

# Jahresbericht 2024

**solidus** Genossenschaft Solidus  
Solidarisches Wohnen Region Winterthur



# TRAKTANDEN

## 12. Ordentliche Generalversammlung 2025

Freitag, 16. Mai 2025 um 19.00 Uhr, Türöffnung um 18.15 Uhr  
Casinotheater Winterthur

### 1. Wahl der Stimmzähler

### 2. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 24. Mai 2024

### 3. Berichte

3.1 Jahresbericht

3.2 Jahresrechnung

3.3 Revisionsbericht

### 4. Genehmigung

4.1 Jahresrechnung

4.2 Entlastung der Verwaltungsorgane

4.3 Gewinnverwendung

### 5. Anträge

5.1 der Mitglieder

5.2 des Vorstandes

### 6. Wahlen

6.1 des Vorstandes, der Verwaltung und des Präsidenten

6.2 der Revisionsstelle

### 7. Verschiedenes und Mitteilungen



# JAHRESBERICHT 2024

## Sehr geehrte Mitgliederinnen und Mitglieder der Genossenschaft Solidus

5

Das Jahr 2024 war geprägt von bedeutenden Bautätigkeiten, die den Vorstand und die Geschäftsstelle intensiv forderten. Im Zentrum unserer Arbeit standen die Fertigstellung und Vollvermietung der Siedlung Hohberg in Schaffhausen sowie die umfassenden Aussensanierungen der Attikawohnungen im Handschüssel 46–58 in Seuzach. Diese Projekte stellten wesentliche Meilensteine für die Weiterentwicklung unseres genossenschaftlichen Wohnraums dar und trugen massgeblich zur nachhaltigen Bewirtschaftung unseres Bestandes bei.

### Siedlung Hohberg, Stettemerstrasse 31–47, 8207 Schaffhausen

Nachdem Ende 2023 die Gebäudehülle der Überbauung Hohberg weitgehend fertiggestellt war, verlagerte sich der Fokus auf den anspruchsvollen Innenausbau der Liegenschaften. Die Komplexität der neun freistehenden Baukörper und die daraus resultierenden Schnittstellen stellten die Bauleitung vor erhebliche Herausforderungen und führten dazu, dass der ursprünglich für den 1. Juli 2024 geplante Bezugstermin auf den 1. September 2024 verschoben werden musste.

Zusätzliche Schwierigkeiten ergaben sich durch externe unvorhersehbare Ereignisse: Kurz vor der geplanten Lieferung ging der Hersteller des Lüftungssystems in Konkurs, wodurch alternative Lösungen gefunden werden mussten. Ebenso erforderte der kurzfristige Ausfall der ursprünglich beauftragten Firma für die Storenmontage eine rasche Neuvergabe an einen zuverlässigen Partner.

Trotz dieser Herausforderungen konnte das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden. Die hochwertigen und modernen Wohnungen fanden grossen Anklang bei den neuen Mietern, und nach einer anfänglich herausfordernden Phase für Mieter und Bauherrschaft kehrte Ruhe in die Siedlung ein. Heute präsentiert sich die Überbauung Hohberg als lebendige und harmonische Wohnanlage mit einem besonderen Charme, der den genossenschaftlichen Gedanken von Solidarität und nachhaltigem Wohnen eindrucksvoll verkörpert.

### **Obstgartenstrasse 17/19/21, 8472 Seuzach**

Nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2023 konnten alle Bewohnerinnen und Bewohner in ihre modernisierten Wohnungen zurückkehren und von den optimierten Wohnverhältnissen profitieren.

Um die finanziellen Interessen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder zu wahren, wurde daher ein Ersatzvornahme-Verfahren eingeleitet. Mit Unterstützung unseres Rechtsanwalts Dr. Andreas Tinner werden die entstandenen Kosten nun konsequent beim Generalunternehmen geltend gemacht. Da die bisherigen aussergerichtlichen Gespräche keine zufriedenstellende Einigung brachten, deutet vieles darauf hin, dass die Angelegenheit vor dem Handelsgericht Zürich verhandelt werden muss. Der voraussichtliche Gerichtstermin ist für das Frühjahr 2025 angesetzt. Die Genossenschaft wird in diesem Verfahren mit Nachdruck ihre Ansprüche vertreten, um eine faire und sachgerechte Lösung zu erreichen.

### **Im Handschüssel 46–58, 8472 Seuzach**

Die geplante Aussensanierung, die den Ersatz der Fenster, die Sanierung der Dachterrassen sowie die Installation einer Photovoltaikanlage umfasste, konnte bis Ende 2023 weitgehend abgeschlossen werden. Die Modernisierungsmassnahmen steigern nicht nur die Energieeffizienz der Gebäude, sondern leisten auch einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unseres Bestandes.

Ein besonderes Highlight stellt die neue Photovoltaikanlage dar. Ab Anfang 2024 wird sie über das Modell des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) ökologischen Eigenstrom erzeugen und diesen unseren Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stellen. Damit profitieren unsere Bewohner nicht nur von einer nachhaltigen Energiequelle, sondern auch von langfristig stabilen Strompreisen.

### **Rebweg 2–8, 8412 Aesch**

Die erste Etappe der geplanten Sanierung der Liegenschaften am Rebweg in Aesch konzentriert sich auf die Gebäudehülle inklusiv Balkonanlage und markiert einen wichtigen Schritt zur Werterhaltung und energetischen Optimierung der Bauten.

Die Planungsarbeiten für diese erste Phase wurden im Jahr 2024 abgeschlossen. Die Mieterinnen und Mieter wurden frühzeitig über die anstehenden Massnahmen informiert.

Mit dem Abschluss der Projektplanung folgte Ende 2024 die Ausschreibungsphase, in der die Arbeiten detailliert vergeben wurden. Nach sorgfältiger Prüfung und Vergabe der Aufträge an verschiedene Fachunternehmen wurde im weiteren Verlauf des Jahres 2024 die Baufreigabe erteilt. Die Umsetzung der ersten Bauetappe erfolgt gemäss Termin-

plan Anfang 2025. Diese Sanierungsmassnahmen werden nicht nur zur Modernisierung der Liegenschaften beitragen, sondern auch deren Energieeffizienz nachhaltig verbessern.

### **Grabenwiese 4/6/8/10, 8484 Weisslingen**

Anfang 2024 begann die detaillierte Planung für den geplanten Ersatzneubau. Ein besonderes Augenmerk wurde daraufgelegt, dass die bisherigen Mieterinnen und Mieter auch nach der Sanierung in den Liegenschaften verbleiben können. Daher wurde bei der Planung besonders darauf geachtet, den Anstieg der Mietzinse moderat zu gestalten.

Zudem wurde entschieden, die Sanierung in zwei Bauetappen durchzuführen, um den Verbleib der Mieterinnen und Mieter im Quartier zu erleichtern. Für diejenigen, die während der Bauzeit umziehen müssen, hat die Genossenschaft Solidus eine Umzugsfirma organisiert und übernimmt 50 % der anfallenden Kosten.

Bis Ende 2024 war die Planung bereits weit fortgeschritten, und sowohl die Ausschreibung als auch die Vergabe der einzelnen Baugewerke wurden eingeleitet. Der Baustart ist für April 2025 vorgesehen, und die Umsetzung des Projekts wird die Genossenschaft in den kommenden zwei Jahren intensiv beschäftigen.

### **Bolsterstrasse 16, 8463 Kollbrunn**

Aufgrund der dringenden Sanierungsmassnahmen an den Liegenschaften Grabenwiese in Weisslingen und Rebweg in Aesch musste die Umsetzung des geplanten Ersatzneubaus vorerst verschoben werden. Die Genossenschaft hat sich bewusst dazu entschieden, die laufenden Sanierungsprojekte mit höchster Priorität abzuschliessen, bevor die nächsten grossen Bauvorhaben in Angriff genommen werden.

Sobald ein wesentlicher Teil der aktuellen Projekte abgeschlossen ist, wird der Ersatzneubau gemäss der bestehenden Vorstudie weiterverfolgt.

### **Jahresergebnis 2024**

Die Jahresrechnung für 2024 weist einen Gewinn von CHF 861'179 aus. Dieses positive Betriebsergebnis stärkt die finanzielle Basis der Genossenschaft und ermöglicht es uns, die geplanten Bau- und Sanierungsprojekte konsequent umzusetzen. Die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Liegenschaften sowie eine umsichtige Finanzstrategie tragen massgeblich dazu bei, die langfristige Stabilität der Genossenschaft zu sichern und den genossenschaftlichen Wohnraum weiterzuentwickeln.

### Vermietungen 2024

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr verzeichnete die Genossenschaft Solidus insgesamt 21 Mieterwechsel. Dank einer vorausschauenden Verwaltung und einer aktiven Vermarktung konnten alle Wohnungen zeitnah und ohne nennenswerte Mietzinsverluste neu vermietet werden. Der Vorstand heisst alle neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen und hofft, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause bereits gut eingelebt haben. Es wäre uns eine Freude, Sie bei der nächsten Generalversammlung persönlich begrüßen zu dürfen.

### Tätigkeiten des Vorstandes 2024

Die Tätigkeiten des Vorstands beschränkten sich nicht nur auf die Erhaltung der Bausubstanz und die behutsame Renovation einzelner Wohnungen. Auch die zuvor beschriebenen Bau- und Sanierungsprojekte stellten eine erhebliche Belastung für die Geschäftsführung und den Vorstand dar. Die Vielzahl an anspruchsvollen Vorhaben erforderte eine enge Koordination, strategische Entscheidungen und kontinuierliche Überwachung, um die erfolgreiche Umsetzung sicherzustellen.

#### **Alle Geschäfte, geplanten Aktivitäten konnten im Berichtsjahr an:**

- 7 Vorstandssitzungen
- 42 Bau- und Projektsitzungen
  - 14 Planung / Sanierung in Aesch
  - 8 Planung / Sanierung in Grabenwiese
  - 18 Projektsitzungen Überbauung Hohberg
  - 2 Sanierung Obstgarten
- 7 besuchte Anlässe / Zusammenkünfte in unterschiedlichen Vorstandsbesetzungen sowie an der ordentlichen Generalversammlung bearbeitet werden.

### Geplante Tätigkeiten 2025

#### **Rebweg 2–8, 8412 Aesch**

Die Renovation umfasst drei Liegenschaften und erfolgt in drei Etappen mit Fokus auf Energieeffizienz und Wohnqualität. Die Massnahmen beinhalten die energetische Optimierung von Fassade und Fenstern, die Modernisierung der Treppenhäuser und Hauseingänge sowie die Sanierung und Beleuchtung der Garage. Der Baubeginn startete im Februar 2025, mit einer gestaffelten Fertigstellung bis Winter 2025. Herausforderungen bestehen in der Minimierung der Beeinträchtigungen für Anwohner, der Einhaltung von Umweltstandards sowie in der Materialverfügbarkeit. Ziel ist eine nachhaltige und zukunftsorientierte Modernisierung durch eine effiziente Bauplanung.

### **Grabenwiese 4/6/8/10, 8484 Weisslingen**

Die Sanierung erfolgt in zwei Etappen, wobei die Wohnungen jeweils im unbewohnten Zustand saniert werden. Der Baubeginn für die erste Etappe ist für Mai 2025 geplant, mit einem voraussichtlichen Bezug der sanierten Wohnungen im Februar 2026. Für die zweite Etappe ist der Baubeginn im März 2026 vorgesehen, mit einem geplanten Bezug der Wohnungen im Dezember 2026.

### **Gemeinsame Geschäftsstelle mit Talgut Genossenschaft**

Die Wohnbaugenossenschaften Talgut und Solidus bündeln ihre Kräfte und verlegen die Geschäftsstelle der WBG Talgut im Sommer 2025 in die Räumlichkeiten der Genossenschaft Solidus in Elsau. Ziel dieser Entscheidung ist es, Synergien zu nutzen, die Effizienz beider Genossenschaften zu steigern und eine flexiblere personelle Abdeckung zu gewährleisten. Die Zusammenlegung ermöglicht eine bessere Verwaltung und eine optimierte Reaktion bei personellen Engpässen. Beide Genossenschaften beschäftigen jeweils zwei Mitarbeitende, und die Nutzung der grösseren Büroräume von Solidus bietet eine verbesserte Infrastruktur.

### **Mutationen**

Angela Birchler (Vorstandsmitglied) und Hans-Rudolf Dubach (Präsident) stellen sich nicht mehr für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

### **Verschiedenes**

Die nächste Generalversammlung der Genossenschaft Solidus findet am Freitag, 22. Mai 2026 statt. In diesem Jahr findet der internationale Genossenschaftstag am Samstag, 5. Juli 2025 statt.

Abschliessend möchte ich allen Genossenschafts-, Vorstandsmitgliedern, Haus- und Quartierwarten für Ihre Unterstützung und geleistete Arbeit im vergangenen Jahr danken.

H.R. Dubach

# BILANZ

per 31. Dezember (in CHF)

10

Aktiven	2024	2023
Flüssige Mittel	1 485 612	2 236 277
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	210 465	204 653
Übrige kurzfristige Forderungen	163 706	61 487
Vorräte <sup>1</sup>	58 209	79 472
Aktive Rechnungsabgrenzungen	18 790	18 814
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1 936 782</b>	<b>2 600 703</b>
Finanzanlagen	9 000	9 000
Sachanlagen <sup>2</sup>	142 427 852	139 206 392
<b>Anlagevermögen</b>	<b>142 436 852</b>	<b>139 215 392</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>144 373 634</b>	<b>141 816 095</b>

<sup>1,2</sup> werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert

Passiven	2024	2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <sup>3</sup>	981 455	887 770
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten <sup>4</sup>	1 648 500	1 636 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16 775	13 151
Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>5</sup>	303 550	181 000
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2 950 279</b>	<b>2 717 920</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten <sup>6</sup>	111 770 000	112 431 000
Langfristige Rückstellungen und Fonds <sup>7</sup>	19 983 082	17 986 082
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>131 753 082</b>	<b>130 417 082</b>
Genossenschaftskapital	1 842 700	1 714 700
Gesetzliche Gewinnreserven	1 411 000	1 411 000
Vortrag vom Vorjahr	5 555 393	4 563 570
Jahresergebnis	861 179	991 823
<b>Eigenkapital</b>	<b>9 670 272</b>	<b>8 681 093</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>144 373 634</b>	<b>141 816 095</b>

<sup>3, 4, 5, 6, 7</sup> werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert

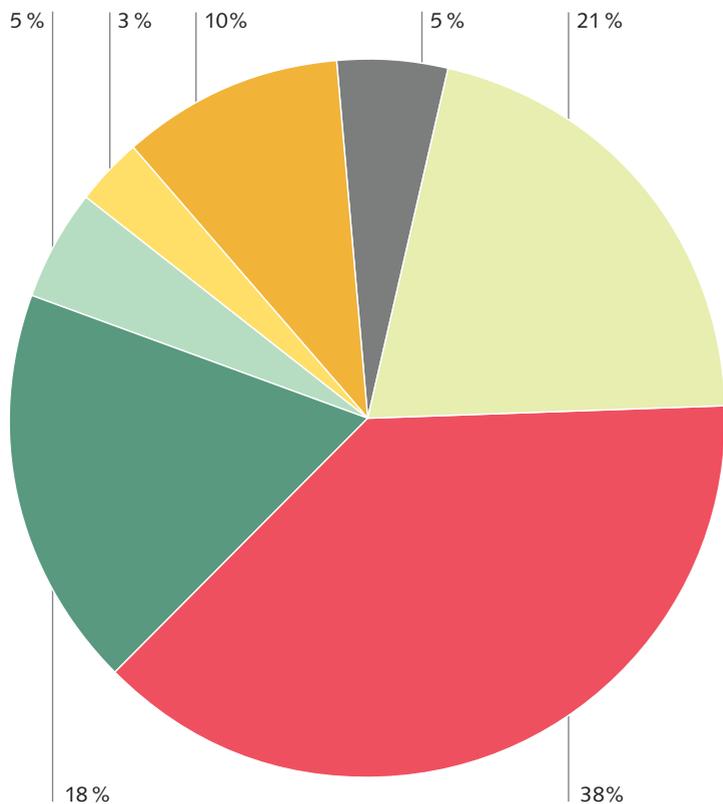
# ERFOLGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember (in CHF)

12

	2024	2023
Mieterträge	8 459 518	7 970 580
Übriger Erlös	2 117	4 029
<b>Betriebsertrag</b>	<b>8 461 635</b>	<b>7 974 609</b>
Personalaufwand	(281 824)	(285 745)
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz / Hauswart	(1 551 585)	(1 338 146)
Versicherungen und Abgaben	(80 997)	(73 731)
Energie- und Entsorgungsaufwand	(338 644)	(319 500)
Verwaltungs- und Informatikaufwand <sup>8</sup>	(162 912)	(155 770)
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>(2 415 962)</b>	<b>(2 172 893)</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>6 045 673</b>	<b>5 801 716</b>
Abschreibungen	(1 200 650)	(1 200 650)
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>4 845 023</b>	<b>4 601 066</b>
Finanzertrag	1 780	2 325
Hypothekar- und Baurechtszinsaufwand	(1 770 096)	(1 580 072)
Fondseinlagen / Rückstellungen <sup>9</sup>	(1 983 500)	(1 733 500)
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>1 093 207</b>	<b>1 289 819</b>
Direkte Steuern	(232 027)	(297 996)
<b>Jahresergebnis</b>	<b>861 179</b>	<b>991 823</b>

<sup>8,9</sup> werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert



- Liegenschaftenaufwand (Unterhalt, Hauswartung) 18 %
- Fondseinlagen, Abschreibungen, Rückstellungen 38 %
- Hypothekar- und Baurechtszinsaufwand 21 %
- Verwaltungs- und Informatikaufwand 5 %
- Versicherungen, Abgaben, Energie- und Entsorgung 5 %
- Steuern 3 %
- Jahresergebnis 10 %

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

14

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben:

### Anlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Sachanlagen werden wie folgt abgeschrieben:

- Gebäude auf eigenem Land / auf Land im Baurecht:  
jährlich 0.75 % von den Anschaffungskosten
- Liegenschaften ohne Land (Tiefgaragen):  
jährlich 1.00 % von den Anschaffungskosten
- Grundstücke: werden nicht abgeschrieben
- Liegenschaften im Bau: werden nicht abgeschrieben
- Einrichtung Geschäftsstelle: linear über 10 Jahre

### Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds geöffnet. Die Zuweisungen erfolgen gemäss den steuerlichen Bestimmungen des Kantons Zürich und bemessen sich am Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Jahresrechnung	31.12.2024	31.12.2023
<b>1 Vorräte</b>	<b>58 209</b>	<b>79 472</b>
Ölvorräte	58 209	79 472
<b>2 Sachanlagen</b>	<b>142 427 852</b>	<b>139 206 392</b>
Liegenschaften	118 828 748	118 828 748
– abzüglich Amortisationsfonds	(19 383 450)	(18 490 200)

Liegenschaften im Baurecht	28 763 708	28 763 708
– abzüglich Heimfallfonds	(5 207 158)	(4 919 758)
Unbebaute Grundstücke	1 262 000	1 262 000
Liegenschaften im Bau	18 124 001	13 701 891
Einrichtungen Geschäftsstelle	40 000	60 000
Übrige Sachanlagen	3	3
<b>3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>981 455</b>	<b>887 770</b>
Vorauszahlungen Mieter	653 079	547 929
Akontozahlungen Nebenkosten	118 530	118 839
Kreditoren	209 846	221 002
<b>4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1 648 500</b>	<b>1 636 000</b>
Hypothekendarlehen (fällig <12 Monate)	1 648 500	1 636 000
<b>5 Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>303 550</b>	<b>181 000</b>
Direkte Steuern	292 500	175 000
Revision	6 000	6 000
Diverses	5 050	0
<b>6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>111 770 000</b>	<b>112 431 000</b>
Hypothekendarlehen (fällig >12 Monate)	111 770 000	112 431 000
<b>7 Langfristige Rückstellungen und Fonds</b>	<b>19 983 082</b>	<b>17 986 082</b>
Erneuerungsfonds	17 367 400	16 133 900
Solidaritätsfonds	515 000	515 000
Rückstellungen für Tank- und Boilerrevisionen	100 682	87 182
Rückstellung für Sanierung Liegenschaft Grabenwiese	2 000 000	1 250 000

	2024	2023
<b>8 Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>	<b>(162 912)</b>	<b>(155 770)</b>
Vorstandsentschädigung	(40 600)	(38 300)
Honorar der Revisionsstelle	(5 621)	(6 139)
Aufwand für die Generalversammlung	(27 903)	(23 204)
Übriger Verwaltungs- und Informatikaufwand	(88 789)	(88 128)

<b>9 Fondseinlagen / Rückstellungen</b>	<b>(1 983 500)</b>	<b>(1 733 500)</b>
Einlagen Erneuerungsfonds	(1 233 500)	(1 233 500)
Bildung Rückstellung für Sanierung Liegenschaft Grabenwiese	(750 000)	(500 000)

Anzahl Mitarbeiter	2024	2023
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10

Sonstige Angaben	31.12.2024	31.12.2023
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	123 001 848	124 182 498

Langfristige Verträge	Laufzeit bis	Zins pro Jahr
Baurechtsvertrag Euelstrasse 41, Winterthur	2042	4 203
Baurechtsvertrag Euelstrasse 43+45, Winterthur	2042	8 421
Baurechtsvertrag Weizacker 26-30, Winterthur	2047	62 466
Baurechtsvertrag Talhofweg 5+7, Winterthur	2055	54 650
Baurechtsvertrag Stettemerstrasse 31-47a, Schaffhausen	2117	40 893

## ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn	31.12.2024	31.12.2023
Vortrag vom Vorjahr	5 555 393	4 563 570
Jahresergebnis	861 179	991 823
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>6 416 572</b>	<b>5 555 393</b>

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Vortrag auf die neue Rechnung	6 416 572	5 555 393

# REVISIONSSTELLE

## Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der  
**Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen**  
**Region Winterthur, Elsau**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur für das am **31. Dezember 2024** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei dem geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Winterthur, 2. April 2025

## Consultive Revisions AG



Jonas Dähler

Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Martin Graf

Zugelassener Revisionsexperte

# LIEGENSCHAFTENBESITZ

per 31. Dezember 2024 (in CHF)

Liegenschaft	Anlagewert	Versicherungswert
<b>Winterthur</b>		
Schachenweg	1 358 500	6 965 304
Letten-/Wolfbühlstrasse	1 770 220	9 322 115
Wüflingerstrasse 187	4 422 700	3 831 161
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1 746 000	3 947 317
Euelstrasse 41 / 43 / 45	16 198 600	18 865 855
Geerackerweg 26 / 28 / 32	11 954 000	12 660 468
Büelhofstrasse 5	3 749 500	3 889 269
Mulchlingerstrasse 177–197 inkl. Garagen	4 873 900	6 472 438
Seenerstr. 152 / 156	9 614 000	9 734 809
Tiefgarage Schaffhauerstrasse	459 000	
Tiefgarage Büelhofstrasse 1	309 800	
Talhofweg 5+7	5 522 902	8 233 851
Weizackerstrasse 26 / 28 / 30	7 042 206	10 216 574
<b>Seuzach</b>		
Reutlingerstrasse 22–28	2 698 700	5 537 739
Im Handschüssel 48 / 50 / 54 / 56 46 / 52 / 58	13 625 000	12 689 465
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	15 420 000	12 200 000
<b>Elsau</b>		
Schottikerstrasse 29 / 31, 30–36	3 512 200	8 747 950
Im Heidenbühl 1 / 3	587 020	2 176 772
Auwiesenstrasse 15	968 000	1 973 658
St. Gallerstrasse 56 / 60	15 541 900	15 101 970
<b>Kollbrunn</b>		
Bolsternstrasse 16	262 308	1 114 537
<b>Aesch</b>		
Rebweg 2–8	6 749 000	8 596 099
<b>Hettlingen</b>		
Henggarterweg 14 / 16	8 193 000	6 733 660
<b>Weisslingen</b>		
Grabenwiese 4–10	11 014 000	8 948 826
<b>Unüberbaute Grundstücke</b>		
Embrach	1 262 000	
<b>Total</b>	<b>147 592 456</b>	<b>177 959 837</b>

\* Stettemerstrasse 31–47a noch nicht implementiert, da der buchhalterische Projektabschluss noch nicht erfolgte

# LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Quartier/Adresse	Bezug	Anz.	Wohnungsgrössen:				
			Whg.	1+1½	2+2½	3+3½	4+4½
<b>Winterthur-Veltheim</b>							
Schachenweg 32–42, 63–73	1945	12					12
<b>Winterthur-Wülflingen</b>							
Lettenstrasse 34–48	1946	8					8
Wolfbühlstrasse 23–37	1946	8					8
Wülflingerstrasse 187	1948	8		2	4	2	
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1970	12		3	6	3	
Euelstrasse 41 / 43 / 45	1983	45			15	15	15
Geerackerweg 26 / 28 / 32	1991	34		4	6	24	
Talhofweg 5 / 7	1982	18		3	3	12	
<b>Winterthur-Seen</b>							
Büelhofstrasse 5	1969	11		4	7		
Mulchlingerstrasse 177–197	2000	11					11
Seenerstrasse 152 / 156	1973	26	5		10	11	
Weizackerstrasse 26 / 28 / 30	1990	24			11	4	9
<b>Seuzach</b>							
Reutlingerstrasse 22–28	1948/49	16			2	8	6
Im Handschüssel 48 / 50 / 54 / 56	1997	14			6	8	
Im Handschüssel 46 / 52 / 58	1999	18		3	9	6	
Obstgartenstrasse 17 / 19 / 21	2009	28		6	14	6	2
<b>Elsau</b>							
Schottikerstrasse 29 / 34	1949	8				4	4
Schottikerstrasse 31 / 32 / 36	1951	12			1	6	5
Schottikerstrasse 30	1952	4			1	2	1
Im Heidenbühl 1 / 3	1954	8			4	3	1
Auwiesenstrasse	1969	6			3	3	
St. Gallerstrasse 56 / 60	2013/14	25		8	11	2	4
<b>Kollbrunn</b>							
Bolsterstrasse 16	1951	4			1	2	1
<b>Aesch</b>							
Rebweg 2–8	1994	24		4	16	2	2
<b>Hettlingen</b>							
Henggarterweg 14 / 16	2014	12			4	6	2
<b>Weisslingen</b>							
Grabenwiese 4–10	1961	32	2	4	2	24	
<b>Schaffhausen</b>							
Stetterstrasse 31–47a	2024	18		5		7	6
<b>Total</b>		<b>445</b>	<b>7</b>	<b>42</b>	<b>133</b>	<b>166</b>	<b>97</b>

# QUARTIER-/HAUSWARTE 2024

20

Winterthur		
Schachenweg	Lotti Kneubühler Mondgenast Schachenweg 34	052 213 64 17
Letten-/ Wolfbühlstrasse	Cesario Vazquez Lettenstrasse 44	076 216 15 23
Wülflingerstrasse 187	Novica Vannuca Wülflingerstrasse 187	078 878 77 30
Wässerwiesenstrasse 84/86	Yvonne Jakob Wässerwiesenstrasse 86	052 222 44 15
Euelstrasse 41	Vanessa Hürlimann Euelstrasse 41	052 202 70 55
Euelstrasse 43	Sandra Gächter Euelstrasse 43	079 372 51 79
Euelstrasse 45 Heizung/Garage	Dragan Djordjevic Euelstrasse 45	052 222 94 92
Euelstrasse 41/43/45 Umgebung	Moser Gartengestaltung Brahaldenstrasse 10 8412 Hünikon	052 315 52 57
Geerackerweg 26/28/32	Erich Polli Geerackerweg 32 Briefkasten HW 8408 Winterthur	079 828 56 11
Büelhofstrasse 5	Feime Jashari Büelhofstrasse 5	078 859 32 28
Mulchlingerstrasse 177–197	Anja Hartmeier Mulchlingerstrasse 187	052 232 93 69
Seenerstrasse 152/156	Franziska Steiner Bollstrasse 14	052 232 03 24
Talhofweg 5/7	Hauswartex GmbH Im Nägelibaum 2, 8352 Elsau	052 204 03 41
Weizackerstrasse 26/28/30	Hauswartex GmbH Im Nägelibaum 2, 8352 Elsau	052 204 03 41

### Kollbrunn

Bolsternstrasse 16      Jörg Leuenberger, Bolsternstrasse 16      076 380 15 44

### Seuzach

Reutlingerstrasse 22/24/26/28      Jessica Gilgen      079 926 64 36  
Reutlingerstrasse 28

Im Handschüssel 48/50, 54/56, 46/52/58      Buff Hauswartungen GmbH      052 721 00 20  
Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld

Obstgartenstrasse 17/19/21      Buff Hauswartungen GmbH      052 721 00 20  
Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld

### Elsau

Schottikerstrasse 29/31, 30–36      Naile Kastrati      078 839 01 21  
Schottikerstrasse 30

Im Heidenbühl 1/3      Hauswartex GmbH, Im Nägelibaum 2      052 204 03 41

Auwiesenstrasse 15      Walter Schneiter, Auwiesenstrasse 15      079 774 28 56

St. Gallerstrasse 56/60      Widmer Facility Services      052 315 51 51  
Wülflingerstr. 147, 8408 Winterthur

### Aesch

Rebweg 2–8      Peter Jud, Rebweg 2      079 358 53 65

### Hettlingen

Henggartterweg 14/16      Buff Hauswartungen GmbH      052 721 00 20  
Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld

### Weisslingen

Grabenwiese 4/6/8/10      Hauswartex GmbH      052 204 03 41  
Im Nägelibaum 2, 8352 Elsau

# VORSTAND

22

---

Präsident	Hansruedi Dubach
-----------	------------------

---

Vizepräsident	Urs Berglas
---------------	-------------

---

Aktuar	Urs Häusler
--------	-------------

---

Mitglied	Angela Birchler
----------	-----------------

---

Mitglied	Valentin Wiesner
----------	------------------

---

Revisionsstelle	Consultive Revisions AG
-----------------	-------------------------

---

# VERWALTUNG

---

Geschäftsführer	Fabrice Vuilleumier St. Gallerstrasse 56, 8352 Elsau	052 224 75 76
-----------------	---	---------------

---

Bewirtschaftung	Jenny Jäggin St. Gallerstrasse 56, 8352 Elsau	052 224 75 75
-----------------	--	---------------

---

Geschäftsadresse	Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur St. Gallerstrasse 56 8352 Elsau <a href="http://www.genossenschaft-solidus.ch">www.genossenschaft-solidus.ch</a>	052 224 75 75
------------------	---	---------------

---



