

A photograph of a man with short dark hair and sunglasses on his head, wearing a blue t-shirt, holding a baby. The baby is wearing a white top and holding a colorful toy. They are outdoors with green foliage in the background.

HGW ▲

DIGITALER  
GESCHÄFTSBERICHT  
2023

In diesem Geschäftsbericht befassen wir uns mit dem Thema Wandel und wie wir damit umgehen. Dabei gilt es einerseits mit gesellschaftlichen Entwicklungen Schritt zu halten, andererseits aber auch, ein sicherer Hafen für unsere Bewohner/innen zu bleiben. Andreas Mader zeigt mit seinen Bildern, dass es wichtig ist, diese Herausforderungen gemeinsam anzupacken.

Dieses PDF ist die kompakte Version des neuen und umfassenden digitalen Geschäftsberichts der HGW. Verpassen Sie nichts, besuchen Sie uns digital und machen Sie sich ein Bild, was uns 2023 sonst noch beschäftigte.

### **Impressum**

**Inhalt und Redaktion:** HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur,  
Mirjam Giarrizzo und Tamara Koller, Kommunikation

**Textredaktion:** Partner & Partner AG, Winterthur

**Fotos:** Andreas Mader, Winterthur

4 Editorial

6 Fokus-Thema

9 Jahresrechnung

10 Lagebericht 2023

11 Bilanz per 31. Dezember 2023

12 Erfolgsrechnung 2023

13 Geldflussrechnung 2023

14 Anhang zur Jahresrechnung

17 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

18 Revisionsbericht

20 Liegenschaften

22 Bestand Wohnbauten



**QR Code scannen** und ganz einfach zum vollständigen digitalen Geschäftsbericht gelangen!

[gb-2023.hgw-wohnen.ch](https://gb-2023.hgw-wohnen.ch)

# Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

## **Veränderung ist Entwicklung**

Wir begrüßen Sie zum vorliegenden Geschäftsbericht erstmals auch digital. Uns ist dabei sehr wohl bewusst, dass diese Veränderung nicht nur Freude bereitet und sicher auch einige von Ihnen den gedruckten Geschäftsbericht vermissen werden. Deshalb können Sie entweder eine kompakte PDF-Version des Geschäftsberichts herunterladen oder in gedruckter Form bei uns bestellen.

Wie haben Sie es mit Veränderung und Entwicklung? Sind Sie eher zurückhaltend, begeistert, gespannt oder sogar besorgt? Auch für uns als HGW ist es eine Gratwanderung: Wir müssen bei gewissen Entwicklungen mithalten, teilweise sogar aufholen, aber grundsätzlich nehmen wir eine eher reaktive Haltung ein. Denn unser oberstes Ziel ist Stabilität. Die HGW soll auch in Zukunft ein sicherer Hafen für die Bewohnenden sein.

Die Digitalisierung sowie personelle Wechsel haben uns 2023 besonders beschäftigt. Zur Digitalisierung gehört neben diesem Geschäftsbericht in moderner Form vor allem das Aufsetzen neuer, schlanker Geschäftsprozesse mithilfe von digitalen Tools. Hier sind wir einen grossen Schritt weitergekommen und werden auch im laufenden Jahr noch viel umsetzen.

Die personellen Wechsel haben zwar zunächst Lücken hinterlassen. Aber neue Menschen bringen neue Chancen, frischen Wind und innovative Ideen, was uns gut tun wird. Es liegt also immer auch in unserer Hand, die Dinge positiv zu gestalten. Das tun unsere Mitarbeitenden tagtäglich und auch in herausfordernden Phasen, wofür wir ihnen ganz besonders danken.

Natürlich gibt es Entwicklungen, die wir nicht selbst steuern können – wohl aber, wie wir darauf reagieren. Dazu gehören beispielsweise das Zinsumfeld oder Kriege und Konflikte, die zu Verunsicherung, Ressourcenknappheit oder auch steigenden Preisen führen.

Genau in diesen Zeiten zeigt sich unsere Stärke: Unsere Stabilität und der genossenschaftliche Gedanke bieten Sicherheit. Gleichzeitig wollen wir aber auch den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen, um zukunftsfähig zu bleiben. Zum Beispiel, indem wir Wohnraum für Menschen in allen Lebensphasen anbieten, gemeinschaftlich genutzte Angebote ausbauen oder unsere Mietenden zur genossenschaftlichen Fairness aufrufen, damit mehr Menschen von bezahlbarem Wohnraum profitieren können. Das bedingt eine nachhaltige Ausrichtung mit sinnvollen Investitionen, eine gute Planung, Transparenz sowie eine offene Kommunikation.

«Unsere Stabilität und der  
genossenschaftliche Gedanke  
bieten Sicherheit.»

**Gamal Rasmy, Geschäftsführer**



**Gamal Rasmy,  
Geschäftsführer  
und Dieter Beeler,  
Präsident**

Sie sehen es auch in unseren Geschäftszahlen: Wir stehen stabil da. Die Pandemie und den Ukraine-Krieg haben wir erfreulicherweise schadlos überstanden. Unser Gewinn fällt zwar etwas tiefer aus als in den letzten Jahren, was jedoch mit den notwendigen und nachhaltigen Investitionen in unsere Liegenschaften zusammenhängt. Unser Solidaritätsfonds erlaubte es uns auch 2023, Mietzinserhöhungen nach Sanierungen abzufedern oder Menschen in Ausnahmesituationen und gemeinnützige Organisationen zu unterstützen. Im Interesse der finanziellen, nachhaltigen Stabilität wurden die Mieten im 2023 aufgrund des höheren Referenzzinssatzes und bei einzelnen Liegenschaften infolge von Sanierungen angehoben. Insgesamt dürfen wir in diesem Jahresbericht ein erfreuliches Bild der HGW präsentieren – einer HGW, die bereit ist für die Zukunft. Wir freuen uns sehr, diesen Weg mit Ihnen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiterzugehen und danken Ihnen für das Vertrauen!

Dieter Beeler,  
Präsident

Gamal Rasmy,  
Geschäftsführer

# FOKUS-THEMA



# Stabilität bringt Sicherheit

Schauen Sie mit Zuversicht oder mit Sorge in die Zukunft? Beschäftigen Sie Themen wie Verdichtung, Wohnen im Alter oder Energiekosten? Wie werden wir in den nächsten Jahren und Jahrzehnten in der Schweiz zusammenleben?

Die HGW setzt sich laufend mit dem Thema «Zukunft des Wohnens» auseinander – auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenen Bereichen. Dabei steht Stabilität im Zentrum, denn Stabilität bringt Sicherheit, ist unser Geschäftsführer Gamal Rasmy überzeugt: «Es ist wie bei einem Haus: nur mit einem stabilen Fundament und einer soliden Bauweise überdauert es die Zeit gut. So sehen wir die HGW.» Was das genau bedeutet, was alles damit zusammenhängt und wie er selbst in die Zukunft blickt, erläutert Gamal Rasmy im Gespräch.

Wussten Sie, dass auch Immobilien Lebenszyklen haben? Was das für die Zukunftsplanung bedeutet und warum die HGW gerade darum besonders stabil (und manchmal auch etwas langsam) ist, verrät Geschäftsführer Gamal Rasmy im Gespräch.

## Welche Zukunftsthemen beschäftigen die HGW derzeit?

Gamal Rasmy: Ein zentrales Thema ist sicher das Bevölkerungswachstum: Das Bauland in der Schweiz ist begrenzt – aber die Schweizer Bevölkerung wächst. Dieses Spannungsfeld führt zu Herausforderungen und Ängsten. Glücklicherweise verfügt die HGW noch über Potenzial für mehr Wohnraum. Wir können im Bestand weiter verdichten und auch mit Baulandreserven noch etwas wachsen. Ausserdem können wir den Wohnraum gerechter verteilen, indem grössere Wohnungen von mehr Menschen bewohnt werden. Mit Ersatzneubauten stellen wir zum Beispiel neuen Wohnraum mit kleineren Wohnungen für ältere Menschen oder Einzelpersonen und Paare zur Verfügung, die dann wiederum grosse Wohnungen für Familien freigeben. Der Grabenacker ist aktuell das beste Beispiel dafür.

Bei der nachhaltigen Ausrüstung unserer Gebäude – sei es energetisch oder auch technisch – können wir sicher noch besser werden, aber daran arbei-

## «Für uns haben Stabilität und Sicherheit Priorität.»

**Gamal Rasmy, Geschäftsführer**

ten wir Stück für Stück. Wichtig ist, dass wir dabei überlegt vorgehen, gut analysieren und das umsetzen, was Sinn macht.

### Ist die HGW also langsam?

(lacht) Es gibt sicher schnellere als uns – aber für uns haben Stabilität und Sicherheit Priorität. Bei Immobilien muss man in grossen Zeithorizonten denken. Uns gibt es schon seit hundert Jahren und so soll es weitergehen. Andere mögen schneller und moderner sein: Wir können unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafter dafür eine langfristige Perspektive bieten.

### Was ist denn der übliche Zeithorizont, den die HGW auf dem Schirm hat?

Bei Immobilien gehen wir von einer Lebensdauer von rund 100 Jahren aus. Da plant man in grossen Zyklen. Gesellschaftliche Veränderungen entwickeln sich im Verhältnis dazu teilweise schneller und so müssen unsere langfristigen Planungen manchmal kurzfristig angepasst werden. Das kommt vor und dann reagieren wir mit der nötigen Flexibilität.

Es gibt aber auch Themen mit kürzeren Zeithorizonten. Zum Beispiel bei den Hypothekenzinsen, die sich gerade kürzlich relativ stark und rasch geändert haben. Daher legen wir langfristig und gestückelt an, um Risiken zu minimieren. Denn beeinflussen können wir solche Entwicklung selbst ja leider nicht.

### **Welche Themen kann die HGW denn aktiv mitgestalten?**

Die HGW hat in ihren Liegenschaften zwar noch Potenzial für weiteren Wohnraum, aber auch dieses ist begrenzt. Darum bringen wir uns zusammen mit anderen Genossenschaften und dem Verband bei den Behörden aktiv ein, um dem preisgünstigen Wohnraum mehr Möglichkeiten zu Wachsen zu verschaffen. Zum Beispiel in Arealentwicklungsprojekten oder wenn es um die aktuelle Revision des Winterthurer Richtplans geht.

So versuchen wir, auf gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, die wir nicht beeinflussen können, überlegt und zielgerichtet zu reagieren.

### **Wie bleibt ihr über solche Entwicklungen informiert?**

Wir informieren uns aufmerksam in den allgemeinen und fachspezifischen Medien und über die Experten, mit denen wir in verschiedenen Projekten zusammenarbeiten. Vom Bau über die Bewirtschaftung bis hin zum Sozialen kommen so neue Trends und Themen auf, die wir dann HGW-intern breit abgestützt diskutieren. Darüber hinaus sind wir in Winterthur sowie in der Genossenschafts- und Immobilienbranche gut vernetzt und engagieren uns beispielsweise auch im WBG, dem Verband gemeinnütziger Wohnbauträger.

### **Viele Menschen verbinden die Zukunft mit Teuerung, Energieengpässen, Verdichtung – und sind verunsichert. Wie geht die HGW mit diesen Unsicherheiten um?**

Wir leben schon in besonderen Zeiten: Corona, Kriege, Energiefragen – und alles geht sehr schnell. In diesen Zeiten des Wandels ist die HGW für mich ein sehr stabiler Mikrokosmos. Wir wissen, dass vieles, was wir nicht steuern können, auf unsere Bewohnenden belastend einwirkt. Das nehmen wir ernst und reagieren darauf, indem wir informieren und aufklären, wie wir es zum Beispiel bei den steigenden Energiepreisen getan haben. Und kommt es bei Einzelnen zu finanziellen Engpässen, helfen wir mit Unterstützungen aus unserem Solidaritätsfonds. Auch bei unseren Sanierungs- und Neubauprojekten achten wir stets darauf, kostensensitiv vorzugehen, Ausgaben im Rahmen zu halten und dabei dennoch eine hohe Qualität zu erzielen. Wir machen bei unseren Mietenden übrigens die Erfahrung, dass sie bei Veränderungen mitziehen und Verständnis haben. Daraus ziehen wir eine positive Bestätigung für unser Handeln.

### **Geht die HGW mit Zukunftsthemen deiner Meinung nach gut um?**

Wir sind eher konservativ – und das halte ich für richtig. Wir wollen nicht die Schnellsten sein, wenn

es um die Umsetzungen neuer Ideen geht. Unsere Priorität liegt darin, langfristig, sinnvoll und nachhaltig zu handeln sowie Sicherheit zu geben und Risiken im Rahmen zu halten. So stellen wir sicher, dass bei uns auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Potenzial sehen wir darin, unsere Bewohnenden noch transparenter über getroffene Entscheidungen und deren Hintergründe zu informieren.

### **Was ist Ihre persönliche Herangehensweise, wenn es um Zukunftsthemen geht?**

Im Privaten probiere ich gerne neue Sachen aus und finde es nicht schlimm, wenn nicht jede Herausforderung zu meistern ist. Grundsätzlich blicke ich mit Zuversicht und Vertrauen in die Zukunft. Ich sehe im Wandel immer auch eine Chance zur Weiterentwicklung, anstatt ihm mit Angst zu begegnen. Denn Angst lähmt, das führt zu Stillstand, und Stillstand ist nie gut.

Wie weitere, ganz unterschiedliche Personen sich die Zukunft des Wohnens vorstellen, was sie dabei beschäftigt und warum, haben wir in weiteren spannenden Gesprächen zusammengetragen. Sie finden alle Interviews im digitalen Geschäftsbericht.

### **Einfach QR Code scannen und weiterlesen.**



### **Gamal Rasmy ist Geschäftsführer der HGW,**

gebürtiger Österreicher und ein Teamplayer. Seit 2003 lebt er in Winterthur und verbringt seine Freizeit gerne in den Bergen. Die Themen der Immobilienwelt und des sozialen Wohnens begleiten den ausgewiesenen Immobilien-Profi schon seit vielen Jahren.



## JAHRESRECHNUNG

# Lagebericht 2023

Die HGW hat die Beeinträchtigungen der Pandemie und des Ukraine-Kriegs sowie die daraus folgende Ressourcenknappheit und Kostensteigerung dank ihrer soliden Basis und vorausschauenden Planung schadlos überstanden. 2023 konnte deshalb der Blick wieder vermehrt auf die Zukunft gerichtet werden. Dabei beschäftigte uns vor allem die Weiterentwicklung der HGW, die auch von einigen personellen Veränderungen und dem Thema Digitalisierung geprägt wurde.

## Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die HGW blickt positiv auf das Jahr 2023 zurück. Trotz personeller Wechsel und zwischenzeitlicher Vakanzen wurde der Betrieb erfolgreich aufrechterhalten, zum Teil mit etwas reduziertem Angebot in der Siedlungsarbeit. Aufgrund des Abschlusses von mehreren Sanierungen im Jahr 2023 fällt der Gewinn dieses Jahr mit rund CHF 40 000 tiefer aus als in den Vorjahren. Dennoch standen ausreichende Mittel zur Verfügung, um die nötigen Abschreibungen und Rückstellungen für unsere Liegenschaften als wichtige Basis für den zukünftigen Substanzerhalt zu tätigen.

## Mitarbeitende

Erstmals seit vielen Jahren hatten wir 2023 mehrere Personalwechsel zu verzeichnen. So verliessen Sabine Binder, Stefan Zollinger und Janine Ramdani die HGW. Mit Uli Blessing konnte im November 2023 die Bereichsleitung Bau neu besetzt werden. Die übrigen Abgänge wurden zwischenzeitlich ebenfalls kompensiert und die neuen Mitarbeitenden starten im ersten Quartal 2024.

## Risikobeurteilung

Vorstand und Geschäftsleitung prüfen in Zusammenarbeit mit der internen und externen Revision die relevanten Risiken regelmässig. Im Bedarfsfall werden Massnahmen eingeleitet oder zusätzliche Abklärungen getroffen, um allfällige Risiken zu minimieren. Dieser Prozess wird schriftlich festgehalten, beurteilt und die Entwicklung entsprechend überwacht. Aktuell sind keine wesentlichen Risiken zu verzeichnen.

## Solidaritätsfonds

Im Geschäftsjahr 2023 wurden aus dem Solidaritätsfonds einzelne Genossenschafterinnen und

Genossenschafter sowie Institutionen mit CHF 205 450 unterstützt. Im Umfang von CHF 135 677 wurden Mietzinsverbilligungen nach Sanierungen ausgerichtet. Der Bestand des Solidaritätsfonds betrug per Ende 2023 CHF 1,13 Mio.

## Vermietungslage

Bei Wohnungen sind nur kurzfristige oder sanierungsbedingte Leerstände zu verzeichnen. Garagen- und Parkplätze stehen je nach Standort etwas länger leer.

Die Miet- und Pachtzinserträge lagen bei CHF 35,9 Mio. und sind im Vergleich zum Vorjahr etwas gestiegen. Die Mietzinsen erhöhten sich aufgrund der Anpassung an den Referenzzinssatz per 1. Oktober 2023 sowie durch die höheren Mietzinseinnahmen nach Sanierungen und aus der Erstvermietung Unterrütiweg. Tiefere Mietzinseinnahmen sind in der Siedlung Grabenacker zu verzeichnen. Diese stehen in Zusammenhang mit den Leerständen während der Gesamtsanierung.

## Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Obwohl wir uns aktuell primär in einem Sanierungszyklus befinden, konnten wir 2023 die beiden Neubauprojekte «Alpenblick, Schaffhausen» und «Ersatzneubauten Grabenacker, Winterthur» im Rahmen von Architekturwettbewerben vorantreiben und den «Ersatzneubau Unterrütiweg, Winterthur» in Betrieb nehmen. Bei den Sanierungen beschäftigten uns insbesondere die grösseren Siedlungen Grabenacker und Buchacker in Winterthur sowie Niklausen in Schaffhausen. In Planung befinden sich die Siedlungen Grüzefeld, Mattenbach und Sägearéal in Winterthur. Zudem befassten wir uns mit Potenzialanalysen für verschiedene Grundstücke, um das weitere Vorgehen zu klären.

## Zukunftsaussichten

Die Entwicklung, die daraus resultierenden Veränderungen und die personellen Wechsel bieten die Chance, bisherige Abläufe und Prozesse zu hinterfragen und zu optimieren. Auch wenn diese Veränderungen und die Digitalisierung die HGW dieses Jahr noch stark beschäftigen werden, blicken wir positiv auf das 2024 und freuen uns auf das Ergebnis und die Erfolge aus dieser Entwicklung.

# Bilanz

## per 31. Dezember

<b>Aktiven</b>		CHF	CHF
	Erläuterungen	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Flüssige Mittel		15 418 631	6 750 939
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		332 216	457 664
Übrige kurzfristige Forderungen		9 109	10 129
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1	1 567 167	1 503 854
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>17 327 123</b>	<b>8 722 586</b>
Finanzanlagen	2	116 686	116 557
Mobile Sachanlagen	3	314 804	429 404
Immobilien Sachanlagen	4	570 611 880	566 865 531
<b>Anlagevermögen</b>		<b>571 043 370</b>	<b>567 411 492</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>588 370 493</b>	<b>576 134 078</b>
<b>Passiven</b>		CHF	CHF
	Erläuterungen	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	3 603 705	3 708 375
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		9 500 000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	193 515	204 362
Passive Rechnungsabgrenzungen	7	1 842 655	1 829 541
Kurzfristige Rückstellungen		52 142	28 399
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>15 192 017</b>	<b>5 770 677</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	465 725 551	464 054 738
Langfristige Rückstellungen		116 623	615 727
Fonds	9	77 367 063	76 034 846
<b>Langfristiges Fremdkapital und Fonds</b>		<b>543 209 237</b>	<b>540 705 311</b>
Genossenschaftskapital		11 762 400	11 489 600
Gesetzliche Gewinnreserven		2 231 000	2 207 000
Freiwillige Gewinnreserven		15 930 000	15 490 000
Vortrag vom Vorjahr		7 490	9 089
Jahresergebnis		38 349	462 401
<b>Eigenkapital</b>		<b>29 969 239</b>	<b>29 658 090</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>588 370 493</b>	<b>576 134 078</b>

# Erfolgsrechnung

## 1. Januar bis 31. Dezember

		CHF	CHF
	Erläuterungen	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Miet- und Pachtzinserträge		35 937 158	35 092 164
Übriger Erlös		236 968	180 098
Liegenschaftenaufwand	10	- 20 611 441	- 19 555 723
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>15 562 685</b>	<b>15 716 539</b>
Personalaufwand	11	- 3 033 412	- 3 057 710
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>		<b>12 529 273</b>	<b>12 658 829</b>
Raumaufwand		- 344 791	- 337 631
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz		- 4 596	- 5 483
Fahrzeugaufwand		- 6 928	- 2 812
Versicherungen und Abgaben		- 19 882	- 25 937
Verwaltungs- und Informatikaufwand		- 1 074 983	- 868 346
Werbeaufwand		- 60 800	- 382 860
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>- 1 511 980</b>	<b>- 1 623 069</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>11 017 293</b>	<b>11 035 760</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	12	- 4 721 927	- 4 663 410
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>6 295 366</b>	<b>6 372 350</b>
Finanzaufwand	13	- 6 168 940	- 5 794 398
Finanzertrag		1 623	3 457
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>128 049</b>	<b>581 409</b>
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	14	0	9 992
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>128 049</b>	<b>591 401</b>
Direkte Steuern		- 89 700	- 129 000
<b>Jahresergebnis</b>		<b>38 349</b>	<b>462 401</b>

# Geldflussrechnung

	CHF	CHF
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>38 349</b>	<b>462 401</b>
+ Abschreibungen und Wertberichtigungen	4 721 927	4 663 410
+ Bildung / – Auflösung von Rückstellungen und Fonds	856 856	2 864 475
+ Abnahme / – Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	125 448	66 273
+ Abnahme / – Zunahme kurzfristige Forderungen	1 020	10 786
+ Abnahme / – Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	– 63 313	– 131 950
+ Zunahme / – Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	– 104 670	– 230 075
+ Zunahme / – Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten	– 10 847	28 735
+ Zunahme / – Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	13 114	88 992
+ Verluste / – Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	0	– 1 998
<b>= Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>5 577 884</b>	<b>7 821 049</b>
– Investitionen / + Devestitionen Finanzanlagen	– 130	– 510
– Investitionen / + Devestitionen mobile Sachanlagen	– 41 392	– 141 517
– Investitionen / + Devestitionen immobile Sachanlagen	– 8 312 283	– 13 402 231
<b>= Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 8 353 805</b>	<b>– 13 544 258</b>
+ Aufnahme / – Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9 500 000	0
+ Aufnahme / – Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 670 813	7 245 153
+ Einzahlungen / – Rückzahlungen Genossenschaftskapital	272 800	26 100
<b>= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11 443 613</b>	<b>7 271 253</b>
<b>+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel</b>	<b>8 667 692</b>	<b>1 548 044</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
Stand per Beginn des Berichtsjahres	6 750 939	5 202 895
Stand per Ende des Berichtsjahres	15 418 631	6 750 939
<b>+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel</b>	<b>8 667 692</b>	<b>1 548 044</b>

# 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% der 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% und 45%, je nach Anlagekategorie.

#### Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovierungen 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
	2023	2022
<b>1 Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Mit Mietern abzurechnende Kosten	1 164 566	1 241 492
Ausstehende Beiträge (Fördergelder Bauprojekte)	328 139	244 299
Diverse Abgrenzungen	74 462	18 063
	<b>1 567 167</b>	<b>1 503 854</b>
<b>2 Finanzanlagen</b>		
ZKB Mietkaution	100 186	100 057
Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaften	9 000	9 000
Beteiligungen	7 500	7 500
	<b>116 686</b>	<b>116 557</b>

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>3 Mobile Sachanlagen</b>		
Maschinen und Apparate	38 500	63 000
Möbiliar und Einrichtungen	183 800	220 800
Büromaschinen	3 900	4 100
Informatik und Kommunikationstechnologie	40 000	60 400
Fahrzeuge	44 600	74 800
Werkzeuge und Geräte	4 004	6 304
	<b>314 804</b>	<b>429 404</b>
<b>4 Immoblie Sachanlagen</b>		
Liegenschaften	605 392 500	588 921 300
Amortisationskonto Liegenschaften	- 67 510 953	- 63 087 553
Liegenschaften im Baurecht	18 004 000	18 004 000
Heimfallfonds	- 2 737 200	- 2 626 400
Unbebaute Grundstücke	13 237 600	13 237 600
Amortisationskonto unbebaute Grundstücke	- 551 100	- 551 100
Photovoltaikanlagen	636 226	489 320
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	- 137 225	- 105 490
Liegenschaften im Bau	4 278 032	12 583 854
	<b>570 611 880</b>	<b>566 865 531</b>
<b>5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Kreditoren	1 641 013	1 727 374
Vorausbezahlte Mietzinsen	1 961 692	1 980 801
Depotgelder	1 000	200
	<b>3 603 705</b>	<b>3 708 375</b>
<b>6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Mehrwertsteuer	10 520	9 032
Verrechnungssteuer Depositenkasse	146 845	152 530
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	36 150	42 800
	<b>193 515</b>	<b>204 362</b>
<b>7 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	1 351 629	1 328 706
Ausstehende Rechnungen für Investitionen	237 344	64 920
Abgrenzung Hypothekarzinsen	22 729	241 882
Diverse Abgrenzungen	230 953	194 033
	<b>1 842 655</b>	<b>1 829 541</b>

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Depositenkasse	41 259 351	43 868 538
Hypotheken	407 766 200	403 486 200
EGW-Anleihen	16 700 000	16 700 000
	<b>465 725 551</b>	<b>464 054 738</b>
<b>9 Fonds</b>		
Erneuerungsfonds	76 239 073	74 567 730
Solidaritätsfonds	1 127 990	1 467 116
	<b>77 367 063</b>	<b>76 034 846</b>
<b>10 Liegenschaftenaufwand</b>		
Liegenschaftenaufwand ordentlich	- 8 911 262	- 8 556 942
Erneuerungsfonds	- 7 463 104	- 7 019 931
Grossreparaturen / Sanierungen	- 4 237 075	- 3 978 850
	<b>- 20 611 441</b>	<b>- 19 555 723</b>
<b>11 Personalaufwand</b>		
Personalaufwand inkl. Regie- und Hauswartbetrieb	- 4 949 043	- 4 924 533
Umlage Regie- und Hauswartbetrieb	1 915 631	1 866 823
	<b>- 3 033 412</b>	<b>- 3 057 710</b>
<b>12 Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>		
Abschreibungen und Wertberichtigungen Immobilien	- 4 565 935	- 4 439 190
Abschreibungen Sachanlagen	- 155 992	- 224 220
	<b>- 4 721 927</b>	<b>- 4 663 410</b>
<b>13 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	- 5 614 674	- 5 227 018
Zinsaufwand EGW-Anleihen	- 34 375	- 34 375
Zinsaufwand Depositenkasse	- 426 074	- 442 788
Baurechtszins	- 80 682	- 77 741
Diverses	- 13 135	- 12 476
	<b>- 6 168 940</b>	<b>- 5 794 398</b>
<b>14 Erläuterungen zu ausserordentlichem, einmaligem oder periodenfremdem Ertrag</b>		
Gewinn aus Veräusserung Anlagevermögen	0	1 998
Rückvergütung Unfallversicherung definitive Abrechnungen 2017 - 2020	0	7 994
	<b>0</b>	<b>9 992</b>

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anzahl Mitarbeitende</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	> 10 und < 50	> 10 und < 50
<b>Fälligkeiten langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	335 825 551	318 224 738
fällig nach 5 Jahren	129 900 000	145 830 000
<b>Sonstige Angaben</b>		
Verpflichtung aus langfristigem Mietvertrag (Geschäftsstelle)	994 377	1 192 200
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	137 590	0
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	535 651 828	536 866 124
Entschädigung an Organe:		
- Vorstand	178 500	152 153
- Revisionsstelle / Internes Inspektorat	24 340	17 294
- Kommissionen	27 062	21 083

<b>Langfristige Verträge</b>	<b>Laufzeit bis</b>	<b>Zins pro Jahr</b>
Baurechtsvertrag Schlosstalstrasse, Winterthur	2050	32 353
Baurechtsvertrag Rothüsliweg, 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 51,0 Mio.). Die Laufzeiten betragen 10 bzw. 15 Jahre. Die Wiederbeschaffungswerte werden nicht bilanziert.

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

	CHF	CHF
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Vortrag vom Vorjahr	7 490	9 089
Jahresergebnis	38 349	462 401
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>45 839</b>	<b>471 490</b>
<b>Antrag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns</b>		
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	- 2 000	- 24 000
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	- 40 000	- 440 000
<b>Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>3 839</b>	<b>7 490</b>

# 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 2023, 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](http://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, 20. März 2024

**Consultive Revisions AG**



Jonas Dähler  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Stefan Kuhlöw  
Zugelassener Revisionsexperte

# Liegenschaften am 31. Dezember 2023

	CHF	CHF
	<b>Netto-Anlagewert</b>	<b>Versicherungswert</b>
Robinienweg 1 – 7 / Spitzweg 2 – 8	5 748 700	5 534 243
Sonneggstrasse 1 – 3	2 306 962	3 549 850
Talwiesenstrasse 55 – 61, 71 – 73	2 230 425	8 278 041
Pfirsichweg / Quittenweg / Kirschenweg / Talackerstrasse	15 520 912	17 655 109
Talackerstrasse 80, 82	5 684 592	5 950 004
Frauenfelderstrasse 97	839 504	2 260 000
Resedaweg 1 – 9	1 173 349	2 730 001
Grabenackerstrasse / Im Geissacker / Stadlerstrasse 25 – 35	17 164 731	62 594 508
Salstrasse 100 – 108	5 176 248	10 958 186
Pappelweg 1 – 9	825 261	3 847 514
Wolfbühlstrasse 40, 44, 48	12 472 636	15 918 491
Wolfbühlstrasse / Wieshofstrasse 75 – 79 / Papiermühleweg 9 a + b	11 403 204	31 787 070
Weberstrasse 48 – 60 / Sal.-Bleuler-Weg 1 – 11 / Unt. Deutweg 23	2 800 830	16 166 334
Wolfbühlstrasse 66 – 72	1 053 765	3 593 942
Weberstrasse 90 – 98	4 776 075	8 582 463
J.C. Heer-Strasse 39, 41	3 858 943	6 647 711
Hörnlistrasse 34 – 38	3 629 141	7 110 728
Zwinglistrasse 32 – 42	3 114 992	9 536 104
Schaffhauserstrasse 134 – 144	4 311 306	8 257 272
Geerackerweg 3 – 7	1 758 577	3 610 474
Seuzacherstrasse 2 – 28	11 803 817	24 912 127
Hegistrasse 45	2 695 169	3 160 011
Hegistrasse 47	1 589 571	2 924 994
Strahleggweg 1 – 15	15 613 917	34 181 344
Wolfbühlstrasse 34 a – c	2 551 269	6 250 821
Landvogt-Waser-Strasse 54, 56	2 980 015	5 468 093
Etzbergstrasse 2 – 6	3 314 403	6 581 538
Seenerstrasse 161 – 169	6 461 237	15 624 284
Seenerstrasse 177 – 189	16 083 961	32 530 949
Wingertlistrasse 20 – 26	8 664 080	11 699 997
Hüsliweg 4 / Kanzleistrasse 6	869 759	1 660 004
Hegistrasse 25	2 127 625	2 039 514
Sägeweg 1, 2, 4, 5 / Hüsliweg 5, 7	9 829 028	16 442 766
Ruchwiesenstrasse 49, 51	3 641 014	5 332 176
Rebenweg 34 – 38	9 860 100	13 615 121
Müliwies, Schlosstalstrasse 200 – 208, Wolfbühlstrasse 74 – 82	10 455 150	17 594 925
Aeckerwiesenstrasse 31 / Wartstrasse 164	2 481 144	3 340 235
Wartstrasse 147, 149	2 197 512	3 307 318

# Liegenschaften am 31. Dezember 2023

	CHF	CHF
	<b>Netto-Anlagewert</b>	<b>Versicherungswert</b>
Weststrasse 47, 49	2 386 320	3 435 144
Flüelistrasse 1, 3	2 214 753	2 905 976
Wüflingerstrasse 91 - 97, 139 - 141	8 991 588	11 641 848
Seenerstrasse 184, 186	3 411 730	4 630 186
Grüntalstrasse 6	1 068 748	1 411 121
Am Bach 70, 72	2 961 295	4 230 155
Stadlerstrasse 172 - 176	5 990 834	7 915 469
Hirschweg 27, 29	6 711 130	8 218 682
Oberseenerstrasse 71 - 75 / TG	16 669 800	12 848 925
Hainbuchenweg 4 - 10	2 779 604	3 999 997
Unterrütiweg 26 - 30	10 155 300	8 339 996
Buchackerstrasse 37 - 43	2 515 951	3 999 997
Stadlerstrasse 47	2 688 783	3 130 857
Oberzelgweg, Sennhof	72 136 300	65 699 850
Linsentalstrasse 5 - 25, Sennhof	35 663 539	39 665 769
Linsentalstrasse 33 - 37, Sennhof	378 352	1 322 925
Tösstalstrasse 364, Sennhof	1 253 397	1 749 997
<b>Total Winterthur</b>	<b>397 046 348</b>	<b>626 381 156</b>
Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21 - 39	29 407 472	36 563 139
Flurlingen, Dorfstrasse 35 - 41, Trüllenweg 2 - 6	7 679 523	12 270 173
Niklausen	8 697 000	27 617 520
Winkelriedstrasse 46 - 50 / Seewadelstrasse 25, 27	6 975 000	11 564 080
Rothüsliweg 9 - 21	6 924 000	16 874 880
Islikon, Kefikonerstrasse 6, 6 a	332 600	2 640 996
Islikon, Hauptstrasse 16,18	1 621 608	2 590 004
Islikon, Bleichewiesestrasse 12 - 18, Hauptstrasse 14	17 090 800	16 574 995
Neftenbach, Heimstättenweg 1 - 11, 2	589 135	2 849 792
Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17 - 51	20 526 461	26 725 427
Bülach, Kasernenstrasse 93 - 105	33 767 000	33 767 598
Wiesendangen, Schulstrasse 8 a - d	10 838 400	11 024 393
Wiesendangen, Gemeindehausweg 9 - 15	11 653 000	10 175 514
<b>Total ausserhalb Winterthur</b>	<b>156 101 999</b>	<b>211 238 511</b>
Bauland	12 686 500	
<b>Total gesamt</b>	<b>565 834 847</b>	<b>837 619 667</b>

## Bestand Wohnbauten am 31. Dezember 2023

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	
<b>Winterthur</b>												
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 2023

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 - 30						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	Wingertlistrassen 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	Zwinglistrassen 32 - 42							18	18			36
<b>Sennhof</b>												
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
<b>Bülach</b>												
2017	Kasernenstrasse 93 - 105					2	14	33	25			74
<b>Flurlingen</b>												
1982	Dorfstrasse 35 - 41					5	5	8	6	2		26
1982	Trüllenweg 2 - 6						1	3	5	4		13
<b>Islikon</b>												
2014	Bleichewiesestrassen 12 - 18						5	6	12	4		27
2014	Hauptstrasse 14							9				9
1960	Hauptstrasse 16 - 18							3	9			12
1960	Kefikonerstrassen 6 / 6a						2	6	6			14
<b>Neftenbach</b>												
1942	Heimstättenweg 1 - 11, 2			5								5
2006	Tösswiesenstrassen 17 - 39, 41 - 51			12				12	24			48
<b>Schaffhausen</b>												
2019	Akazienstrassen 1 - 37		21	12								33
2019	Alleeweg 3 - 11			8								8
2019	Birkenstrassen 4 - 10		4									4
2019	Rothüsliweg 9 - 21						4	8	33	4		49
2019	Seewadelstrassen 25 - 27								12			12
2019	Stimmerstrassen 43 - 59		6	3								9
2019	Winkelriedstrassen 46 - 50							8	20			28
<b>Sulz Rickenbach</b>												
2000	Riedmühlestrassen 21 - 39			24			3	8	29	15	1	80
<b>Wiesendangen</b>												
2018	Gemeindehausweg 9 - 15							18	6			24
2016	Schulstrassen 8a - d						6	7	2	3		18
<b>Total</b>		<b>11</b>	<b>90</b>	<b>175</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>188</b>	<b>803</b>	<b>854</b>	<b>90</b>	<b>4</b>	<b>2241</b>

**HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur**  
Technoparkstrasse 3 | 8406 Winterthur  
T 052 244 39 39 | [info@hgw-wohnen.ch](mailto:info@hgw-wohnen.ch) | [www.hgw-wohnen.ch](http://www.hgw-wohnen.ch)

