



4 **Vorwort**

6 **Jahresrechnung**

6 Lagebericht 2024

7 Bilanz per 31. Dezember 2024

8 Erfolgsrechnung 2024

9 Geldflussrechnung 2024

10 Anhang zur Jahresrechnung

13 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

14 Revisionsbericht

16 **Liegenschaften**

18 **Bestand Wohnbauten**



Dies ist die kompakte Version des
Geschäftsberichts der HGW. Jetzt den umfassenden
Geschäftsbericht 2024 online lesen:
gb-2024.hgw-wohnen.ch

Zusammenleben bewegt – unser Jahr bei der HGW

Für die HGW war das vergangene Jahr geprägt von Begegnungen, Herausforderungen und erfreulichen Entwicklungen. Besonders bewegt hat uns die wachsende Bereitschaft der Bewohner:innen, Wohnraum aktiv zu teilen: Immer mehr Mitglieder suchen kleinere Wohnungen, um Platz für Familien zu schaffen. Ein starkes Zeichen genossenschaftlicher Solidarität.

Besonders unser grösstes Bauprojekt, die Siedlung Grabenacker, verlangte uns einiges ab. Unvorhersehbare Erschwernisse forderten Geduld und Kreativität. Doch die Sanierung schreitet voran – und mit ihr unsere Vision für zeitgemässes, bezahlbares Wohnen.



Jetzt das Grusswort online
ansehen.

Zum Video

Ein besonderer Höhepunkt war der Mieter:innen-Anlass im November 2024. Dort erzählten drei Bewohner:innen eindrücklich von ihrem Alltag in der HGW. Ihre Worte bestätigten, dass die HGW nicht nur Wohnraum schafft, sondern auch eine Gemeinschaft ist, die einander trägt.

Zusammenhalt, Nachhaltigkeit und eine vorausschauende Planung bleiben zentrale Themen für die HGW. Unser Ziel ist es, weiterhin preisgünstigen Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen bereitzustellen, digitale Möglichkeiten sinnvoll zu nutzen und das genossenschaftliche Miteinander zu stärken.

Als Genossenschaft sind wir gefordert, Antworten auf den angespannten Wohnungsmarkt zu finden. Deshalb setzen wir uns weiterhin dafür ein, dass Rahmenbedingungen geschaffen werden, die bezahlbaren Wohnraum fördern. Und wir engagieren uns dafür, dass die Kraft der Gemeinschaft bei der HGW weiterwächst – für eine lebenswerte Zukunft.

Dieter Beeler,
Präsident

Gamal Rasmy,
Geschäftsführer



Lagebericht 2024

Die HGW blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die finanziellen Herausforderungen der vergangenen Jahre mit höheren Kosten in den Bereichen Energie, Baumaterialien oder auch Finanzierung haben sich wieder etwas normalisiert. Entsprechend lag und liegt der Fokus wieder stärker in der Fortführung der Weiterentwicklung in den Themenbereichen Digitalisierung, Prozesse und Organisation.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Mit dem aktuell starken Fokus auf Sanierungen und die Weiterentwicklung, investieren wir viel in die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft. Dies führt zwangsläufig dazu, dass im Jahresabschluss keine Spitzenergebnisse möglich sind. Trotzdem kann auch aus finanzieller Sicht auf ein solides Jahr zurückgeblickt werden, welches wir mit einem kleinen Gewinn von CHF 46 000 abgeschlossen haben.

Mitarbeitende

Im Vergleich zum Vorjahr war das Jahr 2024 durch eine höhere Stabilität geprägt. So konnten unter anderem mit Severin Mom als neuer Bereichsleiter Genossenschaftliches und mit Anne Boekhout als neue Kommunikationsverantwortliche bestehende Lücken geschlossen und die Vollbesetzung wieder erreicht werden.

Risikobeurteilung

Zusammen mit der internen und externen Revision prüfen der Vorstand und die Geschäftsleitung regelmässig die möglichen Risiken und halten diese in einer Risikomatrix fest. Bei Bedarf werden Massnahmen oder Vorkehrungen getroffen, um diese Risiken zu minimieren. Dieser schriftliche Prozess wird kontrolliert und die Risikoeinschätzung jährlich im Vorstand besprochen. Aktuell sind keine wesentlichen Risiken zu verzeichnen.

Solidaritätsfonds

Analog zu den Vorjahren wurden aus dem Solidaritätsfonds einzelne Genossenschafter:innen sowie verschiedene Institutionen mit CHF 156 000 unterstützt. Ebenfalls wurden im Umfang von CHF 170 400 Mietzinsverbilligungen nach Sanierungen gewährt. Der Fondsbestand konnte wie angestrebt weiter gesenkt werden und betrug per Ende 2024 CHF 803 700.

Vermietungslage

Die Vermietungslage muss als angespannt bezeichnet werden. Dies nicht, weil wir grössere Leerstände zu verzeichnen hätten, sondern weil die HGW für die grosse Nachfrage zu wenig Wohnraum anbieten kann.

Die Miet- und Pachtzinserträge lagen 2024 bei CHF 38,5 Mio und sind im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dies hat einerseits mit den Referenzzinsanpassungen per Oktober 2023 und Juli 2024 sowie den höheren Mietzinseinnahmen nach der Sanierung von Liegenschaften im Schachen (inkl. Ersatzneubau), Veltheim und dem Birchermüesliquartier zu tun. Dem gegenüber stehen tiefere Mieteinnahmen bei der Siedlung Grabenacker, welche auf die laufende Gesamtsanierung zurückzuführen sind.

Bauprojekt, Ersatzneubauten, Sanierungen

Wir befinden uns immer noch in einem Sanierungszyklus, wobei uns aktuell insbesondere der Grabenacker beschäftigt. Zudem sind verschiedene weitere Liegenschaften wie die Siedlungen Sägeweg, Grüzefeld und Weberstrasse/Salomon Bleuler-Weg in Winterthur oder die Siedlung in Flurlingen in der Projektphase. Trotzdem beschäftigen wir uns auch mit Neubauprojekten wie den Ersatzneubauten Grabenacker, Winterthur oder dem Neubauprojekt Alpenblick in Schaffhausen. Weiterhin sind auch Potenzialanalysen in Erarbeitung, um die möglichen Optionen für die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum zu prüfen.

Zukunftsaussichten

Die angestossene Weiterentwicklung wird uns in der näheren Zukunft noch weiter beschäftigen, ebenso wie der Wohnungsmangel und die vielen Anfragen von Wohnungssuchenden.

Auf diesem Hintergrund werden wir unser Ziel, einer auch in Zukunft nachhaltig funktionierenden HGW, konsequent weiterverfolgen, um nach Möglichkeit mehr bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Bilanz

per 31. Dezember

Aktiven		CHF	CHF
		2024	2023
	Erläuterungen		
Flüssige Mittel		8 659 318	15 418 631
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		240 699	332 216
Übrige kurzfristige Forderungen		90 595	9 109
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1	1 439 254	1 567 167
Umlaufvermögen		10 429 866	17 327 123
Finanzanlagen	2	116 825	116 686
Mobile Sachanlagen	3	275 704	314 804
Immobilien Sachanlagen	4	570 135 255	570 611 880
Anlagevermögen		570 527 784	571 043 370
Total Aktiven		580 957 650	588 370 493

Passiven		CHF	CHF
		2024	2023
	Erläuterungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	3 293 635	3 603 705
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		5 021 200	9 500 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	347 453	193 515
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	1 775 059	1 842 655
Kurzfristige Rückstellungen		92 000	52 142
Kurzfristiges Fremdkapital		10 529 347	15 192 017
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	456 941 476	465 725 551
Langfristige Rückstellungen		136 131	116 623
Fonds	9	83 294 122	77 367 063
Langfristiges Fremdkapital und Fonds		540 371 729	543 209 237
Genossenschaftskapital		11 803 700	11 762 400
Gesetzliche Gewinnreserven		2 233 000	2 231 000
Freiwillige Gewinnreserven		15 970 000	15 930 000
Vortrag vom Vorjahr		3 839	7 490
Jahresergebnis		46 035	38 349
Eigenkapital		30 056 574	29 969 239
Total Passiven		580 957 650	588 370 493

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

		CHF	CHF
	Erläuterungen	2024	2023
Miet- und Pachtzinserträge		38 534 491	35 937 158
Übriger Erlös		382 296	236 968
Liegenschaftenaufwand	10	- 22 694 508	- 20 611 441
Bruttoergebnis		16 222 279	15 562 685
Personalaufwand	11	- 3 158 714	- 3 033 412
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		13 063 565	12 529 273
Raumaufwand		- 352 114	- 344 791
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz		- 16 061	- 4 596
Fahrzeugaufwand		- 4 413	- 6 928
Versicherungen und Abgaben		- 19 917	- 19 882
Verwaltungs- und Informatikaufwand		- 938 623	- 1 074 983
Werbeaufwand		- 88 232	- 60 800
Übriger betrieblicher Aufwand		- 1 419 360	- 1 511 980
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		11 644 205	11 017 293
Abschreibungen und Wertberichtigungen	12	- 4 746 936	- 4 721 927
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		6 897 269	6 295 366
Finanzaufwand	13	- 6 794 788	- 6 168 940
Finanzertrag		2 968	1 623
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		105 449	128 049
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	14	13 211	0
Jahresergebnis vor Steuern		118 660	128 049
Direkte Steuern		- 72 625	- 89 700
Jahresergebnis		46 035	38 349

Geldflussrechnung

	CHF	CHF
	2024	2023
Jahresgewinn	46 035	38 349
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	4 746 936	4 721 927
+ Einlage in Erneuerungsfonds	8 610 843	7 463 104
+ Zinsen Depositenkasse	590 166	426 074
+/- Veränderung übrige Fonds / Rückstellungen	- 264 920	- 814 488
+/- Verlust / Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	- 9 612	0
+/- Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen / Erträge	- 139	- 130
= Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13 719 309	11 834 836
+ Abnahme / - Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	91 517	125 448
+ Abnahme / - Zunahme kurzfristige Forderungen	- 81 486	1 020
+ Abnahme / - Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	127 913	- 63 313
+ Zunahme / - Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 310 070	- 104 670
+ Zunahme / - Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten	153 938	- 10 847
+ Zunahme / - Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	- 67 596	13 114
= Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	13 633 525	11 795 588
- Investitionen in Liegenschaften	- 4 124 800	- 8 312 283
- Verwendung Erneuerungsfonds	- 2 359 496	- 5 791 761
- Investitionen in mobile Sachanlagen	- 106 412	- 41 392
+ Devestitionen mobile Sachanlagen	9 612	0
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-6 581 096	-14 145 436
+ Zunahme / - Abnahme Depositenkasse	- 4 353 042	- 3 035 260
+ Aufnahme / - Rückzahlung Hypotheken	- 9 500 000	13 780 000
+ Einzahlungen / - Rückzahlungen Genossenschaftskapital	41 300	272 800
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 13 811 742	11 017 540
+ Zunahme / - Abnahme der flüssigen Mittel	- 6 759 313	8 667 692
Veränderung der flüssigen Mittel		
Stand per Beginn des Berichtsjahres	15 418 631	6 750 939
Stand per Ende des Berichtsjahres	8 659 318	15 418 631
+ Zunahme / - Abnahme der flüssigen Mittel	- 6 759 313	8 667 692

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:

Immobilie Sachanlagen

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

Mobile Sachanlagen

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

Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds geäufnet. 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
	2024	2023
1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Mit Mieter abzurechnende Kosten	1 297 067	1 164 566
Ausstehende Beiträge (Fördergelder Bauprojekte)	51 047	328 139
Diverse Abgrenzungen	91 140	74 462
	1 439 254	1 567 167
2 Finanzanlagen		
ZKB Mietkaution	100 325	100 186
Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaften	9 000	9 000
Anteilscheine	7 500	7 500
	116 825	116 686

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2024	2023
3 Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	23 600	38 500
Möbiliar und Einrichtungen	157 600	183 800
Büromaschinen	7 600	3 900
Informatik und Kommunikationstechnologie	59 600	40 000
Fahrzeuge	24 400	44 600
Werkzeuge und Geräte	2 904	4 004
	275 704	314 804
4 Immoblie Sachanlagen		
Liegenschaften	605 474 500	605 392 500
Amortisationskonto Liegenschaften	- 71 934 753	- 67 510 953
Liegenschaften im Baurecht	18 004 000	18 004 000
Heimfallfonds	- 2 877 800	- 2 737 200
Unbebaute Grundstücke	13 237 600	13 237 600
Amortisationskonto Unbebaute Grundstücke	- 551 100	- 551 100
Photovoltaikanlagen	742 000	636 226
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	- 174 224	- 137 225
Liegenschaften im Bau	8 215 032	4 278 032
	570 135 255	570 611 880
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Kreditoren	1 008 613	1 641 013
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 284 822	1 961 692
Depotgelder	200	1 000
	3 293 635	3 603 705
6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Mehrwertsteuer	6 755	10 520
Verrechnungssteuer Depositenkasse	204 698	146 845
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	136 000	36 150
	347 453	193 515
7 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	1 371 797	1 351 629
Ausstehende Rechnungen für Investitionen	100 000	237 344
Abgrenzung Hypothekarzinsen	45 493	22 729
Diverse Abgrenzungen	257 769	230 953
	1 775 059	1 842 655

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2024	2023
8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	37 496 476	41 259 351
Hypotheken	402 745 000	407 766 200
EGW Anleihen	16 700 000	16 700 000
	456 941 476	465 725 551
9 Fonds		
Erneuerungsfonds	82 490 419	76 239 073
Solidaritätsfonds	803 703	1 127 990
	83 294 122	77 367 063
10 Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenaufwand ordentlich	- 9 419 062	- 8 911 262
Erneuerungsfonds	- 8 610 843	- 7 463 104
Grossreparaturen / Sanierungen	- 4 664 603	- 4 237 075
	- 22 694 508	- 20 611 441
11 Personalaufwand		
Personalaufwand inkl. Regie- und Hauswartbetrieb	- 5 099 441	- 4 949 043
Umlage Regie- und Hauswartbetrieb	1 940 727	1 915 631
	- 3 158 714	- 3 033 412
12 Abschreibungen und Wertberichtigungen		
Abschreibungen und Wertberichtigungen Immobilien	- 4 601 425	- 4 565 935
Abschreibungen Sachanlagen	- 145 511	- 155 992
	- 4 746 936	- 4 721 927
13 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	- 6 067 651	- 5 614 674
Zinsaufwand EGW-Anleihen	- 34 375	- 34 375
Zinsaufwand Depositenkasse	- 590 166	- 426 074
Baurechtszins	- 89 506	- 80 682
Diverses	- 13 090	- 13 135
	- 6 794 788	- 6 168 940
14 Erläuterungen zu ausserordentlichem, einmaligem oder periodenfremdem Ertrag		
Gewinn aus Veräusserung Anlagevermögen	9 612	0
Überschussbeteiligung Erwerbsausfallversicherung 2021-2023	3 599	0
	13 211	0

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2024	2023
Anzahl Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	> 10 und < 50	> 10 und < 50
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	337 626 476	335 825 551
fällig nach 5 Jahren	119 315 000	129 900 000
Sonstige Angaben		
Verpflichtung aus langfristigem Mietvertrag (Geschäftsstelle)	792 131	994 377
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	137 590
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	521 671 116	535 651 828
Entschädigung an Organe:		
- Vorstand	186 285	178 500
- Revisionsstelle / Internes Inspektorat	27 188	24 340
- Kommissionen	33 133	27 062

Langfristige Verträge	Laufzeit bis	Zins pro Jahr
Baurechtsvertrag Schlosstalstrasse, Winterthur	2050	41 177
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 22,0 Mio. (Vorjahr 22,0 Mio.). Die Laufzeiten betragen 10 bzw. 15 Jahre. Die Wiederbeschaffungswerte werden nicht bilanziert.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF	CHF
	2024	2023
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	3 839	7 490
Jahresergebnis	46 035	38 349
Total Bilanzgewinn	49 874	45 839
Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	- 3 000	- 2 000
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	- 40 000	- 40 000
Vortrag auf die neue Rechnung	6 874	3 839

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 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte 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.

Consultive Revisions AG

Gertrudstrasse 1, CH-8400 Winterthur
St. Gallerstrasse 49, CH-9200 Gossau

Telefon +41 52 208 06 20
Telefon +41 71 383 10 33

www.consultive.ch
 Mitglied von EXPERTsuisse
Zugelassene Revisionsexpertin Nr. 502867

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, 21. März 2025

Consultive Revisions AG



Jonas Dähler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Roman Jost
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Liegenschaften am 31. Dezember 2024

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Robinienweg 1-7 / Spitzweg 2-8	5 703 600	5 828 096
Sonneggstrasse 1-3	2 286 762	3 738 337
Talwiesenstrasse 55-61, 71-73	2 208 325	8 717 583
Pfirsichweg / Quittenweg / Kirschenweg / Talackerstrasse	15 382 212	19 533 529
Talackerstrasse 80, 82	5 632 092	6 265 933
Frauenfelderstrasse 97	840 904	2 380 000
Resedaweg 1-9	1 163 049	2 874 957
Grabenackerstrasse / Im Geissacker / Stadlerstrasse 25-35	17 007 431	67 353 215
Salstrasse 100-108	5 131 248	11 540 037
Pappelweg 1-9	818 461	4 051 807
Wolfbühlstrasse 40, 44, 48	12 363 936	16 763 720
Wolfbühlstrasse / Wieshofstrasse 75-79 / Papiermühleweg 9 a + b	11 297 104	34 093 119
Weberstrasse 48-60 / Sal.-Bleuler-Weg 1-11 / Unt. Deutweg 23	2 771 930	17 024 723
Wolfbühlstrasse 66-72	1 043 665	3 784 771
Weberstrasse 90-98	4 733 975	9 038 169
J.C. Heer-Strasse 39, 41	3 824 343	7 000 687
Hörnlistrasse 34-38	3 597 141	7 488 289
Zwinglistrasse 32-42	3 088 492	10 042 446
Schaffhauserstrasse 134-144	4 273 006	8 695 711
Geerackerweg 3-7	1 744 177	3 802 181
Seuzacherstrasse 2-28	11 707 717	26 596 357
Hegistrasse 45	2 670 969	3 327 799
Hegistrasse 47	1 575 271	3 080 303
Strahleggweg 1-15	15 476 417	35 996 288
Wolfbühlstrasse 34 a-c	2 528 569	6 582 723
Landvogt-Waser-Strasse 54, 56	2 954 215	5 758 434
Etzbergstrasse 2-6	3 285 103	7 349 999
Seenerstrasse 161-169	6 404 237	16 453 892
Seenerstrasse 177-189	15 934 161	34 258 256
Wingertlistrasse 20-26	8 589 280	12 321 236
Hüsliweg 4 / Kanzleistrasse 6	861 759	1 748 146
Hegistrasse 25	2 110 225	2 147 807
Sägeweg 1, 2, 4, 5 / Hüsliweg 5, 7	9 740 328	17 447 066
Ruchwiesenstrasse 49, 51	3 609 214	5 615 301
Rebenweg 34-38	9 772 500	14 338 048
Müliwies, Schlosstalstrasse 200-208, Wolfbühlstrasse 74-82	10 402 050	18 529 169
Aeckerwiesenstrasse 31 / Wartstrasse 164	2 459 344	3 517 592
Wartstrasse 147, 149	2 178 012	3 482 928

Liegenschaften am 31. Dezember 2024

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Weststrasse 47, 49	2 365 120	3 617 541
Flüelstrasse 1, 3	2 195 353	3 060 275
Wüflingerstrasse 91-97, 139-141	8 914 488	12 324 997
Seenerstrasse 184, 186	3 381 730	4 876 037
Grüntalstrasse 6	1 059 448	1 486 048
Am Bach 70, 72	2 935 295	4 454 765
Stadlerstrasse 172-176	5 938 434	8 335 760
Hirschweg 27, 29	6 653 330	8 655 072
Oberseenerstrasse 71-75 / TG	16 541 000	13 531 169
Hainbuchenweg 4-10	2 755 704	4 212 386
Ersatzneubau Unterrütiweg	10 078 600	8 339 996
Buchackerstrasse 37-43	2 493 951	4 212 386
Stadlerstrasse 47	2 663 983	3 297 097
Oberzelgweg, Sennhof	71 576 500	69 188 337
Linsentalstrasse 5-25, Sennhof	35 359 439	41 771 916
Linsentalstrasse 33-37, Sennhof	374 552	1 393 169
Tösstalstrasse 364, Sennhof	1 242 997	1 842 916
Total Winterthur	393 701 148	663 168 521
Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21-39	29 194 672	38 504 544
Flurlingen, Dorfstrasse 35-41, Trüllenweg 2-6	7 611 523	12 921 686
Niklausen	8 730 000	27 618 000
Winkelriedstrasse 46-50 / Seewadelstrasse 25, 27	6 975 000	11 564 000
Rothüsliweg 9-21	6 816 200	16 875 000
Islikon, Kefikonerstrasse 6, 6 a	329 900	2 640 996
Islikon, Hauptstrasse 16,18	1 608 408	2 590 004
Islikon, Bleichewiesestrasse 12-18, Hauptstrasse 14	16 947 800	16 574 995
Neftenbach, Heimstättenweg 1-11, 2	584 435	3 001 109
Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17-51	20 351 661	28 144 476
Bülach, Kasernenstrasse 93-105	33 501 800	35 560 568
Wiesendangen, Schulstrasse 8 a-d	10 751 900	11 609 759
Wiesendangen, Gemeindehausweg 9-15	11 561 500	10 715 807
Total ausserhalb Winterthur	154 964 799	218 320 944
Bauland	12 686 500	
Total gesamt	561 352 447	881 489 465

Bestand Wohnbauten am 31. Dezember 2024

Bezug/Erwerb	Adresse	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

Bestand Wohnbauten am 31. Dezember 2024

Bezug/Erwerb	Adresse	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
2023	Unterrütiweg 26-32						9	9				18
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	Bleichewiesestrasse 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
Total		11	90	175	1	25	188	803	854	90	4	2241

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Technoparkstrasse 3 | 8406 Winterthur

T 052 244 39 39 | info@hgw-wohnen.ch | www.hgw-wohnen.ch



Impressum

Inhalt und Redaktion: HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur

Bilder: Andreas Mader, Winterthur und Anja Hürlimann, Winterthur (S. 4)

Auf den Bildern sind Bewohner:innen aus verschiedenen HGW-Siedlungen abgebildet

(Mittagstisch in Bülach, Fade-Wullä-Garn-Träff in Wiesendangen und Holzwerkstatt im Sennhof).