025
Statutenüberarbeitung
Abschluss Relaunch Website

Internes Kontroll-System (IKS)

Überprüfung weiterer Prozessabläufe

Bauvorhaben

Neubauten/Ersatzneubauten

Ideenhaus Siedlung Sennhof Oberzelg
inkl. Inbetriebnahme

Sanierungen

Hegistrasse 25, Winterthur
Umnutzung Handwerkerzentrum / EFH

Planungen

Sanierungen

MFH Hainbuchenweg 4 – 10, Winterthur
MFH Unterrütiweg 26 – 32, Winterthur
MFH Buchackerstrasse 37 – 43, Winterthur
MFH Seuzacherstrasse 2 – 16
MFH Wingertlistrasse 20 – 26
Tösstalstrasse 364 (Kindergarten), Sennhof

Gestaltungspläne

Siedlung Generation Wohnen Bürgerholz, Frauenfeld
Siedlung Grabenacker, Winterthur
Siedlung Grüzefeld, Winterthur

Genossenschaftliches

Partizipation

Weiterentwicklung der Siedlungen mit Gestaltungsplan
Aussenraum Salomon-Bleuler-Weg und Grüntal

Quartierräume

Inbetriebnahme Ideenhaus Sennhof
und Quartiertreff Grüntal

«Spielen... 😊»

Sohn von Familie Polat



