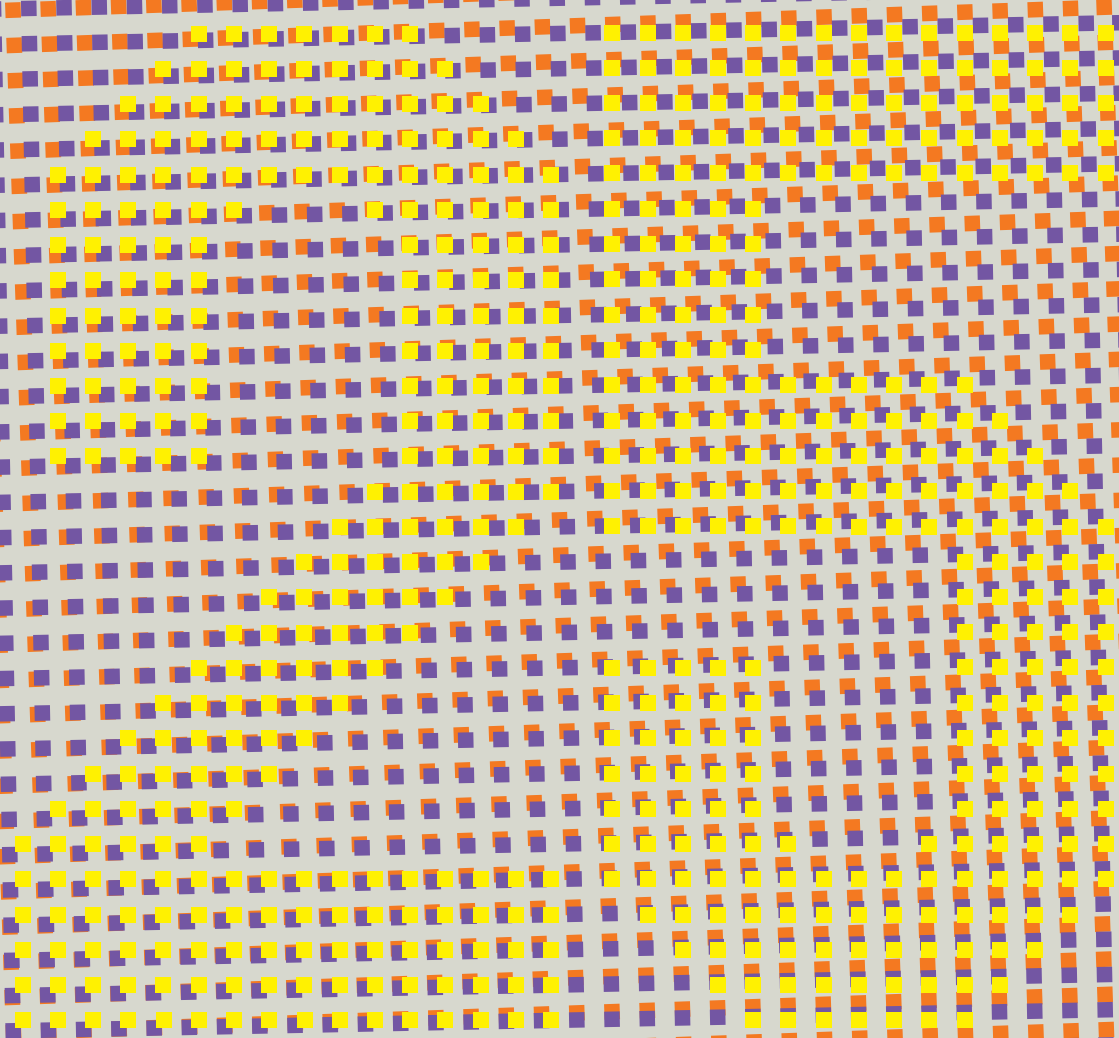




Jahresbericht 2025

solidus[^]
Genossenschaft Solidus
Solidarisches Wohnen Region Winterthur

TRAKTANDEN

13. Ordentliche Generalversammlung 2026

Freitag, 22. Mai 2026 um 19.00 Uhr, Türöffnung um 18.15 Uhr
Casinotheater Winterthur

3

1. Wahl der Stimmenzähler

2. Abnahme des Protokolls der Generalversammlung vom 16. Mai 2025

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

Sehr geehrte Mitgliederinnen und Mitglieder der Genossenschaft Solidus

Als frischgebackener Präsident darf ich auf ein intensives erstes Jahr 2025 zurückschauen.

Die Schwerpunkte lagen bei der Etablierung des neuen Vorstandes und der Reorganisation unserer Verwaltung unter der Leitung unseres neuen Geschäftsführers Fabian Schleucher. Die Genossenschaft Solidus ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen.

Die Verwaltungsorganisation muss der Entwicklung folgen. Mit neuen Strukturen soll die Belastung auf mehrere Schultern verteilt und Vertretungen sichergestellt werden. Auch gilt es, im digitalen Zeitalter anzukommen und davon zu profitieren. Das Tagesgeschäft beansprucht viel Aufmerksamkeit, so dass für strategische Planungen wenig Zeit übrigbleibt.

Die Integration der neuen Vorstandsmitglieder fand unter anderem mit Rundgängen auf den Objekten statt. So konnten Eindrücke und Kenntnisse über die Situation vor Ort gesammelt und ausgetauscht werden. In der Folge wurden Ideen entwickelt und Projekte angestossen. So wird zum Beispiel ein Brandschutzexperte alle unsere Liegenschaften überprüfen und mit den aktuellen Brandschutzvorschriften abgleichen. Weiter wollen wir nicht nur in den Gebäudeunterhalt investieren, sondern dabei auch den Aussenbereich aufwerten. Gemeinsam mit einem Landschaftsplaner sind wir daran, Konzepte für attraktivere Umgebungsgestaltungen auszuarbeiten. Nicht bei allen Liegenschaften ist der Bedarf gleich gross und nicht überall sind wir Alleineigentümer. Dort suchen wir mit den Miteigentümern den Austausch.

Bauprojekte

Auch im Jahr 2025 wurde wieder rege gebaut.

Geschäftsstelle, St. Gallerstrasse 56, 8352 Elsau

Vor Weihnachten ist die Genossenschaft Talgut in unsere Geschäftsstelle in Elsau eingezogen. Dazu wurden bisher ungenutzte Nebenräume zu Büroräumlichkeiten ausgebaut. Die neuen Kolleginnen scheinen sich gut eingelebt zu haben. Wir freuen uns auf einen regen Austausch. Herzlich willkommen!

Hohberg, Stettemerstrasse 31–47, 8207 Schaffhausen

Im Laufe des Jahres konnten die letzten Restanzen abgearbeitet und das Projekt abgeschlossen werden. Neu wird eine professionelle Hauswartung die Siedlung betreuen. Offenbar hat man auch in Zürich von der Überbauung Hohberg gehört: So reisten ein Fotograf und ein Redaktor der Zeitschrift Wohnen extra ins ferne Schaffhausen, um sich vom besonderen Charme der Siedlung ein Bild zu machen. Der nachfolgende Artikel lobte den nachhaltigen und sozialen Wohnungsbau. Es ist wohl das erste Mal, dass sich eine Siedlung der Solidus in einem Artikel einer Fachzeitschrift wiederfindet.

Obstgartenstrasse 17/19/21, 8472 Seuzach

Die Sanierung der Liegenschaft konnte im Jahre 2022 erfolgreich abgeschlossen werden, und die Bewohnerinnen und Bewohner kehrten in ihre modernisierten Wohnungen zurück. Zur Wahrung unserer finanziellen Interessen wurde anschliessend ein Ersatzvornahme-Verfahren eingeleitet, in dessen Rahmen entstandene Kosten gegenüber dem Generalunternehmen geltend gemacht wurden. Im Jahr 2025 konnten diese Ansprüche abschliessend geklärt und im Jahresabschluss buchhalterisch verarbeitet werden.

Rebweg 2–8, 8412 Aesch

Die Sanierung der letzten Etappen konnte termingerecht fertiggestellt werden. Die Gebäudehülle entspricht nun den heutigen Standards bezüglich Wärmedämmung und Dichtigkeit. Die Balkone wurden bautechnisch aufgewertet und sind sogar etwas grösser als vorher. Der Brandschutz wurde auf Vordermann gebracht. Auch optisch dürfen wir uns über ein gelungenes Ergebnis freuen. Die Kosten liegen innerhalb des Kostenvoranschlages. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgte die Mängelaufnahme; die Behebung wird im Rahmen der üblichen Garantiarbeiten erledigt. Vereinzelte Optimierungen und Ergänzungen ausserhalb des Projektes werden in nächster Zeit folgen.

Im Handschüssel 46–58, 8472 Seuzach

Die Aussensanierung mit neuen Fenstern, sanierten Dachterrassen und einer Photovoltaikanlage befindet sich im Abschluss. Aktuell werden die letzten administrativen Schritte rund um den ZEV und die finale Projektabrechnung erledigt.

Mit der neuen Photovoltaikanlage haben wir allerdings Lehrgeld bezahlt. Das Erstellen einer solchen Anlage ist nur eine Seite der Medaille. Die andere Seite ist der Betrieb des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV). Damit unsere Bewohnerinnen und Bewohner von der nachhaltigen Energiequelle und langfristig stabilen Strompreisen profitieren können, braucht es eine einwandfreie Verarbeitung der Zählerdaten und der Verrechnung. All dies war geplant und bereit, zeigte sich in der Umsetzung aber schwieriger als gedacht. Zuerst mussten die losen Enden zu einem Ganzen zusammengefügt werden, was mehr Zeit in Anspruch genommen hat als erhofft.

Inzwischen haben wir die Richtlinien für dieses und alle zukünftigen Objekte erarbeitet und mit der Smart Energy Link AG einen Partner gefunden, der Abwicklung und Rechnungswesen im Rahmen eines Rahmenvertrages professionell für uns übernimmt. Das Unternehmen hat zudem unser Portfolio begutachtet und die Solarstrom-Potenziale unserer Liegenschaften aufgezeigt. So sind wir für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet.

Jahresergebnis 2025

Die Jahresrechnung für 2025 weist einen Gewinn von CHF 970'447 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 und eine umsichtige Finanzstrategie tragen massgeblich dazu bei, die langfristige Stabilität der Genossenschaft zu sichern und den genossenschaftlichen Wohnraum weiterzuentwickeln.



Rebweg, Aesch

Vermietungen 2025

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr verzeichneten wir insgesamt 23 Mieterwechsel. Alle Wohnungen konnten 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 2025

Die Tätigkeiten des Vorstands sind geprägt von Vorstandssitzungen, Bau- und Projektsitzungen, Informations- und Bildungsveranstaltungen sowie vom Austausch mit Verbänden, Behörden, Banken, weiteren Genossenschaften und anderen Gruppierungen. Der Themenbereich ist breit und entsprechend spannend und abwechslungsreich. Durch die intensive gemeinsame Arbeit sind Vorstand und Geschäftsleitung zusammengewachsen und stellen sich den kommenden Herausforderungen.

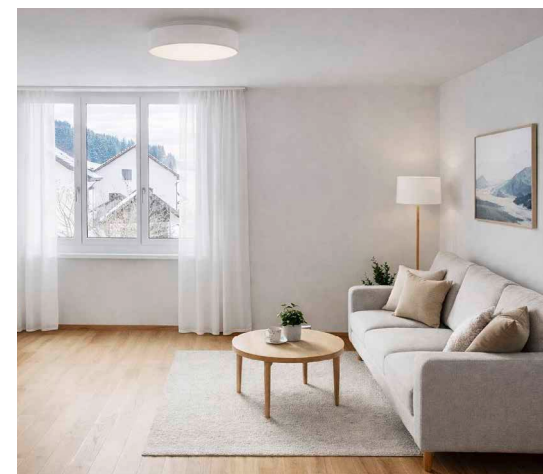
Geplante Tätigkeiten 2026

Grabenwiese 4/6/8/10, 8484 Weisslingen

Die erste Etappe, die Häuser Nr. 4 und 6, konnte termingerecht per Ende Januar 2026 abgeschlossen und den Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben werden. Erste Wohnungen sind bereits wieder vermietet. Ziel war und ist es, attraktive Wohnungen zu kostengünstigen Mietzinsen anzubieten. Entsprechend musste das Projekt von Anfang an diszipliniert begleitet und jede Entscheidung gut überlegt sein. So wurde der Umfang des Ausbaus der Dachgeschosse erst nach Vorliegen verbindlicher Kostenprognosen definiert. Entscheide wurden davon abhängig gemacht, wie sich die Kosten entwickeln.



Grabenwiese, Weisslingen



Dieses Vorgehen bewährt sich: Wir sind nicht vom Weg abgekommen, und die Marschroute stimmt. Auf Grund der ersten Ergebnisse sind wir zuversichtlich, dass wir unsere Zielvorstellungen erreichen werden. Kosten-Nutzen-Verhältnis und Bauqualität für den nächsten Lebenszyklus der Gebäude passen. Die zweite Bauetappe wurde anschliessend gestartet und wird im weiteren Projektverlauf umgesetzt.

Bolsternstrasse 16, 8463 Kollbrunn

Das Gebäude an der Bolsternstrasse steht seit geraumer Zeit auf der Pen- denzenliste für einen Ersatzneubau; entsprechend wurde in den letzten Jahren nur noch das Notwendigste investiert. Ein ausgearbeitetes Projekt liegt bereits in der Schublade. Wir hatten abgewartet, bis die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kollbrunn rechtsgültig ver- abschiedet ist. Das Warten hat sich gelohnt: Mit der neuen Bauordnung lässt sich etwas mehr Mietfläche realisieren. Das Projekt wird nun reakti- viert, und ein Baugesuch soll bis Ende Jahr eingereicht werden.

Im Heidenbühl 1/3, 8350 Elsau

Eine Konzept- und Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass sich auf der Parzelle beinahe die doppelte Wohnfläche realisieren lässt. Geprüft wurden dabei auch Themen wie der Lärmschutz aufgrund der Nähe zur Bahnlinie, mögliche Hochwasserschutzmassnahmen und die geologischen Voraussetzungen. Vor diesem Hintergrund wird in Zukunft zurückhal- tend in die Liegenschaft investiert und auf einen Ersatzneubau hinge- wirkt. Der Zeitplan ist noch nicht definiert.

Weizackerstrasse 26/28/30, 8405 Winterthur

Die Gebäude an der Weizackerstrasse sind in die Jahre gekommen. Wir haben eine Zustandsanalyse in Auftrag gegeben, die als Entscheidungs- grundlage für allfällige Sanierungsmassnahmen dienen soll. Bis konkrete Massnahmen umgesetzt werden, wird es noch dauern.

Seenerstrasse 152/156, 8405 Winterthur

Wir hatten in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit den Luft- Wasser-Wärmepumpen; diese mussten teilweise frühzeitig ersetzt wer- den. Um weitere Ausfälle zu vermeiden, haben wir uns entschlossen, für die Wärmeerzeugung auf Fernwärme umzusteigen. Somit sollten wir längerfristig diesbezüglich Ruhe haben.

Oberembrach

Wir besitzen seit mehreren Jahren eine Bauparzelle in der Kernzone von Oberembrach. Die Gemeinde hat ihre Bau- und Zonenordnung in den letzten Jahren überarbeitet und saniert aktuell die Strassen und Werk- leitungen rund um unsere Parzelle. Diese gilt somit als erschlossen. Eine bestehende Machbarkeitsstudie wurde überarbeitet und zeigt, dass sich auch hier das Warten gelohnt hat: Es lassen sich deutlich mehr Wohnun- gen realisieren als noch vor zehn Jahren erhofft, und dies nicht auf Kos- ten der Wohnqualität. Wir werden das Projekt im kommenden Jahr voran- treiben und die Realisierung in unseren Investitionsplan einpflegen.

Heizungen, weitere Liegenschaften

Das Thema Wärmeerzeugung wird uns auch in anderen Liegenschaften beschäftigen. Verschiedene bestehende Heizungsanlagen gehen dem Ende ihrer Lebensdauer entgegen. Zudem wird die Stadt Winterthur in den kommenden Jahren das Gasnetz reduzieren und Erdölheizungen müssen mit alternativen Energiequellen ersetzt werden. Das gestaltet sich nicht immer einfach. In den nächsten Jahren wird das unter anderem die Liegenschaften Büelhofstrasse 5, 8405 Winterthur, Siedlung Talhof- weg 5, 8408 Winterthur und Reutlingerstrasse 22–28, 8472 Seuzach betreffen.

Mutationen

Thomas Rapold reduziert seine vielen Engagements zugunsten seiner Familie und scheidet aus dem Vorstand aus. Wir wünschen Thomas alles Gute und werden sein Sachwissen und seinen Elan vermissen. Mit Alban Morina konnte ein Genossenschafter aus den eigenen Reihen für seine Nachfolge gewonnen werden. Alban ist im Finanzsektor daheim und wird uns mit seinem Know-how bei der Finanzplanung unterstützen.

Verschiedenes

Die nächste Generalversammlung der Genossenschaft Solidus findet am Freitag, 14. Mai 2027 statt. Der internationale Genossenschaftstag fällt dieses Jahr auf den Samstag, 11. Juli 2026.

Abschliessend möchte ich allen Genossenschafterinnen und Genossen- schaftern, Vorstandsmitgliedern sowie Haus- und Quartierwarten für ihre Unterstützung und die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr danken. Als Genossenschaft ist es unser oberstes Ziel, dass wir uns gegenseitig unterstützen, uns wohlfühlen und es allen gut geht. Wir verstehen uns als Partner und haben immer ein offenes Ohr.

Urs Berglas, Präsident

BILANZ

per 31. Dezember (in CHF)

10

Aktiven	2025	2024
Flüssige Mittel	1 825 880	1 485 612
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	212 718	210 465
Übrige kurzfristige Forderungen	162 544	163 706
Vorräte ¹	70 549	58 209
Aktive Rechnungsabgrenzungen	28 216	18 790
Umlaufvermögen	2 299 907	1 936 782
Finanzanlagen	9 000	9 000
Sachanlagen ²	148 705 012	142 427 852
Anlagevermögen	148 714 012	142 436 852
Total Aktiven	151 013 919	144 373 634

^{1, 2} werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert

11

Passiven	2025	2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³	908 273	981 455
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ⁴	1 636 000	1 648 500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	15 676	16 775
Passive Rechnungsabgrenzungen ⁵	1 390 813	303 550
Kurzfristiges Fremdkapital	3 950 762	2 950 279
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ⁶	114 273 000	111 770 000
Langfristige Rückstellungen und Fonds ⁷	22 149 438	19 983 082
Langfristiges Fremdkapital	136 422 438	131 753 082
Fremdkapital	140 373 200	134 703 362
Genossenschaftskapital	1 842 700	1 842 700
Gesetzliche Gewinnreserven	1 411 000	1 411 000
Vortrag vom Vorjahr	6 416 572	5 555 393
Jahresergebnis	970 447	861 179
Eigenkapital	10 640 720	9 670 272
Total Passiven	151 013 919	144 373 634

^{3, 4, 5, 6, 7} werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert

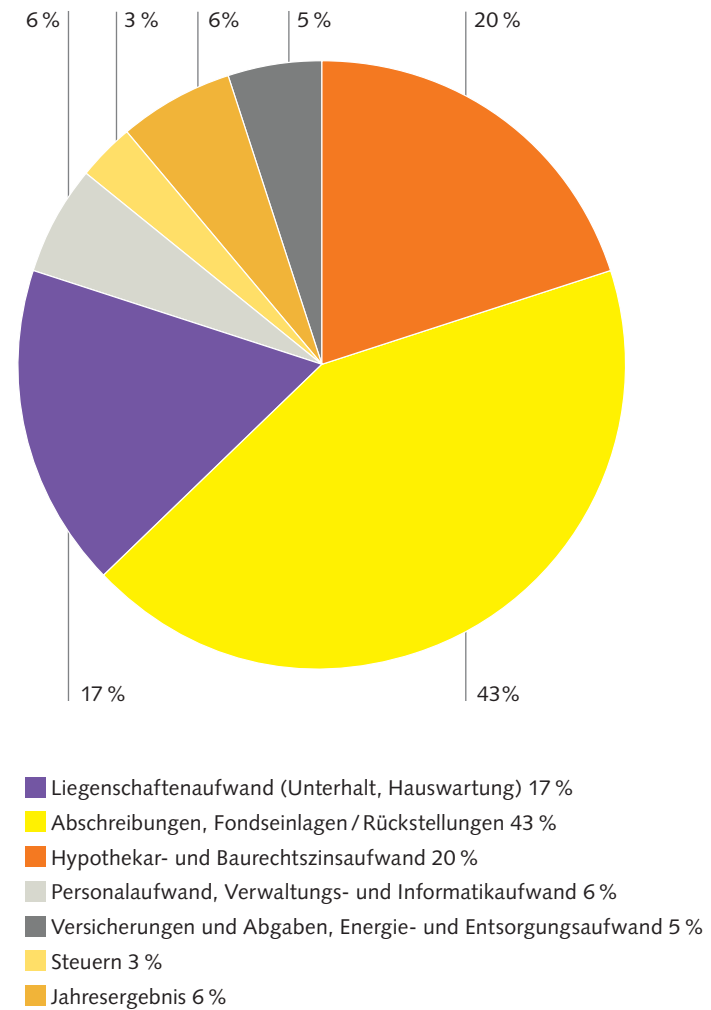
ERFOLGSRECHNUNG

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

	2025	2024
Mieterträge	8 734 682	8 459 518
Übriger Erlös	3 778	2 117
Betriebsertrag	8 738 460	8 461 635
Personalaufwand	– 329 376	– 281 824
Unterhalt / Reparaturen / Ersatz / Hauswart	– 1 520 026	– 1 551 585
Versicherungen und Abgaben	– 100 251	– 80 997
Energie- und Entsorgungsaufwand	– 368 876	– 338 644
Verwaltungs- und Informatikaufwand ⁸	– 198 739	– 162 912
Betriebsaufwand	– 2 517 268	– 2 415 962
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	6 221 192	6 045 673
Abschreibungen	– 1 200 650	– 1 200 650
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5 020 542	4 845 023
Finanzertrag	96	1 780
Hypothekar- und Baurechtszinsaufwand	– 1 728 176	– 1 770 096
Fondseinlagen / Rückstellungen ⁹	– 2 512 500	– 1 983 500
Ausserordentlicher, einmaliger oder perioden-fremder Ertrag ¹⁰	451 800	0
Jahresergebnis vor Steuern	1 231 762	1 093 207
Direkte Steuern	– 261 315	– 232 027
Jahresergebnis	970 447	861 179

^{8, 9, 10} werden im Anhang zur Jahresrechnung erläutert

Verwendung Mietzinsertrag



Die Grafik zeigt Anteile in % vom Betriebsertrag (CHF 8'738'460). Zusätzlich erzielte die Genossenschaft 2025 einen Finanzertrag von CHF 96 sowie einen ausserordentlichen Ertrag von CHF 451'800 (Vergleichszahlung Fensterersatz Obstgartenstrasse 17/19/21). Das ausgewiesene Jahresergebnis gemäss Erfolgsrechnung beträgt CHF 970'447.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

14

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechtes) erstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben:

Sachanlagen

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

Erneuerungsfonds

Zur Finanzierung von Grossrenovationen wird ein Erneuerungsfonds geöfnet. 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 zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung (in CHF)	31.12.2025	31.12.2024
1 Vorräte	70 549	58 209
Ölvorräte	70 549	58 209
2 Sachanlagen	148 705 012	142 427 852
Liegenschaften	118 866 748	118 828 748
– abzüglich Amortisationsfonds	– 20 276 700	– 19 383 450
Liegenschaften im Baurecht	46 261 708	28 763 708
– abzüglich Heimfallfonds	– 5 494 558	– 5 207 158
Unbebaute Grundstücke	1 262 000	1 262 000
Liegenschaften im Bau / Sanierungsprojekte	8 065 811	18 124 001
Einrichtungen Geschäftsstelle	20 000	40 000
Übrige Sachanlagen	3	3

15

3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	908 273	981 455
Vorauszahlungen Mieter	653 429	653 079
Akontozahlungen Nebenkosten	117 898	118 530
Kreditoren	136 946	209 846
4 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 636 000	1 648 500
Hypothekendarlehen (fällig <12 Monate)	1 636 000	1 648 500
5 Passive Rechnungsabgrenzungen	1 390 813	303 550
Ausstehende Rechnungen Bauprojekte	978 906	0
Direkte Steuern	397 000	292 500
Revision	6 000	6 000
Diverses	8 907	5 050
6 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	114 273 000	111 770 000
Hypothekendarlehen (fällig >12 Monate)	114 273 000	111 770 000
7 Langfristige Rückstellungen und Fonds	22 149 438	19 983 082
Erneuerungsfonds	18 530 900	17 367 400
Solidaritätsfonds	515 000	515 000
Rückstellungen für Tank- und Boilerrevisionen	103 538	100 682
Rückstellung für Sanierung Liegenschaft Grabenwiese 4/6/8/10	3 000 000	2 000 000
8 Verwaltungs- und Informatikaufwand	– 198 739	– 162 912
Vorstandsentschädigung	– 49 300	– 40 600
Honorar der Revisionsstelle	– 5 946	– 5 621
Aufwand für die Generalversammlung	– 32 160	– 27 903
Übriger Verwaltungs- und Informatikaufwand	– 111 333	– 88 789
9 Fondseinlagen / Rückstellungen	– 2 512 500	– 1 983 500
Einlagen Erneuerungsfonds	– 1 512 500	– 1 233 500
Bildung Rückstellung für Sanierung Liegenschaft Grabenwiese 4/6/8/10	– 1 000 000	– 750 000

	2025	2024
10 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	451 800	0
Vergleichszahlung Fensterersatz Obstgartenstr. 17/19/21	435 000	0
Rückerstattung Kostenvorschuss Gerichtsverfahren Obstgartenstr. 17/19/21	16 800	0

Anzahl Mitarbeitende	2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<10	<10

Sonstige Angaben	31.12.2025	31.12.2024
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	139 357 198	123 001 848

Langfristige Verträge	Zins 2025	Zins 2024
Baurechtsvertrag Euelstrasse 41, Winterthur Laufzeit bis 2042	3 509	4 203
Baurechtsvertrag Euelstrasse 43+45, Winterthur Laufzeit bis 2042	7 031	8 421
Baurechtsvertrag Weizacker 26-30, Winterthur Laufzeit bis 2047	52 154	62 466
Baurechtsvertrag Talhofweg 5+7, Winterthur Laufzeit bis 2055	45 629	54 650
Baurechtsvertrag Stettenerstrasse 31-47a, Schaffhausen, Laufzeit bis 2117	35 772	40 893

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Bilanzgewinn	31.12.2025	31.12.2024
Vortrag vom Vorjahr	6 416 572	5 555 393
Jahresergebnis	970 447	861 179
Total Bilanzgewinn	7 387 020	6 416 572

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Vortrag auf die neue Rechnung	7 387 020	6 416 572

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 2025** 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. Demnach 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, 16. April 2026

Consultive Revisions AG



Jonas Dähler

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Martin Graf

Zugelassener Revisionsexperte

LIEGENSCHAFTENBESITZ

per 31. Dezember 2025 (in CHF)

Liegenschaft	Anlagewert	Versicherungswert
Winterthur		
Schachenweg	1 358 500	6 965 304
Letten-/Wolfbühlstrasse	1 770 220	9 322 115
Wülflingerstrasse 187	4 422 700	3 831 161
Wässerwiesenstrasse 84 / 86	1 784 000	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 Schaffhauserstrasse	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
Seuzach		
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
Elsau		
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
Kollbrunn		
Bolsternstrasse 16	262 308	1 114 537
Aesch		
Rebweg 2–8	6 749 000	8 596 099
Hettlingen		
Henggarterweg 14 / 16	8 193 000	6 733 660
Weisslingen		
Grabenwiese 4–10	11 014 000	8 948 826
Unüberbaute Grundstücke		
Embrach	1 262 000	
Schaffhausen		
Stettemerstrasse 31–47a	17 498 000	13 957 478
Total	166 390 456	191 885 808

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

Quartier/Adresse	Bezug	Anz. Wohnungsgrößen:						
		Whg.	1+1½	2+2½	3+3½	4+4½	5+5½	
Winterthur-Veltheim								
Schachenweg 32–42, 63–73	1945	12						12
Winterthur-Wülflingen								
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		
Winterthur-Seen								
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	
Seuzach								
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	
Elsau								
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	
Kollbrunn								
Bolsternstrasse 16	1951	4			1	2	1	
Aesch								
Rebweg 2–8	1994	24		4	16	2	2	
Hettlingen								
Henggarterweg 14 / 16	2014	12			4	6	2	
Weisslingen								
Grabenwiese 4–10	1961	32	2	4	2	24		
Schaffhausen								
Stettemerstrasse 31–47a	2024	18		5		7	6	
Total		445	7	42	133	166	97	

QUARTIER-/HAUSWARTE 2025

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

21

Seuzach		
Reutlingerstrasse 22/24/26/28	Jessica Gilgen Reutlingerstrasse 28	079 926 64 36
Im Handschüssel 48/50, 54/56, 46/52/58	Buff Hauswartungen GmbH Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 721 00 20
Obstgartenstrasse 17/19/21	Buff Hauswartungen GmbH Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 721 00 20
Elsau		
Schottikerstrasse 29/31, 30–36	Naile Kastrati Schottikerstrasse 30	078 839 01 21
Im Heidenbühl 1/3	Hauswartex GmbH Im Nägelibaum 2, 8352 Elsau	052 204 03 41
Auwiesenstrasse 15	Hauswartex GmbH Im Nägelibaum 2, 8352 Elsau	052 204 03 41
St. Gallerstrasse 56 / 60	Widmer Facility Services Wülflingerstr. 147, 8408 Winterthur	052 315 51 51
Aesch		
Rebweg 2–8	Peter Jud, Rebweg 2	079 358 53 65
Hettlingen		
Henggartweg 14/16	Buff Hauswartungen GmbH Gewerbestr. 2, 8500 Frauenfeld	052 721 00 20
Weisslingen		
Grabenwiese 4/6/8/10	Hauswartex GmbH Im Nägelibaum 2, 8352 Elsau	052 204 03 41
Schaffhausen		
Stettenerstrasse 31–47a	Thomas Gasser AG Güterstrasse 8, 8245 Feuerthalen	052 659 25 01

VORSTAND

Präsident	Urs Berglas
Vizepräsident	Valentin Wiesner
Aktuar	Urs Häusler
Mitglied	Thomas Rapold
Mitglied	Thierry Mattle
Revisionsstelle	Consultive Revisions AG

VERWALTUNG

Geschäftsführer	Fabian Schleucher
Bewirtschaftung	Jenny Jäggin
Geschäftsadresse	Genossenschaft Solidus Solidarisches Wohnen Region Winterthur St. Gallerstrasse 56 8352 Elsau www.genossenschaft-solidus.ch

052 224 75 75

