

The image shows the front cover of an annual report. The background is a photograph of a light-colored building with a large arched entrance. A tree with green leaves is on the left, casting shadows on the building. The text 'GENOSSEN SCHAFT EINS' is in the top right, and 'Jahresbericht 2023' is at the bottom.

**GENOSSEN
SCHAFT
EINS**

Jahresbericht 2023

Jahresbericht 2023 - Neue Projekte warten

2023 war das Jahr der Konsolidierung für den Schlösliweg. Die neue Verwaltung hat ihre Arbeit aufgenommen, die Vermietung des Schlöslikellers wurde an die Hand genommen und wir haben ein neues Projekt gewonnen - das Oberhaus in der Schaffhauser Altstadt.

Schlösliweg

Weiterhin erfreuen sich die Wohnungen am Schlösliweg grosser Beliebtheit. Während 2022 aufgrund der Bauarbeiten zwei Drittel der Wohnungen noch 3-4 Monate unbewohnt waren, konnten wir 2023 das erste Jahr ohne Leerstand feiern.

Entsprechend den gehörten Rückmeldungen und unserer eigenen Erfahrungen können wir sagen, dass Bühler & Partner einen guten Job machen und unsere Siedlung sehr gut verwalten. Neu haben wir für den Schlöslikeller regelmässige Mieter:innen gesucht, damit der Raum ausserhalb der Nutzungsfenster der Genossenschaftler:innen eine gute Ausnutzung erfährt. Mit einem Mittagstisch, einem Spanisch-Kurs und einem jüdischen Kulturunterricht haben wir drei externe Nutzungen an den Schlösliweg bringen können, welche zusätzliches Leben in die Siedlung bringen. Leider hat sich die Vermietung an zwei lokale Sauerteig-Bäcker aufgrund technischer Hürden kurzfristig zerschlagen.

Eindrücke einer Bewohnerin

«Das Leben am Schlösliweg mag von aussen betrachtet zugeparkt erscheinen, doch hinter dieser Fassade verbirgt sich eine lebendige grüne Welt. Im Frühling blüht es in allen Ecken, überall tönt es. Der Garten bildet das Herz der Gemeinschaft: Hier finden die täglichen Begegnungen statt, die das Leben am Schlösliweg so einzigartig machen. Ein wichtiger Teil der Genossenschaft sind gemeinsame Sitzungen und Treffen, die das Zusammenleben formen und jedem Mitspracherecht bieten. Es ist ein Ort, wo Ideen gedeihen und Entscheidungen gemeinsam getroffen werden. Jede:r Einzelne kann aktiv am Gestalten dieser lebendigen Gemeinschaft teilnehmen. Die Mitarbeit ist aufgeteilt in verschiedene Arbeitsgruppen, wie zum Beispiel die Gartengruppe, die Arbeitsgruppe Gemeinschaftsraum sowie das Organisationskomitee (OK) für das Sommerfest.

Im vergangenen Sommer hat das OK ein Fest im Garten organisiert, das ein voller Erfolg für Gross und Klein war. Der Schlösliweg ist mittlerweile zu einem Begriff in der Region Schaffhausen geworden.

Auch in Zukunft möchten wir die Entwicklung am Schlösliweg gemeinsam gestalten. Es ist beeindruckend zu sehen, wie aus einem alten Haus ein solcher Ort für eine lebendige und blühende Gemeinschaft entstanden ist. Die gelebte Herzlichkeit und Zusammenarbeit haben den Schlösliweg zu einem Zuhause für uns alle gemacht.

*Das Sommerfest am
Schlössliweg – ein voller
Erfolg für Gross und Klein*



Finanzen

Nachdem die Hypothekarzinsen bereits Mitte 2022 zu steigen begannen, setzte sich dieser Trend im Berichtsjahr unvermindert fort. Dies bekam unsere Genossenschaft, die den grössten Teil der Investitionen in die Sanierung Schlössliweg mit Hypotheken finanziert, ebenfalls zu spüren: Der Aufwand für Hypotheken und Darlehen stieg 2023 um rund zwei Drittel von 44'600 auf 74'600 Franken.

Aufgrund dieser Situation beschloss der Vorstand Ende Juni, die Mieten am Schlössliweg dem ebenfalls gestiegenen Referenzzinssatz anzupassen. Dank der ab November wirksamen Mietzinserhöhung von 5% und einer grosszügigen Spende des genossenschaftlichen Dachverbandes für unsere Oberhaus-Bewerbung konnte der drohende Verlust in der Rechnung 2023 vermieden werden. Stattdessen resultierte ein bescheidener Gewinn von knapp 5'000 Franken, mit dem wir den im Sanierungsjahr 2021 entstandenen Bilanzverlust weiter abbauen können.

Vorstand

Die bisherigen Mitglieder des Vorstandes Florian Keller (Präsident), Susanne Albrecht, Jürg Tanner, Adrian Ackermann und Ailine Thiemann sind bereit, für zwei weitere Jahre als Vorstandsmitglieder anzutreten. Pinar Loosli möchte aus beruflichen Gründen aus dem Vorstand austreten. Wir bedanken uns herzlich für ihre Wertvolle Mitarbeit. Mit Catherine Blum, Landschaftsarchitektin und Dejan Mikavica, Architekt, haben wir zwei kompetente Personen gefunden, welchen den Vorstand verstärken möchten. Wir empfehlen sie wärmstens zu Wahl. Ebenfalls haben wir als Geschäftsstelle einen Vertrag mit den Neustadt Architekten abgeschlossen und damit die Nachfolge von Res Keller als Geschäftsführer geregelt. Res bleibt uns noch als Mitglied der Baukommission Oberhaus und für spezielle Projekte erhalten. Seine riesigen Verdienste als Geschäftsführer werden herzlich verdankt.

Nächster Schritt:
Das Tor zur Altstadt
beleben

Die Genossenschaft eins hat bei dem Wettbewerb für das Obere Haus, welches die Stadt Schaffhausen im Baurecht abgeben will, den ersten Rang belegt. Der Baurechtsvertrag, welcher anlässlich einer ausserordentlichen GV im Februar 2024 von den Genossenschafter:innen genehmigt worden ist, ist in der Zwischenzeit unterzeichnet und wir werden die Liegenschaft voraussichtlich Mitte 2026 übernehmen und sanieren können. Wir freuen uns sehr auf die Planungsarbeiten, welche dieses Jahr anfangen.

Die eindrückliche Altstadtliegenschaft soll ein offenes Tor zur Altstadt werden – mit einer ausgewogenen Mischung aus Leben, Arbeiten und Kultur. Dafür soll insbesondere der kleine Vorplatz an der Ecke Grabenstrasse, der heute als Motorradparkplatz genutzt wird, einbezogen werden – als Aussensitzplatz für ein gemütliches Café, das wiederum direkt mit dem markanten Innenhof verbunden ist. Es werden ausserdem neue, grosszügige Wohnungen entstehen und im Hinterhaus ist ein kultureller Projektraum geplant: Für ein Atelier, Ausstellungen oder ein innovatives Pop-up-Konzept.

*Das Obere Haus von
Nordwesten.
Der heute von Motorrädern
verstellte Vorplatz soll zum
Treffpunkt werden*



Neue Projekte?

Auch sonst sind wir weiterhin an neuen Projekten interessiert und möchten weitere Areale entwickeln. Seit dem Jahr 2022 finden auch regelmässige Mittagessen mit anderen Vertreter*innen von Schaffhauser Wohnbaugenossenschaften zur Vernetzung statt, an welchen wir uns rege beteiligen.

Schaffhausen, im April 2024

Für den Vorstand mit den besten Grüssen
Florian Keller, Präsident

Jahresrechnung 2023

Bilanz	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Bankguthaben / Festgeldanlage	117'494.86	54'462.56
Kurzfristige Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	0.00	27'087.60
Aktive Rechnungsabgrenzung	9'817.75	0.00
Total Umlaufvermögen	127'312.61	81'550.16
Anlagevermögen		
Gebäude Schössliweg 6-10	895'000.00	895'000.00
Sanierung Schössliweg 6-10	4'764'144.88	4'755'361.89
Wertberichtigung Schössliweg 6-10	-206'333.40	-106'333.40
Total Anlagevermögen	5'452'811.48	5'544'028.49
Total Aktiven	5'580'124.09	5'625'578.65
Passiven		
Fremdkapital kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17'943.05	0.00
Mietersammelkonto	14'393.75	19'592.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	900.00	32'680.00
Passive Rechnungsabgrenzung	30'231.40	27'560.17
Total Fremdkapital kurzfristig	63'468.20	79'832.17
Fremdkapital langfristig		
Darlehen / Hypotheken	4'882'791.85	4'951'826.25
Erneuerungsfonds	17'725.00	33'525.00
Solidaritätsfonds	5'118.50	2'311.00
Total Fremdkapital langfristig	4'905'635.35	4'987'662.25
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mieterinnen / Mieter	354'500.00	354'500.00
Genossenschaftsanteile Übrige	272'000.00	224'000.00
Gewinn- / Verlustvortrag	-20'415.77	-29'338.07
Total Eigenkapital	606'084.23	549'161.93
Gewinn	4'936.31	8'922.30
Total Passiven	5'580'124.09	5'625'578.65

Erfolgsrechnung

31.12.2023
CHF

31.12.2022
CHF

Ertrag

Mietertrag	268'453.00	210'770.00
Mietausfall / Leerstand	0.00	-560.00
Einnahmen Schlösslikeller	330.00	0.00
Übriger Ertrag	3'400.00	900.00

Total Ertrag

272'183.00 **211'110.00**

Aufwand

Liegenschaftenaufwand

Unterhalt / Reparaturen	15'108.27	2'706.90
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren	8'741.80	2'748.80
Verwaltungshonorar	15'487.60	7'411.25
Nicht verrechenbare Nebenkosten	4'127.80	857.25
Total Liegenschaftenaufwand	43'465.47	13'724.20

Verwaltungsaufwand

Honorare / Sitzungsgelder Vorstand	17'367.30	20'739.30
Honorar Geschäftsführung	7'440.00	0.00
Aufwand Generalversammlung & Vorstandsanlässe	1'903.43	1'048.55
Spesen / Weiterbildung Vorstand	2'625.40	2'282.00
Aufwand Revisionsstelle	1'238.55	1'238.55
Übriger Verwaltungsaufwand	960.30	1'035.40
Total Verwaltungsaufwand	31'534.98	26'343.80

Werbeaufwand

Website / Inserate	369.00	160.40
Anlässe / Präsente	0.00	0.00
Total Werbeaufwand	369.00	160.40

Abschreibungen / Rückstellungen

Abschreibungen Gebäude	100'000.00	100'000.00
------------------------	------------	------------

Finanzaufwand

Zinsaufwand Darlehen / Hypotheken	74'606.10	44'554.50
Baurechtszinsen	16'234.25	16'053.10
Bank- und Postspesen	457.59	428.95
Total Finanzaufwand	91'297.94	61'036.55

Steuern

579.30 922.75

Total Aufwand

267'246.69 **202'187.70**

Gewinn

4'936.31 **8'922.30**

**GENOSSEN
SCHAFT
EINS**

Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)	2023	2022
<i>Firma / Name:</i> Genossenschaft eins		
<i>Rechtsform:</i> Genossenschaft		
<i>Sitz:</i> 8200 Schaffhausen		
<i>Art der Buchführung:</i> gemäss OR Art. 957 ff.		
Wesentliche Beteiligungen	keine	keine
Gebäudeversicherungswerte		
Schlössliweg 6-10, 8200 Schaffhausen	7'423'000	6'509'000
Total Gebäudeversicherungswert	7'423'000	6'509'000
Bürgschaft/Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	5'452'811	5'544'028
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	5'021'660	5'021'660
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	4'975'000	4'975'000
in Anspruch genommene Kredite	4'882'792	4'951'826
Erneuerungsfonds		
Bestand Anfang Jahr	33'525	33'525
Entnahme (2023: Erstellung neue Klappläden)	15'800	0
Bestand Ende Jahr	17'725	33'525
Ausserordentliche oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	0.0	0.0
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl		
1 und 1½ Zimmer-Wohnungen	0	0
2 und 2½ Zimmer-Wohnungen	4	4
3 und 3½ Zimmer-Wohnungen	10	10
4 und 4½ Zimmer-Wohnungen	6	6
Total Anzahl Wohnungen	20	20
Gemeinschaftsraum	1	1
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	-20'416	-29'338
Jahresgewinn	4'936	8'922
Verfügbarer Bilanzgewinn	-15'480	-20'416
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	-15'480	-20'416
Total verfügbarer Bilanzgewinn	-15'480	-20'416



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Genossenschaft eins mit Sitz in Schaffhausen

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft eins für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

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

Zürich, 8. April 2024

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber

Vom BWO zugelassener Prüfer
(Leitender Prüfer)

Michael Hauser

Vom BWO zugelassener Prüfer