





4 **Vorwort**

6 **Jahresrechnung**

6 Lagebericht 2025

7 Bilanz per 31. Dezember 2025

8 Erfolgsrechnung 2025

9 Geldflussrechnung 2025

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 2025 online lesen:
gb-2025.hgw-wohnen.ch

Miteinander mehr erreichen – unser Jahr bei der HGW

Das Jahr 2025 war für die HGW ein Jahr wichtiger Entscheidungen und konkreter Schritte. In mehreren Siedlungen haben wir Bauprojekte weitergeführt, neue Planungen angestoßen und bestehende Strukturen gezielt überprüft und weiterentwickelt.

Gleichzeitig zeigte sich in unseren Siedlungen, was uns als Genossenschaft ausmacht: Nachbar:innen, die einander begegnen, Verantwortung übernehmen und das Zusammenleben im Alltag mitgestalten. Dieses Miteinander bei der HGW entsteht nicht von selbst. Es braucht Aufmerksamkeit, Respekt und die Bereitschaft, über die eigene Wohnung hinauszudenken.

Auch organisatorisch haben wir Verantwortung neu geordnet und Strukturen geschärft. Das hat uns gefordert und zugleich die Gelegenheit geboten, unsere Ausrichtung bewusst zu klären: Wofür stehen wir als HGW? Und wie wollen wir uns in einem anspruchsvollen Umfeld weiterentwickeln?

Seit über 100 Jahren verfolgen wir ein klares Ziel: preisgünstigen Wohnraum schaffen und ein gutes Zusammenleben ermöglichen. Heute ist das anspruchsvoller denn je. Steigende Bau- und Landpreise, höhere Anforderungen an Energie und Umwelt sowie gesellschaftliche Veränderungen verlangen Weitsicht und gemeinsame Lösungen. Umso wichtiger bleibt das genossenschaftliche Prinzip, das uns trägt: Verantwortung teilen, langfristig denken und miteinander handeln.

Unser Fokusthema 2025 bringt das auf den Punkt: **Miteinander mehr erreichen**. Ein gutes Zuhause entsteht nicht allein durch günstige Mieten, sondern dort, wo Menschen sich einbringen, einander unterstützen und gemeinsam gestalten.

An der Mieterinfo 2025 haben Bewohner:innen Fragen eingebracht, die viele bewegen. Einige davon beantworteten wir im Grusswort-Video, weitere im Textteil unseres diesjährigen Online-Geschäftsberichtes.

Wir danken allen, die 2025 mitgedacht und mitgestaltet haben und sich für die HGW eingesetzt haben. Denn was uns ausmacht, entsteht nicht im Alleingang, sondern im Zusammenspiel von uns allen.



Im Gespräch:
Antworten auf Fragen
unserer Bewohner:innen.

[Zum Video](#)

Dieter Beeler
Präsident

Gamal Rasmy
Geschäftsführer



Lagebericht HGW 2025

Das Jahr 2025 war für die HGW geprägt von verschiedenen Anpassungen, welche das Ziel haben, die Genossenschaft auf die zukünftigen Anforderungen auszurichten. Diese angestrebte Weiterentwicklung des Unternehmens ist auf einen mittel- bis langfristigen Betrachtungshorizont ausgerichtet, hat jedoch in der Umsetzungsphase zu Veränderungen geführt, die von uns allen eine erhöhte Flexibilität erfordern. Wir sind auf Kurs, auch wenn der Prozess noch nicht vollständig abgeschlossen ist.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Wir blicken auf ein finanziell unspektakuläres Jahr zurück, das wir mit einem kleinen Gewinn von knapp CHF 14'000 abschliessen. Auch wenn die verschiedenen Investitionen in Planung, Sanierung und in Zukunftsprojekte wie das neue ERP-System, keine grossen Gewinne zulassen, ist die HGW weiterhin sehr gut aufgestellt und steht auf einem nachhaltig soliden finanziellen Fundament.

Mitarbeitende

Die HGW blickt auf ein bewegtes Jahr zurück. Auf struktureller und personeller Ebene gab es verschiedene Veränderungen – in der Geschäftsstelle ebenso wie für die Genossenschaftler:innen, die sich teils an neue Ansprechpartner:innen gewöhnen mussten. Wir gehen davon aus, dass mit dem Abschluss der erwähnten Entwicklungen ab 2026 die gewohnte Stabilität einkehrt.

Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung ist eine regelmässige Aufgabe, die der Vorstand zusammen mit der Geschäftsleitung sowie der internen und externen Revision sicherstellt. Die Risiken werden jährlich neu eingeschätzt und in einer Risikomatrix festgehalten sowie im Vorstand besprochen. Dieser Prozess erfolgt schriftlich und führt bei Bedarf zu Massnahmen oder Vorkehrungen. Aktuell sind keine wesentlichen Risiken bekannt.

Solidaritätsfonds

Auch im Jahr 2025 wurden aus dem Solidaritätsfonds und gestützt auf das Reglement, einzelne Genossenschaftler:innen sowie soziale Institutionen im Umfang von CHF 133'000 unterstützt.

Zudem wurden Mietzinsverbilligungen nach Sanierungen in der Höhe von CHF 334'000 gewährt.

Vermietungslage

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin hoch und die HGW kann nur einen kleinen Teil erfüllen. Hier sollen die geplanten Neubauten sowie die korrekte Belegung der Wohnungen helfen, die starke Nachfrage etwas auszugleichen. So konnten wir auch im Jahr 2025 die Belegungssituation weiter verbessern. Heute werden 84% unserer rund 2'250 Wohnungen gemäss Belegungsrichtlinien genutzt. Ziel ist und bleibt es, den vorhandenen Wohnraum im Sinne unserer genossenschaftlichen Grundsätze fair und solidarisch zu nutzen. So optimieren wir die Belegung Schritt für Schritt weiter und nehmen unsere Verantwortung gegenüber der gesamten HGW-Gemeinschaft wahr.

Die Miet- und Pachtzinserträge 2025 lagen bei CHF 39 Mio., was einer leichten Zunahme gegenüber dem Vorjahr entspricht, die hauptsächlich auf die Vermietung der sanierten 1. Etappe im Grabenacker zurückzuführen ist. Die Leerstandsquote lag aufgrund von laufenden Sanierungsprojekten mit 2.5% leicht über dem Vorjahr.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Bei den Bauprojekten lag der Fokus auf der Planung und Vorbereitung von Sanierungs- und Neubauvorhaben. Dazu zählen insbesondere die geplanten Ersatzneubauten in Grabenacker und Mattenbach in Winterthur sowie der Neubau Alpenblick in Schaffhausen. Gleichzeitig schritt im grössten Bauprojekt, der Siedlung Grabenacker, die etappenweise Sanierung der bestehenden Reiheneinfamilienhäuser weiter voran.

Zukunftsansichten

Für das Jahr 2026 streben wir Ruhe, Konsolidierung und Stabilität in der Organisation an. Auf dieser gestärkten Basis wollen wir wieder über den Tellerand hinausblicken, den Fokus auf das Wesentliche legen und unsere Aufgaben verlässlich und gezielt wahrnehmen. Dazu zählt auch unser Engagement für bezahlbaren Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Bilanz

per 31. Dezember

Aktiven		CHF	CHF
		2025	2024
	Erläuterungen		
Flüssige Mittel		2 631 073	8 659 318
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		141 155	240 699
Übrige kurzfristige Forderungen		158 699	90 595
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1	1 222 082	1 439 254
Umlaufvermögen		4 153 009	10 429 866
Finanzanlagen	2	121 842	116 825
Mobile Sachanlagen	3	252 811	275 704
Immobilien Sachanlagen	4	572 833 596	570 135 255
Anlagevermögen		573 208 249	570 527 784
Total Aktiven		577 361 258	580 957 650

Passiven		CHF	CHF
		2025	2024
	Erläuterungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	3 850 401	3 293 635
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	12 794 300	5 021 200
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	213 606	347 453
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	1 680 557	1 775 059
Kurzfristige Rückstellungen		92 000	92 000
Kurzfristiges Fremdkapital		18 630 864	10 529 347
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	439 462 936	456 941 476
Langfristige Rückstellungen		142 018	136 131
Fonds	9	88 822 270	83 294 122
Langfristiges Fremdkapital und Fonds		528 427 224	540 371 729
Fremdkapital und Fonds		547 058 088	550 901 075
Genossenschaftskapital		12 036 300	11 803 700
Gesetzliche Gewinnreserven		2 236 000	2 233 000
Freiwillige Gewinnreserven		16 010 000	15 970 000
Vortrag vom Vorjahr		6 874	3 839
Jahresergebnis		13 996	46 035
Eigenkapital		30 303 170	30 056 574
Total Passiven		577 361 258	580 957 650

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

		CHF	CHF
	Erläuterungen	2025	2024
Miet- und Pachtzinserträge		39 028 019	38 534 491
Übriger Erlös		292 895	382 296
Liegenschaftenaufwand	10	- 22 231 733	- 22 694 508
Bruttoergebnis		17 089 181	16 222 279
Personalaufwand	11	- 3 610 799	- 3 158 714
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		13 478 382	13 063 565
Raumaufwand		- 360 861	- 352 114
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz		- 7 927	- 16 061
Fahrzeugaufwand		- 4 743	- 4 413
Versicherungen und Abgaben		- 20 447	- 19 917
Verwaltungs- und Informatikaufwand		- 1 373 392	- 938 623
Werbeaufwand		- 91 298	- 88 232
Übriger betrieblicher Aufwand		- 1 858 668	- 1 419 360
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		11 619 714	11 644 205
Abschreibungen und Wertberichtigungen	12	- 5 072 909	- 4 746 936
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		6 546 805	6 897 269
Finanzaufwand	13	- 6 442 785	- 6 794 788
Finanzertrag		1 776	2 968
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		105 796	105 449
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	14	3 500	13 211
Jahresergebnis vor Steuern		109 296	118 660
Direkte Steuern		- 95 300	- 72 625
Jahresergebnis		13 996	46 035

Geldflussrechnung

	CHF	CHF
	2025	2024
Jahresgewinn	13 996	46 035
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	5 072 909	4 746 936
+ Einlage in Erneuerungsfonds	8 038 008	8 610 843
+ Zinsen Depositenkasse	563 686	590 166
+/- Veränderung übrige Fonds / Rückstellungen	- 461 243	- 264 920
+/- Verlust / Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	- 3 500	- 9 612
+/- Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen / Erträge	- 17	- 139
= Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13 223 839	13 719 309
+ Abnahme / - Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	99 544	91 517
+ Abnahme / - Zunahme kurzfristige Forderungen	- 68 105	- 81 486
+ Abnahme / - Zunahme Aktive Rechnungsabgrenzungen	217 172	127 913
+ Zunahme / - Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556 766	- 310 070
+ Zunahme / - Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten	- 133 846	153 938
+ Zunahme / - Abnahme Passive Rechnungsabgrenzungen	- 94 502	- 67 596
= Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	13 800 868	13 633 525
- Investitionen in Liegenschaften	- 7 556 616	- 4 124 800
- Verwendung Erneuerungsfonds	- 2 042 730	- 2 359 496
- Investitionen in mobile Sachanlagen	- 191 741	- 106 412
+ Devestitionen mobile Sachanlagen	3 500	9 612
- Investitionen in Finanzanlagen	- 5 000	0
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 9 792 587	- 6 581 096
+ Zunahme / - Abnahme Depositenkasse	- 1 247 926	- 4 353 042
+ Aufnahme / - Rückzahlung Hypotheken	- 5 021 200	- 9 500 000
+ Aufnahme / - Rückzahlung EGW Anleihen	- 4 000 000	0
+ Einzahlungen / - Rückzahlungen Genossenschaftskapital	232 600	41 300
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 10 036 526	- 13 811 742
+ Zunahme / - Abnahme der flüssigen Mittel	- 6 028 245	- 6 759 313
Veränderung der flüssigen Mittel		
Stand per Beginn des Berichtsjahres	8 659 318	15 418 631
Stand per Ende des Berichtsjahres	2 631 073	8 659 318
+ Zunahme / - Abnahme der flüssigen Mittel	- 6 028 245	- 6 759 313

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 (inkl. Land)
Gebäude auf Land im Baurecht	jährliche Abschreibung gemäss Baurechtsverträgen
Unbebaute 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 Grossrenovierungen wird ein Erneuerungsfonds geäuft. 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
	2025	2024
1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Mit Mieter:innen abzurechnende Nebenkosten	1 187 584	1 297 067
Ausstehende Beiträge (Fördergelder Bauprojekte)	0	51 047
Diverse Abgrenzungen	34 498	91 140
	1 222 082	1 439 254
2 Finanzanlagen		
Mietkaution	100 342	100 325
Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaften	9 000	9 000
Anteilscheine	12 500	7 500
	121 842	116 825

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2025	2024
3 Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	9 203	23 600
Möbiliar und Einrichtungen	98 700	157 600
Büromaschinen	4 400	7 600
Informatik und Kommunikationstechnologie	53 200	59 600
Fahrzeuge	82 907	24 400
Werkzeuge und Geräte	4 401	2 904
	252 811	275 704
4 Immobile Sachanlagen		
Liegenschaften	611 892 000	605 474 500
Amortisationskonto Liegenschaften	- 76 406 653	- 71 934 753
Liegenschaften im Baurecht	18 004 000	18 004 000
Heimfallfonds	- 3 096 800	- 2 877 800
Unbebaute Grundstücke	13 237 600	13 237 600
Amortisationskonto Unbebaute Grundstücke	- 551 100	- 551 100
Photovoltaikanlagen	949 000	742 000
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	- 221 599	- 174 224
Liegenschaften im Bau	9 027 148	8 215 032
	572 833 596	570 135 255
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Kreditoren	1 131 849	1 008 613
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 718 352	2 284 822
Depotgelder	200	200
	3 850 401	3 293 635
6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Mehrwertsteuer	6 915	6 755
Verrechnungssteuer Depositenkasse	195 906	204 698
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	5 100	136 000
Quellensteuer	5 685	0
	213 606	347 453
7 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Anzahlungen Nebenkosten Mieter:innen	1 377 135	1 371 797
Ausstehende Rechnungen für Investitionen	0	100 000
Abgrenzung Hypothekarzinsen	46 569	45 493
Diverse Abgrenzungen	256 853	257 769
	1 680 557	1 775 059

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2025	2024
8 Verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	36 812 236	37 496 476
Hypotheken	402 745 000	407 766 200
EGW Anleihen	12 700 000	16 700 000
	452 257 236	461 962 676
davon mit Fälligkeit < 1 Jahr (kurzfristig)	12 794 300	5 021 200
davon mit Fälligkeit > 1 Jahr (langfristig)	439 462 936	456 941 476
9 Fonds		
Erneuerungsfonds	88 485 698	82 490 419
Solidaritätsfonds	336 572	803 703
	88 822 270	83 294 122
10 Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenaufwand ordentlich	- 9 491 941	- 9 419 062
Erneuerungsfonds	- 8 038 008	- 8 610 843
Grossreparaturen / Sanierungen	- 4 701 784	- 4 664 603
	- 22 231 733	- 22 694 508
11 Personalaufwand		
Personalaufwand inkl. Regie- und Hauswartbetrieb	- 5 526 768	- 5 099 441
Umlage Regie- und Hauswartbetrieb	1 915 969	1 940 727
	- 3 610 799	- 3 158 714
12 Abschreibungen und Wertberichtigungen		
Abschreibungen und Wertberichtigungen Immobilien	- 4 858 275	- 4 601 425
Abschreibungen Sachanlagen	- 214 634	- 145 511
	- 5 072 909	- 4 746 936
13 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	- 5 696 981	- 6 067 651
Zinsaufwand EGW-Anleihen	- 70 714	- 34 375
Zinsaufwand Depositenkasse	- 563 686	- 590 166
Baurechtszins	- 84 910	- 89 506
Emissionskosten EGW Anleihen	- 14 089	0
Diverses	- 12 405	- 13 090
	- 6 442 785	- 6 794 788
14 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag		
Gewinn aus Veräusserung Anlagevermögen	3 500	9 612
Überschussbeteiligung Erwerbsausfallversicherung 2021-2023	0	3 599
	3 500	13 211

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2025	2024
Anzahl Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	> 10 und < 50	> 10 und < 50
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	282 471 936	337 626 476
fällig nach 5 Jahren	157 045 000	119 315 000
Sonstige Angaben		
Verpflichtung aus langfristigem Mietvertrag (Geschäftsstelle)	620 025	792 131
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	503 195 490	521 671 116
Entschädigung an Organe:		
– Vorstand	195 547	186 285
– Revisionsstelle / Internes Inspektorat	27 189	27 188
– Kommissionen	27 670	33 133

Langfristige Verträge	Laufzeit bis	Zins pro Jahr
Baurechtsvertrag Schlosstalstrasse, Winterthur	2050	36 581
Baurechtsvertrag Rothüsliweg, Schaffhausen	2056	48 329

Eventualverbindlichkeiten

329 / 1000 Anteil an Miteigentumsgemeinschaft Grüzefeld (einfache Gesellschaft)

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Saron-Hypotheken wird ein Zinssatz-Swap eingesetzt. Der abgesicherte Nominalwert beläuft sich auf CHF 10 Mio. (Vorjahr 22 Mio.). Die Restlaufzeit beträgt 11 Jahre. Der Wiederbeschaffungswert wird nicht bilanziert.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF	CHF
	2025	2024
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	6 874	3 839
Jahresergebnis	13 996	46 035
Total Bilanzgewinn	20 870	49 874
Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	– 1 000	– 3 000
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	– 10 000	– 40 000
Vortrag auf die neue Rechnung	9 870	6 874

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 2025, 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, 17. März 2026

Consultive Revisions AG



Jonas Dähler
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Roman Jost
Zugelassener Revisionsexperte

Liegenschaften am 31. Dezember 2025

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Robinienweg 1-7 / Spitzweg 2-8	5 658 500	5 828 096
Sonneggstrasse 1-3	2 266 562	3 738 337
Talwiesenstrasse 55-61, 71-73	2 186 225	8 717 583
Pfirsichweg / Quittenweg / Kirschenweg / Talackerstrasse	15 243 512	24 854 400
Talackerstrasse 80, 82	5 579 592	6 265 933
Frauenfelderstrasse 97	833 304	2 380 000
Resedaweg 1-9	1 152 749	2 874 957
Grabenackerstrasse / Im Geissacker / Stadlerstrasse 25-35	23 338 631	75 048 171
Salstrasse 100-108	5 086 248	11 540 037
Pappelweg 1-9	811 661	4 725 002
Wolfbühlstrasse 40, 44, 48	12 255 236	16 763 720
Wolfbühlstrasse / Wieshofstrasse 75-79 / Papiermühleweg 9 a + b	11 191 004	34 093 119
Weberstrasse 48-60 / Sal.-Bleuler-Weg 1-11 / Unt. Deutweg 23	2 743 030	17 024 723
Wolfbühlstrasse 66-72	1 033 565	3 784 771
Weberstrasse 90-98	4 691 875	9 038 169
J.C. Heer-Strasse 39, 41	3 789 743	7 000 687
Hörnlistrasse 34-38	3 565 141	7 488 289
Zwinglistrasse 32-42	3 061 992	10 042 446
Schaffhauserstrasse 134-144	4 234 706	9 680 007
Geerackerweg 3-7	1 729 777	3 802 181
Seuzacherstrasse 2-28	11 611 617	26 596 357
Hegistrasse 45	2 646 769	3 327 799
Hegistrasse 47	1 560 971	3 080 303
Strahleggweg 1-15	15 338 917	35 996 288
Wolfbühlstrasse 34 a-c	2 505 869	6 582 723
Landvogt-Waser-Strasse 54, 56	2 928 415	5 758 434
Etzbergstrasse 2-6	3 255 803	7 349 999
Seenerstrasse 161-169	6 347 237	16 453 892
Seenerstrasse 177-189	15 784 361	34 258 256
Wingertlistrasse 20-26	8 514 480	12 321 236
Hüsliweg 4 / Kanzleistrasse 6	853 759	1 748 146
Hegistrasse 25	2 092 825	2 147 807
Sägeweg 1, 2, 4, 5 / Hüsliweg 5, 7	9 651 628	17 447 066
Ruchwiesenstrasse 49, 51	3 577 414	5 615 301
Rebenweg 34-38	9 684 900	14 338 048
Müliwies, Schlosstalstrasse 200-208, Wolfbühlstrasse 74-82	10 270 950	18 529 169
Aeckerwiesenstrasse 31 / Wartstrasse 164	2 437 544	3 517 592
Wartstrasse 147, 149	2 158 512	3 500 004

Liegenschaften am 31. Dezember 2025

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Weststrasse 47, 49	2 343 920	3 960 011
Flüelistrasse 1, 3	2 175 953	3 060 275
Wülflingerstrasse 91-97, 139-141	8 837 388	12 324 997
Seenerstrasse 184, 186	3 351 730	5 850 004
Grüntalstrasse 6	1 050 148	1 486 048
Am Bach 70, 72	2 909 295	4 454 765
Stadlerstrasse 172-176	5 886 034	9 374 999
Hirschweg 27, 29	6 595 530	8 655 072
Oberseenerstrasse 71-75 / TG	16 412 200	13 531 169
Hainbuchenweg 4-10	2 731 804	4 212 386
Ersatzneubau Unterrütiweg	10 001 900	8 339 996
Buchackerstrasse 37-43	2 471 951	4 212 386
Stadlerstrasse 47	2 639 183	3 297 097
Oberzelgweg, Sennhof	71 016 700	69 188 337
Linsentalstrasse 5-25, Sennhof	35 055 339	41 771 916
Linsentalstrasse 33-37, Sennhof	370 752	1 393 169
Tösstalstrasse 364, Sennhof	1 232 597	1 842 917
Total Winterthur	396 757 448	680 214 593
Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21-39	28 941 872	42 839 060
Flurlingen, Dorfstrasse 35-41, Trüllenweg 2-6	7 543 523	12 921 686
Schaffhausen, Niklausen	8 730 000	27 615 356
Schaffhausen, Winkelriedstrasse 46-50 / Seewadelstrasse 25, 27	6 975 000	11 563 349
Schaffhausen, Rothüsliweg 9-21	6 708 000	16 873 886
Islikon, Kefikonerstrasse 6, 6 a	327 200	2 799 404
Islikon, Hauptstrasse 16, 18	1 595 208	2 745 353
Islikon, Bleichewiesestrasse 12-18, Hauptstrasse 14	16 804 800	17 569 169
Neftenbach, Heimstättenweg 1-11, 2	460 635	2 420 627
Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17-51	20 176 861	28 144 476
Bülach, Kasernenstrasse 93-105	33 236 600	35 560 568
Wiesendangen, Schulstrasse 8 a-d	10 665 400	11 609 759
Wiesendangen, Gemeindehausweg 9-15	11 470 000	10 715 807
Total ausserhalb Winterthur	153 635 099	223 378 500
Bauland	12 686 500	
Total gesamt	563 079 047	903 593 093

Bestand Wohnbauten am 31. Dezember 2025

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 a		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		4	8								12
2011	Kirschenweg 2, 10-18		3	3								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		2	6								8
1937	Pfirsichweg 2, 4, 5, 6		3	1								4
1944	Quittenweg 2-16		4	4								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 2025

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	Wülflingerstrasse 91-97, 139-141								36			36
1951	Zwinglistrasse 32-42							18	18			36
Sennhof												
2003	Linsentalstrasse 5-25, 33-37	2	1				6	36	47	9	3	104
2018	Oberzelgweg 1-11 / 2-22						14	54	65	6		139
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			4								4
2006	Tösswiesenstrasse 17-39, 41-51			12				12	24			48
Schaffhausen												
2019	Akazienstrasse 1-37		21	12								33
2019	Alleeweg 3-11			8								8
2019	Birkenstrasse 4-10		4									4
2019	Rothüslweg 9-21						4	8	33	4		49
2019	Seewadelstrasse 25-27								12			12
2019	Stimmerstrasse 43-59		6	3								9
2019	Winkelriedstrasse 46-50							8	20			28
Sulz Rickenbach												
2000	Riedmühlestrasse 21-39			24			3	8	29	15	1	80
Wiesendangen												
2018	Gemeindehausweg 9-15							18	6			24
2016	Schulstrasse 8a-d						6	7	2	3		18
Total		11	104	160	1	25	188	803	854	90	4	2240

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 Nik Harb, Winterthur (S. 3).

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