

Geschäftsbericht 2010



3	Vorwort
4	Jahresbericht des Präsidenten
10	Bericht der Beschwerdekommision
11	Mietobjekte und Mitgliederbewegungen
12	Bilanz per 31. Dezember 2010
14	Erfolgsrechnung 2010
15	Anhang und Antrag zur Gewinnverwendung
16	Verteilung Betriebsaufwand
17	Depositen und Fonds
18	Liegenschaften am 31. Dezember 2010
20	Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung
21	Ausblick 2011
22	Vorstand, Revisionsstelle, Kommissionen und Mitarbeitende
24	Haus- und Quartierwarte
26	Bestand an Wohnbauten

Visualisierung von
Esch Sintzel Architekten
aus der Testplanung
Sennhof Oberzelg.

Titelblatt
Total renovierte Liegenschaft
an der Schaffhauserstrasse mit
grossen verglasten Balkonen.



Nach sechsjähriger Tätigkeit als Präsident werde ich an der nächsten GV zurücktreten, ein guter Grund für einen kurzen Rückblick:

Nachdem wir uns Transparenz über den Erneuerungsbedarf unserer Liegenschaften geschaffen hatten, konzentrierten wir uns nach Bezug der Neubauten in den Jahren 2005/06 auf Renovationen. Insgesamt haben wir 167 hoch isolierte neue Wohneinheiten fertig gestellt (41 sind im Bau), 361 Wohnungen energetisch saniert und bei 294 Wohnungen Küchen und Bäder/WC erneuert. Zudem sanierten wir 8 Tiefgaragen mit total 680 Abstellplätzen.

Nach intensiver Beschäftigung mit den ökologischen und wirtschaftlichen Folgen beim Einsatz fossiler Brennstoffe war unser Ziel klar die Reduktion des Energieverbrauchs durch wärmetechnische Massnahmen und der Einsatz erneuerbarer Energien. Wir nahmen auch bei Neu- und Ersatzbauten die Chance wahr, dringend nötigen altersgerechten Wohnraum zu erstellen.

Mit neuen Statuten, Leitbild, Organisationsreglement, Aufgaben- und Kompetenzordnung, Internem Kontroll-System, Risk-Management-System, Inspektorat und Revisionsstelle haben wir auch die Instrumente für eine professionelle Führung und Kontrolle der HGW geschaffen.

Durch Landkäufe, Nutzungsstudien, Testplanungen und Gestaltungspläne leisteten wir zudem intensive Vorarbeiten für die künftige Entwicklung der HGW.

Mit dem schrittweisen Übergang in der Geschäftsführung und sorgfältiger Einführung meines Nachfolgers stellten wir auch für die Führungswechsel rechtzeitig die Weichen.

All dies kann ein Präsident nur mit einem guten Team bewirken! Ich danke deshalb allen Kolleginnen und Kollegen für ihre grosse Unterstützung und immer angenehme Zusammenarbeit. Mein Dank geht aber auch an unsere Genossenschafter, Geschäftspartner und Behörden, mit denen ich immer sehr gut zusammengearbeitet habe.

Nun wünsche ich Ihnen eine interessante Lektüre!



Oskar Meili, Präsident



Schwerpunkte

Bauprojekte

Führungsinstrumente

Führungswechsel

Umfeld

Wirtschaftlich

Nach der negativen Entwicklung von Mitte 2008 bis Mitte 2009 verzeichnete das Bruttoinlandprodukt der Schweiz wieder positive Wachstumsraten. Dazu beigetragen haben die gute Inlandnachfrage und der Nachholbedarf bei den Investitionen. Mit fast 125 Milliarden Franken hat das BIP damit wieder das Vorkrisenniveau erreicht!

Die Kapazitätsauslastung ist deutlich gestiegen und auch der Arbeitsmarkt hellte sich wieder auf. Die Halbjahresabschlüsse der grossen Unternehmen bestätigten, dass sich die Schweizer Wirtschaft schneller als erwartet erholt hat.

Historisch tief liegen die Zinsen. Neben Markteinflüssen und Flucht in den Schweizer Franken hat die vergebliche Stützung des Euro durch die Nationalbank die Geldmenge weiter erhöht.

Die Schweizer Binnenwirtschaft profitiert auch von der Bauwirtschaft, die weiterhin auf Hochtouren läuft. Die Teuerung im Wohnbausektor beträgt 1,2%. Deshalb vergeben wir Bauaufträge rechtzeitig, um bessere Konditionen zu erzielen!

Rechtlich

Der Ständerat unterstützte bei der Mietrechtsrevision den Systemwechsel zur Indexmiete mit einem Spezialindex ohne Wohn- und Energiekosten. Im September hat der Nationalrat die Vorlage jedoch bachab geschickt. Gescheitert ist die Revision des Mietrechts letztlich an der SP, welche die Teuerung bei der Anpassung der Mietzinsen nur zu 80% und nicht voll berücksichtigen wollte.

Vorstandsmitglieder am
Spatenstich vom 12. August
an der Wolfbühlstrasse 26-64.



Politisch/Ökologisch

Anfang März lancierte der Bundesrat das neue Gebäudeprogramm für eine bessere Isolation von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien. Der Bund steuert dazu jährlich aus der CO₂-Abgabe auf Brennstoffen 200 Millionen und die Kantone nochmals rund 80 Millionen bei.

Ende Jahr hat der Nationalrat mit deutlichem Mehr Ja gesagt zu einem Rahmenkredit von 1,4 Milliarden Franken für die Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger. Dies ist ein deutliches Signal zugunsten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Hoffen wir, dass in der Frühlingssession auch der Ständerat der Vorlage zustimmt!

Immer mehr steuergünstige Gemeinden mit explodierenden Preisen für Liegenschaften und Mieten suchen nach Lösungen, wie auf ihrem Gebiet noch preisgünstige Wohnungen für finanzschwächere Einwohner geschaffen werden können. Eine gute Entwicklung, auch wenn sie spät kommt!

Lokal

Gemäss einem Rating liegt die Stadt Winterthur bezüglich Attraktivität auf einem Spitzenplatz. Interessant für Neuzuzüger sind neue Wohnungen, tiefere Mieten, die gute Wohnqualität sowie kurze Fahrzeiten nach Zürich.

Bezüglich Velofreundlichkeit liegt die Stadt Winterthur dank Sicherheit und Wegnetz auf Platz zwei. Negativ sind jedoch ungenügende Abstellplätze und die Furcht vor Diebstahl. Die HGW unterstützt

das umweltfreundliche Velofahren und investiert erhebliche Mittel (ca. 1400 Franken pro Fahrradplatz) in abschliessbare Velounterstände.

Wohnungsmarkt

Wegen der starken Zuwanderung wurden die im Kanton Zürich in den letzten drei Jahren erstellten je über 9000 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Neueste Prognosen erwarten bis 2030 im Kanton Zürich ein Bevölkerungswachstum von 12 % auf 1,5 Millionen. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 79-Jährigen um 80 %! Damit es hier nicht zu einem Engpass kommt, müssen massiv mehr altersgerechte Wohnungen erstellt werden!

Zwischen 2003 und 2008 hat im Kanton Zürich der Abbruch von meist energetisch ungünstigen Bauten aus den 1960er und 70er-Jahren stark zugenommen. Durch Ersatzneubauten auf früheren Wohn- oder Industriegebieten entstanden 9300 Wohnungen. Dies entspricht 25 % aller neuen Wohnungen.

Ersatzneubauten ermöglichen zeitgemässe Wohnungen ohne Schallprobleme und besseren energetischen Werten. Sie schaffen auch dringend benötigte altersgerechte Wohnungen und erlauben die Ausschöpfung allfälliger Nutzungsreserven. Diese Verdichtung muss nicht zwingend negativ sein. Durch mehr Geschosse lässt sich z.B. ein attraktiver Aussenraum und trotzdem ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis erzielen.

Wolfbühlstrasse 26-64:
Bohrmaschine für die Pfähle
im Baugrund.
Arbeiter beim Betonieren.



Das Wohnungsangebot in Winterthur ist in den letzten fünf Jahren stark gestiegen. 2009 wurden 763 neue Wohnungen erstellt. Da sich Ende Jahr 1044 Wohnungen im Bau befanden, wird die Zahl der Wohnungen bald 50 000 übersteigen.

In Winterthur standen Mitte Jahr 215 Wohnungen leer. Dies entspricht 0,44 % der rund 49 000 Wohnungen. Diese Ziffer lässt sich nicht mehr mit den in den 1960er- und 80er-Jahren noch tieferen Werten vergleichen, weil heute im Internet praktisch alle freien Wohnungen ersichtlich sind und die Umzugsquote von rund 17 % auf einen durchaus funktionierenden Wohnungsmarkt schliessen lässt.

HGW

Vermietung

An unseren Informations-Versammlungen orientierten wir wieder ausführlich über realisierte und geplante Bauprojekte, städtebauliche Studien, Architekturwettbewerbe, Testplanungen und Gestaltungspläne sowie personelle Änderungen, Fragen aus der Vermietung und Anliegen von allgemeinem Interesse.

Nach der zweiten Senkung des Referenzzinssatzes auf 3,0 % am 1. September 2009 führte die HGW ihre weitere Mietzinssenkung bereits per 1. Januar 2010 durch, ohne den Ablauf der Kündigungsfristen abzuwarten. Am 2. Dezember wurde der Satz nochmals auf 2,75 % reduziert. Dementsprechend wird die HGW anfangs nächstes Jahr ihre Mietzinsen erneut senken. Eine Verbilligung der Mieten ergibt sich zudem durch unsere massiven Abschreibungen, tiefer

angesetzte Anteile der wertvermehrenden Kosten sowie grosse Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds. Zugunsten unserer Mieter in renovierten Liegenschaften wurden auch dieses Jahr wieder 117 000 Franken zur Reduktion des Mietzinsaufschlages eingesetzt. Auch die Verzinsung der Depotskonten blieb 2010 mit 2¼ % sehr attraktiv! Derart gewichtige Vorteile finden sich bei renditeorientierten Vermietern nicht! HGW-treue Mieter können damit über Jahre erheblich Geld sparen!

Führungsinstrumente

Nach der Ergänzung des Internen Kontroll-Systems (IKS) erfolgte im Herbst die erste Einführung für unsere Mitarbeiter. Die Revisionsstelle überprüfte anschliessend die ersten Schlüsselprozesse. Auch für das Risk-Management-System (RMS) legten wir die Basis. Es wurde dann im Januar 2011 vom Vorstand verabschiedet.

Neben dem System zum Management unserer Liegenschaftsdaten, Leitbild, neuen Statuten, Organisationsreglement sowie Aufgaben- und Kompetenzordnung haben wir nun mit IKS und RMS wichtige Führungs- und Kontrollinstrumente erarbeitet.

Land, Liegenschaften und Studien

Auf der Basis eines bereits 2008 abgeschlossenen Kaufvertrages ist im April die Eigentumsübertragung für ein Grundstück von 5948 m² in Islikon erfolgt. Am 17. Februar orientierten wir zusammen mit der Gemeinde die Anstösser über unseren Gestaltungsplan. Aufgrund der Lage gegenüber dem Greuterhof, auf den gebührend Rücksicht genommen wurde, stiess unser Projekt auf grosses Interesse und Akzeptanz.

Neue Küchen an der
Wolfbühlstrasse 34a-c.



Im Dezember konnte die HGW durch Erwerb von Liegenschaften am Unteren Deutweg 23 und am Sägeweg 1 bestehende Siedlungen sinnvoll arrondieren, sich damit von uns belastenden Dienstbarkeiten befreien und künftige Ausnutzungsmöglichkeiten verbessern.

Als Besitzerin von zwei MFH an der Vogelsangstrasse 177-183 hatte sich die HGW an der städtebauliche Studie «Wohnen Untere Vogelsangstrasse» von der GWG und der Stadt beteiligt. Weil der für eine mögliche Umzonung diskutierte Landstreifen im Bereich unserer Liegenschaften jedoch keine Zusatzbauten zulässt und wir an dieser bahnhofnahen Lage günstige Wohnungen erhalten wollen, entschieden wir uns für eine Renovierung unserer Häuser und verzichteten auf Ersatzbauten.

Am 7. Juli wurden die Bewohner der QEZ Talgut über den aktuellen Stand orientiert. 2011 wird der Gestaltungsplan erarbeitet. Der HGW geht es dabei vor allem um altersgerechten Wohnraum, geringen Verbrauch an erneuerbaren Energien, ausreichende Grünräume für Begegnungs- und Spielplätze sowie um eine massvolle Verdichtung, um ein gutes Preis-Leistungsverhältnis zu ermöglichen.

Die Testplanung für das im Sennhof erworbene Bau-land von rund 26 000 m² wurde mit der Ausstellung aller Arbeiten Ende August abgeschlossen. Drei ausgewählte Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten hatten in drei Schritten unterschiedliche Konzepte entwickelt und so verbessert, dass der Vorstand einstimmig jenen Ansatz auswählen konnte, der dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt wird.

Bauprojekte

Dank frühzeitigen, umfassenden Informationen der betroffenen Mieter an der Wolfbühlstrasse 26-64 und detaillierter Erfassung ihrer Wünsche bezüglich neuer Wohnungen konnten alle Bewohner rechtzeitig ihr neues Heim beziehen. Die HGW beteiligt sich in solchen Fällen mit 1500 Franken an den Umzugskosten. Am 12. August erfolgte der «Spatenstich» für drei neue MFH mit je neun Wohnungen.

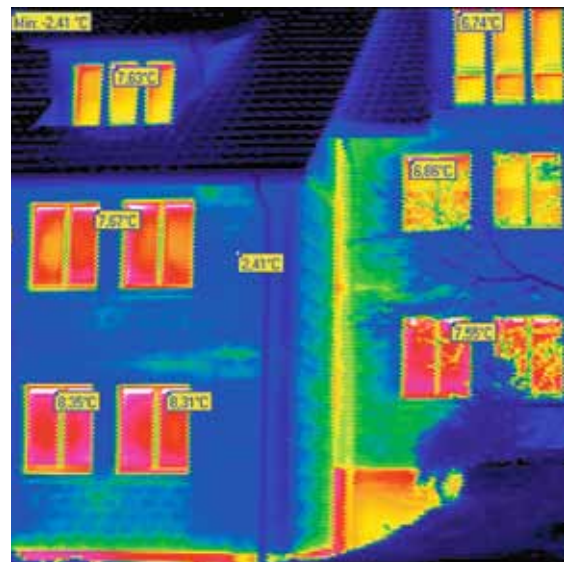
Die Arbeiten an der zweiten Reihe mit 18 Kreuz-REFH im Stadtrain verlaufen plangemäss. Beim Abbruch bestätigte sich die schlechte Bausubstanz und die Richtigkeit des Entscheides, hier auf eine Sanierung zu verzichten. Bereits im Dezember waren alle Häuser vermietet!

Bei den Liegenschaften an der Schaffhauserstrasse 134-144 mit ihren 36 Wohnungen erfolgt eine umfassende energetische Sanierung mit hinterlüfteter Eternitfassade, grösseren verglasten Balkonen, einer Zimmervergrösserung und Ersatz der Küchen. Daneben werden Elektroanlagen erneuert und neue Velounterstände erstellt.

An der Wolfbühlstrasse 34a-c erneuerten wir die Küchen und Bäder/Duschen vollständig. Dabei wurden teilweise die Wände verschoben, um die Küchenfläche zu vergrössern. Bei kleinen Wohnungen ersetzen wir Badewannen durch Duschen. Damit entfällt ein grosses Hindernis vor allem für ältere Personen.

An der Seenerstrasse 184-186 wurden nach der energetischen Sanierung im Jahr 2008, der Lifterneuerung sowie neuer Heizanlage mit Wärmepumpen und Solaranlage für Warmwasser von 2009 die

Normale und Wärmebild-Aufnahmen in Flurlingen.



Küchen sowie Bad/WC ersetzt. Nachrüstungen erfolgten auch bei den Elektroinstallationen und im Keller.

Die Erneuerungen bei unseren Liegenschaften in Flurlingen richten sich nach den Ergebnissen von Wärmebild-Aufnahmen im Winter. Diese zeigten Energieverluste bei den Fenstern, Haustüren und Kellerräumen. Wir entschieden deshalb, Fenster und Haustüren zu ersetzen und die Kellerdecken zu isolieren. Zusätzlich werden die Balkone saniert und die Umgebung in Ordnung gebracht, um wieder mehr Licht in die Wohnungen zu bringen.

Zwei Mieterwechsel an der Linsentalstrasse 33 und 37 ermöglichten es, diese originellen Häuser komplett zu renovieren und aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen. Die beiden Eckhäuser erhielten neu einen Abgang in den grossen Garten, der damit erst richtig nutzbar wird. Aus diesen Häusern mit ihren schönen Wendeltreppen, alten Zimmerböden und den nun neuen, grossen Küchen und Bad/WC sind Bijoux geworden!

Es ist die Politik der HGW, Renovationen zeitlich konzentriert und umfassend auszuführen, damit die Bewohner nachher wieder für lange Zeit Ruhe haben. Dazu gehört eine frühzeitige Orientierung über jedes Bauvorhaben mit Terminen, die genau eingehalten werden. Ebenfalls wird über Mietzins- und Kapitalerhöhungen sowie Zeitpunkt des Aufschlages informiert.

Die Renovationen umfassten 2010 insgesamt 47 Häuser und 114 Wohnungen der HGW. Damit liegen

wir mit total 161 Einheiten wieder auf dem sehr hohen Niveau des Vorjahres!

Heizungen und Energieverbrauch

In grossen HGW-Siedlungen bestehen verschiedene, eigene und fremde Heizanlagen. Dieses Jahr machten wir wichtige Schritte, um unsere eigenen Gebäude nach wärmetechnischen Sanierungen und damit geringerem Energiebedarf zusammenzufassen, an eigene Heizanlagen anzuschliessen und uns andererseits von fremden Anlagen abzukoppeln, um komplizierte Abhängigkeiten zu reduzieren.

Unsere Sonnenkollektoren mit einer Fläche von 350m² bringen pro Jahr eine Einsparung von knapp 14 000 Liter Heizöl! Dies ist Öl, welches unsere Umwelt nicht mehr belastet und auch nicht mehr in der Heizkostenabrechnung erscheint! 171 Wohnungen der HGW profitieren davon. Weitere 348 Wohneinheiten basieren auf den erneuerbaren Energien Holz (Pellets oder Schnitzel), Kehrlicht (Fernheizung), Abwasser oder Luft.

Insgesamt verfügen wir per Ende Jahr über 939 bestens isolierte Wohneinheiten. Der Energiebedarf reduziert sich damit massiv! Unser Paradebeispiel ist die Seenerstrasse 184/186: Dank wärmetechnischer Sanierung und Sonnenkollektoren konnten die Energiekosten um 62 % gesenkt werden!

Personelles

Am 1. Oktober begann Thomas Schär seine Tätigkeit bei der HGW. Nach seiner Einführung übernahm er anfangs 2011 als neuer Geschäftsführer die operative Verantwortung von Werner Furrer. Damit konnte



dem berechtigten Wunsch von Werner Furrer entsprochen werden, bis zu seiner Pensionierung etwas kürzer zu treten. Er wird sich künftig auf Landerwerb, Nutzungsstudien, Gestaltungspläne, unsere zahlreichen Bauprojekte sowie Erneuerungen von Heiz- und Liftanlagen konzentrieren. Wir sind sehr froh, in diesem äusserst wichtigen Bereich weiterhin auf seine hervorragende Fachkompetenz und Erfahrung zählen zu dürfen! Damit wird auch ein stufenweiser Übergang der Aufgaben auf seinen Nachfolger ermöglicht.

Werner Furrer hat die HGW in gut acht Jahren mit grossem persönlichen Einsatz zu einer erfolgreichen, sehr gut geführten Genossenschaft geformt. Dafür danke ich ihm im Namen des gesamten Vorstandes bestens!

Als Bauingenieur, Schätzungsexperte für Immobilien mit Projekt- und Management-Ausbildung sowie reicher Berufserfahrung in Fach- und Führungsfunktionen bringt Thomas Schär beste Voraussetzungen für seine neue Aufgabe mit. Als früherer Geschäftsführer der ABZ Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ist er zudem mit unserer Geschäftstätigkeit vertraut. Wir wünschen ihm für seine neue Aufgabe viel Erfolg und hoffen dabei auf Ihre Unterstützung.

Im Berichtsjahr gingen Sylvia Hoppler nach fast 18-jähriger Tätigkeit im Sekretariat und der Buchhaltung sowie Reinhard Kolbe nach über 19 Jahren als Leiter Finanzen in den wohlverdienten Ruhestand. Wir danken ihnen herzlich für ihren grossen Einsatz! Nach zweijähriger Ausbildung als Praktikantin in der Buchhaltung verliess uns auch Samira Nafzger auf

Ende Jahr. Für die durch einen Funktionswechsel frei werdende Stelle am Empfang wurde Andrea Marton verpflichtet.

Abschluss

Die detaillierten Zahlen zum sehr guten Geschäftsjahr 2010 finden sich in Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sowie weitere interessante Ergänzungen in der Übersicht über unsere Liegenschaften.

Unsere Politik der maximalen Dotierung des Erneuerungsfonds und des Abschreibungskontos wurde fortgeführt. Damit können wir auch in Zukunft Wohnraum mit einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten.

Dank

Das grosse Arbeitspensum dieses Jahres liess sich nur durch ein intensives und reibungsloses Zusammenspiel aller Beteiligten bewältigen. Ich danke deshalb meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand und den Kommissionen, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung, unseren Handwerkern, Haus- und Quartierwarten sowie Inspektoren herzlich für ihren grossen Einsatz für die HGW!

Bei Ihnen, geschätzte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, bedanke ich mich für das mir entgegen gebrachte Vertrauen und Ihr Verständnis für die Anliegen der Genossenschaft!

*Oskar Meili, Präsident
Winterthur, im Januar 2011*

Abbruch und Wiederaufbau
der zweiten Reihe von Kreuz-
REFH im Stadtrain.



Das Jahr 2010 gehört bereits wieder der Vergangenheit an. So auch die kleinen «Fälle», mit denen sich die Beschwerdekommision (BsK) befassen musste. Mit einem neuen Präsidenten und einem neuem Mitglied wurden folgende Arten von Beschwerden behandelt: Waschküchen-Angelegenheiten, Haustier-Probleme, Nachtruhestörungen, Lärmklagen sowie andere Mieterdifferenzen.

Fast bei allen Beschwerden verliefen die Diskussionen auf der einen Seite recht konstruktiv und in gesitteter Atmosphäre, auf der anderen Seite zeichneten sich leider folgende drei Brennpunkte ab:

- Zu wenig Toleranz
- Mangelnde Rücksichtnahme
- Fehlende Hilfsbereitschaft unter den Mietern

Es zeigt sich zunehmend, dass die Genossenschafter häufig nicht mehr bereit sind, Differenzen oder Missverständnisse zuerst unter sich zu klären. Sofort wird die Verwaltung telefonisch oder schriftlich kontaktiert. Dies führt zwangsläufig dazu, dass die Verwaltung sich zum Teil mit unnötigen Kleinigkeiten beschäftigen muss und somit ihren Tagesgeschäften nicht mehr nachkommen kann. Zudem können Problemfälle eskalieren, wenn sie nicht gleich zu Beginn angegangen werden.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die HGW sehr interessante Internet-Seiten betreibt, auf denen sich die Leserschaft wieder einmal in Erinnerung rufen kann, was die HGW mit welcher Philosophie alles tut und was es heisst, ein Genossenschafter zu sein. Die damit verbundenen Rechte und Pflichten finden sich

in den Statuten. Ein Blick ins Internet lohnt sich bestimmt und der Besucher ist danach wieder auf dem «neuesten Stand».

Der Link hierzu: www.hgw-wohnen.ch

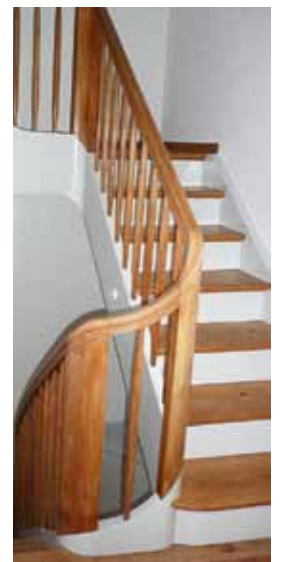
Das vergangene Jahr war für die BsK im Grossen und Ganzen wiederum sehr abwechslungsreich und positiv. Konnten wir doch in den meisten «Fällen» für die betroffenen «Parteien» verbindliche Lösungen anbieten oder zumindest die anfänglich «hohen Wellen» glätten und die Normalität wieder in den Vordergrund stellen.

So gesehen können die meisten Mieterinnen und Mieter auf sich stolz sein und weiterhin ihren Beitrag für ein angenehmes «Miteinander» leisten.

Wir von der BsK wünschen allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern ein schönes Wohnen bei der HGW.

*Peter Schmid, Alexandra Bless,
Brigitte Bucher und Michael Scherrer*

Sorgfältig renovierte Häuser an der Linsentalstrasse im Sennhof.



Bestand am 31. Dezember 2010

	Einfamilienhäuser	Wohnungen	Total
1 Zimmer		29	29
2 Zimmer		132	132
3 Zimmer	3	653	656
4 Zimmer	127	656	783
5 Zimmer	115	75	190
6 Zimmer		4	4
Total	245	1549	1794

Kindergarten		1
Bastelräume / Abstellräume		39
Garagen / Einstellplätze		1108
Abstellplätze Auto		494
Abstellplätze Motorrad		129
Total übrige Objekte		1771

Total Wohnobjekte		1794
Total übrige Objekte		1771
Total Objekte		3565

Mitgliederwechsel

Innerhalb der Genossenschaft		27
Kündigungen durch Mieter		169
Kündigungen durch die HGW		3

Mitgliederbewegungen

Mitglieder am 1. Januar 2010		1948
Eintritte	190	
Austritte	172	
Zunahme		18
Mitglieder am 31. Dezember 2010		1966
Davon: Wohnungsmieter		1807
Mitglieder ohne Wohnung		159

Sitzungen und Versammlungen 2010

Generalversammlung	1
Sitzungen Vorstand	8
Interne Revisionen durch Inspektorat	5
Informationsversammlungen	4
Orientierungen über Bauprojekte	5

Aktiven	CHF	CHF
	2010	2009
Flüssige Mittel	3 920 970	4 678 912
Wertschriften	5 233 852	5 233 852
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	714 233	727 843
Andere Forderungen	47 445	19 925
Warenvorräte	10 275	13 055
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 654 585	1 727 875
Umlaufvermögen	11 581 360	12 401 462
Beteiligungen	403 485	414 983
Liegenschaften:		
– subventioniert	27 085 000	27 085 000
– nicht subventioniert	325 417 475	325 581 475
– Baulandreserven	13 400 752	11 527 132
Anzahlungen an Baurechnungen	11 813 417	3 048 524
Sachanlagen	102 300	112 200
Anlagevermögen	378 222 429	367 769 314
Total Aktiven	389 803 789	380 170 776

Ursula Basler, Vermietung

6000

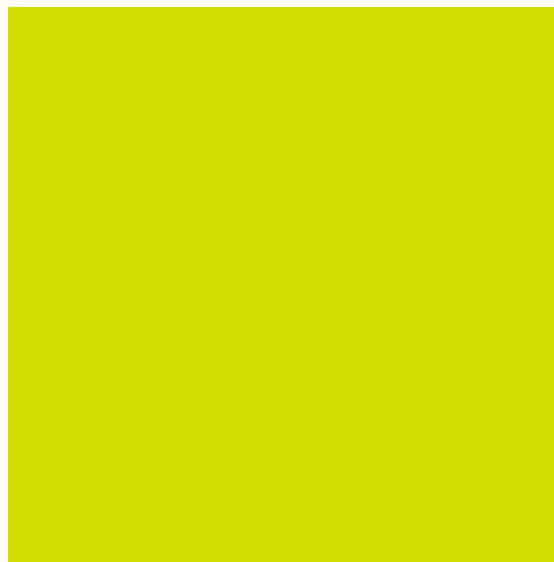
Fakturen wurden
geprüft, kontiert
und zur Zahlung
ausgelöst.



Passiven	CHF	CHF
	2010	2009
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 227 141	511 449
Andere Verbindlichkeiten	1 682 144	1 664 562
Depositen und Obligationen	31 982 591	29 400 500
Darlehensschulden kurzfristig	4 825 933	5 131 500
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 673 364	1 623 190
	41 391 173	38 331 202
Langfristiges Fremdkapital		
Hypothekarverbindlichkeiten	280 039 300	279 780 590
Anleihen	6 000 000	6 000 000
	286 039 300	285 780 590
Rückstellungen und Fonds		
Amortisationskonto	23 443 800	21 887 000
Heimfallkonto	1 392 000	1 305 000
Rückstellungen	265 304	218 198
Erneuerungsfonds nicht subventioniert	21 493 000	18 245 900
Erneuerungsfonds subventioniert Müliwies	1 667 200	1 518 500
Erneuerungsfonds subventioniert Sülacker-Süd	3 407 135	3 152 535
Solidaritätsfonds	1 162 287	798 192
	52 830 726	47 125 325
Fremdkapital	380 261 199	371 237 117
Genossenschaftskapital	7 611 000	7 131 900
Gesetzliche Reserven	1 430 000	1 400 000
Freie Reserven	120 000	95 000
Vortrag vom Vorjahr	1 759	4 470
Jahresgewinn	379 831	302 289
Bilanzgewinn	381 590	306 759
Eigenkapital	9 542 590	8 933 659
Total Passiven	389 803 789	380 170 776

Erfolgsrechnung	CHF	CHF
	2010	2009
Miet- und Pachtzinseinnahmen	27 209 293	27 869 500
Übrige Einnahmen	551 916	642 998
Finanzertrag	28 809	49 740
Betrieblicher Ertrag	27 790 018	28 562 238
Personalaufwand	1 074 544	1 066 237
Finanzaufwand inklusive Hypothekarzinsen	7 134 487	8 162 219
Abschreibungen	50 213	55 270
Fondseinlagen:	8 015 200	7 944 100
– Amortisationskonto	2 556 800	2 557 900
– Heimfallfonds	87 000	87 000
– Erneuerungsfonds	5 101 400	5 149 200
– Solidaritätsfonds	270 000	150 000
Übriger betrieblicher Aufwand:	11 015 443	11 018 376
– Liegenschaften- und Betriebsaufwand	10 392 983	10 416 943
– Verwaltungsaufwand	622 460	601 433
Betriebsergebnis vor Steuern	500 131	316 036
Periodenfremder Ertrag		88 446
Steuern	(120 300)	(102 193)
Jahresgewinn	379 831	302 289

Paul Götte, Schreiner



Anhang der Jahresrechnung per 31. Dezember	CHF	CHF
	2010	2009
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Die zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven betragen:		
Liegenschaften	365 903 227	364 193 607
Sicherstellung durch Schuldbriefe	340 010 122	325 460 122
davon im Eigenbesitz	6 556 400	4 334 400
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	510 134 210	514 924 300
Sachanlagen	nicht relevant	nicht relevant
Ausgegebene Anleiensobligationen		
Obligationsanleihen	keine	50 000

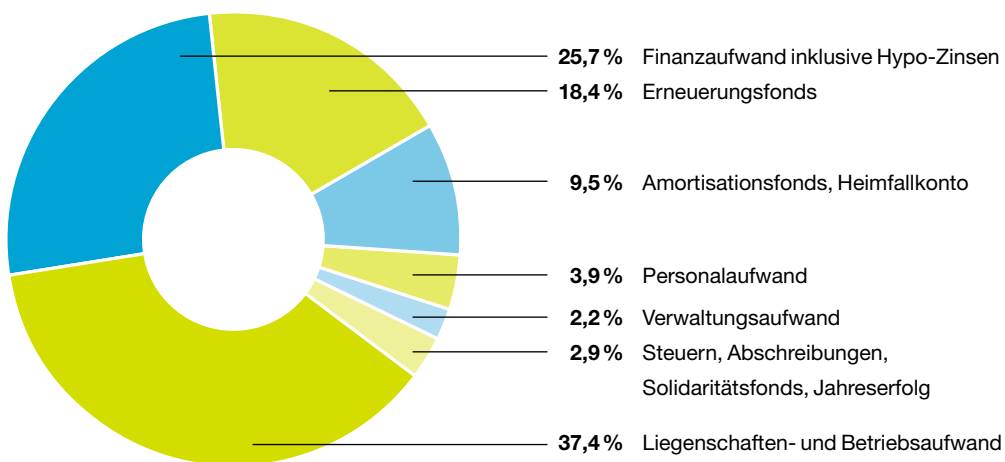
Angaben zur Risikobeurteilung

Die Gesellschaft verfügt über ein implementiertes Risiko-Management. Ausgehend von einer periodisch durchgeführten systematischen Risikoidentifikation werden die für die Genossenschaft wesentlichen Risiken bewertet und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und deren Auswirkungen beurteilt. Diese Risiken werden durch vom Vorstand beschlossene Massnahmen vermieden, vermindert, überwältigt oder selber getragen. Eine konsequente Überwachung wird angestrebt.

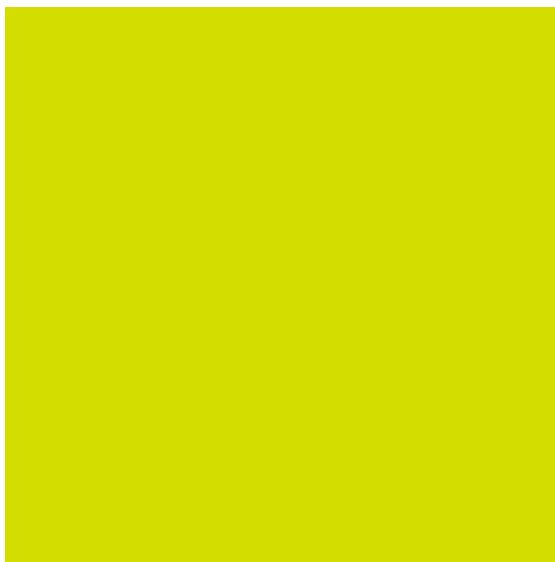
Keine weiteren ausweispflichtigen Tatbestände gemäss Art. 663b OR.

Fortschreibung des Bilanzgewinns	CHF	CHF
	2010	2009
Bilanzgewinn am Anfang des Geschäftsjahres:	306 759	234 470
Gewinnverwendung gemäss Beschluss der Generalversammlung:		
Zuweisung an freie Reserven	(25 000)	(30 000)
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	(30 000)	
Zuweisung an den Erneuerungsfonds	(250 000)	(200 000)
Jahresgewinn	379 831	302 289
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	381 590	306 759
Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns	Antrag des Vorstandes	Beschluss der GV
Zuweisung an freie Reserven	50 000	25 000
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	30 000	30 000
Zuweisung an den Erneuerungsfonds	300 000	250 000
Vortrag auf neue Rechnung	1 590	1 759
	381 590	306 759

Aufwand	%	%	%
	2010	2009	2008
Personalaufwand	3,87	3,72	3,57
Finanzaufwand inkl. Hypothekarzinsen	25,67	28,49	34,13
Abschreibungen	0,18	0,19	0,11
Amortisationsfonds-/ Heimfallkonto	9,51	9,23	8,09
Erneuerungsfonds	18,36	17,97	17,75
Mietzinsausgleichsfonds	0,00	0,00	0,00
Solidaritätsfonds	0,97	0,52	0,56
Liegenschaften- und Betriebsaufwand	37,40	36,36	32,41
Verwaltungsaufwand	2,24	2,10	2,07
Steuern	0,43	0,36	0,46
Jahresgewinn	1,37	1,06	0,85
Total Aufwand	100,00	100,00	100,00



Walter Müller, Plattenleger



Aktiven

Der Posten Wertschriften setzt sich wie folgt zusammen:

Abbezahlte Schuldbriefe auf eigenen Liegenschaften: CHF 6 556 400.00

CHF 5 233 852.15 Fonds Credit-Suisse

Passiven

Die Depositen weisen einen Bestand von CHF 31 982 590.78 aus.

Die Zunahme beträgt CHF 2 582 090.47

Depositenverzeichnis

CHF	CHF		CHF
0	– 500.00	6 Konti	1 189.15
500.01	– 1 000.00	4 Konti	3 364.70
1 000.01	– 5 000.00	28 Konti	78 908.75
5 000.01	– 10 000.00	20 Konti	131 505.80
10 000.01	– 20 000.00	46 Konti	654 978.20
20 000.01	– 50 000.00	131 Konti	4 351 890.98
50 000.01	– 100 000.00	118 Konti	8 150 423.30
100 000.01	–	105 Konti	18 610 329.90
Total		458 Konti	31 982 590.78

Wir empfehlen unsere Depositenanlage: Zinssatz 2 ½ % (Stand März 2011)

Solidaritätsfonds

Dieser Fonds wurde gespiesen durch Beiträge der Genossenschafter (211 077) sowie Spenden von Architekten und guten Geschäftspartnern (21 134) nebst dem statutarischen Beitrag der HGW von CHF 270 000.00.

Die befristeten Mietzinsverbilligungen bei Neubauten und Renovationen betragen CHF 116 600.00.

Für einzelne Genossenschafter wurden insgesamt Solidaritätsbeiträge im Totalbetrag von CHF 16 020.00 in Form eines Mietzinserrlasses ausgerichtet.

Liegenschaften am 31. Dezember 2010

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Spitzweg 2, Johannisstrasse 3, Werkstatt	890 200	2 108 100
Sonneggstrasse 1-3	2 699 500	3 075 000
Talwiesenstrasse 55-61, 71-73	1 043 500	5 470 700
Untere Vogelsangstrasse 177-183	2 695 000	4 202 600
Pfirsichweg/Quittenweg/Kirschenweg/Talackerstrasse	10 650 000	15 280 600
Talackerstrasse 80, 82	7 000 000	5 352 200
Frauenfelderstrasse 97	975 000	1 936 100
Resedaweg 1-9	330 000	1 849 100
Grabenackerstrasse/Im Geissacker/Stadlerstrasse 25-35	20 600 000	54 985 500
Salstrasse 100-108	5 974 000	9 710 000
Pappelweg 1-9	900 000	4 075 000
Wolfbühlstrasse 26-64	1 000 000	0
Wolfbühlstrasse / Wieshofstrasse 75, 77	10 412 950	22 154 900
Weberstrasse 48-60 / Sal. Bleulerweg 1-11	3 043 800	13 480 800
Wolfbühlstrasse 66-72	1 346 000	3 086 400
Weberstrasse 90-98	5 606 000	7 327 200
J.C. Heer-Strasse 39, 41	3 658 000	5 557 800
Hörnlistrasse 34-38	4 269 000	6 450 000
Zwinglistrasse 32-42	1 300 000	6 330 000
Schaffhauserstrasse 134-144	2 900 000	7 075 000
Papiermühleweg 9a-b, Wieshofstrasse 79	1 323 000	3 610 400
Geerackerweg 3-7	966 000	2 709 400
Seuzacherstrasse 2-28	4 410 200	15 825 300
Hegistrasse 47	1 905 000	2 483 200
Strahleggweg 1-15	18 197 325	30 960 510
Wolfbühlstrasse 34a-c	3 025 600	5 355 000
Landvogt Waser-Strasse 54, 56	3 367 000	4 498 600
Etzbergstrasse 2-6	3 900 000	5 970 000
Seenerstrasse 161-169	5 702 000	12 786 100
Seenerstrasse 177-189	13 305 000	25 455 600
Wingertlistrasse 20-26	8 117 000	9 990 000
Hüsliweg 4/Kanzleistrasse 6	1 072 300	1 352 600
Hegistrasse 25	1 524 000	1 775 300
Sägeweg 2,4,5 / Hüsliweg 5, 7	10 700 000	12 544 900
Ruchwiesenstrasse 49, 51	4 240 000	4 100 000
Rebenweg 34-38	11 680 000	12 146 200
Müliwies, Schlosstalstrasse 200-208, Wolfbühlstrasse 74-82	13 780 000	14 873 900
Aeckerwiesenstrasse 31 / Warstrasse 164	2 200 000	2 727 700
Wartstrasse 147, 149	2 590 000	3 000 000
Weststrasse 47, 49	2 795 000	3 115 900

	CHF	CHF
	Netto-Anlagewert	Versicherungswert
Flüelistrasse 1, 3	1 970 000	2 249 300
Wüflingerstrasse 91, 93, 95, 97, 139, 141	7 071 000	8 285 000
Seenerstrasse 184, 186	4 000 000	4 200 000
Grüntalstrasse 6	950 000	1 150 000
Am Bach 70, 72	3 100 000	3 457 100
Stadlerstrasse 172–176	6 980 000	7 180 000
Hirschweg 27, 29	7 700 000	6 911 800
Hainbuchenweg 4–10	1 450 000	2 662 600
Unterrütiweg 26–32	1 350 000	2 644 400
Buchackerstrasse 37–43	1 350 000	2 626 200
Stadlerstrasse 47	3 300 000	2 733 300
Linsentalstrasse 5-25, Sennhof	41 200 000	33 585 900
Linsentalstrasse 33–37 Sennhof	500 000	1 006 800
Tösstalstrasse 364 Sennhof	520 000	1 031 100
Total Winterthur	283 533 375	434 511 110
Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21–39	33 650 000	30 898 200
Flurlingen, Dorfstrasse 35–41, Trüllenweg 2–6	8 661 500	10 477 600
Islikon, Kefikonerstrasse 6,6a	464 300	2 424 000
Islikon, Hauptstrasse 16,18	1 212 900	2 085 000
Neftenbach, Heimstättenweg 1–11, 2	622 200	3 098 000
Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17–51	23 300 000	21 002 500
Bülach, Kasernenstrasse 95–117	1 058 200	5 637 800
Total ausserhalb Winterthur	68 969 100	75 623 100
Bauland	13 400 752	
Total gesamt	365 903 227	510 134 210

Roland Kappler, Malermeister

8000 Kilogramm
Farbe verarbeitet unsere
Malertruppe pro Jahr.



Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 12–15) für das am 31. Dezember 2010 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 Kontroll-Systems 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 Kontroll-System, 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 Kontroll-Systems 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 2010 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 Kontroll-System für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Consultive Revisions AG

Stefan Kuhlow
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Christian Jost
Revisionsexperte

Winterthur, 8. März 2011

Bauten

Ersatzbauten

Fertigstellung von drei neuen MFH mit je 9 Wohnungen an der Wolfbühlstr. 26-64.

Sanierungen mit An-/Neubauten

Fertigstellung der zweiten 18 Kreuz-REFH im Stadtrain.

Aussen- und Innensanierungen

Wärmetechnische Sanierung mit neuen verglasten Balkonen an der Schaffhauserstr. 134-136, Aussen- und Innensanierung an der Äckerwiesenstr. 31 /Wartstr. 164 sowie Flüelistr. 1/3.

Heizungen

Äckerwiesenstr. 31 /Wartstr. 164, Flüelistr. 1/3 (Wärmepumpen), Vogelsangstr. 177-183 (Gas), Ruchwiesenstr. 49-51 (Fernwärme), Am Bach 70-72 (Fernwärme), Stadlerstr. 174-176 (Gas), Hegistr. 25 (Wärmepumpe).

Planung

Vorbereitung der Renovationen 2012 sowie Nutzungsstudien und Vorarbeiten für künftige Bauprojekte.

Gestaltungspläne

Neftenbach, Sennhof, Islikon Nord, QEZ Talgut.

Organisation

RMS sowie IKS

Schulung und Überprüfung Risk-Management-System sowie Internes Kontroll-System.

Führung

Wechsel in der Geschäftsführung und im Präsidium.

Rudolf Wegmann, Gärtner



Vorstand, Revisionsstelle, Kommissionen und Mitarbeitende

Vorstand	Präsident Vizepräsident Aktuar Mitglieder	Meili Oskar, Dr. oec. HSG Sutter Ulrich, Bauherrenberater KUB/SVIT Schwarz Albert, Leiter Bank-Agentur Cavadini Flavio, Maschinenbautechniker TS Gasser Kurt, Architekt Meile Ursula, Sozialarbeiterin HS Pfister Heidi, Hausfrau Schmid Peter, Polizeibeamter Weigold Hermann, Dr. iur. Rechtsanwalt
Revisionsstelle	Firma	Consultive Revisions AG, Winterthur
Inspektorat	Obmann Mitglieder	Stahel Adrian, eidg. dipl. Bankfachmann Fritz Ueli, Kaufmann Wälchli Hans-Rudolf, Kaufmann Lach Manuela, Personalsachbearbeiterin
Baukommission	Präsident Mitglieder	Meili Oskar Furrer Werner Gasser Kurt
Beschwerdekommision	Obmann Mitglieder	Schmid Peter Bless Alexandra Bucher Brigitte Scherrer Michael
Finanzkommission	Präsident Mitglieder	Meili Oskar Furrer Werner Kolbe Reinhard Läubli Sibylle Schwarz Albert Stahel Adrian

Eckhard Schliewack,
Reparateur



Personalkommission	Präsident	Meili Oskar	
	Mitglieder	Furrer Werner Kappler Roland Weigold Hermann	
Verwaltung	Geschäftsführer	Furrer Werner (bisher) Schär Thomas (ab 1. 1. 2011)	
	Angestellte	Amsler Silvia, Telefon/Empfang Basler Ursula, Vermietung Keller Sereina, Vermietung Kolbe Reinhard, Finanzen Läubli Sibylle, Finanzen Loretz Marcel, Finanzen Marton Andrea (ab 1.12. 2010) Monsch Susanne, Telefon/Empfang Münzenmeier Andrea, Vermietung Nafzger Samira, Finanzen/Administration	
Handwerker	Liegenschaften-Bewirtschaftung	Riederer Werner	
	Meister Malerabteilung	Kappler Roland	
	Gärtner	Wegmann Ruedi	
	Maler	Baltermi Alois Frei Heinz Früh Stephan Garofalo Franco Gyger Bruno	
	Maurer	Walter Alfred	
	Plattenleger	Müller Walter	
	Reparateur	Schliewack Eckhard	
	Schreiner	Paul Götte	
	Schalteröffnungszeiten	Montag	8.00 bis 10.00 Uhr
		Mittwoch	8.00 bis 10.00 Uhr und 13.30 bis 17.30 Uhr

2500 Reparaturmeldungen
wurden entgegengenommen, geprüft
und umgehend bearbeitet.

Stand 31. 12. 2010

Lieg. Nr.	Quartier	Quartierwarte
10	Spitzweg 2	Wyss Erich, Spitzweg 2
20	Sonneggstrasse 1–3	Kaya Osman, Sonneggstrasse 1
40	Talwiesenstrasse 55–73	Yazici Banu, Pfirsichweg 4
51/52	Vogelsangstrasse 177–183	Forgione Raffaele, J.C. Heer-Strasse 39
60	Neftenbach, Heimstättenweg 1–11, 2	–
70	Stadtrain	Yazici Banu, Pfirsichweg 4
80	Talackerstrasse 80–82	Yazici Banu, Pfirsichweg 4
90	Frauenfelderstrasse 97	Yazici Banu, Pfirsichweg 4
100	Bülach, Kasernenstrasse 95–117	–
110	Resedaweg 1–9	–
120	Geissacker 81–93/Grabenackerstrasse 32–76, 95–143	Honegger Walter, Grabenackerstrasse 40
120	Grabenacker 1–93, 2–30/Stadlerstrasse 25–35	Metzger Sonja, Grabenackerstrasse 49
130	Salstrasse 100–108	Carvalho Carlos, Wartstrasse 164
140	Pappelweg 1–9	Wittwer Johann, Pappelweg 1
150	Wolfbühlstrasse 26–64	Akeret Urs, Herrenrebenweg 9
160	Wieshof 75–77/Wolfbühlstrasse 2–24, 5–21	Akeret Urs, Herrenrebenweg 9
170	Weberstrasse 48–60/Sal. Bleulerweg 1–11	Nikolendzic Bistrica, Sal. Bleulerweg 9
180	Wolfbühlstrasse 66–72	Akeret Urs, Herrenrebenweg 9
200	Weberstrasse 90–98	Gurtner Armin, Weberstrasse 94
210	J.C. Heer-Strasse 39–41	Forgione Raffaele, J.C. Heer-Strasse 39
230	Hörnlistrasse 34–38	Lebic Ivanca, Hörnlistrasse 38
240	Zwinglistrasse 32–42	Gurtner Armin, Weberstrasse 94
250	Schaffhauserstrasse 134–144	Trailovic Velizar, Schaffhauserstrasse 142
260/261	Wieshofstrasse 79/Papiermühleweg 9a–b	Akeret Urs, Herrenrebenweg 9
270	Geerackerweg 3–7	Tanner Hansjörg, Geerackerweg 3
281/282	Seuzacherstrasse 2–16	Gubler Heidi, Seuzacherstrasse 14
283	Seuzacherstrasse 18–28	Strebel Herbert, Seuzacherstrasse 28
290	Islikon, Kefikonerstrasse 6, 6a	Riederer Werner, HGW
300	Islikon, Hauptstrasse 16–18	Riederer Werner, HGW
310	Hegistrasse 47	Bardella Giorgio, Hegistrasse 47
320	Strahleggweg 1–15	Riederer Werner, HGW
330	Wolfbühlstrasse 34a–c	Akeret Urs, Herrenrebenweg 9

62 Prozent sanken die Heizkosten an der Seenerstrasse 184 / 186 dank Wärmesaniierung und Sonnenkollektoren.

Lieg. Nr.	Quartier	Quartierwarte
340	Landvogt Waser-Strasse 54–56	Sonderegger Kurt, Russikerstrasse 23, Fehraltorf
350	Etzbergstrasse 2–6	Ciliberto Francesco, Im Grüntal 24
350	Seenerstrasse 161–169	Ciliberto Francesco, Im Grüntal 24
360	Seenerstrasse 177–189	Ciliberto Francesco, Im Grüntal 24
370	Wingertlistrasse 22–26	Ciliberto Francesco, Im Grüntal 24
381–384	Flurlingen, Dorfstrasse 35–41, Trüllenweg 2–6	Gafner Petra, Dorfstrasse 41, Flurlingen
390	Hüsliweg 4, Kanzleistrasse 6	Sonderegger Kurt, Russikerstrasse 23, Fehraltorf
411–413	Sägeweg 2, 4, 5/Hüsliweg 5–7	Sonderegger Kurt, Russikerstrasse 23, Fehraltorf
420	Ruchwiesenstrasse 49–51	Brändli Martin, Ruchwiesenstrasse 49
430	Rebenweg 34–38	Polli Erich, obere Briggerstrasse 32
440/441	Schlosstalstrasse 200–208/Wolfbühlstrasse 74–82	Akeret Urs, Herrenrebenweg 9
451	Aeckerwiesenstrasse 31/Wartstrasse 164	Carvalho Carlos, Wartstrasse 164
452	Wartstrasse 147–149	Greuter Peter, Wartstrasse 149
453	Weststrasse 47–49	Bettinelli Aldo, Weststrasse 47
454	Flüelistrasse 1–3	Carvalho Carlos, Wartstrasse 164
455	Wüflingerstrasse 91–93	Carvalho Carlos, Wartstrasse 164
456	Wüflingerstrasse 95–97	Carvalho Carlos, Wartstrasse 164
457	Wüflingerstrasse 139–141	Grimm Margrit, Wüflingerstrasse 139
461	Seenerstrasse 184	Lutiger Adelheid, Seenerstrasse 184
461	Seenerstrasse 186	Lingg Pascal, Seenerstrasse 183
462	Grüntalstrasse 6	Sonderegger Kurt, Russikerstrasse 23, Fehraltorf
463	Am Bach 70–72	Salvo Daniela, Am Bach 68
470	Stadlerstrasse 172–176	Habulan Ivica, Stadlerstrasse 176
480	Hirschweg 27–29	Bollmann Therese, Hirschweg 29
490	Rickenbach Sulz, Riedmühlestrasse 21–39	Meili Ernst, Riedmühlestrasse 25, Rickenbach Sulz
500	Hainbuchenweg 4–10	Allenspach Erwin, Unterrütiweg 32
510	Unterrütiweg 26–32	Allenspach Erwin, Unterrütiweg 32
520	Buchackerstrasse 37–43	Allenspach Erwin, Unterrütiweg 32
530	Stadlerstrasse 47	Honegger Walter, Grabenackerstrasse 40
540	Wingertlistrasse 20	Ciliberto Francesco, Im Grüntal 24
550	Sennhof, Linsentalstrasse 5–37	Sonderegger Kurt, Russikerstrasse 23, Fehraltorf
580	Neftenbach, Tösswiesenstrasse 17–51	Bucher Brigitte, Tösswiesenstrasse 43, Neftenbach

Werner Riederer,
Liegenchaftenbewirtschafter



Bestand an Wohnbauten

Stand 31. 12. 2010

Quartier	Bezug/ Erwerb	Strasse	EFH		MFH						Total	
			bis 4Z	ab 4Z	1Z	2Z	3Z	4Z	5Z	6Z		
10	1930	Spitzweg 2			1	7	1			1		10
20	1928	Sonneggstrasse 1–3				4	6					10
40	1935	Talwiesenstrasse 55–73					24					24
50	1940	Vogelsangstrasse 177–183					24					24
60	1942	Heimstättenweg 1–11 + 2, Neftenbach		7								7
70	1937	Pfirsichweg 1–19, 2–6	12									12
	1939	Talwiesenstrasse 95		1								1
	1944	Quittenweg 2–16, Talackerstrasse 86		9								9
	1944	Kirschenweg 1–19, 2–18	9	9								18
80	1944	Talackerstrasse 80–82					12					12
90	1944	Frauenfelderstrasse 97					4	4				8
100	1945	Kasernenstrasse 95–117, Bülach		12								12
110	1945	Resedaweg 1–9	5									5
120	1945	Stadlerstrasse 25–35					12	12				24
	1947	Grabenackerstrasse 2–76, 1–143	74	35				1				110
	1947	Im Geissacker 81–93	6	1								7
130	1948	Salstrasse 100–108					6	24				30
140	1947	Pappelweg 1–9					10	10				20
150	1948	Wolfbühlstrasse 26–64	20									20
160	1948	Wolfbühlstrasse 2–24, 5–21	1			6	36	42				85
	1948	Wieshofstrasse 75–77						8				8
170	1949	Weberstrasse 48–60					29	6				35
	1949	Sal. Bleulerweg 1–11				4	16	8				28
180	1950	Wolfbühlstrasse 66–72					6	8				14
200	1956	Weberstrasse 90–98					20	16				36
210	1951	J.C. Heer-Strasse 39–41					5	15				20
230	1960	Hörnlistrassen 34–38					15	15				30
240	1951	Zwinglistrassen 32–42					18	18				36
250	1953	Schaffhauserstrasse 134–144				9	18	9				36
260	1954	Wieshofstrasse 79					6	3				9
261	1954	Papiermühlweg 9a–b					6	6				12
270	1954	Geerackerweg 3–7				6	9	3				18
281	1955	Seuzacherstrasse 2–8					12	12				24
282	1960	Seuzacherstrasse 10–16					12	12				24
283	1963	Seuzacherstrasse 18–28			6		12	12				30
290	1960	Kefikonerstrasse 6–6a, Islikon				2	6	6				14
300	1960	Hauptstrasse 16–18, Islikon					3	9				12
310	1965	Hegistrasse 47					3	6				9
320	1967	Strahleggweg 1–15				12	38	41	8			99
330	1966	Wolfbühlstrasse 34a–c			4		9	9				22

Quartier	Bezug/ Erwerb	Strasse	EFH		MFH						Total	
			bis 4Z	ab 4Z	1Z	2Z	3Z	4Z	5Z	6Z		
340	1968	Landvogt Waser-Strasse 54–56				2	8	8				18
350	1968	Seenerstrasse 161–169			3		25	15	10			53
	1969	Etzbergstrasse 2–6					12	12				24
360	1975	Seenerstrasse 177–189			11	23	31	29	3			97 ¹
370	1978	Wingertlistrasse 22–26				4	11	11	4			30
381	1982	Trüllenweg 2, Flurlingen						4	2			6
382	1982	Trüllenweg, 4–6, Flurlingen					1	3	1	2		7
383	1982	Dorfstrasse 35–41, Flurlingen			5	5	8	6	2			26
390	1980	Hüsliweg 4, Kanzleistrasse 6					1	2		1		4
411	1987	Sägeweg 4							1	3		4
412	1987	Sägeweg 2					4	1	3			8
413	1987	Sägeweg 5/Hüsliweg 5, 7					8	3	13	6		30
420	1989	Ruchwiesenstrasse 49, 51					3	8	3			14
430	1990	Rebenweg 34–38						15	15			30
440	1994	Schlosstalstrasse 200–208					4	8	14	4		30 ²
441	1994	Wolfbühlstrasse 74–82		5								5
451	1995	Aeckerwiesen 31/Wartstrasse 164						12				12
452	1995	Wartstrasse 147, 149						12				12
453	1995	Weststrasse 47, 49						1	10	1		12
454	1995	Flüelistrasse 1, 3						12				12
455	1995	Wüflingerstrasse 91, 93							12			12
456	1995	Wüflingerstrasse 95, 97							12			12
457	1995	Wüflingerstrasse 139, 141							12			12
461	1996	Seenerstrasse 184–186					9	1	8			18
462	1996	Grüntalstrasse 6						6				6
463	1996	Am Bach 70–72						12	4			16
470	1996	Stadlerstrasse 172–176					9	14	6			29
480	1998	Hirschweg 27–29						3	13	4		20
490	2000	Riedmühlestrasse 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	Buchackerstrasse 37–43							8			8
530	2002	Stadlerstrasse 47						6				6
540	2002	Wingertlistrasse 20						4	4			8
550	2003	Linsentalstrasse 5–25, Sennhof					6	36	47	9	3	101
560	2003	Linsentalstrasse 33–37, Sennhof	3									3
570	2003	Tösstalstrasse 364, Sennhof							1			1
580	2006	Tösswiesenstrasse 17–51, Neftenbach		12				12	24			48
Total			130	115	30	132	652	656	75	4		1794

¹ davon 11 subventioniert

² davon 10 subventioniert



HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur
Hegistrasse 25
8404 Winterthur

Telefon +41 (0) 52 242 68 22
Fax +41 (0) 52 242 95 94

www.hgw-wohnen.ch
info@hgw-wohnen.ch