





Impressum

Inhalt und Redaktion:

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur,
Tamara Koller, Kommunikation

Textredaktion:

Partner & Partner AG, Winterthur

Design: Partner & Partner AG, Winterthur

Druck: Mattenbach AG, Winterthur

Fotos: Andreas Mader, Winterthur



In diesem Geschäftsbericht widmen wir uns dem Thema Energie und dem Umgang damit. Das Bewusstsein um die Knappheit der Ressourcen hat im 2022 unseren Alltag erreicht und ist so präsent wie nie zuvor. Der Fotograf Andreas Mader zeigt in seinen Bildern, wie verwoben das Thema Energie und unser Leben sind – ganz unabhängig von Alter, Herkunft und Lebensumständen.

4	Editorial
6	Im Fokus
10	HGW auf einen Blick
12	Unsere Projekte
16	Persönlich
18	Jahresrückblick
20	In eigener Sache
22	Hinter den Kulissen
24	Jahresrechnung
25	Kommissionsberichte
26	Lagebericht 2022
27	Bilanz per 31. Dezember 2022
28	Erfolgsrechnung 2022
29	Geldflussrechnung 2022
30	Anhang zur Jahresrechnung
34	Bericht der Revisionsstelle zur ordentlichen Revision an die Generalversammlung
36	Liegenschaftswerte
38	Ausblick
39	Organisation
43	Bestand Wohnbauten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Schon wieder ist ein Jahr vergangen – und schon wieder ein nicht ganz einfaches. Covid beschäftigte uns im 2022 zwar weniger, jedoch schockierte uns bereits im Februar die Nachricht des Kriegs in der Ukraine. Bald wurde absehbar, dass dieser Konflikt weltweite Auswirkungen haben würde, vor allem betreffend Ressourcen und Energieversorgung. Wie dramatisch sie sein werden und mit welchen Szenarien man rechnen muss, war – und ist – allerdings schwierig einzuschätzen. Als HGW konnten wir unter Berücksichtigung dieser Umstände ein gutes Jahr verbuchen: Der Lagebericht sowie auch die Kommissionsberichte zeigen, wie stabil wir dastehen. Und dass wir durchaus positiv und erwartungsvoll in die Zukunft blicken dürfen, auch wenn weitere Herausforderungen auf uns warten.

Energiekrise

Das Thema Ressourcen- und Energieknappheit beschäftigte uns also nicht nur im Berichtsjahr, sondern wird es auch darüber hinaus tun. Denn wir sind gleich doppelt davon betroffen: Einerseits hängen wir vor allem mit unseren Projekten und Baustellen stark von planbaren Materiallieferungen ab. Hier sind wir bemüht, so früh als möglich verlässliche Informationen zu erhalten, um schnell reagieren und allenfalls eingreifen zu können.

Andererseits müssen wir unbedingt dafür besorgt sein, dass unsere Bewohnenden die steigenden Energiekosten so gering wie möglich spüren. Dies können wir aber nur teilweise steuern und legen deshalb einen grossen Wert auf nachhaltige Massnahmen: Indem wir weiterhin möglichst ressourcenschonende Infrastrukturen bereitstellen und indem wir alle Bewohnenden und Mitarbeitenden rund um das Energiesparen informieren und dafür sensibilisieren – alle können mithelfen!

Weil es für uns so wichtig ist, haben wir dem Thema Energiekrise in unserem Geschäftsbericht 2022 das Fokus-Kapitel gewidmet und auch Gamal Rasmy, unseren Geschäftsführer, dazu befragt.

«Ein kühler Kopf und offene Kommunikation sind das Wichtigste in schwierigen Situationen.»

Gamal Rasmy, Geschäftsführer

Verschiedene Perspektiven

Für den «Fokus» haben wir mit Bewohnenden und Mitarbeitenden der HGW aus verschiedenen Generationen und in unterschiedlichen Lebenssituationen gesprochen und sie nach ihren Sorgen bezüglich der Energiekrise gefragt – und wie sie ihr Verhalten vielleicht geändert haben. Die Antworten fielen überraschend aus und machen Mut: In jeder Krise scheint tatsächlich auch immer eine Chance zu stecken!

Im Interview mit Gamal Rasmy, der sein erstes Jahr als Geschäftsführer durch die ausklingende Pandemie und die neue Krise geprägt sah, fragten wir nach den besonderen Herausforderungen für ihn und die Geschäftsleitung bzw. den Vorstand. So viel sei bereits verraten: einen kühlen Kopf bewahren, sich gut informieren und vor allem der offene Dialog sind einige seiner Rezepte. Und auch er blickt gestärkt und zuversichtlich in die Zukunft.

100 Jahre, tausende Menschen, dutzende Nationen – und ebenso viele Projekte

Natürlich geben wir auch dieses Jahr wieder einen Einblick in unser Schaffen im Berichtsjahr. Hier sticht vor allem ein freudiges Thema heraus: Im 2023 feiert die HGW ihr 100-jähriges Bestehen! Unglaublich, was in dieser langen Zeit alles passiert ist – und was die HGW



Gamal Rasmy, Geschäftsführer, und Dieter Beeler, Präsident.

heute ist: nämlich diese einzigartige Mischung aus verschiedenen Kulturen, Generationen, Lebensentwürfen, die alle weitestgehend reibungslos zusammenleben und -wohnen. Deswegen werden wir das Jubiläum natürlich auch gemeinsam vorbereiten und feiern.

Die HGW ist aber auch ihre Projekte: Sanierungen, Umbauten, (Ersatz-)Neubauten, Zukäufe, Zusammenschlüsse, Wettbewerbe ... In 99 Jahren ist schon viel passiert. Den wichtigsten Projekten aus dem Berichtsjahr haben wir einige Seiten gewidmet und sie kurz beschrieben. Jedes Projekt würde eigentlich eine eigene Seite verdienen, denn bei jedem einzelnen sind viele Menschen involviert und betroffen: Herzlichen Dank an alle unsere Mitarbeitenden, Partnerinnen und Partner sowie natürlich die Bewohnenden, die es möglich machen, dass wir unsere Liegenschaften auf einem guten Niveau und preisgünstig sowie für verschiedene und sich ändernde Lebensphasen anbieten können!

Behind the Scenes

Und schliesslich bieten wir wieder einen Blick hinter die Kulissen: Was machen wir eigentlich so die ganze Zeit in unseren Büros? Was wird geplant, woran wird gearbeitet – und warum? Wie viel investierten wir in den Gebäudeunterhalt? Wie viele Pflanzen wurden gesetzt und wie viele Veranstaltungen organisiert? Eines ist si-

cher kein Geheimnis mehr: Wir steckten 2022 gemeinsam mit Ihnen viel Energie in die Vorbereitungen des 100-Jahre-Jubiläums ... Aber natürlich bleiben andere Arbeiten nicht stehen. So ist zum Beispiel die Digitalisierung ein wichtiges Thema bei uns. Aber es ist auch ein unsichtbares Thema, und eines, das mit Unsicherheiten verbunden ist. Darum braucht es viel Fingerspitzengefühl und eine gute Vorbereitung, wie Sie ebenfalls lesen werden.

... und was macht eigentlich Sam?

Die Ressourcenknappheit macht auch Sam zu schaffen. Aber natürlich hat er wieder haufenweise andere, auch selbstgemachte Probleme ... Es ist einfach immer etwas los!

Dieter Beeler
Präsident

Gamal Rasmy
Geschäftsführer

Strom ist
selbstverständlich – bis
er plötzlich fehlt.



Wie uns die «Strommangellage» beschäftigte

Das ausklingende Jahr 2022 war geprägt von Themen wie Strom sparen, Notvorrat anlegen und der Angst vor einem kalten Winter. Energieknappheit war plötzlich ein reales Szenario, mit dem tatsächlich gerechnet werden musste. Zunächst waren viele noch ungläubig, doch Medienberichte und Kampagnen des Bundes machten den Ernst der Lage klar. Auch wir als HGW haben uns darum mit dem Thema auseinandergesetzt – und auf den Ernstfall vorbereitet.

Die Sorgen um eine ausreichende Energieversorgung haben uns bei der HGW 2022 täglich beschäftigt: Inwiefern würden uns die Energieengpässe treffen? Was machen wir, wenn der Strom ausfällt und es kalt wird? Wenn, wenn, wenn ... Um unsere Bewohnenden möglichst sicher, warm und unbeschadet durch den Winter zu bringen, haben wir deshalb vieles nochmals ganz genau geprüft.

Zum Beispiel haben wir erforscht, wo es noch Potential gibt, auf erneuerbare Energien umzusteigen, und welche Risiken das mit sich bringen würde. Wir haben, wo möglich, Treppenhäuser und Umgebungen mit LED-Beleuchtungen ausgestattet. Wir informierten uns laufend über die neusten Entwicklungen, standen in engem Austausch mit der Stadt und den Stadtwerken Winterthur sowie unseren Lieferanten und Handelspartnern. Auch an der Mieterinformationsveranstaltung zeigten wir auf, wie wir alle Energie sparen und Ressourcen schonen können – angefangen bei uns zuhause.

«Ich hoffe,
dass wir als Gesellschaft
aus dieser
Mangellage lernen.»

Sandro Morsello, Bereichsleiter Bewirtschaftung

Nicht nur der Ausfall wäre ein Problem gewesen

Auch wenn wir optimistisch blieben, dass wir im Verlauf des Winters auf ausreichend Energiereserven zurückgreifen können, bereitete es uns Sorgen, dass die hohen Energiepreise in einigen Haushalten finanzielle Probleme verursachen. Im Notfall würden wir als HGW dann zwar den Bewohnenden unter die Arme greifen – doch die damit verbundenen Sorgen und Nöte der Betroffenen wären dennoch sehr belastend.

Lieber vorsorgen als sorgen

Um einem Energieengpass vorzubeugen, konnten Mieterinnen und Mieter ebenfalls kräftig mithelfen und entsprechende Anpassungen im Haushalt vornehmen: Lichter löschen, wenn diese nicht gebraucht werden, duschen, statt eine Badewanne mit Wasser zu füllen, und beim Kochen auf Gerichte setzen, die nur eine Herdplatte brauchen – und immer mit Deckel. Das sind Massnahmen, die natürlich nicht nur in Krisenzeiten wichtig sind!

In jeder Krise steckt eine Chance

So besorgniserregend die Situation teilweise auch war – wir konnten ihr dennoch etwas Positives abgewinnen: Wir lernen nun hoffentlich, schonender mit unseren Ressourcen umzugehen und dass dieses Verhalten auch wirklich einen Einfluss hat. Diese Sensibilisierung und ein umweltbewussteres Verhalten in der Gesellschaft braucht es auch künftig, um dem Klimawandel den Kampf anzusagen.

Diese ernste Situation beschäftigte aber natürlich nicht nur uns als HGW – sondern auch unsere Bewohnenden und Mitarbeitenden, ja die ganze Welt. Wir haben über die verschiedenen Generationen hinweg nachgefragt, ob und wie man sich persönlich mit dem Thema auseinandergesetzt hat und was vielleicht auch positiv daran sein könnte.



**Ami Gehring (64 Jahre),
Bewohnende Siedlung Bülach**

«Das Thema Energiekrise beschäftigt mich sehr. Ich hörte Radio, las Zeitung und habe Newsletter von Umweltorganisationen abonniert, die mich regelmässig auf den neusten Stand brachten. Ich glaube nicht, dass die Besorgnis über dieses Thema übertrieben war. Im Gegenteil: Wir sind stark abhängig von Lieferungen aus dem Ausland und ich glaube, das ist uns unter normalen Umständen zu wenig bewusst.

Ich spare gerne Energie. Dazu nutze ich öfter den Wasserkocher als den Herd, um zu kochen. Ich verwende nur noch LED-Leuchtmittel, wasche meine Kleider bei 20 Grad und verzichte auf den Tumbler. Vor kurzem habe ich es auch endlich geschafft, eine abschaltbare Steckerleiste für den Fernseher zu montieren. Und meine Hände und mein Gesicht wasche ich mir nur noch mit kaltem Wasser. Das ist wahrscheinlich sowie-

so gesünder. Wenn's mich dann doch mal friert, schlüpfе ich in meine gelismeten Lieblingssocken und unter meine Kuschedecke. Kalte Winter können auch gemütlich sein.

Ich hoffe natürlich, dass sich die Lage an der Energiefront wieder ganz beruhigt. Und vor allem wünsche ich mir, dass wir als Gesellschaft künftig grundsätzlich schonender mit unseren Ressourcen und unserer Erde umgehen. Dazu zählt für mich auch, dass wir beispielsweise keinen Abfall auf den Boden werfen. Der Welt Sorge zu tragen, liegt mir am Herzen. Ich hoffe, meinen Mitmenschen auch.»



**Claudio Rohner (33 Jahre),
Bewohnender Siedlung Wolfbühl**

«Obwohl ich eigentlich keine Zeitung lese und wir keinen Fernseher haben, ist das Thema Energiekrise natürlich

nicht an mir vorbeigegangen. Bei Gesprächen mit meinen Arbeitskollegen kam dieser Punkt immer wieder auf und wenn ich mich darüber informieren wollte, suchte ich im Internet gezielt nach Informationen.

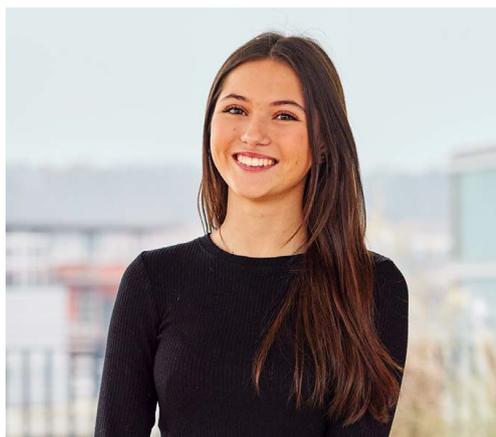
Ehrlich gesagt war Energiesparen für mich nichts Neues. Als Familienvater mache ich mir selbstverständlich Gedanken darüber, was für eine Welt wir künftigen Generationen hinterlassen, und dass die Gesellschaft in dieser Hinsicht so einiges besser machen könnte, ist weder ein Geheimnis noch eine Überraschung. Bei uns zu Hause bleiben die Heizungen deshalb teilweise sowieso aus – ein Hoch auf warme Pullover und Finken.

Da ich beruflich bereits Erfahrungen in der Energiebeschaffung habe, kenne ich mich damit gut aus und habe ein Bewusstsein für die Herkunft unserer Energie. Ich finde es gut, dass durch die drohende Knappheit im Winter endlich etwas mehr Aufmerksamkeit auf dieses Thema gelenkt wurde. Ich glaubte nicht, dass es tatsächlich zu einem grossen Energieengpass kommt. Aber wenn doch, wäre ich darauf eingestellt gewesen.»

Ressourcen umgehen. Wir haben wegen der drohenden Energieknappheit unter anderem entschieden, unsere Wohnung weniger zu heizen. Und auch das strikte Lichterlöschen in Räumen, die nicht gebraucht werden, funktionierte bei uns gut.

Ich begrüsse es sehr, dass auch politische Richtlinien geschaffen wurden, um diesen Winter sparsamer mit Energie umzugehen. Dass beispielsweise das Hallenbad in Winterthur etwas weniger geheizt wurde, tat wahrscheinlich niemandem weh und in den öffentlichen Verkehrsmitteln tragen sowieso alle eine Jacke – von mir aus kann auch da problemlos Energie gespart werden. Ich glaube, mit solchen Massnahmen, die auch dem Klimawandel vermehrt den Kampf ansagen, hätte man nicht so lange warten müssen.

Ich hoffe und bin sicher, dass die drohende Energiekrise für ein Umdenken in der Bevölkerung sorgen wird. Es wird uns auf allen Ebenen guttun, wenn wir unsere Ressourcen künftig mehr wertschätzen und dankbar damit umgehen.»



Lorena Lajqi (16 Jahre), Lernende KV und Bewohnende Siedlung Grüzefeld

«Durch meine KV-Lehre, die ich bei der HGW absolviere, habe ich mich in dieser Zeit automatisch mit dem Thema Energiekrise auseinandergesetzt. Zudem tauschte ich mich regelmässig mit meiner Mutter darüber aus. Für uns als neunköpfige Grossfamilie ist es auch finanziell wichtig, wie wir mit unseren

Die Strommangellage beschäftigt uns nach wie vor

Haben sich die Anstrengungen der Bewohnenden gelohnt? Und ist die HGW mit dem richtigen Mass an Aufklärung und Prävention an die drohende Krise herangegangen?



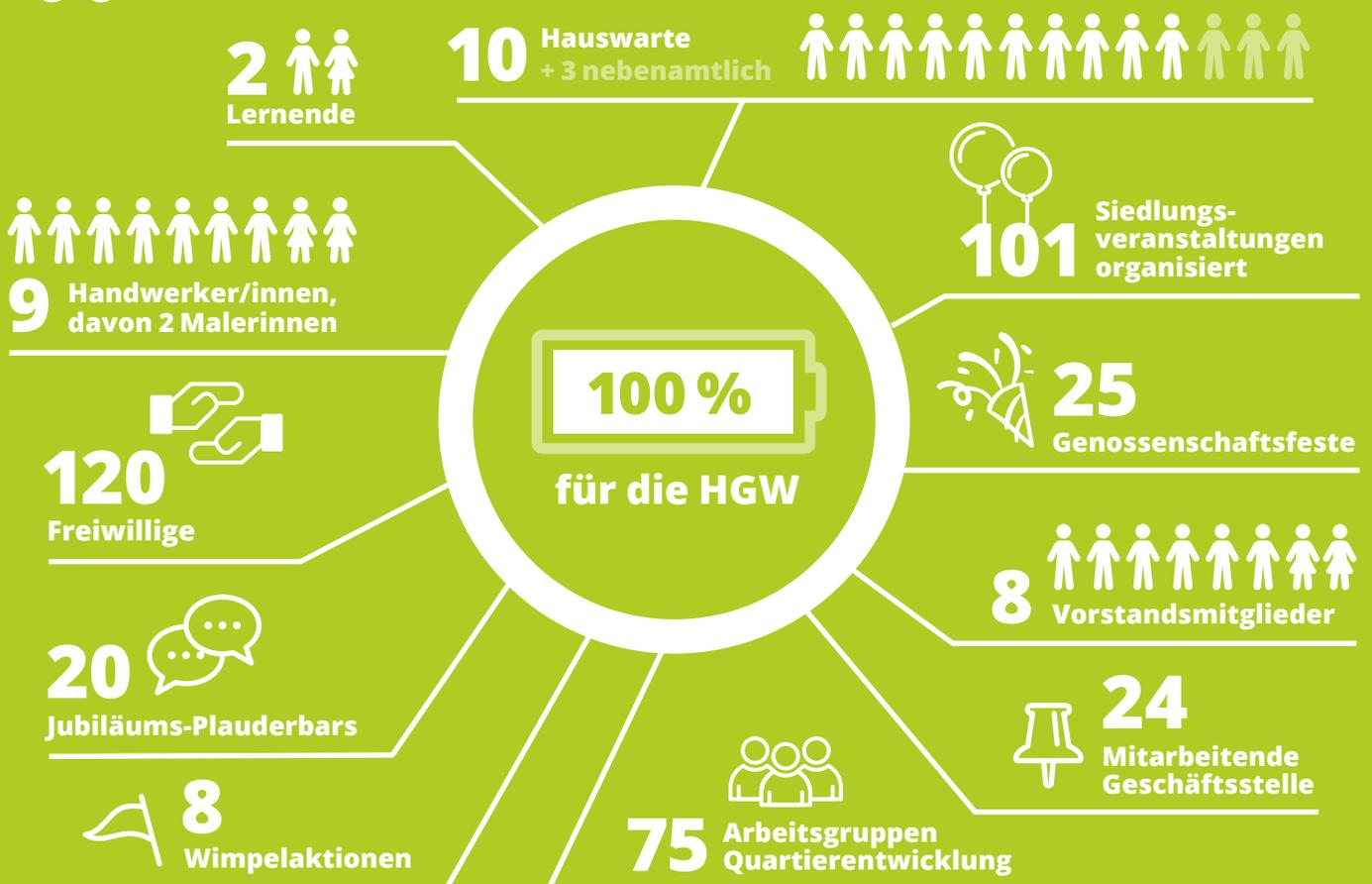
Auf unserer Website finden Sie die Fortsetzung dieser Erlebnisberichte.

HGW 2022 auf einen Blick

Genossenschaft



Engagement



Objekte und Spielplätze

2223

Wohnobjekte
insgesamt



1
schulergänzende
Betreuung

1

Dorfladen



1

Einweihung
Wimmelbilder

9

Quartierräume inkl. nik.
Schaffhausen



9
Informations-
veranstaltungen
für Mieter/innen



3
Einweihungen
Aussenräume
und Gärten

Liegenschaftenunterhalt und Nachhaltigkeit



CHF **8,4** Mio.
insgesamt in den
Gebäudeunterhalt
investiert



4

Photovoltaik-
anlagen
eingebaut



400

Pflanzen
gesetzt

4720 kg
Grüngut abgeführt

8800 kg
Farbe verbraucht



6

Einstellhallen
mit LED-Leuchten
anstelle FL-Röhren
ausgestattet

3

Eigenverbrauchs-
gemeinschaften
in Betrieb

5000 kg
Humus und Rindenmulch
verteilt

814 m²

Laminat verlegt
(NEU: Vinylboden)



ca. **2000** m²
Fläche in Blumenwiese
umgewandelt

Betriebsaufwand

68,9 %

Liegenschafts-
und Betriebs-
aufwand



16,6 %

Finanzaufwand

5,7 %

Verwaltungsaufwand

8,8 %

Personalaufwand

Depositen

CHF

43,87 Mio.

Bestand 31.12.2022



2021

2022

Abnahme Bestand
CHF -1,38 Mio.

434

Depositenkonti



Highlight 2022: Sanierung und Neubau Siedlung Schachen

Die Mehrfamilienhäuser in der Siedlung Schachen im Rosenbergquartier sind im Inventar der schutzwürdigen Bauten der Stadt Winterthur aufgeführt. Die Bauten stammen aus den Nachkriegsjahren und dienten damals als Arbeiterunterkünfte. Die Sanierung der zwei bestehenden Siedlungsteile ist ein Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit. Ein Teil der Siedlung wird durch einen Ersatzneubau ersetzt.

Die Siedlung Schachen ist ein Paradebeispiel dafür, wie nachhaltig und zeitgemäss saniert werden kann. Einerseits wurden nachwachsende, regionale Baustoffe verwendet, andererseits wurden Materialien wiederverwendet. Die Gestaltung des Aussenraums nach Grundsätzen der Biodiversität unterstützt das Vernetzungsprojekt der Stadt Winterthur. Ziel von Vernetzungskorridoren ist es, Lebensräume von Tieren und Pflanzen im städtischen Gebiet zu erhalten und zu vernetzen. Und schliesslich wird neu mit Erdsonden-Wärmepumpen geheizt.

In der Entwicklungsphase wurde mit der städtischen Denkmalpflege festgelegt, dass die HGW-Gebäude an der Buchackerstrasse und am Hainbuchenweg erhalten bleiben und am Unterrütiweg ein Ersatzneubau mit verschiedenen Wohnungsgrössen entstehen soll. Diese Entwicklung bringt eine Verbesserung des bestehenden Wohnungsangebotes mit sich.

Bei den Sanierungen an der Buchackerstrasse sollte der Charme der bisherigen Wohnungen erhalten bleiben. Bedarf bestand vor allem bei der Statik und der Haustechnik. Letztere wurde ersetzt. Bäder und Küchen wurden erneuert, die Holzböden aufgefrischt. Die Eternit-

fassade wurde entfernt, die Wärmedämmung den heutigen Ansprüchen angepasst und das ursprüngliche Fassadenbild mit regionalem Holz wiederhergestellt.

Am 23. September 2022 erhielten die Bewohnenden die Schlüssel zur neuen Wohnung. «Die Familien versammelten sich danach spontan vor dem Haus und suchten den Kontakt zueinander. Das freute mich», so Manuela Wiss, Teamleiterin Bewirtschaftung. Beste Voraussetzungen für eine gute Nachbarschaft!

Seit Oktober 2022 ist die zweite Sanierungsetappe am Hainbuchenweg im Gange, die nach den gleichen Prinzipien wie an der Buchackerstrasse erfolgt. Am 1. Mai 2023 sind die sanierten Wohnungen bezugsbereit.

Der Ersatzneubau am Unterrütiweg, ein Holzelementbau, wird bis im Herbst 2023 fertiggestellt und bietet mit 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen die Grundlage für generationenübergreifendes Wohnen in der Siedlung.



Besuchen Sie die Website
www.hgw-wohnen.ch/bauen

Architekt

Isler Architekten AG, Winterthur

Baumanagement

Dürsteler Bauplaner GmbH, Winterthur

Ausführung

März 2022 bis April 2023





Behagliches Wohnen
mit weniger Verbrauch.

Weitere Projekte



Siedlung Grabenacker

Die Instandsetzung der denkmalgeschützten Reiheneinfamilienhäuser erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Stadt Winterthur. Im Entwicklungsprozess gab und gibt es diverse Herausforderungen zu meistern wie zum Beispiel den Umzug der Bewohnenden in den Zwischenwohnraum oder die Neugestaltung der Aussenbereiche.

Nachdem die Stadt Winterthur den Gestaltungsplan im Januar 2022 gutgeheissen hatte, wurde er im Juni dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Im Herbst wurde das Baugesuch für die erste Etappe der Instandsetzung bei der Baubehörde der Stadt Winterthur eingereicht. Der Baustart ist auf Sommer 2023 geplant.

Für die Ersatzneubauten im Bereich der Baufelder laufen die Vorbereitungen für den Studienauftrag auf Hochtouren.

Während all dieser Prozesse wurden und werden die Bewohnenden der Siedlung stark miteinbezogen und an Informationsveranstaltungen auf dem Laufenden gehalten. Ein eigens für dieses Projekt gestalteter Webseitenbereich mit aktuellen Informationen und einem Frage- und Antwortkatalog unterstützt den Informationsfluss zusätzlich.

Architektur und Baumanagement

Renespa AG, Weinfelden

Ausführung

April 2021 bis November 2022
Aussenraum bis Mai 2023

Architekt Instandsetzungen

Fahrländer Scherrer Jack Architekten,
Zürich

Baumanagement Instandsetzungen

Baumanagement Wild GmbH, Winterthur

Ersatzneubauten

Studienauftrag läuft seit Januar 2023

Ausführung

2023 bis ca. 2028

Besuchen Sie die Webseite

www.hgw-wohnen.ch/bauen/grabenacker



Seuzacherstrasse 2 - 16

Zwischen April 2021 und November 2022 erfolgte die Totalisanierung der vier Mehrfamilienhäuser. Küchen, Bäder und Bodenbeläge sowie die Fenster wurden komplett erneuert und die Aussendämmung verbessert. Neu werden die Wohnungen mittels Wärmepumpen statt Gas beheizt und die Photovoltaikanlagen auf den Dächern liefern nachhaltigen Strom. Es ist eine Eigenverbrauchsgemeinschaft gebildet worden, damit die Bewohnenden von einem günstigeren Tarif profitieren können. Der Aussenraum ist nach Grundsätzen der Biodiversität gestaltet und Bestandteil des städtischen Vernetzungsprojekts für Tiere und Pflanzen. Vor dem Umbau wurde bei den Bewohnenden eine Bedürfnisabklärung für den Aussenraum gemacht. So entsteht bis Mai 2023 zwischen den Häusern eine Begegnungszone mit Grill, Outdoor-Fitnessgeräten, einer Vogelnechtschaukel, einem Pingpong-tisch sowie einem Wasserspiel. Die ausgebauten, gut erhaltenen Granitschiefer-Gartenplatten werden nicht entsorgt, sondern finden zu einem späteren Zeitpunkt in der Siedlung Grabenacker neue Verwendung.



Wingertlistrasse

An der Wingertlistrasse 20 – 26 wurde eine Sanierung der Küchen und Bäder inkl. aller Leitungen in allen 36 Wohnungen vorgenommen. Erforderlich waren ein genaues Planungs- und Zeitmanagement für die Ausführung in acht Etappen, da die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt wurde. Während der Arbeiten standen den betroffenen Bewohnenden tagsüber Wohncontainer zur Verfügung. Ursprünglich sollte das Projekt 2021 umgesetzt werden, musste aber aufgrund der Corona-Pandemie auf 2022 verschoben werden. Das Risiko möglicher Ansteckungen zwischen Handwerkerinnen und Handwerkern und Bewohnenden war der HGW zu gross.

Architekt und Baumanagement

Meyer Stegemann Architekten AG,
Schaffhausen

Ausführung

Mai 2022 bis Oktober 2023

Architekt und Baumanagement

Peter Löcker Architekten GmbH,
Winterthur

Ausführung

Mai bis Mitte Dezember 2022



Siedlung Niklausen

Die denkmalgeschützte Siedlung Niklausen mit insgesamt 54 Einfamilienhäusern stammt aus den Jahren 1927/28 und weist unterschiedliche Sanierungsstadien auf. Ziel ist es, alle Häuser auf den gleichen Ausbaustandard zu bringen. Bei 31 Häusern erfolgen in zwei Etappen eine Fassadensanierung sowie die Ergänzung der Vordächer. Im gleichen Zeitraum werden bei 23 Häusern die Küchen und Bäder aus den Neunzigerjahren saniert. Die Siedlung ist im Quartierschutzplan der Stadt Schaffhausen aufgeführt und die Arbeiten werden durch die kantonale Denkmalpflege begleitet.

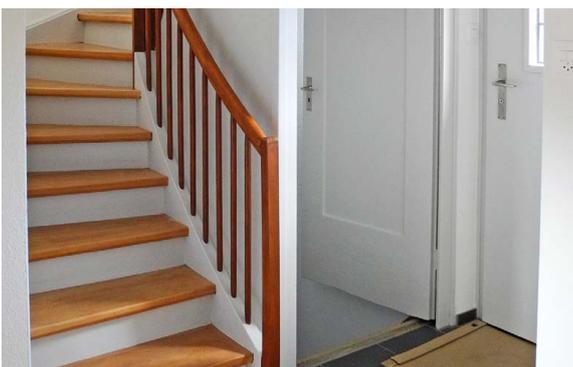
Auf einem direkt an die Siedlung Niklausen angrenzenden Grundstück laufen die Vorbereitungsarbeiten für einen Architekturwettbewerb für die neue Überbauung «Alpenblick». Wenn alles nach Plan verläuft, ist das Projekt bis Ende 2023 bekannt.

Architektur und Baumanagement

Peter Löcker Architekten GmbH,
Winterthur

Ausführung

Juni bis Ende Oktober 2022



Resedaweg

Am Resedaweg wurde eine energetische Fassadensanierung vorgenommen. Damit hat die Häuserzeile wieder ein einheitliches Erscheinungsbild. Gleichzeitig wurde die Heizung ersetzt: Neu wird mit einer Wärmepumpe geheizt. Weiter wurde der Technikraum durch einen neuen, direkte Zugang erschlossen. Zusätzlich wurden die Eckhäuser innen modernisiert. Auf der Südseite des Daches wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Ebenfalls wurde die Umgebung leicht angepasst und die Velounterstände erneuert.

Alle Bauprojekte unter

www.hgw-wohnen.ch/bauen

Neun Eier und ein saurer Wurm

Auch dieses Jahr räblets bei Sam, der Saatkrähe, und seiner Frau Brigitte. Und das bei Ressourcenknappheit! Frau Fink, die Anwohnerin, hört sich die Klagen geduldig an – doch kommt sie wegen eines mutigen Wurms namens Max selbst ins Grübeln.

Frau Fink arbeitet im Garten und beobachtet Sam schon eine ganze Weile dabei, wie er über Feld und Wiese schreitet: Sam? Sam? ... Sam! Huhu!

Sam nuschelt etwas vor sich hin und stochert weiter mit dem Schnabel im Erdreich herum.

Frau Fink: Hey Sam! Geht's dir gut? – Ich habe dich schon lange nicht mehr gesehen. Was macht die Familie?

Sam dreht die Augen und kommt näher: Wenn Sie wüssten, Frau Fink ... Das ist ein Krisenjahr, ich sage es Ihnen!

Frau Fink: Oje, bei Ihnen auch?

Sam: Allerdings ... Dieses Jahr haben wir neun Eier auszubrüten, Brigitte tut nichts anderes mehr. Ich füttere sie, damit sie sich voll und ganz den Eiern widmen kann. Aber es gibt immer weniger Nahrung. Ressourcen-

knappheit! Fragen Sie mich nicht, wie wir erst die ganzen Jungtiere durchbekommen sollen.

Frau Fink: Ich verstehe ...

Eine feine Fieselstimme: Ich auch!

Sam: Ha, ein Wurm – und ein fetter dazu. Brigitte wird sich freuen.

Max: Stopp, halt, Moment! Ich will vorher noch etwas loswerden. Erstens: Ich bin nicht fett, ich bin nur geschlechtsreif. Zweitens: Du hast recht. Es gibt immer weniger von uns.

Sam: Ja und jetzt dann gleich noch einen weniger.

Frau Fink: Bitte, Sam, jetzt hör doch auch mal zu – ich muss dir auch jedes Wochenende frühmorgens beim Schimpfen zuhören.

Max: Auch wir sind in der Krise! Überdüngung, Pestizide, Schadstoffe ... das alles führt dazu, dass wir immer weniger sind. Und wer ist schuld?

Sam: Du willst doch nicht etwa sagen, dass wir zu viele von euch verspeisen? Bis wir euch gefunden und aus der Erde gezogen haben – das dauert immer ewig und ist unglaublich mühsam. Richtige Arbeit!

Max: Nein ... Sie sind schuld, Frau Fink! Also: Vielleicht nicht Sie ganz direkt und persönlich – aber ihr Menschen! Alles wird zubetoniert, überdüngt, verpestet. Darum gibt es immer weniger von uns. Und wo es weniger Würmer gibt, da lässt die Fruchtbarkeit des Bodens nach. Von daher: Am Schluss ist es euer eigenes Problem. Ihr werdet es schon noch sehen.

Frau Fink: Das war mir so noch gar nicht so bewusst. Aber ja, ich glaube, das stimmt schon: Wir tragen der Umwelt leider nicht so gut Sorge, wie wir sollten.



Sam: Und mir ist grad der Hunger vergangen ...

Max: Unter einem Quadratmeter Wiese leben ungefähr 100 bis 200 Regenwürmer wie ich. Sam und seine Familie sind dabei nicht das Problem – aber unsere Lebensbedingungen werden immer schlechter. Unsere Umgebung ist vergiftet und wir haben immer weniger Platz. Hört bitte damit auf, uns das Leben schwer zu machen. Sam gehört zu unserem Leben dazu, daran haben wir uns gewöhnt. Aber Betonwüsten und Pestizide: Das geht alles viel zu schnell!

Sam: Also ich suche mir einen anderen Wurm, der hier ist mir zu sauer.

Frau Fink: Ganz zu Recht ist der sauer ... Wir Menschen sollten wirklich besser auf unsere Umwelt achten. Mir scheint, wir denken nicht wirklich darüber nach, was wir tun – und was dieses Tun für Konsequenzen hat.

Max: Dann wäre es vielleicht eine gute Idee, bewusster mit der Umwelt umzugehen. Dann bleibt nämlich auch alles im Lot. Apropos: Ich versenke mich nun wieder in den Boden, heute ist es mir draussen zu trocken. Und jemand muss ja darum besorgt sein, dass die nächste Generation Regenwürmer entsteht. Schliesslich sind wir eines der stärksten Tiere der Welt.

Frau Fink: Wie bitte? Also ich glaube nicht, dass ...

Max, fällt ihr ins Wort: Doch, doch! Wir können das 60-Fache unseres Körpergewichts stemmen. Aber eben – die Menschen wissen halt wirklich nicht viel. Wir haben übrigens auch fünf Herzen und atmen durch die Haut. Und wahrscheinlich werde ich Sam sogar überleben! Denn Regenwürmer werden im Schnitt älter als Saatkrähen. Ausserdem bin ich cleverer als er und er wird mich nie erwischen. Aber das ist eine andere Geschichte.

Sam, kräht lauthals aus der Ferne: Kein Wunder! Ich habe ja immer Stress. Ihr beide habt gut reden, ihr müsst euch nicht jedes Jahr um eine neue hungrige und streitlustige Familie kümmern.

Frau Fink: So, jetzt aber, Sam. Es wird Zeit, dass wir alle über unseren Lebensstil nachdenken – ihr Saatkrähen könntet endlich etwas ruhiger und gelassener werden. Vor allem am Wochenende. Wir Menschen sollten unbedingt mehr Rücksicht auf unsere Umwelt nehmen. Und ihr Würmer: Bitte sehr gerne weitermachen mit dem, was unsere Böden so fruchtbar macht.

Max: Also so genau wollen Sie das gar nicht wissen, denn das sind eigentlich unsere Ausscheidungen mit integriertem Superdünger. Solange die Menschen uns nicht weiter so bedrängen, kommen wir mit allen anderen Gefahren gut zurecht – und das mit dem Humus gelingt dann ganz von alleine.

Frau Fink: Ich bin ganz auf deiner Seite. Und was dich betrifft, Sam ...

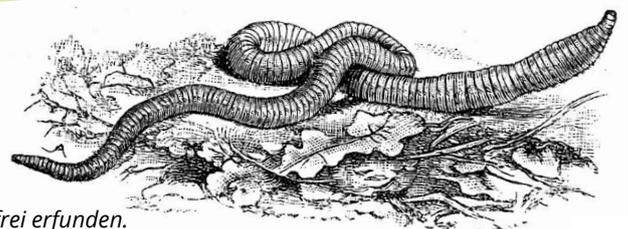
Sam hüpft davon, schüttelt den Kopf: Jaja, ich bin ja schon ganz gelassen! Aber jetzt muss ich wirklich los, Brigitte wird bestimmt hungrig sein und dann wieder lauthals mit mir schimpfen. Sie ist nämlich gar nicht gelassen. Ganz und gar nicht.

Frau Fink, lacht und geht zurück ins Haus: Ach je, das hört wohl nie auf mit den beiden Saatkrähen ...

Natur braucht Fläche. Bei der Neugestaltung von Freiräumen achten wir auf die Minimierung von versiegelten Oberflächen. Denn unversiegelter Boden ist Teil von natürlichen Kreisläufen.

Steckbrief Gemeiner Regenwurm

Lateinischer Name: Lumbricus terrestris
Vorkommen: Heimisch und sehr verbreitet in Europa, ausser in Griechenland und der Türkei. Als invasive Art auch in Nordamerika zu finden.
Lebensweise: Lebt in bis zu 3 m tiefen Erdlöchern und ist dämmerungsaktiv, bevorzugt regnerisches Wetter.
Grösse: 9–30 cm lang, in rund 150 Segmente unterteilt
Gewicht: bis zu 25 g
Verhalten: einzelgängerisch
Lebenserwartung: bis zu 8 Jahre
Nahrung: Blätter und Erntereste. Da der Tauwurm keine Zähne hat, wird die Nahrung von Pilzen und Bakterien vorverdaut.
Paarungszeit: Vor allem im Mai, Juni und im Herbst, jeweils an feuchten Tagen. Tauwürmer sind Zwitter und haben alle sowohl weibliche als auch männliche Geschlechtsorgane.



Namen sind frei erfunden.



Gamal Rasmy nimmt seine Arbeit als neuer Geschäftsführer der HGW auf.

Die ehemalige **HGW-Schreinerei in der Siedlung Wolfbühl** ist nun ein Atelier und steht allen Bewohnenden **gratis** zur Verfügung.

Das **Stadtparlament Winterthur** heisst den Gestaltungsplan für die bauliche Weiterentwicklung der Siedlung Grabenacker gut.

Alle Corona-Schutzmassnahmen sind aufgehoben und unsere **Quartier-räume** wieder **ohne Einschränkungen nutzbar**.



Martin Schmidli wird feierlich in seine wohlverdiente Pension verabschiedet.

Baustart in der im Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgeführten **Siedlung Schachen**. Die Wohnungen am Hainbuchenweg und an der Buchackerstrasse werden saniert, am Unter-rütiweg erfolgt ein Ersatz-neubau.



An der Hörnlistrasse wird unser **erster nach Grundsätzen der Biodiversität** angelegter Aussen-raum feierlich eingeweiht.

Die **letzte Etappe** der **Sanierungs-arbeiten an der Seuzacher-strasse** hat begonnen.



Myrjam Müller startet als Assistentin des Geschäftsführers.

Wir helfen der Ukraine: mit Spenden und mit Wohnraum für Geflüchtete.



Nach zwei Jahren begrüssen wir unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter wieder persönlich an der **Generalversammlung**. **Sibylle Läubli** und **Albi Schwarz** treten aus dem **Vorstand** zurück, **Gerry Ameseder** und **Adrian Stahel** werden neu gewählt.

Unsere **Plauder-bar** geht im **Rahmen der 100-Jahr-Feier-lichkeiten auf Tour** und stösst auf grossen Anklang in den Siedlungen.

Die Sanierungs-arbeiten am Resedaweg starten. Die beiden Eckhäuser werden innen saniert, in der ganzen Zeile erfolgt eine Fassadensanierung.



Susanne Monsch übergibt das Zepter definitiv an **Myrjam Müller** und wir verabschieden sie feierlich in den Ruhestand.



Die **Strangsanierung an der Wingertli-strasse 20 – 26** startet. Den Bewohnenden stehen während der Bauarbeiten tagsüber Wohncontainer zur Verfügung.



In den Siedlungen und auf der Geschäftsstelle stellen Bewohnende und Mitarbeitende fleissig **Jubiläumswimpel** her.

Die ersten **Energie-spardtipp**s für unsere Bewohnenden gehen online. Intern laufen viele Analysearbeiten betreffend Energiesparen in den Siedlungen.





Katja Fritsche

wird zur Teamleiterin Bewirtschaftung befördert und übernimmt die Verantwortung für die Ausbildung der KV-Lernenden.

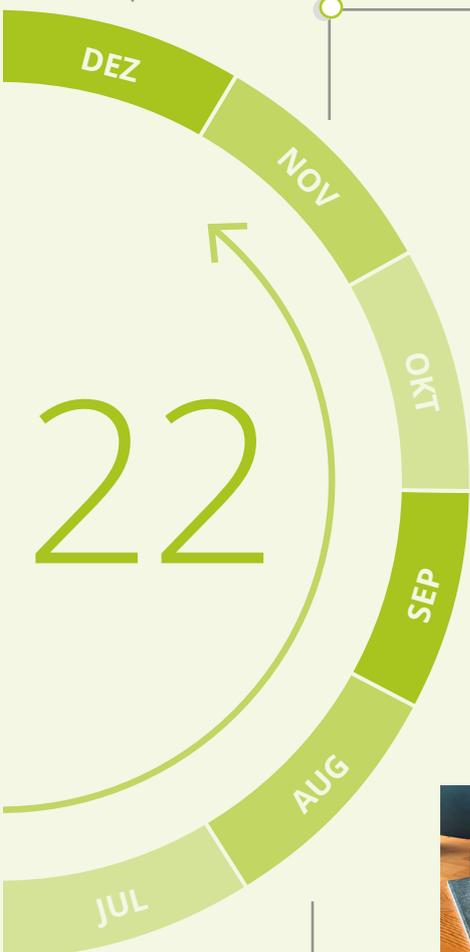
Die Bewohnenden der Siedlung Wolfbühl wünschen sich ein **Cargo-Velo**. Es wird im Frühling 2023 bereit sein.



Isabelle Spalinger verlässt nach sieben Jahren die HGW und geht auf Reisen.

Am 8. und 15. November fanden die **Mieterinformationsveranstaltungen** zum Thema Energie statt. Über 400 Anmeldungen gingen ein – ein neuer Rekord!

Unser Webseitenbereich zum Thema **Nachhaltigkeit** geht online.



Der denkmalgeschützte **Kinder-garten in Sennhof** wird der Stadt nach erfolgreicher Sanierung übergeben.

Unsere **Zoo-Jahreskarten** sind weiterhin sehr beliebt. 155-mal wurden sie bisher ausgeliehen und besicherten unseren Bewohnenden eine schöne Zeit im Zoo Zürich.

Aufgrund der drohenden **Energieknappheit** folgen weitere **Spartipps an die Bewohnenden**. Die HGW prüft alle Heizungen und nimmt bei Bedarf Optimierungen vor.

Die **Modernisierung der Eckhäuser am Resedaweg** ist nahezu abgeschlossen. Die Umstellung von Ölheizung auf Wärmepumpe verzögert sich aufgrund Lieferengpässen.



Noa Corsi und **Santiago Llamuca** haben ihre Abschlussprüfungen bestanden und ihre Lehrzeit bei der HGW erfolgreich beendet.



Lorena Lajqi beginnt ihre Ausbildung als Kauffrau, **Kilian Grob** seine als Fachmann Betriebsunterhalt.

Am **HGW-Sommerausflug** werden wir zu Ermittlerinnen und Ermittlern und lösen erfolgreich einen Mordfall. Unsere Belohnung: ein tolles Grillfest.



Das **Musterhaus in der Siedlung Grabenacker** ist fertig saniert und eine Familie zieht ein.



In unseren Siedlungen fanden **25 Genossenschaftsfeste** statt.

Öfter Kalorien
verbrennen statt
fossile Brennstoffe.



«Wir sind eine starke Gemeinschaft!»

Unser Geschäftsführer Gamal Rasmy hatte kein einfaches erstes Amtsjahr – Corona wirkte nach und dann kam auch schon die nächste Krise. Im Interview spricht Gamal Rasmy darüber, wie die HGW die Herausforderungen rund um die Energiekrise meistert.

Gamal, inwiefern ist die HGW von dieser neuen Krise betroffen?

Insbesondere bemerken wir es im Rahmen unserer Bauprojekte in Form von Lieferengpässen und steigenden Rohstoff- und Energiepreisen. Auch wenn es bisher weniger dramatisch eingetroffen ist als befürchtet: Wir bleiben wachsam, um rechtzeitig steuernd eingreifen zu können. Die steigenden Energiepreise beschäftigen uns schon sehr, denn sie betreffen unsere Bewohnenden am direktesten.

«Die HGW hat die grosse Stärke, sich auf ein stabiles und erfahrenes Team abstützen zu können.»

Gamal Rasmy

Was sind die konkreten Herausforderungen – und wie gehen Vorstand und Geschäftsleitung damit um?

Wir müssen in unseren Planungen eigentlich sehr vorausschauend arbeiten, aber es ist aktuell schwierig, bei diversen Themen frühzeitig verlässliche Aussagen unserer Partnerinnen und Partner zu bekommen. Wir nutzen hier unser Netzwerk, um an die Infos zu kommen und Erfahrungen auszutauschen, beispielsweise mit den Stadtwerken und dem Genossenschaftsverband. Eine weitere Herausforderung sind Unsicherheiten aufgrund widersprüchlicher Informationen auf verschiedenen Kanälen. Diesen entstehenden Ängsten und Missverständnissen begegnen wir durch offene Kommunikation unsererseits.

Wie triffst du denn Entscheidungen in so schwierigen Situationen?

Ich versuche, möglichst fundierte Infos zu erhalten und greife auf meine Erfahrung zurück. Darauf abgestützt treffe ich dann eine Entscheidung. Im Anschluss beobachte ich die Auswirkungen, um – falls nötig – korrigierend eingreifen zu können. Mir ist wichtig, mit Ruhe und Besonnenheit zu reagieren und nicht in Hektik zu verfallen. Entscheidungen sollen möglichst nachhaltig sein, auch wenn sie von Krisensituationen getrieben werden.

Welche Rolle spielen die Mitarbeitenden und die Bewohnenden in schwierigen Phasen?

Die HGW hat die grosse Stärke, sich auf ein stabiles und erfahrenes Team abstützen zu können, das Probleme früh erkennt und zu lösen weiss. Die Mitarbeitenden sind stark im persönlichen Umgang mit den Bewohnenden und können auf Sorgen und Ängste eingehen und mitfühlend reagieren. Zum Glück haben wir diesbezüglich als Genossenschaft andere Möglichkeiten als eine rein gewinnorientierte Immobilienverwaltung. Bei den Bewohnenden ist mir der Dialog sehr wichtig, dass sie sich informieren und proaktiv mit uns in Kontakt treten, wenn Fragen da sind. Sie sollen in Zeiten von Engpässen keine Scheu haben, die sozialen Strukturen, die wir als Genossenschaft bieten, zu nutzen.

Was möchtest du den Mitarbeitenden und Bewohnenden mitgeben?

Niemand von uns kennt die Zukunft, sie mit einer positiven Grundhaltung zu sehen, macht aber auch schon die Gegenwart einfacher und unsere Sorgen kleiner. Wobei mir wichtig ist, Ängste nicht zu ignorieren: Sie sind real und es hilft, wenn wir darüber sprechen. Darum würde ich es so zusammenfassen: Bewahrt einen kühlen Kopf, setzt auf Vertrauen und lasst euch nicht verunsichern. Wir sind eine starke Gemeinschaft!

100 Jahre HGW – 100 Jahre Miteinander Daheim

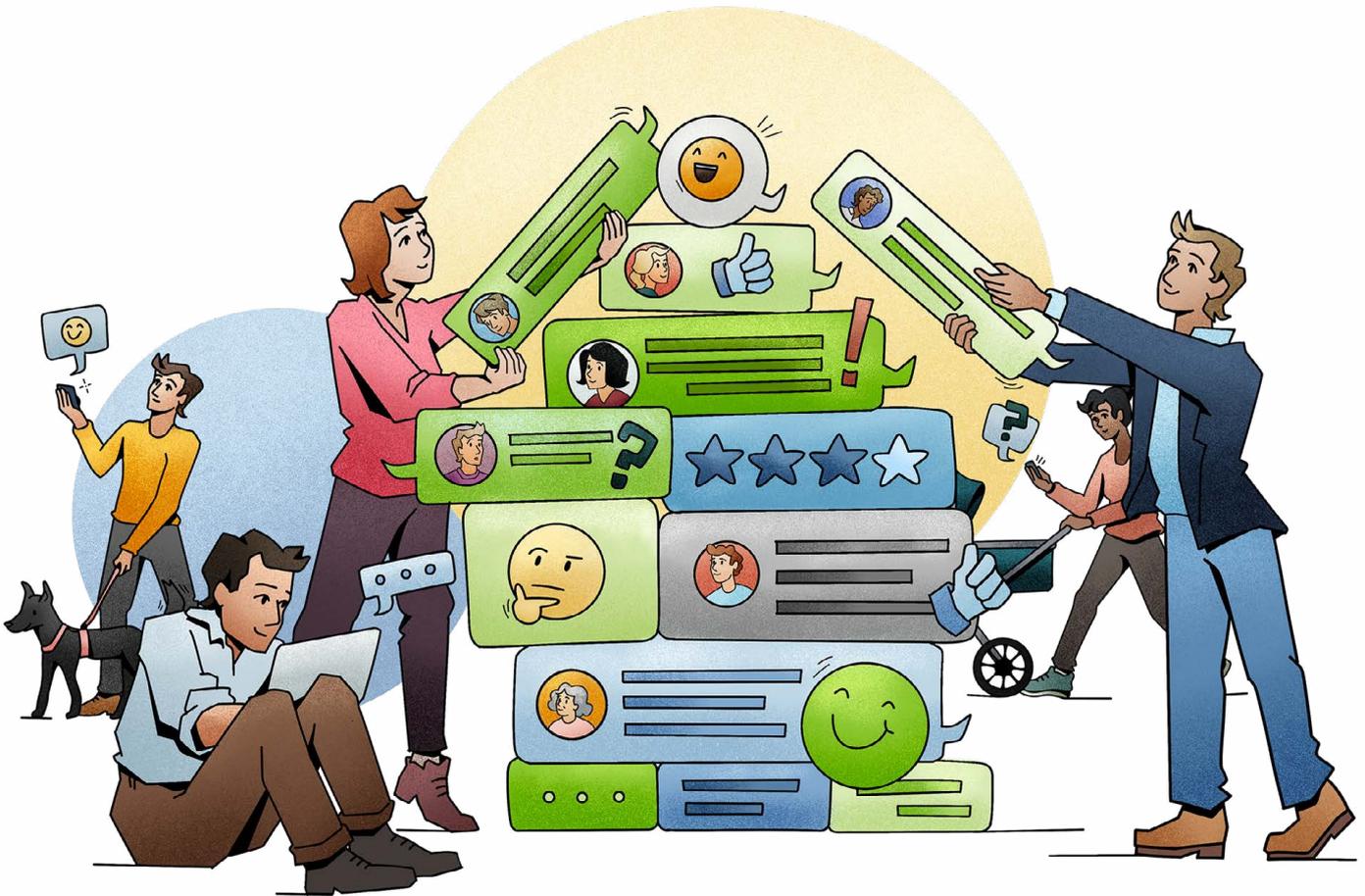
Unsere Plauderbar, die Piaggio Ape, haben viele schon gesehen und besucht. Doch was braucht es, um eine graue Ape in eine grüne, herzige Plauderbar zu verwandeln? Wie entsteht denn ein Logo für ein 100-Jahre-Jubiläum? Woher kommt die HGW-Schorle? Und wie bringen wir all diese kreativen und engagierten Leute zusammen, um ein riesiges Fest zu organisieren oder ein Buch mit vielen schmackhaften Rezepten zu kreieren? Wir lassen Sie auf unserer Webseite hinter die Kulissen des Jubiläums blicken!

Die ersten Vorbereitungen für das Fest haben vor zwei Jahren begonnen. Seither waren und sind bereits 300 Menschen aus der HGW aktiv an den Jubiläumsaktivitäten beteiligt: planen, zeichnen, designen, texten, wimpeln, koordinieren, organisieren, kommunizieren und mit allen möglichen Leuten in Kontakt sein. Die Aufgaben sind vielfältig. Involviert sind Künstlerinnen und Künstler, Autorinnen und Autoren, Food-Stand-Betreiber, Fotografen, Filmerinnen, freiwillige Models, Porträtierte, Laienschauspielerinnen und -schauspieler, aber auch Bewohnende, die den Grill an der Plauderbar betreiben oder Kuchen backen. An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an alle!

100 Jahre HGW, das bedeutet 100 Jahre miteinander daheim sein. Es bedeutet, dass Geschichte auch durch den Magen gehen kann. Und es bedeutet, dass wir die Dinge gemeinsam tun. So entstehen auch das Rezeptbuch und das Fest: Es wird ein Fest von und für die Bewohnenden sein. Neben eigenständigen Künstlerinnen und Künstlern beteiligen sich viele Freiwillige, die bei uns wohnen. Es wird grandios – reservieren Sie sich unbedingt das Datum: **9. September 2023.**

Alle Infos finden Sie unter:
www.hgw-wohnen.ch/100-jahre





Digitalisierung

Die Digitalisierung beeinflusst uns alle und macht auch vor der HGW nicht halt. Im 2022 haben wir unsere Digitalisierungsstrategie mit folgenden Leitgedanken entwickelt:

- Digitalisierung dient Menschen
- Prozesse machen uns effektiv und effizient
- Unsere Systeme und Daten entsprechen den Sicherheitsanforderungen
- Wir entwickeln uns stetig weiter und lassen Experimente zu

Dabei ist einer der Schwerpunkte ein sogenanntes Kollaborationstool, das unsere Zusammenarbeit vereinfachen soll.

Doch was heisst es eigentlich, bei so einem Projekt mitzuarbeiten? «Ich darf meinen Teil dazu beitragen, die Genossenschaft digital weiterzubringen. Das ist mit viel Arbeit verbunden und ich musste mich in die Materie einarbeiten. Gleichzeitig befragten wir die Mitarbeiten-

den zu ihren Wünschen, Bedürfnissen sowie auch möglichen Bedenken», sagt Myrjam Müller, Assistentin des Geschäftsführers und Projektmitarbeiterin. Sie ergänzt: «Für mich ist es eine grosse Chance, die HGW noch besser kennenzulernen, da ich erst im April 2022 eingetreten bin. So ein Projekt braucht eine gute Planung, die richtigen Tools, einen guten Austausch im Projektteam und die Unterstützung der Projektauftraggeberinnen und -auftraggeber. Das A und O aber ist das Entwickeln eines gemeinsamen Ziels.»

Die HGW hat pünktlich zum Start der Jubiläumsaktivitäten ihren ersten digitalen Newsletter eingeführt und plant weitere Massnahmen in Richtung Digitalisierung. So beispielsweise, die Inhalte des bisher gedruckten Geschäftsberichts vermehrt auch digital zu ergänzen oder zu ersetzen. Wie wir die Inhalte künftig digital ansprechender und zielführend umsetzen, hecken wir noch aus. Wir streben auch hier nachhaltiges und umweltfreundliches Handeln an, indem wir genau prüfen, welche Massnahmen wirklich sinnvoll sind.



«Nachhaltigkeit»
steht für eine
lebenswerte Zukunft.

Kommissionsberichte

Verwaltungskommission

Die Verwaltungskommission traf sich im Jahr 2022 zweimal, um sich über Finanz- und Personalthemen informieren zu lassen.

An ihrer März-Sitzung behandelte sie den Jahresabschluss 2021 sowie den Bericht der Revisionsstelle und verabschiedete diese zuhanden des Vorstands. Das Gremium diskutierte die auslaufenden Hypotheken und das geplante Vorgehen. Darüber hinaus informierte die Geschäftsstelle über personelle Veränderungen aufgrund von Pensionierungen und Lehrabschlüssen.

Im November gab die Verwaltungskommission zuhanden des Vorstands die Finanzplanung für das Jahr 2023 frei, die nebst dem Budget 2023 auch die Personal- und Lohnentwicklung sowie die Investitionsplanung Bau beinhaltet. Die Kommission behandelte ausserdem den bevorstehenden Jahresabschluss 2022 sowie die Erneuerungen auslaufender Hypotheken, welche die Finanzabteilung wegen des volatilen Finanzmarkts vor besondere Herausforderungen gestellt hatte.

Die Verwaltungskommission stellte der Geschäftsstelle für ihre operative Arbeit ein gutes Zeugnis aus und dankte allen Beteiligten für ihre gute Arbeit.

Internes Inspektorat

Wie gewohnt fanden auch im Jahr 2022 vier Audits zur Einhaltung, Überprüfung und Optimierung der Geschäftsprozesse der HGW statt. Die Auditoren prüften die Abläufe in den Bereichen Bewirtschaftung, Bau, Finanz, Personal und IT.

Es wurden vor allem kleine Optimierungen vorgeschlagen, die im Nachgang aufgenommen und für die künftige Anwendung festgehalten wurden. Die Auditoren haben festgestellt, dass ein Prozess nicht mehr der heute gängigen Praxis entspricht. Dieser wird nun im Zuge der Digitalisierung der HGW-Geschäftsstelle neu definiert, in deren Rahmen aktuell sowieso eine umfassende Überprüfung, Überarbeitung und Ergänzung der Geschäftsprozesse stattfindet.

Das interne Inspektorat stellt der HGW generell ein gutes Zeugnis aus und dankt für die offene und lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Bau- und Entwicklungskommission (BEK)

In diesem Jahr traf die Bau- und Entwicklungskommission 24-mal zusammen. Dabei behandelte das Gremium nebst Standardthemen wie der Steuerung laufender Projekte auch Entwicklungen aus den Bereichen Nachhaltigkeit, neue Wohnformen und generelle Bautrends sowie deren mögliche Auswirkungen. Zugang zu vertieftem Wissen und Erfahrungen zu diesen Themen erhielt sie an Besichtigungen bei befreundeten Genossenschaften und von spezialisierten Fachpersonen.

Die Investitionsplanung Bau, in der die künftigen Grosssanierungen sowie Neu- bzw. Ersatzneubauprojekte festgehalten und priorisiert sind, wurde mehrfach in der BEK thematisiert, geschärft und schliesslich freigegeben. Bei allen Bauprojekten setzt sich die Kommission mit aktuellen Lieferengpässen und steigenden Baustoffpreisen auseinander und versucht, die Auswirkungen möglichst genau zu prognostizieren.

Darüber hinaus fungiert das Gremium als strategisches Steuerungsorgan der Projekte, bei denen im 2023 qualitätssichernde Verfahren (Architekturwettbewerbe) durchgeführt werden. Es sollen möglichst vielfältige Eingaben gemacht und letztlich das optimale Resultat für die HGW gefunden werden.

Das Gremium prüfte zudem verschiedene Akquisitionsobjekte, die – je nach Attraktivität – direkt abgelehnt oder aber an den Vorstand für einen Grundsatzentscheid weitergeleitet wurden.

Beschwerdekommision

Die HGW bietet über 5 500 Menschen Wohnraum. Dass es bei so vielen Bewohnenden zu Spannungen kommen kann, liegt in der Natur des Menschen. Wenn wir uns aber in den täglichen Begegnungen alle so verhalten, wie wir es uns von unserem Gegenüber wünschen, sollte es grundsätzlich gar nicht erst zu Konflikten kommen. Mit Ausnahme eines einzigen Falls konnten im letzten Jahr alle Konflikte durch die Mietenden selbst oder durch unsere Siedlungsarbeitenden und Bewirtschaftenden beigelegt werden.

Auch der Vorfall, bei dem die Beschwerdekommision eingebunden wurde, ist nun gelöst. Das Aufzeigen der notwendigen Toleranz im Miteinander und der Hinweis auf unseren HGW-Leitfaden «Zusammenleben» führten letztlich zur Beruhigung der Situation.

Lagebericht 2022

Die HGW hoffte für 2022 auf eine Rückkehr zu einem «normalen» Genossenschaftsalltag. Leider kam es mit dem Krieg in der Ukraine anders. Trotz teilweisen Lieferengpässen und Ressourcenknappheit hatte die Situation auch ihre positiven Aspekte: So konnten wir in der Pandemie gestärkte Solidarität zeigen und den bewussteren Umgang mit Ressourcen zu einem Schwerpunktthema machen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Obschon die teilweisen Lieferengpässe und dadurch entstandenen Preissteigerungen zu spüren waren, sind wir mit dem Geschäftsjahr 2022 zufrieden. Auch wenn der Gewinn mit CHF 462 401 etwas geringer ausfiel, konnten die betriebsnotwendigen Abschreibungen und die Einlagen in den Erneuerungsfonds im normalen Rahmen getätigt werden. Da wir uns aktuell in einem Sanierungszyklus befinden, blieb die Bilanzsumme mit CHF 576,1 Mio. stabil.

Mitarbeitende

Wir durften im letzten Jahr mehrere Mitarbeitende in den Ruhestand verabschieden, welche durch gleich viele Stellen mit etwas tieferem Arbeitspensum ersetzt wurden. Besonders erwähnt werden kann der Wechsel der Geschäftsführung von Martin Schmidli zu Gamal Rasmy. So beschäftigte die HGW per 31. Dezember 2022 45 Mitarbeitende und zwei Lernende in insgesamt 39 Vollzeitstellen. Das sind 1,9 % weniger als im Vorjahr.

Risikobeurteilung

Die wesentlichen Risiken werden von Vorstand und Geschäftsleitung regelmässig überprüft und bei Bedarf werden allfällige Massnahmen in die Wege geleitet. Dieser Prozess wird schriftlich festgehalten und beurteilt und die Entwicklung wird überwacht. Aktuell sind keine wesentlichen Risiken zu verzeichnen.

Solidaritätsfonds

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir aus dem Solidaritätsfonds Genossenschafterinnen und Genossenschafter und Institutionen mit CHF 267 379 unterstützt. Auch wurden Mietzinsreduktionen im Gesamtbetrag von CHF 99 540 gewährt. Erwähnt werden kann auch die Spende in der Höhe von CHF 20 000 für die Opfer des Ukraine-Krieges. Per Ende 2022 betrug der Saldo des Solidaritätsfonds CHF 1,47 Mio.

Vermietungslage

Analog zu den Vorjahren hat die HGW lediglich kurzfristige oder sanierungsbedingte Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Bei den Parkplätzen und Nebenräumen ist die Leerstandsdauer vereinzelt etwas höher. Mit CHF 35,1 Mio. liegt der Mietertrag auf Höhe des Vorjahres. Generell ist die Nachfrage nach Mietobjekten der HGW weiterhin hoch, was zu einer sehr tiefen Leerstandsquote führt.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Das Baujahr 2022 konzentrierte sich auf verschiedene Sanierungs- und Heizungsersatzprojekte. Alle im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projekte lagen im Rahmen oder unter den budgetierten Kosten. Zu erwähnen sind die letzte Sanierungsetappe Seuzacherstrasse, die Instandstellung der Siedlungen Schachen (inkl. Baubeginn Ersatzneubau) sowie die Sanierung der Wohnungen an der Wingertlistrasse, des Kindergartens Sennhof und der Siedlung Niklausen (SH). Bei der Siedlung Talwiesen wurde die Heizung durch ein nachhaltiges System ersetzt. Die Planungsarbeiten fokussierten auf die anstehende Instandsetzung und Weiterentwicklung der Siedlung Grabenacker sowie das Wettbewerbsprojekt Alpenblick für einen Neubau in Schaffhausen.

Zukunftsaussichten

Wir blicken positiv auf das bevorstehende Jahr, auch wenn einige Herausforderungen bevorstehen: Auf der baulichen Seite trifft dies sicherlich auf die anspruchsvolle Sanierung der Siedlung Grabenacker zu, während aus betrieblicher Sicht die Digitalisierung mit den damit einhergehenden Prozessanpassungen zu erwähnen ist. Wir gehen für 2023 aber von einem normalen und stabilen Geschäftsjahr aus, das vom 100-Jahr-Jubiläum der HGW geprägt sein wird.

Winterthur, Februar 2023

Dieter Beeler, Präsident
Gamal Rasmy, Geschäftsführer
Marcel Loretz, Leiter Finanzen

Bilanz per 31. Dezember 2022

Aktiven	Erläuterungen	CHF	CHF
		2022	2021
Flüssige Mittel		6 750 939	5 202 895
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		457 664	523 938
Übrige kurzfristige Forderungen		10 129	20 914
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1	1 503 854	1 127 605
Umlaufvermögen		8 722 586	6 875 352
Finanzanlagen	2	116 557	116 046
Mobile Sachanlagen	3	429 404	510 109
Immobilie Sachanlagen	4	566 865 531	557 576 806
Anlagevermögen		567 411 492	558 202 961
Total Aktiven		576 134 078	565 078 313

Passiven	Erläuterungen	CHF	CHF
		2022	2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	3 708 375	3 433 387
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	204 362	175 626
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	1 829 541	1 675 629
Kurzfristige Rückstellungen		28 399	137 865
Kurzfristiges Fremdkapital		5 770 677	5 422 507
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	464 054 738	456 809 585
Langfristige Rückstellungen		615 727	575 587
Fonds	9	76 034 846	75 051 045
Langfristiges Fremdkapital und Fonds		540 705 311	532 436 217
Genossenschaftskapital		11 489 600	11 463 500
Gesetzliche Gewinnreserven		2 207 000	2 074 000
Freiwillige Gewinnreserven		15 490 000	11 020 000
Vortrag vom Vorjahr		9 089	5 457
Jahresergebnis		462 401	2 656 632
Eigenkapital		29 658 090	27 219 589
Total Passiven		576 134 078	565 078 313

Erfolgsrechnung 2022

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember		CHF	CHF
	Erläuterungen	2022	2021
Miet- und Pachtzinserträge		35 092 164	35 143 753
Übriger Erlös		180 098	101 214
Liegenschaftenaufwand	10	- 19 555 723	- 17 019 687
Bruttoergebnis		15 716 539	18 225 280
Personalaufwand	11	- 3 057 710	- 2 852 116
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		12 658 829	15 373 164
Raumaufwand		- 337 631	- 356 431
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz		- 5 483	- 4 791
Fahrzeugaufwand		- 2 812	- 2 835
Versicherungen und Abgaben		- 25 937	- 25 940
Verwaltungs- und Informatikaufwand		- 868 346	- 729 892
Werbeaufwand		- 382 860	- 316 484
Übriger betrieblicher Aufwand		- 1 623 069	- 1 436 373
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		11 035 760	13 936 791
Abschreibungen und Wertberichtigungen	12	- 4 663 410	- 4 654 992
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		6 372 350	9 281 799
Finanzaufwand	13	- 5 794 398	- 6 066 020
Finanzertrag		3 457	3 500
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		581 409	3 219 279
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	14	9 992	87 353
Jahresergebnis vor Steuern		591 401	3 306 632
Direkte Steuern		- 129 000	- 650 000
Jahresergebnis		462 401	2 656 632

Geldflussrechnung 2022

Geldflussrechnung	CHF	CHF
	2022	2021
Jahresgewinn	462 401	2 656 632
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen	4 663 410	4 654 992
+ Bildung / – Auflösung von Rückstellungen	2 864 475	6 346 510
+ Abnahme / – Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66 273	– 298 840
+ Abnahme / – Zunahme kurzfristige Forderungen	10 786	– 8 218
+ Abnahme / – Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	– 131 950	207 414
+ Zunahme / – Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	– 230 075	122 626
+ Zunahme / – Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten	28 735	– 58 371
+ Zunahme / – Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	88 992	– 384 036
+ Verlust / – Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	– 1 998	– 57 600
= Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	7 821 049	13 181 109
– Investitionen / + Devestitionen Finanzanlagen	– 510	168 090
– Investitionen / + Devestitionen mobile Sachanlagen	– 141 517	– 173 107
– Investitionen / + Devestitionen immobile Sachanlagen	– 13 402 231	– 4 957 540
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 13 544 258	– 4 962 557
+ Aufnahme / – Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	– 270 440
+ Aufnahme / – Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	7 245 153	– 6 384 373
+ Einzahlungen / – Rückzahlungen Genossenschaftskapital	26 100	– 17 800
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	7 271 253	– 6 672 613
+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel	1 548 044	1 545 939
Veränderung der flüssigen Mittel		
Stand per Beginn des Berichtsjahres	5 202 895	3 656 956
Stand per Ende des Berichtsjahres	6 750 939	5 202 895
+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel	1 548 044	1 545 939

Anhang zur Jahresrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben:

Anlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Sachanlagen werden wie folgt abgeschrieben:

Immobilien Sachanlagen

Gebäude auf eigenem Land	jährlich 0,75 % der Anschaffungskosten
Gebäude auf Land im Baurecht	jährliche Abschreibung gemäss Baurechtsverträgen
Grundstücke	werden nicht abgeschrieben
Photovoltaikanlagen	jährlich 5 % der Anschaffungskosten
Liegenschaften im Bau	werden nicht abgeschrieben

Mobile Sachanlagen

Die Abschreibungen der mobilen Sachanlagen erfolgen degressiv vom Buchwert. Die Abschreibungssätze liegen zwischen 25 % und 45 %, je nach Anlagekategorie.

Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds geöfnet. Die Zuweisungen erfolgen gemäss den steuerlichen Bestimmungen in den jeweiligen Kantonen (ZH, SH, TG) und bemessen sich am Gebäudeversicherungswert bzw. Steuerwert der Liegenschaften. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2022	2021
1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Mit Mietern abzurechnende Kosten	1 241 492	1 122 989
Ausstehende Beiträge (Fördergelder Bauprojekte)	244 299	0
Diverse Abgrenzungen	18 063	4 616
	1 503 854	1 127 605
2 Finanzanlagen		
ZKB-Mietkaution	100 057	100 046
Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaften	9 000	9 000
Beteiligungen	7 500	7 000
	116 557	116 046

**Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen
zu Positionen der Jahresrechnung**

	CHF	CHF
	2022	2021
3 Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	63 000	74 800
Mobiliar und Einrichtungen	220 800	286 700
Büromaschinen	4 100	6 800
Informatik und Kommunikationstechnologie	60 400	77 300
Fahrzeuge	74 800	55 405
Werkzeuge und Geräte	6 304	9 104
	429 404	510 109
4 Immoblie Sachanlagen		
Liegenschaften	588 921 300	582 507 000
Amortisationskonto Liegenschaften	- 63 087 553	- 58 241 013
Liegenschaften im Baurecht	18 004 000	18 004 000
Heimfallfonds	- 2 626 400	- 2 515 600
Unbebaute Grundstücke	13 237 600	13 237 600
Amortisationskonto unbebaute Grundstücke	- 551 100	- 551 100
Photovoltaikanlagen	489 320	363 120
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	- 105 490	- 81 100
Liegenschaften im Bau	12 583 854	4 853 899
	566 865 531	557 576 806
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Kreditoren	1 727 374	1 386 708
Vorausbezahlte Mietzinsen	1 980 801	2 046 479
Depotgelder	200	200
	3 708 375	3 433 387
6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Mehrwertsteuer	9 032	7 574
Verrechnungssteuer Depositenkasse	152 530	158 552
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	42 800	9 500
	204 362	175 626
7 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	1 328 706	1 336 334
Ausstehende Rechnungen für Investitionen	64 920	0
Abgrenzung Hypothekarzinsen	241 882	172 147
Diverse Abgrenzungen	194 033	167 148
	1 829 541	1 675 629

Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2022	2021
8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	43 868 538	45 250 385
Hypotheken	403 486 200	394 859 200
EGW-Anleihen	16 700 000	16 700 000
	464 054 738	456 809 585
9 Fonds		
Erneuerungsfonds*	74 567 730	73 401 010
Solidaritätsfonds	1 467 116	1 650 035
	76 034 846	75 051 045
10 Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenaufwand ordentlich	- 8 556 942	- 8 231 476
Erneuerungsfonds	- 7 019 931	- 7 124 933
Grossreparaturen / Sanierungen	- 3 978 850	- 1 663 278
	- 19 555 723	- 17 019 687
11 Personalaufwand		
Personalaufwand inkl. Regie- und Hauswartbetrieb	- 4 924 533	- 4 770 687
Umlage Regie- und Hauswartbetrieb	1 866 823	1 918 571
	- 3 057 710	- 2 852 116
12 Abschreibungen und Wertberichtigungen		
Abschreibung und Wertberichtigung Immobilien	- 4 439 190	- 4 397 580
Abschreibung Sachanlagen	- 224 220	- 257 412
	- 4 663 410	- 4 654 992
13 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	- 5 227 018	- 5 436 602
Zinsaufwand Darlehen	0	- 11 537
Zinsaufwand EGW-Anleihen	- 34 375	- 34 375
Zinsaufwand Depositenkasse	- 442 788	- 460 475
Baurechtzins	- 77 741	- 107 153
Diverses	- 12 476	- 15 878
	- 5 794 398	- 6 066 020
14 Erläuterungen zu ausserordentlichem, einmaligem oder periodenfremdem Ertrag		
Gewinn aus Veräusserung Anlagevermögen	1 998	57 600
Rückvergütung Unfallversicherung definitive Abrechnungen 2017 - 2020	7 994	0
Überschussbeteiligung Erwerbsausfallversicherung 2018 - 2020	0	23 176
Übriger periodenfremder Ertrag	0	6 577
	9 992	87 353

* Im Berichtsjahr wurden, basierend auf der Steuerrevision 2022, die nicht benötigten Zuweisungen aus Gewinnverwendung der Jahre 2002 - 2013 (Reserveposten) im Umfang von CHF 2 130 000 in das Eigenkapital (freiwillige Gewinnreserven) zurückgebucht.

**Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen
zu Positionen der Jahresrechnung**

	CHF	CHF
	2022	2021
Anzahl Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	> 10 und < 50	> 10 und < 50
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	318 224 738	308 709 585
fällig nach 5 Jahren	145 830 000	148 100 000
Sonstige Angaben		
Verpflichtung aus langfristigem Mietvertrag (Geschäftsstelle)	1 192 200	382 538
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	134 860
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	536 866 124	545 156 762
Entschädigung an Organe:		
– Vorstand	152 153	140 624
– Revisionsstelle / Internes Inspektorat	17 294	16 325
– Kommissionen	21 083	21 261
Langfristige Verträge		
	Laufzeit bis	Zins pro Jahr
Baurechtsvertrag Schlosstalstrasse, Winterthur	2050	29 412
Baurechtsvertrag Rothüslweg, Schaffhausen	2056	48 329
Eventualverbindlichkeiten		
329/1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)		
Derivative Finanzinstrumente		
Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Saron-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Die abgesicherten Nominalwerte belaufen sich auf CHF 51,0 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
	2022	2021
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	9 089	5 457
Jahresergebnis	462 401	2 656 632
Total Bilanzgewinn	471 490	2 662 089
Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	– 24 000	– 133 000
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	– 440 000	– 2 340 000
Zuweisung an Solidaritätsfonds	0	– 180 000
Vortrag auf die neue Rechnung	7 490	9 089

Revisionsbericht



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, Winterthur

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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.

Winterthur, 15. März 2023

Consultive Revisions AG

Jonas Dähler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Stefan Kuhlow
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Liegenschaften am 31. Dezember 2022

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Robinienweg 1 – 7 / Spitzweg 2 – 8	5 793 800	5 020 000
Sonneggstrasse 1 – 3	2 327 162	3 220 000
Talwiesenstrasse 55 – 61, 71 – 73	2 252 525	7 239 900
Pfirsichweg / Quittenweg / Kirschenweg / Talackerstrasse	15 194 612	15 712 847
Talackerstrasse 80, 82	5 737 092	5 352 191
Frauenfelderstrasse 97	822 004	2 050 000
Resedaweg 1 – 9	478 649	1 849 133
Grabenackerstrasse / Im Geissacker / Stadlerstrasse 25 – 35	17 322 031	56 778 224
Salstrasse 100 – 108	5 221 248	9 939 950
Pappelweg 1 – 9	832 061	3 490 000
Wolfbühlstrasse 40, 44, 48	12 581 336	14 439 350
Wolfbühlstrasse / Wieshofstrasse 75, 77, 79 / Papiermühleweg 9 a + b	11 509 304	28 833 410
Weberstrasse 48 – 60 / Salomon-Bleuler-Weg 1 – 11 / Unterer Deutweg 23	2 829 730	14 664 145
Wolfbühlstrasse 66 – 72	1 063 865	3 260 000
Weberstrasse 90 – 98	4 818 175	7 784 977
J.-C.-Heer-Strasse 39, 41	3 893 543	6 030 000
Hörnlistrasse 34 – 38	3 661 141	6 450 000
Zwinglistrasse 32 – 42	3 141 492	8 650 000
Schaffhauserstrasse 134 – 144	4 349 606	7 490 000
Geerackerweg 3 – 7	1 772 977	3 274 989
Seuzacherstrasse 2 – 28	11 899 917	22 597 278
Hegistrasse 45	2 719 369	2 717 512
Hegistrasse 47	1 603 871	2 483 247
Strahleggweg 1 – 15	15 751 417	31 005 206
Wolfbühlstrasse 34 a – c	2 573 969	5 670 000
Landvogt-Waser-Strasse 54, 56	3 005 815	4 960 000
Etzbergstrasse 2 – 6	3 343 703	5 969 975
Seenerstrasse 161 – 169	6 518 237	14 172 475
Seenerstrasse 177 – 189	16 233 761	29 508 153
Wingertlistrasse 20 – 26	6 883 880	9 989 950
Hüsliweg 4 / Kanzleistrasse 6	877 759	1 352 493
Hegistrasse 25	2 145 025	1 850 000
Sägeweg 1, 2, 4, 5 / Hüsliweg 5, 7	9 917 728	14 914 910
Ruchwiesenstrasse 49, 51	3 672 814	4 836 707
Rebenweg 34 – 38	9 947 700	12 350 000
Müliwies, Schlosstalstrasse 200 – 208, Wolfbühlstrasse 74 – 82	10 586 250	15 960 000
Aeckerwiesenstrasse 31 / Wartstrasse 164	2 502 944	3 029 860
Wartstrasse 147, 149	2 217 012	3 000 000
Weststrasse 47, 49	2 407 520	3 115 944
Flüelistrasse 1, 3	2 234 153	2 635 955
Wülflingerstrasse 91, 93, 95, 97, 139, 141	9 068 688	10 560 080
Seenerstrasse 184, 186	3 441 730	4 199 950
Grüntalstrasse 6	1 078 048	1 280 000
Am Bach 70, 72	2 987 295	3 837 083
Stadlerstrasse 172 – 176	6 043 234	7 179 960

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Hirschweg 27, 29	6 768 930	7 455 000
Oberseenerstrasse 71 – 75 / TG	16 798 600	11 655 000
Hainbuchenweg 4 – 10	1 062 504	2 749 975
Unterrütiweg 26 – 32 (Ersatzneubau in Ausführung)	706 800	0
Buchackerstrasse 37 – 43	2 537 951	2 710 000
Stadlerstrasse 47	2 713 583	2 839 940
Oberzelgweg, Sennhof	72 696 100	59 595 000
Linsentalstrasse 5 – 25, Sennhof	35 927 639	35 980 000
Linsentalstrasse 33 – 37, Sennhof	382 152	1 200 000
Tösstalstrasse 364, Sennhof	398 797	1 030 000
Total Winterthur	385 257 248	555 920 769
Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21 – 39	29 659 972	33 165 630
Flurlingen, Dorfstrasse 35 – 41, Trüllenweg 2 – 6	7 747 523	11 130 020
Schaffhausen, Niklausen	7 447 000	24 202 000
Schaffhausen, Winkelriedstrasse 46 – 50 / Seewadelstrasse 25, 27	6 975 000	10 140 000
Schaffhausen, Rothüslweg 9 – 21	6 924 000	14 795 000
Islikon, Kefikonerstrasse 6, 6 a	335 300	2 467 000
Islikon, Hauptstrasse 16, 18	1 634 808	2 419 000
Islikon, Bleichwiesestrasse 12 – 18, Hauptstrasse 14	17 233 800	15 480 000
Neftenbach, Heimstättenweg 1 – 11, 2	593 835	2 585 000
Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17 – 51	20 701 261	24 242 084
Bülach, Kasernenstrasse 93 – 105	34 032 200	30 629 900
Wiesendangen, Schulstrasse 8 a/b/c/d	10 924 900	10 000 000
Wiesendangen, Gemeindehausweg 9 – 15	11 744 500	9 230 000
Total ausserhalb Winterthur	155 954 099	190 485 634
Bauland	12 686 500	
Total gesamt	553 897 847	746 406 403

Organisation

Führung	Überprüfung der Geschäftsprozesse und Kompetenzenordnung Überarbeitung Kommunikationskonzept
Internes Kontrollsystem (IKS)	Überprüfung weiterer Prozessabläufe
Planung	Überprüfung Wohnungsbelegungen Evaluation Betriebssoftware
Umsetzung	HGW-Jubiläumsfest Einführung Kollaborationssoftware

Projekte

Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt grössere Umbauten und Ersatzneubauten mindestens ein Jahr im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit eine Ersatzwohnung an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mietenden zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. (Statuten Art. 5 Abs. 2)

Realisierung	MFH Unterrütiweg 26 – 32, Winterthur Ersatzneubau MFH Hainbuchenweg 4 – 10, Winterthur Totalsanierung Siedlung Sülacker, Winterthur Anschluss an Fernwärme Siedlung Niklausen, Schaffhausen Innen- und Fassadensanierung Siedlung Grabenacker 1. Etappe Instandsetzung Aussenraum Sennhof, Linsentalstrasse Frauenfelderstrasse 97 Wechsel Heizung / Wärmepumpe
Planungen	Siedlung Weberstrasse 48 – 60 / Salomon-Bleuler-Weg 1 – 11 / Unterer Deutweg 23; alle in Winterthur Machbarkeitsstudien Siedlung Alpenblick, Schaffhausen Neubau Siedlung Grabenacker, Winterthur Ersatzneubauten Siedlung Grüzefeld, Winterthur Küchen- und Badsanierung
Partizipation	Begleitgremien Grabenacker / Niklausen SH

Würdigung Flavio Cavadini

Flavio Cavadini ist am 22. April 2005 in den Vorstand gewählt worden. Zwar ist er mit dieser Anzahl Dienstjahren noch weit von den 37 Jahren des Rekordhalters Albert Schwarz entfernt, doch sind auch 18 Jahre bereits eine stolze Zahl, wofür ihm grosser Dank gebührt.

In dieser von Wachstum geprägten Zeit hat der ruhige und zurückhaltende Schaffer an über 200 Vorstandssitzungen die Geschicke der HGW mitgeprägt. Zuerst als VS-Mitglied und in der Folge als Vizepräsident konnte er drei verschiedene Präsidenten und nicht weniger als 15 Vorstandskolleginnen und -kollegen kennenlernen und mit diesen zusammenarbeiten.

Flavio war nie ein Blender, sondern hat die Geschicke der Genossenschaft vielmehr mit seiner zurückhaltenden Art auf subtile Weise mitgeprägt. So hat sich die HGW in dieser Zeit in Bezug auf die Organisation wie auch die Grösse deutlich entwickelt und ist bei den Wohnobjekten wie auch bei den Mitgliedern um ein Viertel gewachsen.

18 Jahre sind eine lange Zeitdauer, welche besser eingeschätzt werden kann, wenn der Vergleich zu HGW-Liegenschaften gezogen wird. So wurde im Wahljahr von Flavio z. B. die Überbauung «Am Tössufer» in Sennhof bezogen und es erfolgte auch der Spatenstich für die Überbauung «Tösswiese» in Neftenbach.



Flavio Cavadini war nicht nur innerhalb unserer Genossenschaft aktiv, sondern hat als HGW-Vertreter auch mehrere Jahre lang die Interessen im Regionalverband WBG Winterthur eingebracht und vertreten.

Lieber Flavio, im Namen unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter, der Mitarbeitenden sowie deiner aktuellen und ehemaligen VS-Kolleginnen und -Kollegen bedanke ich mich ganz herzlich bei dir für das langjährige Engagement zu Gunsten der HGW! Für die Zukunft wünsche ich dir alles Gute und hoffe, dass du der HGW auch in Zukunft freundschaftlich verbunden bleibst.

Dieter Beeler, Präsident

Das engagierte HGW-Team





Vorstand

Präsident	Beeler Dieter
Vizepräsident	Cavadini Flavio
Mitglieder	Ameseder Gerry Bless Stephan Fehr Beatrice Schmid Peter Stahel Adrian Tinner Andreas

Revisionsstelle

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

Inspektorat

Obmann	Amstutz Markus
Mitglieder	Jäggin Jenny Wicki Robin

Bau- und Entwicklungskommission

Präsident	Beeler Dieter
Mitglieder	Binder Sabine Bless Stephan Morsello Sandro Rasmy Gamal Zollinger Stefan

Beschwerdekommision

Obmann	Schmid Peter
Mitglieder	Bucher Brigitte Lang Rinzin

Verwaltungskommission

Präsident	Beeler Dieter
Mitglieder	Ameseder Gerry Amstutz Markus Cavadini Flavio Gutknecht Claudia Loretz Marcel Rasmy Gamal

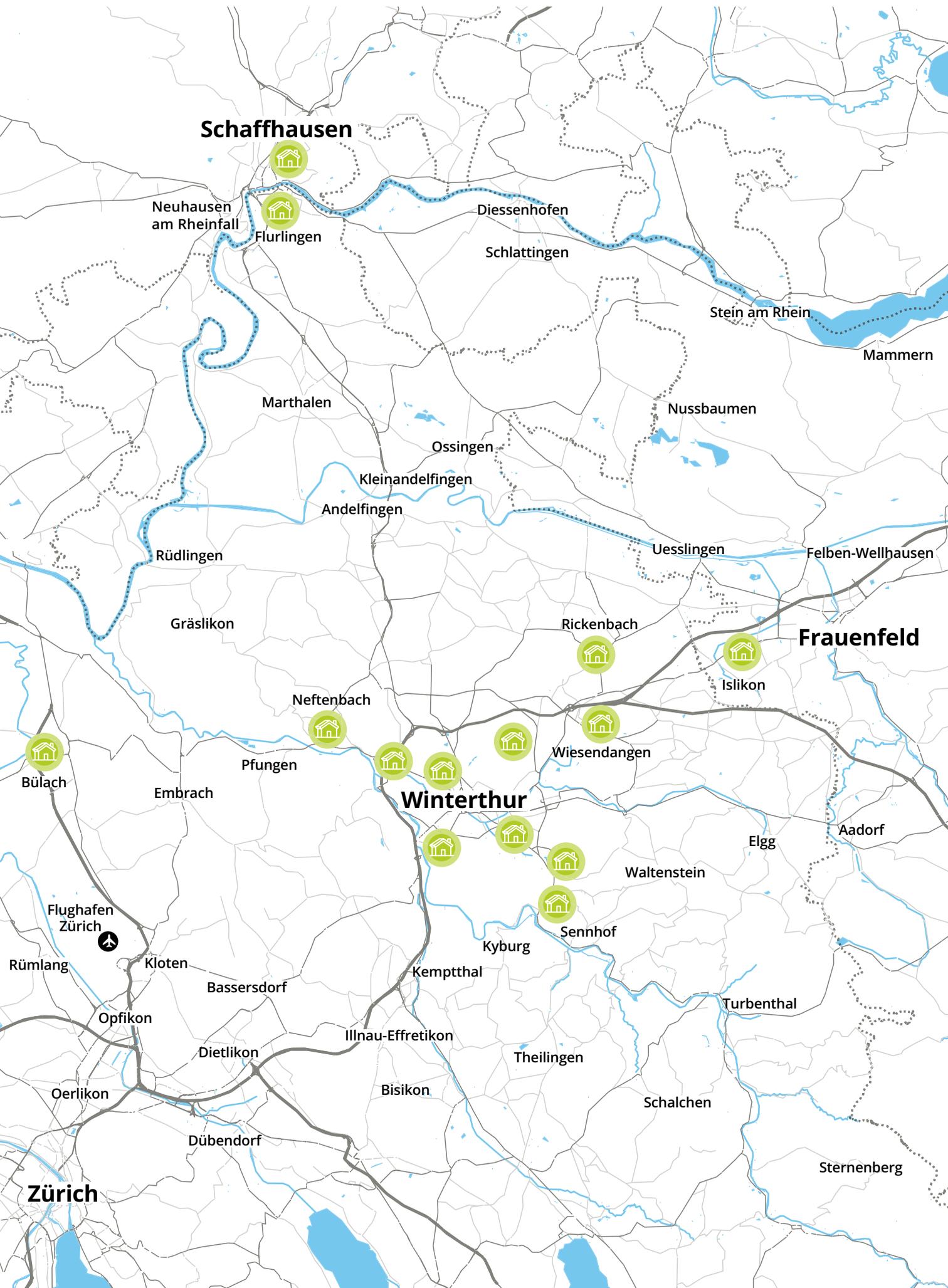
Wohnbauten Bestand am 31. Dezember 2022

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		1									1
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	3	9	3		19
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	2	7	6		23
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

Wohnbauten Bestand am 31. Dezember 2022

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			1				24				25
2011	Unterer Deutweg 23			1								1
1995	Wartstrasse 147 – 149, 164							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	Wüflingerstrasse 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
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	Bleichewiesenstrasse 12 – 18						5	6	12	4		27
2014	Hauptstrasse 14							9				9
1960	Hauptstrasse 16 – 18							3	9			12
1960	Kefikonerstrasse 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	Rothüsliweg 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	90	175	1	25	179	794	854	90	4	2223

Die Siedlungen der HGW



HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
Technoparkstrasse 3 | 8406 Winterthur
T 052 244 39 39 | info@hgw-wohnen.ch | www.hgw-wohnen.ch

