



Impressum

Inhalt und Redaktion:

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur,
Tamara Koller, Kommunikation

Textredaktion und Korrektorat:

Partner & Partner, Winterthur

Design: Partner & Partner, Winterthur

Druck: Mattenbach AG, Winterthur

Fotos: Stefan Kubli, Photoworkers,
Peter Maurer, Weisslingen



4	Editorial
6	Im Fokus
6	Unsere Werte
7	Miteinander
8	Herausforderungen
9	Die HGW 2018 in Zahlen
10	Unsere Projekte
12	Persönlich
14	Jahresrückblick
16	In eigener Sache
18	Hinter den Kulissen
20	Jahresrechnung
	20 Kommissionsberichte
	21 Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung
	22 Bilanz per 31. Dezember 2018
	23 Erfolgsrechnung 2018
	24 Anhang zur Jahresrechnung
	28 Geldflussrechnung 2018
	29 Verteilung Betriebsaufwand
	30 Bericht der Revisionsstelle zur ordentlichen Revision an die Generalversammlung
32	Depositen und Fonds
33	Lagebericht
34	Liegenschaftenwerte
36	Organisation
38	Bestand
42	Ausblick 2019

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter



Wir entwickeln uns stetig weiter: als Mitarbeitende der HGW, als Fachleute, als Menschen – und auch mit Ihnen zusammen. 2018 haben wir uns die Zeit genommen, unsere Werte auf den Punkt zu bringen. Dabei war uns wichtig, dass es für jede und jeden greifbar ist, wofür die HGW steht: Wir engagieren uns für **günstiges Wohnen, aktives Mitgestalten und motiviertes Arbeiten**. Dabei handeln wir **initiativ, professionell, nachhaltig und genossenschaftlich**. Diese Werte sind auch ein Versprechen: Wir lassen uns daran messen und richten nicht nur unsere Strategie, sondern auch unser Handeln und die Organisation danach aus.

Nachhaltig: Werterhaltung und neuer Wohnraum

Unter Nachhaltigkeit verstehen wir nicht nur die bauliche, sondern auch die soziale Nachhaltigkeit. Dabei folgen wir nicht jedem Trend, sondern beobachten diese aufmerksam und wählen unsere Massnahmen mit Bedacht aus. Wir gehören nicht zu den Vorreitern technischer Entwicklungen – bauliche Kinderkrankheiten überlassen wir anderen –, sind aber dennoch offen für alles, was etablierte Nachhaltigkeit bedeutet. Und wir wollen unsere Siedlungen so entwickeln und bewirtschaften, dass die Bewohnenden alle Lebensphasen dort verbringen können.

2018 stand noch ganz im Zeichen von Neubauten und grossem Wachstum – es wurden 125 neue Wohnungen in Bülach, Sennhof Oberzelg und am Spitzweg bezogen. Das vergangene Jahr war aber auch geprägt von ersten Planungsschritten für die Entwicklung und Sanierung der bestehenden Siedlungen und Liegenschaften im Grabenacker und Grüzefeld.

Professionell: Die sichere Basis für unseren Erfolg

Für solche Projekte müssen die notwendigen personellen, finanziellen und strukturellen Ressourcen zur Verfügung stehen. Der Vorstand hat diese an neun Sitzungen diskutiert, verabschiedet und prüft deren Wirksamkeit selber und mithilfe des internen Inspektors beziehungsweise einer externen Revision.

Das Wachstum und die Zielsetzungen der HGW führten 2018 punktuell zu organisatorischen und personellen

Anpassungen. Der neue Geschäftssitz bildet mit seinen Räumlichkeiten die Organisation ab und schafft die richtigen Voraussetzungen für die Zusammenarbeit. Der ehemalige Geschäftssitz wird bald zum Handwerker-Zentrum umfunktioniert und soll den Austausch unter den Handwerkern und Handwerkerinnen fördern. An dieser Stelle bedanken wir uns ausdrücklich bei all unseren Mitarbeitenden, die sich täglich für Sie und die Werte der HGW einsetzen.

Unsere Werte sind unser Versprechen.

Unsere Finanzen sollen gesund sein und langfristig sicherstellen, dass die HGW sich auch in Zukunft entwickeln kann – wie es für unsere Wohnbaugenossenschaft wichtig ist. Mit einem Fremdkapitalanteil von knapp über 60 % – langfristig wollen wir unter diesem Wert bleiben – sichern wir diese Forderung. Wir streben ausserdem eine Tiefzinssicherung an, möchten breit abgesichert sein und setzen auf solide Finanzinstitute.

Initiativ: Zukunft gestalten

Wir möchten Chancen für Neues ergreifen und Entwicklungen, wo sinnvoll, mitmachen. Experimentiert wird zunächst im Kleinen – und was sich bewährt, wird flächendeckend umgesetzt. Uns interessiert dabei aber vor allem, wie Sie künftig wohnen möchten. Deshalb entwickelten wir 2018 unseren partizipativen Ansatz weiter und bezogen die Bewohnenden bei Siedlungsentwicklungen mit ein. Neben dem Abholen der Anliegen bei umfassenden Bau- und Sanierungsprojekten liessen wir unsere Mieterinnen und Mieter auch die Aussenräume mitgestalten. Weiter legten wir die Basis für die erste Fusion in der Geschichte der HGW: Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen (EBS) passt mit ihrem Immobilien-Bestand sehr gut zu uns.

Wir setzen uns auch ausserhalb der HGW für die Entwicklung der Genossenschaftswelt ein: Zwei Vertreter der HGW engagieren sich als Vorstandsmitglieder des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz,

Sektion Winterthur, aktiv für den gemeinnützigen Wohnungsbau im Grossraum Winterthur.

Genossenschaftlich: Gemeinsam stark

Gesellschaftliche Entwicklungen verfolgen wir genau und übernehmen, was zur HGW passt. Ziel ist es, die Gemeinschaft zu fördern, und die Strategie ist, das mit unseren Bewohnenden gemeinsam zu tun. Hier fordern wir unsere Mitglieder zum Mitmachen auf und stellen die Ressourcen zur Verfügung; denn gute Nachbarschaft nimmt in der HGW einen hohen Stellenwert ein.

Wir haben darum 2018 den Bereich Genossenschaftliches erweitert und das Zusammenleben in unseren Siedlungen aktiv gefördert. Die gemeinschaftlichen Aktivitäten setzen schliesslich Sie alle um, indem Sie sich selbst in der Gemeinschaft engagieren, verschiedene Projekte auf die Beine stellen und Genossenschaftsfeste durchführen. Dieser Einsatz ist es, was uns ausmacht.

Ausblick und Vision

Auch wenn unser Online-Auftritt sich 2019 verändern wird und die geplante Fusion mit der EBS Schaffhausen viel Neues bringt: Wir bleiben die HGW und setzen unseren Weg fort. 2020 werden wir den Fokus wieder vermehrt auf die Werterhaltung der Bestandsliegenschaften legen.

Wir engagieren uns auch künftig für günstiges Wohnen, aktives Mitgestalten und motiviertes Arbeiten. Gemeinsam mit Ihnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft und Ihren Beitrag an ein lebendiges Miteinander.



Martin Schmidli, Geschäftsführer, und Dieter Beeler, Präsident.



Die HGW

Wir engagieren uns für günstiges Wohnen, aktives Mitgestalten und motiviertes Arbeiten. Dabei handeln wir initiativ, professionell, nachhaltig und genossenschaftlich.

Dieter Beeler
Präsident

Martin Schmidli
Geschäftsführer

Unsere Werte

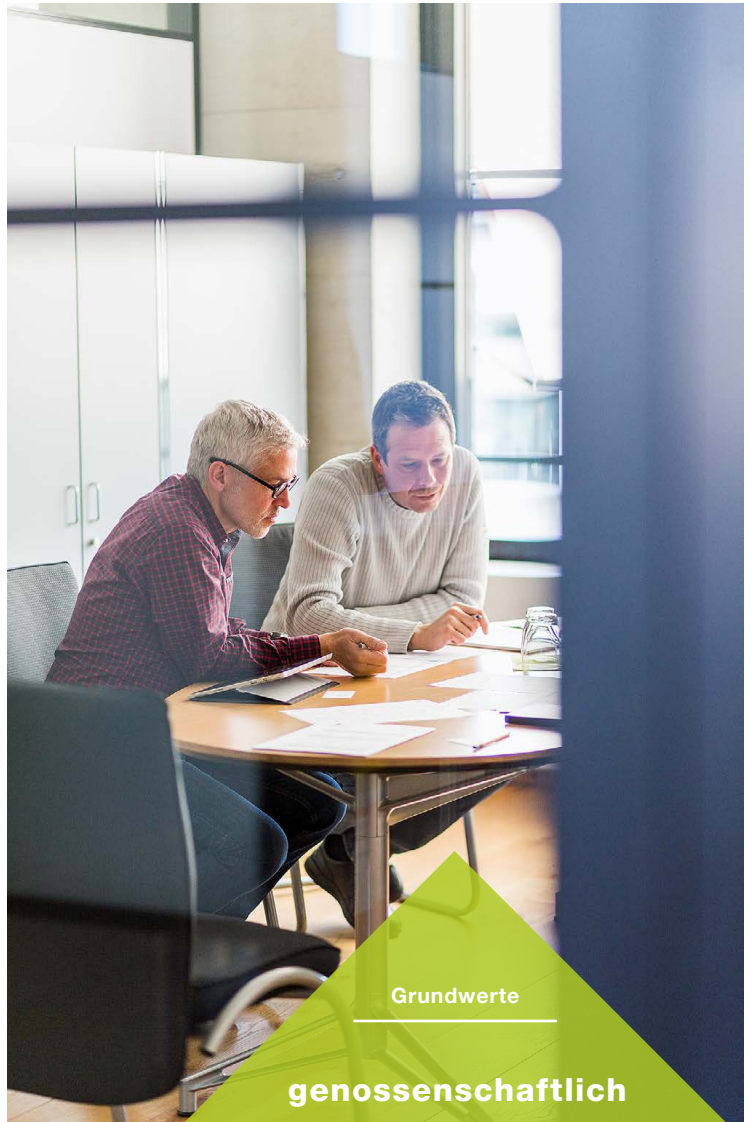
Die HGW hinterfragt sich regelmässig: Was ist uns und unseren Bewohnenden wichtig? Was macht uns aus, wer sind wir? Welche neuen Herausforderungen kommen auf uns zu, und wie gehen wir damit um? Diese Fragen immer wieder zu beantworten, ist für eine Weiterentwicklung wichtig, aber auch schwierig. Denn es besteht die Gefahr, dass es bei Ideen, Konzepten und schönen Worten bleibt. Deswegen haben wir 2018 einen besonderen Fokus darauf gelegt, die Werte erlebbar zu machen und künftig jeden Tag selber umzusetzen.

«Es sind nicht unsere Ideen, sondern es ist unser Handeln, das uns ausmacht.»

Martin Schmidli, Geschäftsführer

Die Werte wurden 2018 überarbeitet: geschärft, verständlich formuliert und dann aktiv in einer attraktiven Form mitgeteilt. Der entstandene «Wertefalter» konnte im November an der Mieter-Informationsveranstaltung vorgestellt werden. Danach haben ihn alle Mitarbeitenden und Bewohnenden persönlich oder per Post erhalten. Eine der Rückmeldungen hat uns dabei besonders gefreut. Sie stammt von einer Bewohnerin direkt nach der Informationsveranstaltung: «Ich bin stolz darauf, bei der HGW zu wohnen.»

Das ist es, was wir bei den Mietern, Mieterinnen und Mitarbeitenden auslösen wollen: Stolz, Freude und gegenseitiges Vertrauen. Sie stehen im Mittelpunkt und sind an der Gestaltung der HGW und ihres eigenen Umfeldes massgeblich beteiligt. Für dieses Miteinander bieten wir immer wieder Gelegenheiten. Wir laden alle herzlich ein, diese wahrzunehmen.



Grundwerte

genossenschaftlich

nachhaltig

professionell

initiativ



Unsere Grundwerte

Nicht nur auf dem Papier: Unsere vier Grundwerte sind einfach verständlich, lebbar und alltagstauglich. Die HGW will für alle greifbar und klar sein und nimmt es sich zu Herzen, das Gesagte auch zu leben.

Miteinander

Wir setzen auf ein aktives Miteinander. Dazu gehören zum Beispiel die Workshops für Mitarbeitende, an denen Themen gemeinsam erarbeitet werden und welche ganz nebenbei den Zusammenhalt stärken. Auch bei den Projekten arbeiten die unterschiedlichen Bereiche von Beginn an Hand in Hand zusammen: Bau, Planung, Bewirtschaftung und Genossenschaftliches ergänzen einander und ziehen am gleichen Strick. Es ist für uns wichtig und mittlerweile selbstverständlich, dass alle Themen und Projekte aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet und gemeinsame Lösungen erarbeitet werden.

«Das Miteinander macht uns besser und stärker.»

Sabine Binder, Leiterin Genossenschaftliches

Das beste Beispiel für diese Zusammenarbeit ist das Projekt «Generation Wohnen Bürgerholz» in Frauenfeld: Bereits vor dem Start arbeiteten die Verantwortlichen aus allen Bereichen der HGW gemeinsam einen Plan aus, wie diese Mehrgenerationen-Siedlung umgesetzt werden könnte. Teil dieses Plans war auch, die künftigen Bewohnenden miteinzubeziehen. Dazu veranstaltete die HGW eine «Zukunftskonferenz», wo sich die Frauenfelderinnen und Frauenfelder sowie weitere Interessierte trafen und ihre Wünsche und Anforderungen an eine Mehrgenerationen-Siedlung formulierten. An einem einzigen Tag wurde unglaublich viel geleistet, und das fließt direkt ins Projekt ein.

Doch nicht nur bei Neubauten, Ersatzneubauten und Sanierungen, sondern auch bei der Gestaltung von gemeinsam genutzten Bereichen beziehen wir die Bewohnenden mit ein: 2018 haben wir zusammen Aussenräume neu gestaltet und die Quartiertreffs Bülach und Stadtrain eingeweiht.

Wir orientieren uns an der Gemeinschaft. Dabei können nicht alle Einzelanliegen berücksichtigt werden, und es ist darum besonders wichtig, dass die Bewohnenden und die HGW miteinander sprechen und auch mal Kompromisse eingehen.

Diesen Austausch sicherzustellen, ist eine der Aufgaben der Siedlungsarbeitenden. Sie nehmen die Ideen und Anliegen der Bewohnenden auf und unterstützen und begleiten diese bei der Umsetzung. So zum Beispiel im Quartiertreff Wolfbühl: Die Bewohnenden brachten Ideen ein und organisierten die Umsetzung, die Siedlungsarbeitenden haben die Möglichkeiten aufgezeigt und die benötigte Infrastruktur bereitgestellt. So entstand im Laufe des Jahres ein buntes, vielfältiges Angebot für verschiedene Bedürfnisse: Von der Kinderdisco bis zum Kafi 60plus – für alle war etwas dabei. Die Siedlungsarbeitenden unterstützen die Mieterinnen und Mieter, eine starke Gemeinschaft zu leben – ein wichtiges Ziel der HGW.



Partizipation

Oft spricht man von «Partizipation». Das heisst für die HGW: Wir setzen auf die freiwillige, aber aktive Teilnahme unserer Mitarbeitenden und Bewohnenden. Klare Kommunikation und ein offener, ehrlicher Austausch spielen dabei eine wichtige Rolle. Und es setzt voraus, dass alle Anliegen ernst genommen und Kompromisse gefunden werden.

Herausforderungen

Gesundes Wirtschaften und finanziell sicher aufgestellt zu sein – das ist das Ziel und sogar die Pflicht der HGW. Wir bewegen uns da in einem Spannungsfeld: Einerseits muss in die bestehenden Liegenschaften investiert werden, damit der Wert dieser Häuser erhalten bleibt oder gar gesteigert wird, andererseits gilt es auch, die Mietzinse möglichst tief zu halten. Weiter müssen wir Chancen ergreifen und neue Gebiete erschliessen, die noch nicht so stark vom genossenschaftlichen Wohnbau mit zahlbaren Wohnungen profitieren wie zum Beispiel in Frauenfeld.

Die wichtigsten Projekte 2018 sind sicher der Ersatzneubau mit den «Townhouses» am Spitzweg sowie der Bezugsbeginn im Sennhof mit 139 und der Bezug in Wiesendangen mit 22 Wohnungen. Der Neubau Im Grüntal in Seen mit 27 Wohnungen konnte ebenfalls gestartet werden. Eine klassische Sanierung wurde zwar im letzten Jahr nicht durchgeführt – aber geplant: Die Siedlung Grabenacker wurde mit den Bewohnenden und die Siedlung Grüzefeld gemeinsam mit anderen Genossenschaften planerisch weiterentwickelt. Auch die Siedlung Schachen soll in den nächsten Lebenszyklus übergehen und wird uns 2019 intensiv beschäftigen.

Die Balance zwischen Wachstum, Bestands-Pflege und sozialem Engagement zu halten, war nicht nur 2018 eine der grössten Herausforderungen für die HGW. Denn für alle Arten der Weiterentwicklung und Aufwertung gilt: Nicht nur bauliche Qualität ist wichtig, sondern auch eine sozial verträgliche und nachhaltige Umsetzung.

Sozial verträgliche Umsetzungen

Daher wurde auch schon auf Ersatzneubauten verzichtet und stattdessen eine einfache Sanierung durchgeführt. Wir wollen die Mieten tief halten und auch Menschen mit wenig Einkommen ein lebenswertes Zuhause bieten.

Auch bei der Sanierung an der Zwinglistrasse wurde auf eine sozial verträglich Umsetzung geachtet: Die Sanierung konnte vollständig im bewohnten Zustand durchgeführt und 2018 abgeschlossen werden. Die mit der Sanierung verbundenen Mietzinsaufschläge wurden auf mehrere Jahre verteilt, wofür der Solidaritätsfonds zum Tragen kommt, der die Mietzinsausfälle bei der HGW kompensiert.

Für die Siedlung Grabenacker besteht erheblicher Erneuerungsbedarf, sie wird aber als denkmalpflegerisch wertvoll beurteilt und entsprechend geschützt. Der Masterplan zur Sanierung, der 2018 erarbeitet wurde, hat dies berücksichtigt und regelt, in welchen Zonen neu gebaut werden darf und welche Gebäude unter Schutz gestellt werden. So konnte gemeinsam mit der Kantonalen Denkmalpflege, der Stadt sowie Mieterinnen und Mietern eine nachhaltige, sozial verträgliche Strategie erarbeitet werden, die verdichtetes Bauen mit den Anforderungen der Denkmalpflege und den Bedürfnissen der Bewohnenden vereinbart.

Diese sozial verträgliche Strategie beinhaltet konkret eine Mischung von verschiedenen Wohnformen, welche die bestehende einheitliche Siedlung weiterentwickelt. Das erlaubt es, verschiedenen Lebensabschnitten und Situationen gerecht zu werden, zum Beispiel bei einer Familiengründung, und bietet den Bewohnenden so auch langfristig ein Zuhause.

Mitsprache lohnt sich

Schliesslich zeigt sich ein soziales Engagement auch im Umgang miteinander: Sanierungs- und Bauprojekte werden frühzeitig angekündigt, und die Bauzeit wird mit einer guten Vorbereitung möglichst kurz gehalten. Auch das Einbeziehen der Bewohnenden bei der Gestaltung der Lebensräume genoss 2018 einen besonders hohen Stellenwert, wie das Neubauprojekt Generation Wohnen Burgerholz in Frauenfeld zeigt.

«Die HGW nimmt uns ernst und kommt uns entgegen. Gemeinschaft wird wirklich gelebt.»

Bewohnerin der Zwinglistrasse

Die Bewohnenden sollen vermehrt in Projekte und strategische Überlegungen miteinbezogen werden und ihre Anliegen einbringen können. Dieses Vorgehen lohnt sich doppelt: Wir können bedarfsgerecht bauen, sanieren oder gestalten – und die Mieterinnen und Mieter sind Teil der Entscheidungen und tragen diese mit.

Die HGW 2018 in Zahlen

196

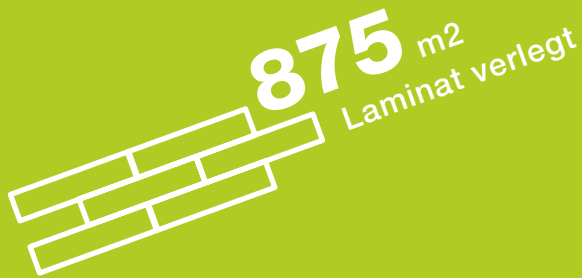


Mieterwechsel



39

Siedlungsveranstaltungen
organisiert



875 m²
Laminat verlegt



33 000 kg

Grüngut abgeführt

4132 kg



Farbe verbraucht

1372

Pflanzen gesetzt



125

Neubau-Wohnungen



147

Wohnungen
gestrichen

1980



Wohnobjekte insgesamt



4840 kg

heimatlose Gegenstände
eingesammelt

Highlight 2018

Ersatzneubau Spitzweg

Am Spitzweg entstanden als Ersatzneubau acht Reiheneinfamilienhäuser, sogenannte «Townhouses». Die zweigeschossigen Häuser verfügen über je 3 ½ Zimmer und einen kleinen Garten. Sie eignen sich besonders für Paare und Kleinfamilien bis zu drei Personen. Für die Schaffung der grünen Aussenbereiche wurden die Eingänge der Häuser wechselseitig angeordnet. Hohe Räume und ein geschickter Grundriss erlauben eine effiziente Gestaltung der flächenmässig eingeschränkten Wohneinheiten, übergrosse Fenster lassen viel Licht einströmen und wirken grosszügig.

Auf dem Areal, wo die HGW einst ihren ersten Geschäftssitz hatte, konnten wir einen lang gehegten Wunsch der Quartierbevölkerung realisieren: einen Quartiertreff. Dieser einstöckige Holzbau bietet zwei Aufenthaltsräume und eine Küche. Er soll den nachbarschaftlichen Austausch im gesamten Quartier Stadtrain fördern und Raum für verschiedene Aktivitäten bieten, die auf Initiative der Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner entstehen.

Das Projekt am Spitzweg war von Anfang eine Herzensangelegenheit. Da jeder und jede das Beste gab, verlief die Bauzeit absolut reibungslos: Hervorragende Arbeit und termingerechte Umsetzungen schufen ein Schmuckstück, das im Nu vermietet werden konnte und nun voller Leben ist.



Konstruktion

Untergeschosse – Ersatzneubau und Quartiertreff – in Beton und Mauerwerk, obere Geschosse in minutiös geplanter Holzelementbauweise. Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft (Energieeffizienzpfad SIA) sind mit der gewählten Bauweise erfüllt. Der Innenausbau entspricht dem gewohnt hohen Standard der HGW.

Architekt

Bellwald Architekten AG, 8400 Winterthur

Baumanagement

Valda & Partner Baumanagement GmbH, 8400 Winterthur

Ausführung

Baubeginn Oktober 2017, Bezug Dezember 2018

Anlagekosten

CHF 5,7 Mio. (Ersatzneubau und Quartiertreff)



Die «Townhouses» am Spitzweg spiegeln sich im Quartiertreff.



Weitere Projekte ...



Überbauung Sennhof Oberzelg

Alle 139 Wohnungen konnten bereits 2018 vermietet werden, der Bezug erfolgt bis Sommer 2019 in Etappen. Die 2½- bis 5 ½-Zimmerwohnungen eignen sich für Familien, Paare und Singles, die das nachbarschaftliche Leben schätzen. Ein Quartiertreff und das «Ideenhaus» schaffen Raum für Kreativität. Die Bedürfnisse der Bewohnenden fliessen in die Gestaltung der Aussenräume ein. sennhof-oberzelg.ch

Konstruktion

Fassade mit Einsteinmauerwerk, begrüntes Flachdach. Hochstehender Ausbaustandard in allen Wohnungen. Entspricht dem Minergie-P-Standard.

Architekt

esch.sintzel gmbh, Architekten ETH BSA SIA, Zürich

Baumanagement

Caretta Weidmann, Zürich

Ausführung

2015–2019, laufender Bezug seit Herbst 2018, Abschluss Sommer 2019

Anlagekosten

CHF 83 Mio.



Überbauung Im Grüntal

In dieser Überbauung in Winterthur Seen entstehen fünf Mehrfamilienhäuser mit 46 Mietwohnungen. Sie werden gemeinsam mit der Erbgemeinschaft Rösli realisiert. Drei der Häuser und der Gemeinschaftsraum werden durch die HGW erstellt. Viel Platz zwischen den Gebäuden und ein grosser Spielbereich lockern den Aussenraum auf und bieten Raum für Erholung. gruental-oberseen.ch

Konstruktion

Die Hybridbauweise kombiniert Holz und Beton, die Photovoltaikanlage auf den Dachflächen erzeugt den Strom. Selbstverständlich sind damit die Anforderungen an die 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt. Der gewohnt hohe Ausbaustandard von Infrastruktur und Materialien sichert die Wohnlichkeit.

Architekt

Architekten Kollektiv AG, 8400 Winterthur

Baumanagement

baumanagement wild gmbh, 8400 Winterthur

Ausführung

2018–2019, Start Erstvermietung ab Frühsommer 2019

Anlagekosten

CHF 14 Mio.



Siedlungsentwicklung Grabenacker

In der ersten Phase ging es vor allem darum, die Bedürfnisse und Anliegen der Bewohnenden einzufangen sowie Ideen gemeinsam zu entwickeln. Die zweite Phase diente der detaillierten, kooperativen Planung. Da die Siedlung Grabenacker als «denkmalpflegerisch wertvoll» beurteilt wurde, nimmt die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege einen hohen Stellenwert ein: Im Dreiklang Siedlungsentwicklung für alle Generationen, denkmalpflegerische Erhaltungsabsichten und soziale Verträglichkeit bei der Umsetzung, soll das bestehende Flair den anstehenden Entwicklungsschritt mitmachen.



Olsa Rashiti

ist 12 Jahre alt und geht in die sechste Klasse. Sie half tatkräftig bei der Gestaltung des Spielplatzes in Bülach mit.

Der Spielplatz-Bautag

Guten Tag!

Ich heisse Olsa Rashiti und bin 12 Jahre alt. Ich gehe momentan in die sechste Klasse und spiele Basketball in einem Verein. Ich habe am Bautag des Spielplatzes viel geholfen. Es hat mir sehr viel Spass gemacht. Ich habe für die anderen Kinder die Fahnen für das Fest zugeschnitten, damit sie die Fahnen nur noch anmalen mussten. Ich hatte nach dem vielen Schneiden ein bisschen Handschmerzen. Dann half ich noch beim Spielplatz. Ich bohrte Löcher in die Kletterwand und befestigte die Klettergriffe. Dann gab es schon Mittagessen. Es gab feine Pasta mit Tomaten-Sosse. Nach dem Mittagessen durften die Kinder ausnahmsweise auf dem noch nicht fertigen Spielplatz spielen. Nachher mussten die Kinder warten, bis es ganz fertig war. Ich fand es sehr toll, weil wir überall helfen konnten, und man brauchte an jeder Ecke etwas Hilfe. Ich würde sehr gerne diesen Tag nochmals wiederholen.

Olsa Rashiti

Hintergrund

In Bülach startete die Gestaltung der Aussenräume im Sommer 2018 mit einem Workshop. Hier trugen die Bewohnenden ihre Anliegen zusammen und diskutierten diese. Unsere Fachleute haben die Resultate des Workshops im Nachgang auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft und liessen sie, wo immer möglich, in die

Planung miteinfließen. Dann ging es mit den Arbeiten los: Am 15. September 2018 packten Spielplatzbauer, Bewohnende und HGW-Mitarbeitende gemeinsam an und gestalteten den Spielplatz in Bülach. Eine der Helferinnen war die 12-jährige Olsa Rashiti, die ihre Eindrücke in Worte gefasst hat.

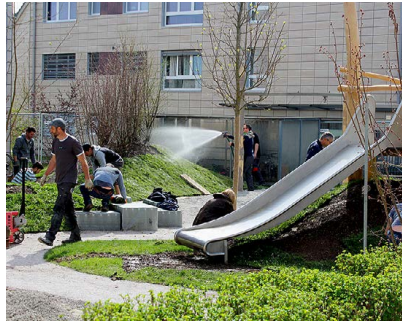
«Das genossenschaftliche
Miteinander macht
uns stark.»

Sabine Binder, Bereichsleiterin
Genossenschaftliches





Claudia Gutknecht ersetzt Sybille Läubli als Leiterin Personal.



Am **Bautag in Sulz** packen die Mietenden mit der HGW-Crew an und richten ihren Aussenraum ein.

Im Rahmen der **Siedlungsentwicklung Grabenacker** findet die Mieter-Information statt, wo auch der Masterplan vorgestellt wird.



Walter Müller, Plattenleger, wird nach langjährigem wertvollem Einsatz für die HGW pensioniert.



Das Aufrichtfest der **Townhouses am Spitzweg** wird mit der Bauherrschaft und den Handwerkenden traditionell als Dankeschön für die geleistete Arbeit gefeiert.

An der «Ergebniskonferenz» werden die Resultate aus den vorgelagerten Gesprächen für das Mehrgenerationen-Projekt **«Generation Wohnen Burgerholz» in Frauenfeld** präsentiert.

Januar

Februar

März

April

Mai

Juni



Rund 80 neu eingezogenen Bewohnerinnen und Bewohner diskutieren in **Bülach** über Themen wie das Gestalten des Aussenraums, Nachbarschaft und Siedlungsleben.

Mehrere Aussenräume werden eingeweiht: an der **Schaffhauserstrasse**, der **Seenerstrasse** und an der Riedmühlestrasse in **Rickenbach Sulz**.



Die «Zukunftskonferenz» für das Projekt **«Generation Wohnen Burgerholz» in Frauenfeld** findet statt, an der Interessierte ihre Ideen einbringen können.



An der Generalversammlung wird **Sybille Läubli** neu in den Vorstand der HGW gewählt.

Auch in **Wiesendangen** kann der neu gestaltete Aussenraum eingeweiht werden.



Am **Genossenschaftstag** organisierten die Mietenden der HGW 19 Feste in ihren Siedlungen und Liegenschaften.

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



Bei der Siedlung **Zwinglistrasse** wird der Aussenraum eingeweiht und zum Dank für die Geduld während der Sanierungsphase ein Dankesfest gefeiert.



Beim **Sennhof Oberzelg** finden die Tage der offenen Türe statt.

In der Überbauung **Grüzelfeld** verschaffen sich Interessierte am Tag der offenen Tür einen Eindruck über den Siedlungstreff.

Am Neuzuzügler-Apéro lernen sich die neuen Bewohnenden in der Siedlung **Wiesendangen** besser kennen.



Der neu gestaltete Aussenraum in **Bülach** kann eingeweiht werden.



Der **Quartiertreff Stadtrain** wird eingeweiht.

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



Am **Workshop** werden die HGW-Mitarbeitenden über laufende Projekte informiert. Dabei bringen sie sich zu verschiedenen Fragestellungen aktiv mit ein.



Iris Eicher wird Siedlungsarbeitende im Sennhof Oberzelg, **Martin Keller** übernimmt die Aufgabe als Hauswart.

Der Aussenraum in der Siedlung **Bülach** wird unter Mitarbeit der Bewohnenden neu gestaltet.



An der **Mieterinformationsveranstaltung** werden alle interessierten Mieterinnen und Mieter über die neuen Werte, den Stand der Projekte und die Pläne für 2019 informiert.

Der **neue Geschäftssitz der HGW** an der Technoparkstrasse 3 wird bezogen.

Der «**Wertefalter**» stellt die Werte der HGW anschaulich dar und wird an alle Mitarbeitenden und Mietenden versendet.



«Der Umzug lief
perfekt, ein Bravo dem
ganzen Team!»

Martin Schmidli, Geschäftsführer



Ideal für die Bedürfnisse der HGW: Auch in den neuen Räumlichkeiten an der Technoparkstrasse steht das Miteinander im Zentrum.

Neuer Geschäftssitz

Montag, 3. Dezember 2018, Technoparkstrasse 3

Die Geschäftsstelle der HGW läuft in Woche eins nach dem Umzug reibungslos. Schon am zweiten Tag in den neuen Räumlichkeiten funktionierten IT und Telefonanlage wie gewohnt, das Projektteam hat ganze Arbeit geleistet. Vom Umzug an die Technoparkstrasse 3 zeugen nur noch die meist schon leeren Umzugskisten in den Korridoren. Genauso schnell und unkompliziert wie der Umzug über die Bühne ging, finden sich die Mitarbeitenden am neuen Ort zurecht.

Die Büros bei der Drehscheibe im ehemaligen Sulzerareal haben mit der HGW die genau passende Mieterin gefunden. Die Räume im vierten Stockwerk verbinden Stil mit Charme. Vor allem aber bieten sie Raum für Entwicklung und fördern das Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Beides wichtige Aspekte und auch Anforderungen, die wir an uns selber stellen. Für die neue Geschäftsstelle mussten keine baulichen Investitionen getätigt werden. Denn alles war schon so ausgebaut, dass die HGW, so wie sie ist, einfach einziehen konnte.

Frühjahrs-Workshop

Mittwoch, 19. April 2018, Quartierzentrum Wiesendangen

Über 40 Mitarbeitende sitzen in Arbeitsgruppen an Tischen und diskutieren konzentriert und engagiert über die Entwicklung der HGW – so sieht aktives Mitgestalten innerhalb der HGW aus. Das setzt voraus, dass alle für andere Meinungen offen sind und versuchen, einander zu verstehen. Die Arbeitsgruppen sollten an diesem Frühlingstag festhalten und diskutieren, was ihnen an der Entwicklung der HGW gefällt, was ihnen Sorgen bereitet und was ihre offenen Fragen sind. Auch die geografische Erweiterung mit der geplanten Fusion der EBS nach Schaffhausen wurde thematisiert und fand Zuspruch. Bei dieser Diskussion kam die Frage auf, ob die geografische Ausdehnung zu Bewirtschaftungs-Teams in den Regionen führt. Die Antwort war und bleibt definitiv: Nein.

Das Miteinander – ob mit den Bewohnenden oder innerhalb der Organisation – kommt bei den Mitarbeitenden gut an. Das zeigte sich auch im engagierten Austausch zum Thema interne Kommunikation, der an diesem Workshop stattfand. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass sich die Mitarbeitenden für die Projekte der HGW im Detail interessieren und darüber informiert sein möchten, was alles passiert. Und das

ist meistens viel. Es wurde daher beschlossen, nach einer Alternative zum Schwarzen Brett zu suchen und im Zuge der Erneuerung der Webseite ein Intranet aufzubauen.

«Das Wohlbefinden
der Menschen, die
unsere Genossenschaft
ausmachen, ist
uns das Wichtigste.»

Credo der HGW

Der Austausch und das Miteinander bieten aber auch im Hinblick auf das starke Wachstum der HGW einen wichtigen Aspekt: Je stärker das Wachstum, desto mehr können Bedürfnisse und Vorstellungen auseinandergehen – und desto mehr Arbeit steht an. Darum ist es wichtig, dass alle frühzeitig mit ins Boot geholt werden und mitbestimmen können. Nur so lassen sich tragfähige, breit akzeptierte Entscheidungen fallen.



Für den Teamgeist

Die HGW führt jährlich vier Veranstaltungen durch, bei welchen alle Mitarbeitenden zusammenkommen und das Miteinander im Zentrum steht:

- **Zwei Workshops:** HGW-Themen werden diskutiert und entwickelt.
- **Sommerausflug:** Im Sommer 2018 erlebten wir Winterthurs Untergrund bei einer Stadtführung der anderen Art und genossen Weitblick auf dem höchsten Gebäude in Winterthur.
- **Weihnachtsanlass:** Nach der Besichtigung der Nagelfabrik «Nagli» stand das gesellige Miteinander bei feinem Essen und Trinken im Vordergrund.



Ein guter Austausch und angeregte Gespräche: Bei uns können und sollen sich alle einbringen.

Mieter-Info

«Ich bin stolz darauf, bei der HGW zu wohnen» – dieses Zitat einer Mieterin an der Mieter-Info im November 2018 bestätigt unser Engagement für die verschiedenen Informationsveranstaltungen. 2018 organisierte die HGW auch wieder Informationsstände, um den Bewohnenden die Themen mit eigens gestalteten Plakaten und in direkten Gesprächen näherzubringen. Das Highlight letztes Jahr war die Präsentation der Hauswarte der HGW in Aktion: Anschaulich erklärten sie die Funktionsweise und Pflege verschiedener Geräte aus Küche und Haushalt wie z.B. das fachmännische Reinigen und Wechseln der Filter eines Dampfabzugs.



«Dank dem Pikettdienst kann ich nun ungestörte Wochenenden mit meinen Freunden verbringen.»

Marc Wegmann, Hauswart

Pikettdienst Hauswarte

Das Ziel des Pikettdienstes bei den Hauswarten war, diese zu entlasten und ihnen ungestörte Wochenenden zu ermöglichen. Im Schnitt gingen pro Wochenende vier Meldungen beim Notfall-Pikettdienst ein. Vom stecken gebliebenen Lift bis zum Waschküchen-Knatsch kam alles vor. Der Pikettdienst wurde durchwegs positiv wahrgenommen, und die Hauswarte genießen nun ihre ungestörten Wochenenden.



Identität und Wertefalter

Die bestehenden Werte-Begriffe der HGW wurden 2018 neu geordnet, gewichtet und in verständliche Worte gegossen. Diese Arbeit war anspruchsvoll und erforderte von allen Beteiligten, sich in verschiedene Rollen hineinzuversetzen. Das Resultat wurde in einem sogenannten «Wertefalter» anschaulich zusammengefasst und an alle Mitarbeitenden und Bewohnenden verteilt. Auf ansprechende Weise gibt er den Kern und Charakter – die Identität – der HGW wieder. Diese Identität ist ein Idealzustand, der nur erreicht werden kann, wenn alle ihren Beitrag dazu leisten.

Kommunikationskonzept

Das 2018 eingeführte Kommunikationskonzept brachte interessante Fragestellungen mit sich: Wohin will die HGW? Was tun wir und wie? Wie soll unser Auftritt sein, nach innen und aussen? Welche Botschaften sind wichtig? Diese Fragen wollten mit dem Ziel beantwortet werden, eine starke und greifbare Vision zu formulieren, die alle Mitarbeitenden und Bewohnenden kennen. Diese Vision lässt sich so zusammenfassen: Die HGW steht für günstiges Wohnen, aktives Mitgestalten und motiviertes Zusammenarbeiten. Man sollte mit Überzeugung sagen können: Hier bleibe ich.

Fusion Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen EBS

Die geplante Fusion mit der EBS wurde 2018 sorgfältig vorbereitet und kann an der GV 2019 zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Fusion garantiert den Bewohnenden der EBS den Fortbestand der Genossenschaft und sichert Wohnraum für nächste Generationen. Das organisatorische Problem der Vorstandsnachfolge kann mit der Fusion ebenfalls gelöst werden. Für die HGW ergibt sich die Chance, die Aussenwacht Flurlingen zu stärken und eine Schaffhauser HGW zu realisieren, der aufgrund ihrer Grösse auch die verdiente Aufmerksamkeit zukommt.

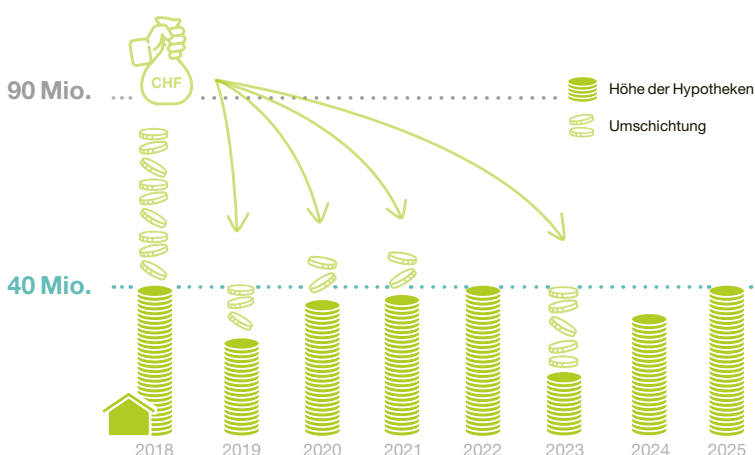
Unser Lernender **Premtim Kasumi** gestaltete die Newsletter-Ausgabe Juli 2018 im Rahmen seiner KV-Ausbildung. Dabei hat er sich für das Thema «Partizipation» entschieden und sich in diversen Interviews aktiv damit auseinandergesetzt. Darauf darf er stolz sein.



Premtim Kasumi, Auszubildender KV, mit Sabine Binder, Bereichsleiterin Genossenschaftliches, und Stefan Zollinger, Bereichsleiter Bau und Planung.



Staffelung 10-Jahres-Zyklus, Ziel: jährlich gleichmässig auslaufende Tranchen.



Hypotheken-Strategie

Ausgehend von einer reinen Tiefstzins-Hypothekenstrategie, die eine kurzfristige Optimierung ergibt, haben wir auf eine mittel- bis langfristige Finanzierungsstrategie umgestellt. Damit erreichen wir jährliche Finanzierungstranchen von rund CHF 40 Mio. Diese sind gut verhandelbar und verhindern bei einem Zinsanstieg eine grosse kurzfristige Steigerung der Finanzierungskosten.

Die nötige Umschichtung setzten wir 2018 fort, konnten diese aber wegen früher abgeschlossener Derivatgeschäfte von über CHF 56 Mio. noch nicht ganz abschliessen.

Kommissionsberichte

Baukommission

2018 haben 29 Sitzungen der Baukommission stattgefunden. Die Projekte wurden dabei mit folgender Häufigkeit besprochen:

Arealüberbauung Sennhof Oberzelg	18 x
Generation Wohnen, Frauenfeld	10 x
Wohnüberbauung Im Grüntal	7 x
Machbarkeitsstudie Quartier Schachen	6 x
Studienauftrag Grüzefeld	2 x
Wohnen im Alter Wiesendangen	2 x
Sanierung Zwinglistrasse	1 x
Masterplan Siedlung Grabenacker	1 x
Diverse	5 x
Mittelfristplanung Projekte 2019+	4 x

An den Sitzungen sind für rund CHF 8,8 Mio. Aufträge vergeben worden.

Bei der Auftragsvergabe wird darauf geachtet, dass wenn möglich immer Unternehmen aus dem Raum Winterthur zum Zug kommen – und auch innerhalb der verschiedenen Arbeitsgattungen unterschiedliche Unternehmen berücksichtigt werden.

In der zweiten Jahreshälfte wurde wie üblich die Mittelfristplanung in Angriff genommen: Die anstehenden und laufenden Projekte wurden für 2019 und teilweise darüber hinaus (weiter-)geplant.

Internes Inspektorat

An vier Terminen hat das Interne Inspektorat neun Prozesse sowie die Umsetzung und Wirksamkeit von Verbesserungsvorschlägen aus dem Vorjahr überprüft. Viele der Verbesserungen wurden weitestgehend und aktiv in die Praxis übernommen, was sehr erfreulich ist. Auch neue Mitarbeitende konnten die Prozesse gut anwenden, und es gab allgemein keine nennenswerten Fehler. Weitere Optimierungen und alle Beobachtungen dieser Überprüfung wurden in entsprechenden Berichten festgehalten und mit den Mitarbeitenden und dem Geschäftsführer besprochen.

Das 2017 neu zusammengesetzte Interne Inspektorat mit Markus Amstutz, Jenny Jäggin und Robin Wicki hat sich bewährt: Die unterschiedlichen Fachkenntnisse ergänzen sich und decken das breite Spektrum der HGW ab. Eine Risikoanalyse des Vorstands hat

ausserdem weder Verstösse noch Mängel festgestellt. Das Interne Inspektorat hat drei Sitzungen durchgeführt, die wichtigsten Beschlüsse und Massnahmen wurden protokolliert.

Verwaltungskommission

Die Verwaltungskommission trifft sich jeweils im Frühling und im Herbst. In der Frühjahrssitzung wurden die Jahresrechnung 2017, der entsprechende Revisionsbericht sowie der Bericht des Internen Kontrollsystems besprochen und für die Vorstandssitzung bzw. Generalversammlung freigegeben. Im Herbst standen die Finanzplanung, vor allem das Budget 2019, und das Personalwesen im Vordergrund.

Die solide Fremdfinanzierung der HGW ist trotz der grossen Neubauprojekte sichergestellt, bewegt sich mit über 60 % aber im oberen Drittel der definierten Bandbreite. 2019 wird sich dies wieder verbessern.

Die Verwaltungskommission hat auch über die Löhne beschlossen: Die gute Leistung der Mitarbeitenden kann auch dieses Jahr wieder in den Löhnen berücksichtigt werden. Diese wurden per 2019 generell um 1 Prozent erhöht, ein weiteres Prozent wird durch individuelle Lohnerhöhungen gesprochen.

Beschwerdekommision (BsK)

Auch dieses Jahr wurde kein einziger Fall an die Beschwerdekommision herangetragen. Alle Konflikte – denn diese gibt es nunmal – konnten dank direkter Gespräche und Kompromissbereitschaft seitens der Mitarbeitenden und aller Beteiligten auch ohne Gang über die Beschwerdekommision gelöst werden. Auf dieses vorbildliche nachbarschaftliche Zusammenleben sind wir stolz.

Kommentar zu Bilanz und Erfolgsrechnung

Allgemeines

Die ordentliche Revision der Jahresrechnung 2018 erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards (PS).

Bilanz

Der Bestand an liquiden Mitteln hat per Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um CHF 1,7 Mio. zugenommen. Die finanziellen Ursachen für die Veränderung sind aus der Geldflussrechnung als Beilage zur Jahresrechnung ersichtlich.

Der Netto-Buchwert der immobilien Sachanlagen stieg um CHF 27,4 Mio. an. Aus abgeschlossenen Bauprojekten wurden CHF 71,6 Mio. in den Liegenschaftsbestand umklassifiziert. Amortisations- und Heimfallkonti haben um CHF 3,7 Mio. zugenommen. Die Anzahlungen an Baurechnungen von noch nicht abgeschlossenen Projekten liegen per Saldo um CHF 40,5 Mio. unter dem Vorjahr. Die Konsolidierung der Neubauprojekte in Wiesendangen, in Bülach sowie der 1. Bauetappe Sennhof sind hauptsächlich für diese Veränderungen verantwortlich.

Die langfristigen, verzinslichen Verbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr um CHF 26,4 Mio. höher ausgefallen. Der Bestand an Depositengelder hat weiter zugelegt und erreicht mit CHF 43,0 Mio. einen neuen Höchststand in der Bilanz der HGW. Dieser liegt rund CHF 0,7 Mio. über dem Vorjahreswert. Ein wesentlicher Teil der Zunahme ist auf die Zinsgutschriften zurückzuführen. Auf dem übrigen langfristigen Fremdkapital wurden die vereinbarten Amortisationen bei den Hypothekarschulden von rund CHF 1,1 Mio. geleistet. Die Erhöhungen im Umfang von CHF 26,8 Mio. betreffen vor allem die Finanzierung der Neubauprojekte Sennhof Winterthur, Bülach, Im Grüntal und Spitzweg.

Der Erneuerungsfonds wurde um CHF 4,7 Mio. geäufnet. Zuweisungen von CHF 5,9 Mio. stehen Entnahmen für Sanierungen und Renovationen von CHF 1,2 Mio. gegenüber.

Erfolgsrechnung

Die Mietzins- und Pachtzinseinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1,4 Mio. höher ausgefallen. Der Neubau Bülach trägt mit CHF 1,2 Mio. den grössten Anteil an dieser Zunahme. Mehreinnahmen resultierten auch aufgrund von Mietzinserhöhungen nach Sanierungen sowie aus der Vermietung der 2. Bauetappe Wiesendangen sowie der 1. Bauetappe Sennhof. Demgegenüber stehen Mindereinnahmen infolge der seit 01.10.2017 wirksamen Mietzinsreduktion.

Der Personalaufwand liegt mit CHF 2,5 Mio. leicht über dem Vorjahreswert. Entspricht jedoch den Budgetwerten.

Auch 2018 konnte die HGW von den weiterhin sehr tiefen Kapitalzinsen profitieren. Die Strategie zur Staffellung der Hypothekenfälligkeiten hat sich bewährt und wird weiterverfolgt. Der Finanzaufwand liegt mit CHF 5,9 Mio. leicht über Vorjahresniveau.

Der Liegenschafts- und Betriebsaufwand beträgt (inklusive Einlagen in den Erneuerungsfonds) CHF 14,8 Mio. Die Zunahme von CHF 0,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf höhere Zuweisungen an den Erneuerungsfonds zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand beläuft sich auf CHF 1,1 Mio. und liegt damit rund CHF 0,2 Mio. über dem Vorjahr. Diese Zunahme steht hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Umzug der Geschäftsstelle.

Für das Jahr 2018 resultiert somit ein Gewinn von CHF 1 008 099 (Vorjahr CHF 707 832).

Marcel Loretz, Bereichsleiter Finanzen



Marcel Loretz
Bereichsleiter Finanzen

Bilanz per 31. Dezember 2018

Aktiven		CHF	CHF
	Erläuterungen	2018	2017
Flüssige Mittel		3 009 888	1 296 881
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		63 572	180 619
Übrige kurzfristige Forderungen		11 534	23 647
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1	4 101 580	1 227 168
Umlaufvermögen		7 186 574	2 728 315
Finanzanlagen	2	454 398	513 600
Mobile Sachanlagen	3	536 919	456 403
Immobilien Sachanlagen	4	521 030 649	493 669 149
Anlagevermögen		522 021 966	494 639 152
Total Aktiven		529 208 540	497 367 467

Passiven		CHF	CHF
	Erläuterungen	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	5 530 375	5 609 936
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6	960 440	1 487 440
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	234 921	263 565
Passive Rechnungsabgrenzungen	8	1 759 184	1 554 559
Kurzfristige Rückstellungen		158 072	284 075
Kurzfristiges Fremdkapital		8 642 992	9 199 575
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9	449 499 802	423 060 276
Langfristige Rückstellungen		97 396	98 420
Fonds	10	52 871 036	48 682 380
Langfristiges Fremdkapital und Fonds		502 468 234	471 841 076
Genossenschaftskapital		10 223 200	9 320 800
Gesetzliche Gewinnreserven		1 800 000	1 763 000
Freiwillige Gewinnreserven		5 060 000	4 530 000
Vortrag vom Vorjahr		6 015	5 184
Jahresergebnis		1 008 099	707 832
Eigenkapital		18 097 314	16 326 816
Total Passiven		529 208 540	497 367 467

Erfolgsrechnung 2018

Erfolgsrechnung		CHF	CHF
	Erläuterungen	2018	2017
Miet- und Pachtzinserträge		29 520 110	28 075 907
Übriger Erlös		107 042	100 148
Liegenschaftenaufwand	11	-14 885 579	-14 270 342
Bruttoergebnis		14 741 573	13 905 713
Personalaufwand	12	-2 522 736	-2 355 301
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		12 218 837	11 550 412
Raumaufwand		-152 464	-112 817
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz		-29 177	-7 022
Fahrzeugaufwand		-2 597	-6 013
Versicherungen und Abgaben		-19 490	-17 669
Verwaltungs- und Informatikaufwand		-818 416	-681 534
Werbeaufwand		-121 677	-75 310
Übriger betrieblicher Aufwand		-1 143 821	-900 365
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)		11 075 016	10 650 047
Abschreibungen und Wertberichtigungen	13	-3 962 414	-3 979 062
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen (EBIT)		7 112 602	6 670 985
Finanzaufwand	14	-5 932 647	-5 748 457
Finanzertrag		4 544	4 712
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		1 184 499	927 240
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	15	0	10 592
Jahresergebnis vor Steuern		1 184 499	937 832
Direkte Steuern		-176 400	-230 000
Jahresergebnis		1 008 099	707 832

Anhang zur Jahresrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts, Art. 957 bis 963b) erstellt. Das Schweizer Rechnungslegungsrecht sieht im Grundsatz die Bewertung zum Niederstwertprinzip vor. Zusätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, zu Wiederbeschaffungszwecken oder zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens zusätzliche Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen vorzunehmen

oder nicht mehr begründete Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen nicht aufzulösen. Die Bildung solcher Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen erfolgt still. Wird jedoch das erwirtschaftete Ergebnis durch eine Nettoauflösung solcher Abschreibungen, Rückstellungen und Wertberichtigungen wesentlich günstiger dargestellt, so muss der Betrag dieser Nettoauflösung im Anhang offengelegt werden.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

	CHF	CHF
	2018	2017
1 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Mit Mietern abzurechnende Kosten	1 291 350	1 205 521
Diverse Abgrenzungen	91 470	21 647
Ausstehende Beiträge an Investitionen	2 718 760	0
	4 101 580	1 227 168
2 Finanzanlagen		
ZKB Mietkaution	100 008	0
Erneuerungsfonds Miteigentümergeinschaften	177 790	339 000
Beteiligungen	176 600	174 600
	454 398	513 600
3 Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	37 400	29 100
Mobiliar und Einrichtungen	205 200	99 100
Anzahlungen an Mobiliar und Einrichtungen	16 216	0
Büromaschinen	5 200	6 400
Informatik und Kommunikationstechnologie	39 900	31 300
Fahrzeuge	222 701	280 701
Werkzeuge und Geräte	10 302	9 802
	536 919	456 403
4 Immobile Sachanlagen		
Liegenschaften	509 347 000	437 846 000
Amortisationskonto Liegenschaften	-45 324 013	-41 801 146
Liegenschaften im Baurecht / subventioniert	11 080 000	11 080 000
Heimfallfonds	-2 183 200	-2 072 400
Unbebaute Grundstücke	13 237 600	13 237 600
Photovoltaikanlagen	143 400	0
Amortisationskonto Photovoltaikanlagen	-37 770	0
Liegenschaften im Bau	34 767 632	75 379 095
	521 030 649	493 669 149

	CHF	CHF
	2018	2017
5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Kreditoren	3 781 555	4 203 419
Vorausbezahlte Mietzinsen	1 681 774	1 406 517
Kontokorrent MEG	67 046	0
	5 530 375	5 609 936
6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen gegenüber Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg)	270 440	270 440
Hypothesen	690 000	1 217 000
	960 440	1 487 440
7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Mehrwertsteuer	6 520	5 153
Verrechnungssteuer Depositenkasse	183 601	215 612
Nicht ausbezahltes Anteilscheinkapital	44 800	42 800
	234 921	263 565
8 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Noch nicht bezahlter Aufwand	366 197	224 846
Abgrenzung Hypothekarzinsen	203 539	211 424
Anzahlungen Nebenkosten Mieter	1 189 448	1 118 289
	1 759 184	1 554 559
9 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Depositenkasse	43 028 402	42 313 936
Darlehen gegenüber Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg)	1 491 700	1 762 140
Hypothesen	404 979 700	378 984 200
	449 499 802	423 060 276
10 Fonds		
Erneuerungsfonds	50 671 700	46 114 605
Solidaritätsfonds	2 199 336	2 567 775
	52 871 036	48 682 380
11 Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenaufwand ordentlich	- 7 133 738	- 6 781 754
Erneuerungsfonds	- 5 920 897	- 5 396 451
Erweiterter Unterhalt	- 1 830 944	- 2 092 137
	- 14 885 579	- 14 270 342
12 Personalaufwand		
Personalaufwand inkl. Regie- und Hauswartsbetrieb	- 4 554 167	- 4 388 689
Umlage Regie- und Hauswartsbetrieb	2 031 431	2 033 388
	- 2 522 736	- 2 355 301

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung

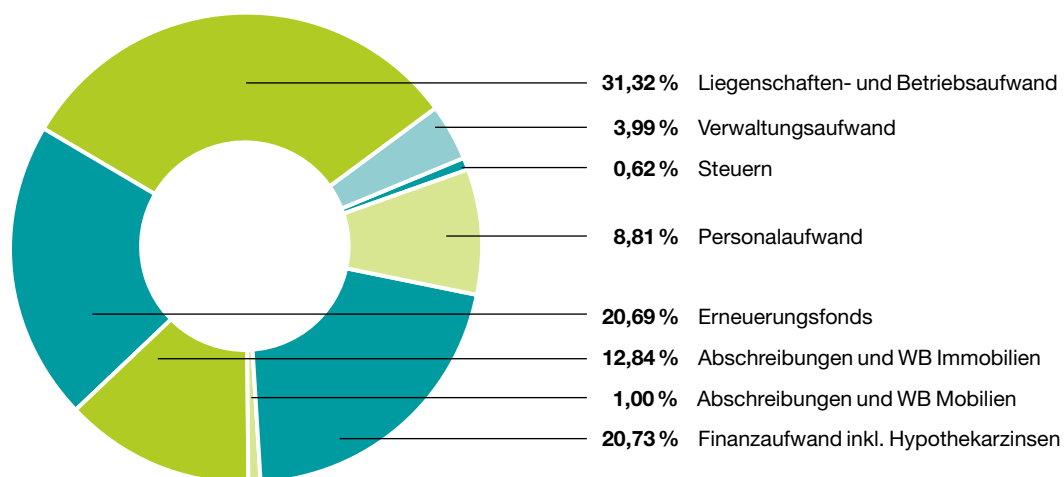
	CHF	CHF
	2018	2017
13 Abschreibungen und Wertberichtigungen		
Abschreibung und Wertberichtigung Immobilien	-3 676 470	-3 701 916
Abschreibung Sachanlagen	-285 944	-277 146
	-3 962 414	-3 979 062
14 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypotheken	-5 302 766	-5 024 790
Zinsaufwand Darlehen	-19 650	-22 714
Zinsaufwand Depositenkasse	-532 081	-622 848
Baurechtszins	-58 824	-59 105
Diverses	-19 326	-19 000
	-5 932 647	-5 748 457
15 Erläuterungen zu ausserordentlichem, einmaligem oder periodenfremdem Ertrag		
Gewinn aus Veräusserung Anlagevermögen	0	10 592
	0	10 592
Anzahl Mitarbeitende		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	> 10 und < 50	> 10 und < 50
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	309 044 862	330 519 696
fällig nach 5 Jahren	140 454 940	92 540 580
Sonstige Angaben		
Verpflichtung aus langfristigem Mietvertrag (Geschäftsstelle)	981 294	0
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	513 374 179	487 770 305
Entschädigung an Organe:		
– Vorstand	154 874	148 726
– Revisionsstelle / Internes Inspektorat	15 232	20 115
– Kommissionen	11 632	17 712

Geldflussrechnung 2018

Geldflussrechnung	CHF	CHF
	2018	2017
Jahresgewinn	1 008 099	707 832
+ Abschreibungen	3 962 414	3 979 062
+ Bildung / – Auflösung von Rückstellungen	5 059 933	3 775 165
+ Abnahme / – Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117 047	26 062
+ Abnahme / – Zunahme kurzfristige Forderungen	12 113	14 344
+ Abnahme / – Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	–155 652	7 669
+ Zunahme / – Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168 785	580 767
+ Zunahme / – Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten	–28 644	43 503
+ Zunahme / – Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	204 625	45 721
+ Verluste / – Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	0	–10 592
= Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	10 348 720	9 169 533
– Investitionen / + Devestitionen Finanzanlagen	–102 008	0
– Investitionen / + Devestitionen mobile Sachanlagen	–366 460	–410 053
– Investitionen / + Devestitionen immobile Sachanlagen	–34 982 171	–51 120 892
= Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–35 450 639	–51 530 945
+ Aufnahme / – Rückzahlung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	–527 000	–88 380
+ Aufnahme / – Rückzahlung langfristige Finanzverbindlichkeiten	26 439 526	41 294 794
+ Einzahlungen / – Rückzahlungen Genossenschaftskapital	902 400	376 050
= Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	26 814 926	41 582 464
+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel	1 713 007	–778 948
Veränderung der flüssigen Mittel		
Stand per Beginn des Berichtsjahres	1 296 881	2 075 829
Stand per Ende des Berichtsjahres	3 009 888	1 296 881
+ Zunahme / – Abnahme der flüssigen Mittel	1 713 007	–778 948

Verteilung Betriebsaufwand

Aufwand	%	%	%
	2018	2017	2016
Personalaufwand	8,81	8,57	6,85
Finanzaufwand inkl. Hypothekarzinsen	20,73	20,92	21,04
Abschreibungen und WB Mobilien	1,00	1,00	0,68
Abschreibungen und WB Immobilien	12,84	13,47	13,70
Erneuerungsfonds	20,69	19,63	19,30
Liegenschaften- und Betriebsaufwand	31,32	32,29	34,46
Verwaltungsaufwand	3,99	3,28	2,86
Steuern	0,62	0,84	1,11
Total Aufwand	100,00	100,00	100,00



Bericht der Revisionsstelle zur ordentlichen Revision an die Generalversammlung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung,

dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

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

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

Winterthur, 12. März 2019

Consultive Revisions AG

Stefan Kuhlowl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jonas Dähler
Zugelassener Revisionsexperte



«Als Genossenschaft
denken wir an unsere
Kinder und handeln
verantwortungsbewusst.
Das ist **nachhaltig.**»

Sandro Morsello,
Bereichsleiter Bewirtschaftung

Depositen

Die Depositen weisen per 31. Dezember 2018 einen Bestand von CHF 43 028 402.43 aus. Die Zunahme im Jahr 2018 beträgt CHF 7 14 465.95.

Depositenverzeichnis

CHF	CHF		CHF
0 – 500	10	Depositenkonti	2 245.35
500.01 – 1 000	3	Depositenkonti	2 095.60
1 000.01 – 5 000	21	Depositenkonti	49 302.75
5 000.01 – 10 000	18	Depositenkonti	123 406.50
10 000.01 – 20 000	42	Depositenkonti	615 647.15
20 000.01 – 50 000	115	Depositenkonti	3 748 124.90
50 000.01 – 100 000	126	Depositenkonti	8 835 901.85
100 000.01 –	127	Depositenkonti	29 651 678.33
Total		462 Depositenkonti	43 028 402.43

Wir empfehlen unsere Depositenanlage: Zinssatz 1,25 % (Stand März 2019).

Solidaritätsfonds

Dieser Fonds wurde gespiesen durch Beiträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter (CHF 930) sowie Spenden von Architekten, Geschäftspartnern und Organisationen (CHF 14 000) nebst dem statutarischen Beitrag der HGW von CHF 140 000.

Die befristeten Mietzinsverbilligungen nach Sanierungen betrugen CHF 281 057.

Für einzelne Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie für den Solidaritätsfonds WBG wurden insgesamt Solidaritätsbeiträge von CHF 187 312 ausgerichtet. Diverse Institutionen und Projekte wurden mit CHF 55 000 unterstützt.

Lagebericht 2018

Die HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur ist eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Mietergenossenschaft. Die Anteilscheine verteilen sich auf 2086 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (+107 im Vergleich zu 2017), davon sind 1975 Mietende.

Die Tätigkeiten der HGW konzentrieren sich auf die Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften, die Planung und Realisierung von Neu- und Ersatzbauten, die Sanierung von Bestandsliegenschaften und genossenschaftliche Aktivitäten. Die HGW ist nur für sich selbst tätig und 2018 in alle Richtungen gewachsen: Die baulichen Investitionen und die Zunahme der genossenschaftlichen Aktivitäten zogen auch eine leichte Erhöhung des Personalbestandes von +2,08 % nach sich. Die HGW beschäftigte per Ende 2018 49 Mitarbeitende in 38,37 Vollzeitstellen. Die zwei offenen Stellen konnten per Februar 2019 erfolgreich besetzt werden. Drittmandate beschränken sich auf MEGs (Miteigentümergemeinschaften), an denen sie beteiligt ist.

Durch die Vermietungen der Neubauten im Sennhof und am Spitzweg sowie wegen der Volljahres-Mieten in Bülach konnte der Umsatz gut gesteigert werden (+1,45 Mio.). Der Anteil an nicht geplantem Leerstand liegt mit 1,5 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Die Leerstandszeit ist fast null. Nahezu alle geplanten Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten wurden realisiert. Die Neubauten Im Grüntal und Sennhof sind auf Kurs. Unser Schmuckstück – die acht «Townhouses» am Spitzweg – wurden per Anfang Dezember mitsamt Quartiertreff fertiggestellt und bezogen.

Risikobeurteilung

Der Vorstand der HGW orientierte sich an neun Sitzungen über den Geschäftsgang und beurteilte die laufenden strategischen Risiken. So legte auch das Interne Inspektorat den Prüfungsbericht zu Prozessen und deren Risikobehandlung vor. Die Risikobeurteilung wurde vom Vorstand bestätigt, der Bericht wurde zur Kenntnis genommen.

Operativ steht die HGW betreffend Risiken sehr gut da. Erhöhte Risiken sind eher bei möglichen Fehlinvestitionen oder Wertänderungen der Immobilien zu erwarten. Doch eine unabhängige Marktbeurteilung als Basis für die zu tätigen Investitionen und neutrale Schätzung der Bestandsliegenschaften wirken diesen Risiken entgegen.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt weiterhin bei knapp über 60 %. Zusammen mit gestaffelten Laufzeiten hält dies die Hypothekarzinsen tief und stellt sicher, dass benötigte Mittel auch gut verfügbar sind.

Vermietung

Fast alle unserer 1980 Wohnobjekte sind vermietet. Dies sichert den Geschäftsgang der HGW und die rund 10 % günstigeren und damit sehr attraktiven Mieten bilden auch in Zukunft die Basis für eine hohe Auslastung. Das zeigte sich ebenfalls bei der Erstvermietung der Neubauten Sennhof und Spitzweg: Die Wohnungen waren rasch vermietet und werden nun bezogen.

Entwicklung

Die Grösse der HGW entwickelt sich erfreulich, vor allem wegen der zum Teil bereits abgeschlossenen Neubauten. Das Wachstum setzt sich folgendermassen zusammen:

139 Wohnungen im Sennhof (Bezug 2018/19)
74 Wohnungen in Bülach (Bezug 2017/18)
36 Wohnungen in Wiesendangen (Bezug 2017/18)
8 Reiheneinfamilienhäuser Spitzweg (Bezug 2018)
24 Wohnungen Im Grüntal (Bezug 2019)

Die Studien zu den Siedlungen Grüzefeld und Grabenacker unterstützen den künftigen Fokus auf Sanierung oder Instandsetzung und den Werterhalt der bestehenden Liegenschaften.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Geschäftsjahr 2018 sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse eingetreten.

Zukunftsansichten

Relevante Einflussfaktoren wie der genossenschaftliche Wohnungsmarkt oder die Bauwirtschaft sind stabil. Von dieser Seite zeichnen sich also keine Veränderungen ab. 2019 soll die Fusion mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen erfolgen: Damit würde die HGW erstmals in der fast hundertjährigen Geschichte durch eine Fusion wachsen und 143 Wohneinheiten dazu erhalten.

Winterthur, im März 2019

Dieter Beeler, Präsident
Martin Schmidli, Geschäftsführer

Liegenschaften am 31. Dezember 2018

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Robinienweg 1 – 7 / Spitzweg 2 – 8	5 696 530	5 020 000
Sonneggstrasse 1 – 3	2 407 962	3 075 000
Talwiesenstrasse 55 – 61, 71 – 73, 95	2 407 225	7 240 000
Pfirsichweg / Quittenweg / Kirschenweg / Talackerstrasse	15 735 412	15 712 900
Talackerstrasse 80, 82	5 947 092	5 352 200
Frauenfelderstrasse 97	851 204	1 936 100
Resedaweg 1 – 9	498 649	1 849 100
Grabenackerstrasse / Im Geissacker / Stadlerstrasse 25 – 35	17 575 631	56 125 100
Salstrasse 100 – 108	5 401 248	9 940 000
Pappelweg 1 – 9	859 261	3 490 000
Wolfbühlstrasse 40, 44, 48	13 016 136	14 439 500
Wolfbühlstrasse / Wieshofstrasse 75, 77, 79 / Papiermühleweg 9 a + b	11 933 704	28 326 900
Weberstrasse 48 – 60 / Sal.-Bleuler-Weg 1 – 11 / Unt. Deutweg 23	2 945 330	14 664 000
Wolfbühlstrasse 66 – 72	1 104 265	3 260 000
Weberstrasse 90 – 98	4 986 575	7 395 600
J.C. Heer-Strasse 39, 41	4 031 943	6 030 000
Hörnlistrasse 34 – 38	3 789 141	6 450 000
Zwinglistrasse 32 – 42	3 247 492	8 650 000
Schaffhauserstrasse 134 – 144	4 502 806	7 490 000
Geerackerweg 3 – 7	1 830 577	3 275 000
Seuzacherstrasse 2 – 28	7 759 717	18 431 800
Hegistrasse 45	2 816 169	2 717 500
Hegistrasse 47	1 661 071	2 483 200
Strahleggweg 1 – 15	16 301 417	31 030 600
Wolfbühlstrasse 34 a – c	2 664 769	5 355 000
Landvogt-Waser-Strasse 54, 56	3 109 015	4 498 600
Etzbergstrasse 2 – 6	3 460 903	5 970 000
Seenerstrasse 161 – 169	6 746 237	14 172 500
Seenerstrasse 177 – 189	16 832 961	29 482 500
Wingertlistrasse 20 – 26	7 127 480	9 990 000
Hüsliweg 4 / Kanzleistrasse 6	909 759	1 352 600
Hegistrasse 25	1 402 625	1 775 300
Sägweg 1, 2, 4, 5 / Hüsliweg 5, 7	10 272 528	14 880 000
Ruchwiesenstrasse 49, 51	3 800 014	4 822 400
Rebenweg 34 – 38	10 298 100	12 146 200
Müliwies, Schlosstalstrasse 200 – 208, Wolfbühlstrasse 74 – 82	11 110 650	14 873 900
Aeckerwiesenstrasse 31 / Wartstrasse 164	2 590 144	3 030 000
Wartstrasse 147, 149	2 295 012	3 000 000
Weststrasse 47, 49	2 492 320	3 115 900
Flüelistrasse 1, 3	2 311 753	2 636 000
Wülflingerstrasse 91, 93, 95, 97, 139, 141	9 377 088	10 560 000
Seenerstrasse 184, 186	3 561 730	4 200 000

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Grüntalstrasse 6	1 115 248	1 280 000
Am Bach 70, 72	3 091 295	3 837 100
Stadlerstrasse 172 – 176	6 252 834	7 180 000
Hirschweg 27, 29	7 000 130	7 455 000
Hainbuchenweg 4 – 10	1 099 204	2 750 000
Unterrütiweg 26 – 32	1 036 840	2 730 000
Buchackerstrasse 37 – 43	1 003 351	2 710 000
Stadlerstrasse 47	2 812 783	2 840 000
Oberzelgweg, Sennhof	35 000 000	27 050 000
Linsentalstrasse 5 – 25, Sennhof	37 142 839	33 585 900
Linsentalstrasse 33 – 37, Sennhof	397 352	1 150 000
Tösstalstrasse 364, Sennhof	414 397	1 030 000
Total Winterthur	334 035 918	503 843 400
Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21 – 39	30 669 972	33 165 600
Flurlingen, Dorfstrasse 35 – 41, Trüllenweg 2 – 6	8 019 523	11 130 000
Islikon, Kefikonerstrasse 6, 6 a	346 100	2 476 000
Islikon, Hauptstrasse 16,18	1 687 608	2 419 000
Islikon, Bleichewiese strasse 12 – 18, Hauptstrasse 14	17 805 800	15 480 000
Neftenbach, Heimstättenweg 1 – 11, 2	612 635	2 642 400
Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17 – 51	21 400 461	21 056 500
Bülach, Kasernenstrasse 99 – 105	35 066 000	30 630 000
Wiesendangen, Schulstrasse 8a/b/c/d	11 270 900	10 000 000
Wiesendangen, Gemeindehausweg 9 – 15	12 110 500	9 230 000
Total ausserhalb Winterthur	138 989 499	138 229 500
Bauland	13 237 600	
Total gesamt	486 263 017	642 072 900

Vorstand

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

Revisionsstelle

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

Inspektorat

Obmann	Amstutz Markus
Mitglieder	Jäggin Jenny Wicki Robin

Baukommission

Präsident	Beeler Dieter
Mitglieder	Bless Stephan Schmidli Martin Zollinger Stefan

Beschwerdekommision

Obmann	Schmid Peter
Mitglieder	Bucher Brigitte Lang Rinzin

Verwaltungskommission

Präsident	Beeler Dieter
Aktuar	Schwarz Albert
Mitglieder	Amstutz Markus Cavadini Flavio Gutknecht Claudia Läubli Sibylle (ab Sept. 2018) Loretz Marcel Schmidli Martin Tinner Andreas (bis Sept. 2018)

Generalversammlung

Revisionsstelle

Internes Inspektorat

Vorstand

Präsident: Dieter Beeler

Kommission

Geschäftsführer

Martin Schmidli

Geschäftsleitung

Kommunikation

Tamara Koller

Assistenz

Susanne Monsch

Personal

Claudia Gutknecht

Finanzen

Marcel Loretz

Bewirtschaftung

Sandro Morsello

Bau und Planung

Stefan Zollinger

Genossenschaftliches

Sabine Binder

Buchhaltung/Controlling

Marcel Loretz

Mattea Fulginiti
Caroline Wagner

MEG

Sandro Morsello

Hauswart: Erich Polli

Bewirtschaftung Team I

Sereina Keller

Backoffice: Isabelle Faoro
Hauswarte: Francesco Ciliberto
Baskim Katipi
Martin Keller
Patrick Schmid
Peter Schmid
Kurt Sonderegger

in Ausbildung:
Randy Ostermeier (HW)

Bewirtschaftung Team II

Manuela Wiss

Backoffice: Jan Urban
Hauswarte: Urs Akeret
Marco Hauser
Hansueli Laich
David Nüssli
Marc Wegmann

in Ausbildung:
Premtim Kasumi (KV)

Bewirtschaftung Team III

Isabelle Spalinger (ab 1.1.2019)

Backoffice: Katja Fritsche (ab 1.2.2019)
Hauswart: Hansueli Laich

Empfang

Silvia Amsler
Andrea Marton

Projektleiter

Peter Meili

Projektleiter

Michael Otto

Handwerkerteam

Marc Wegmann

Gärtner: Matthijn Nijenhuis
Vinzenz Zahner

Mitarbeiter: Luca Perucchi
Maler/in: Christian Frautschi
Bruno Gyger
Jeannette Horber
Edwin Mörgeli

Schreiner: Vincenzo Beltrame
Marco Tempini

Siedlungsarbeit HGW

Iris Eicher
Janine Ramdani (ab 1.2.2019)

Siedlungsarbeit MEG

Sonja Bolla

Mitglieder und Mietobjekte

Mitgliederwechsel

	Total	%
Innerhalb der Genossenschaft	28	1
Kündigungen durch Mieter	191	10
Kündigungen durch die HGW	5	< 1

Mitglieder Bestand am 31. Dezember 2018

Total Mitglieder	2086	100
Davon: Wohnungsmieter	1975	95
Mitglieder ohne Wohnung	111	5

Sitzungen und Versammlungen 2018

Generalversammlung	1
Sitzungen Vorstand	9
Workshop Vorstand	1
Verwaltungskommission	2
Sitzungen Geschäftsleitung	9
Workshop Geschäftsleitung	1
Workshop Mitarbeitende	2
Internes Inspektorat – Quality Management	4
Informationsversammlungen	2
Quartierveranstaltungen	39
Genossenschaftsfeste + Spielnachmittage	27
Arbeitsgruppen Quartierentwicklung	57
Baukommission	29

Mietobjekte Bestand am 31. Dezember 2018

	Einfamilienhäuser	Wohnungen	Total	%
1,5 Zimmer		25	25	1
2,5 Zimmer		167	167	8
3,5 Zimmer	11	745	756	38
4,5 Zimmer	58	735	793	40
5,5 Zimmer	152	82	234	12
6,5 Zimmer	1	4	5	1
Total	222	1758	1980	100
Kindergarten			1	0
Bastelräume/ Abstellräume/Hauswart-Räume			134	6
Garagen/ Einstellplätze			1462	61
Abstellplätze Auto			587	25
Abstellplätze Motorrad			193	8
Total übrige Objekte			2377	100
Total Wohnobjekte			1980	45
Total übrige Objekte			2377	55
Total Objekte			4357	100



«Transparente
Kommunikation
gehört für uns zur
Professionalität dazu.»

Marcel Loretz,
Bereichsleiter Finanzen

Bestand

Wohnbauten Bestand am 31.12.2018

Lieg.-Nr.	Bezug / Erwerb	Strasse	EFH				MFH				Total	
			3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z	6,5 Z	1,5 Z	2,5 Z	3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z	6,5 Z
011	2018	Robinienweg 1 – 7 / Spitzweg 2 – 8	8									8
020	1928	Sonneggstr. 1 – 3						4	6			10
040	1935	Talwiesenstr. 55 – 61, 71 – 73, 95			1				24			25
060	1942	Heimstättenweg 1 – 11, 2, Neftenbach			5							5
070	1944	Kirschenweg 1 – 19, 4 – 8			12							12
	2011	Kirschenweg 2, 10 – 18			6							6
	1937	Pfirsichweg 2, 4, 5, 6		3	1							4
	2011	Pfirsichweg 1 – 3, 7 – 19			8							8
	1944	Quittenweg 2 – 16			8							8
	1944	Talackerstr. 86			1							1
080	2008	Talackerstr. 80 – 82							12			12
090	1944	Frauenfelderstr. 97							4	4		8
101	2017	Kasernenstr. 93 – 105, Bülach					2	14	33	25		74
110	1945	Resedaweg 1 – 9		5								5
120	1947	Im Geissacker 81 – 93		6	1							7
	1947	Grabenackerstr. 2 – 76, 1 – 143	1	42	66					1		110
	1945	Stadlerstr. 25 – 35							12	12		24
130	1948	Salstr. 100 – 108							6	24		30
140	1947	Pappelweg 1 – 9 (Haus 5 abgebrochen)							9	7		16
151	2011	Wolfbühlstr. 40							3	6		9
152	2011	Wolfbühlstr. 44							3	6		9
153	2011	Wolfbühlstr. 48							3	6		9
160	1954	Papiermühlweg 9a – b							6	6		12
	1948	Wieshofstr. 75 – 77								8		8
	1954	Wieshofstr. 79						3	7			10
	1948	Wolfbühlstr. 2 – 24, 5 – 21		1				6	37	42		86
170	1949	Salomon Bleuler-Weg 1 – 11						4	16	8		28
	2011	Unterer Deutweg 23			1							1
	1949	Weberstr. 48 – 60							29	6		35
180	1950	Wolfbühlstr. 66 – 72							6	8		14
200	1956	Weberstr. 90 – 98							20	16		36
210	1951	J.C. Heer-Str. 39 – 41							5	15		20
230	1960	Hörnlistr. 34 – 38							15	15		30
240	1951	Zwinglistr. 32 – 42							18	18		36
250	1953	Schaffhauserstr. 134 – 144						9	18	9		36
270	1954	Geerackerweg 3 – 7						6	9	3		18
281	1955	Seuzacherstr. 2 – 8							12	12		24
282	1960	Seuzacherstr. 10 – 16							12	12		24
283	1963	Seuzacherstr. 18 – 28						6	12	12		30
290	1960	Kefikonerstr. 6 – 6a, Islikon						2	6	6		14
300	1960	Hauptstr. 16 – 18, Islikon							3	9		12
301	2014	Bleichewiesestr. 12, Islikon						3		6		9
302	2014	Bleichewiesestr. 14, Islikon							2	2	2	6
303	2014	Bleichewiesestr. 16, Islikon							2	2	2	6
304	2014	Bleichewiesestr. 18, Islikon						2	2	2		6
305	2014	Hauptstr. 14, Islikon							9			9
309	2015	Hegistr. 45							3	6		9

Lieg.-Nr.	Bezug / Erwerb	Strasse	EFH				MFH				Total			
			3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z	6,5 Z	1,5 Z	2,5 Z	3,5 Z	4,5 Z	5,5 Z	6,5 Z		
310	1965	Hegistr. 47							3	6			9	
320	1967	Strahleggweg 1 – 15						12	38	41	8		99	
330	1966	Wolfbühlstr. 34 a – c					4		9	9			22	
340	1968	Landvogt Waser-Str. 54 – 56						2	8	8			18	
350	1969	Etzbergstr. 2 – 6							12	12			24	
	1968	Seenerstr. 161 – 169					3		25	15	10		53	
360	1975	Seenerstr. 177 – 189					11	23	31	29	3		97	
370	1978	Wingertlistr. 20 – 26						4	15	15	4		38	
381	1982	Trüllenweg 2, Flurlingen								4	2		6	
382	1982	Trüllenweg 4 – 6, Flurlingen						1	3	1	2		7	
383	1982	Dorfstr. 35 – 37, Flurlingen						4	6	2			12	
384	1982	Dorfstr. 39 – 41, Flurlingen					5	1	2	4	2		14	
390	1980	Hüsliweg 4 / Kanzleistr. 6			1			1	2				4	
400	1921	Hegistr. 25 (Umbau in Planung)											0	
410	2011	Sägeweg 1				1							1	
411	1987	Sägeweg 4								1	3		4	
412	1987	Sägeweg 2						4	1	3			8	
413	1987	Sägeweg 5 / Hüsliweg 5 – 7						8	4	12	6		30	
420	1989	Ruchwiesenstr. 49 – 51						3	8	3			14	
430	1990	Rebenweg 34 – 38							15	15			30	
440	1994	Schlosstalstr. 200 – 208						4	8	14	4		30	
441	1994	Wolfbühlstr. 74 – 82			5								5	
451	1995	Aeckerwiesenstr. 31 / Wartstr.164							12				12	
452	1995	Wartstr. 147 – 149							12				12	
453	1995	Weststr. 47 – 49							1	10	1		12	
454	1995	Flüelistr. 1 – 3							12				12	
455	1995	Wülflingerstr. 91 – 93								12			12	
456	1995	Wülflingerstr. 95 – 97								12			12	
457	1995	Wülflingerstr. 139 – 141								12			12	
461	1996	Seenerstr. 184 – 186						9	1	8			18	
462	1996	Grüntalstr. 6							6				6	
463	1996	Am Bach 70 – 72							12	4			16	
470	1996	Stadlerstr. 172 – 176						9	14	6			29	
480	1998	Hirschweg 27 – 29							3	13	4		20	
490	2000	Riedmühlestr. 21 – 39, Sulz			24			3	8	29	15	1	80	
500	2001	Hainbuchenweg 4 – 10								8			8	
510	2001	Unterrütiweg 26 – 32								8			8	
520	2001	Buchackerstr. 37 – 43								8			8	
530	2002	Stadlerstr. 47							6				6	
540	2018	Oberzelgweg 1 – 11 / 2 – 22, Sennhof (1. Et.)						8	31	17	2		58	
550	2003	Linsentalstr. 5 – 25, Sennhof						6	36	47	9	3	101	
560	2003	Linsentalstr. 33 – 37, Sennhof	2	1									3	
570	2003	Tösstalstr. 364, Sennhof								1			1	
580	2006	Tösswiesenstr. 17 – 39, 41 – 51, Neftenbach			12				12	24			48	
590	2016	Schulstrasse 8a/b/c/d, Wiesendangen						6	7	2	3		18	
591	2018	Gemeindehausweg 9–15, Wiesendangen							18	6			24	
Total			11	58	152	1	25	167	745	735	82	4	1980	

Organisation

Führung	Weiterentwicklung Strategie 2025 Ausbau und Umsetzung Kommunikationskonzept Relaunch Website
----------------	--

Internes Kontroll-System (IKS)	Überprüfung weiterer Prozessabläufe
---------------------------------------	-------------------------------------

Bauvorhaben

Neubauten/Ersatzneubauten	Wohnüberbauung Sennhof Oberzelg Fertigstellung und Bezug MFH-Überbauung mit 139 Mietwohnungen Wohnüberbauung Im Grüntal, Winterthur Seen Realisierung MFH-Überbauung mit 27 Mietwohnungen
----------------------------------	--

Planungen

Sanierungen	MFH Hainbuchenweg 4 – 10, Winterthur MFH Unterrütiweg 26 – 32, Winterthur MFH Buchackerstrasse 37 – 43, Winterthur MFH Seuzacherstrasse 2 – 16 MFH Wingertlistrasse 20 – 26 Tösstalstrasse 364 (Kindergarten), Sennhof Hegistrasse 25 (Umnutzung Handwerkerzentrum / EFH)
Masterplanung/Testplanung	Wohnüberbauung Generation Wohnen Bürgerholz, Frauenfeld Quartier Grabenacker, Winterthur Quartier Grüzefeld, Winterthur
Fusion	Fusion mit der Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen (EBS)

Genossenschaftliches

Partizipation	Wohnüberbauung Generation Wohnen Bürgerholz, Frauenfeld
Quartierräume	Sennhof Oberzelg Im Grüntal
Bereich	Weiterentwicklung Siedlungsarbeit Anlaufstelle im Quartier Sennhof



«Mit Interessierten
gestalten wir Zukunft.
Das nennen wir
initiativ.»

Stefan Zollinger,
Bereichsleiter Bau
und Planung

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
Technoparkstrasse 3
8406 Winterthur

Telefon 052 244 39 39
info@hgw-wohnen.ch
www.hgw-wohnen.ch

- Die HGW-Liegenschaften
- Im Bau

