

GENOSSEN  
SCHAFT  
EINS

Jahresbericht 2024

## Jahresbericht 2024 | Solides Jahr - finanziell stabil - Ausblick positiv

Der Vorstand der Genossenschaft eins blickt auf ein stabiles 2024 zurück. Im Jahr 2024 konnte eine weitere Liegenschaft erworben werden, so dass sich die Genossenschaft eins auf insgesamt 30 Wohnungen vergrössern konnte.

### Schlössliweg

Weiterhin erfreuen sich die Wohnungen am Schlössliweg grosser Beliebtheit, was sich in einer erfreulich tiefen Leerstandsquote trotz einiger Mieterwechsel niederschlägt.

*Ansicht Ostfassade  
Schlössliweg 10*



Auch die Genossenschaft eins hat die Zinswende gespürt und sowohl auf ihren Hypotheken als auch auf den Baurechtszinsen erhöhte Kosten in Kauf nehmen müssen. Um als Genossenschaft finanziell stabil zu bleiben waren wir deshalb gezwungen, die Mietzinse mit der ersten Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und anschliessend mit den erhöhten Gebäudeversicherungswerten ebenfalls anzupassen. Auf eine Mietzinsanpassung an den Referenzzinssatz von 1.75% wurde verzichtet, da sich eine baldige Senkung dieses Referenzzinssatzes abgezeichnet hat. Tatsächlich wurde der bei unseren Mieten hinterlegte Referenzzinssatz von 1.5% im März 2025 wieder erreicht.

## Webergasse

Ende 2024 konnte die Genossenschaft eins eine weitere Liegenschaft erwerben. Das Altstadthaus an der Webergasse 16 dürfte einigen Mitgliedern als Heimat der Rock'n'Roll-Kneipe Schäferei bekannt sein.

*Innenaufnahme  
EG Restaurant*



Neben der Bar umfasst das Gebäude eine 4.5-Zimmer-, drei 2-Zimmer- und sechs 1-Zimmer-Wohnungen. Die Genossenschaft eins hat das Gebäude ohne unmittelbare Sanierungsabsichten erworben und möchte in erster Linie die günstigen, mehrheitlich möblierten Wohnungen erhalten.

*Innenaufnahme nach  
Oberflächensanierung Whg*



Ein Anschluss an den Fernwärme-Verbund steht 2026 an.

## Oberhaus

Ein zentrales Vorhaben nahm 2024 konkrete Formen an: die Projektentwicklung für das sogenannte „Oberhaus“. Nach sorgfältiger Prüfung wurde das Architekturbüro „Neustadt Architekten“ mit der Planung beauftragt.

Susanne Albrecht von den Neustadt Architekten wird im Vorstand in Angelegenheiten des Oberhauses daher zukünftig in den Ausstand treten. Die Baukommission wurde ebenfalls konstituiert. Sie fungiert als operatives Gremium zwischen Vorstand und Architekten.

*Aufnahme historische Laube  
von aussen und innen*



Die Liegenschaft wurde bereits vermessen und die Planung, namentlich im Bereich Brandschutz, wurde an die Hand genommen. Wir streben an, bis Ende 2025 bereits die Baubewilligung einzugeben, so dass wir am Herbst 2026 nach Übernahme der Liegenschaft von der Stadt Schaffhausen unmittelbar mit der Sanierung anfangen können.

## Finanzen

Die Genossenschaft eins hat das Jahr 2024 mit einem Gewinn von 8'289.97 Franken abgeschlossen. Der Gewinn soll zur Verzinsung des freiwilligen Anteilskapitals zum Referenzzinssatz von 1.75% verwendet werden. Der Rest wird als Gewinnvortrag auf das nächste Rechnungsjahr übertragen.

## Vorstand

Der Vorstand hat sich zu fünf ordentlichen Sitzungen und einer Ganztagesretraite getroffen.

Retraite im Kaphilon



Auf die Generalversammlung 2025 hin hat Jürg Tanner, Vorstandsmitglied seit Gründung der Genossenschaft eins, seinen Rücktritt bekannt gegeben. Als Ersatz steht der Schaffhauser Anwalt Ardian Nikolla bereit. Er wird der GV Namens des Vorstandes zur Wahl vorgeschlagen.

Florian Keller, Präsident Genossenschaft eins  
Schaffhausen, Mai 2025

## Jahresrechnung 2024

| Bilanz                                             | 31.12.2024<br>CHF   | 31.12.2023<br>CHF   |
|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Aktiven</b>                                     |                     |                     |
| Umlaufvermögen                                     |                     |                     |
| Bankguthaben / Festgeldanlage                      | 38'216.97           | 117'494.86          |
| Kurzfristige Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten | 0.00                | 0.00                |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                         | 2'530.60            | 9'817.75            |
| Total Umlaufvermögen                               | 40'747.57           | 127'312.61          |
| Anlagevermögen                                     |                     |                     |
| Gebäude Schössliweg 6-10                           | 895'000.00          | 895'000.00          |
| Sanierung Schössliweg 6-10                         | 4'764'144.88        | 4'764'144.88        |
| Wertberichtigung Schössliweg 6-10                  | -302'000.00         | -206'333.40         |
| Gebäude Webergasse 16                              | 1'850'000.00        |                     |
| Total Anlagevermögen                               | 7'207'144.88        | 5'452'811.48        |
| <b>Total Aktiven</b>                               | <b>7'247'892.45</b> | <b>5'580'124.09</b> |
| <b>Passiven</b>                                    |                     |                     |
| Fremdkapital kurzfristig                           |                     |                     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 13'599.75           | 17'943.05           |
| Mietersammelkonto                                  | 9'006.90            | 14'393.75           |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten              | 1'350.00            | 900.00              |
| Passive Rechnungsabgrenzung                        | 38'505.50           | 30'231.40           |
| Total Fremdkapital kurzfristig                     | 62'462.15           | 63'468.20           |
| Fremdkapital langfristig                           |                     |                     |
| Darlehen / Hypotheken                              | 6'428'777.45        | 4'882'791.85        |
| Emeuerungsfonds                                    | 17'725.00           | 17'725.00           |
| Soliditätsfonds                                    | 8'201.57            | 5'118.50            |
| Total Fremdkapital langfristig                     | 6'454'704.02        | 4'905'635.35        |
| Eigenkapital                                       |                     |                     |
| Genossenschaftsanteile Mieterinnen / Mieter        | 358'500.00          | 354'500.00          |
| Genossenschaftsanteile Übrige                      | 363'500.00          | 272'000.00          |
| Gewinn- / Verlustvortrag                           | -15'479.46          | -20'415.77          |
| Total Eigenkapital                                 | 706'520.54          | 606'084.23          |
| Gewinn                                             | 24'205.74           | 4'936.31            |
| Verzinsung freies Anteilkapital                    | 0.00                | 0.00                |
| <b>Total Passiven</b>                              | <b>7'247'892.45</b> | <b>5'580'124.09</b> |

## Erfolgsrechnung

31.12.2024  
CHF

31.12.2023  
CHF

### Ertrag

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Mietertrag               | 305'455.00 | 268'453.00 |
| Mietausfall / Leerstand  | -1'115.00  | 0.00       |
| Einnahmen Schliesskeller | 2'190.00   | 330.00     |
| Übriger Ertrag           | 1'000.00   | 3'400.00   |

### Total Ertrag

**307'530.00**      **272'183.00**

### Aufwand

#### Liegenschaftenaufwand

|                                         |           |           |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| Unterhalt / Reparaturen                 | 20'071.78 | 15'108.27 |
| Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren | 4'124.35  | 8'741.80  |
| Verwaltungshonorar                      | 15'764.70 | 15'487.60 |
| Nicht verrechenbare Nebenkosten         | 814.25    | 4'127.80  |
| Gebühren und Abgaben                    | 13'267.48 |           |
| Total Liegenschaftenaufwand             | 54'042.56 | 43'465.47 |

#### Verwaltungsaufwand

|                                               |           |           |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Honorare / Sitzungsgelder Vorstand            | 9'396.35  | 17'367.30 |
| Honorar Geschäftsführung                      | 18'224.00 | 7'440.00  |
| Aufwand Generalversammlung & Vorstandsanlässe | 864.00    | 1'903.43  |
| Spesen / Weiterbildung Vorstand               | 3'952.60  | 2'625.40  |
| Aufwand Revisionsstelle                       | 3'243.15  | 1'238.55  |
| Übriger Verwaltungsaufwand                    | 1'330.60  | 960.30    |

### Total Verwaltungsaufwand

**37'010.70**      **31'534.98**

#### Werbeaufwand

|                    |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| Website / Inserate | 756.70 | 369.00 |
| Anlässe / Präsente | 0.00   | 0.00   |
| Total Werbeaufwand | 756.70 | 369.00 |

#### Abschreibungen / Rückstellungen

|                        |           |            |
|------------------------|-----------|------------|
| Abschreibungen Gebäude | 95'666.60 | 100'000.00 |
|------------------------|-----------|------------|

#### Finanzaufwand

|                                          |           |           |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Zinsaufwand Darlehen / Hypotheken        | 75'772.05 | 74'606.10 |
| Baurechtszinsen                          | 18'275.00 | 16'234.25 |
| Bank- und Postspesen                     | 129.95    | 457.59    |
| Verzinsung freies Genossenschaftskapital |           |           |
| Total Finanzaufwand                      | 94'177.00 | 91'297.94 |

#### Steuern

1'670.70      579.30

### Total Aufwand

**283'324.26**      **267'246.69**

### Gewinn

**24'205.74**      **4'936.31**

**GENOSSEN  
SCHAFT  
EINS**

| <b>Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)</b>                                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Firma / Name:</i> <b>Genossenschaft eins</b>                                   |             |             |
| <i>Rechtsform:</i> <b>Genossenschaft</b>                                          |             |             |
| <i>Sitz:</i> <b>8200 Schaffhausen</b>                                             |             |             |
| <i>Art der Buchführung:</i> <b>gemäss OR Art. 957 ff.</b>                         |             |             |
| <b>Wesentliche Beteiligungen</b>                                                  | keine       | keine       |
| <b>Gebäudeversicherungswerte</b>                                                  |             |             |
| Schlössliweg 6-10, 8200 Schaffhausen                                              | 7'422'360   | 7'423'000   |
| Webergasse 16, 8200 Schaffhausen                                                  | 1'672'239   | 0           |
| Total Gebäudeversicherungswert                                                    | 9'094'599   | 7'423'000   |
| <b>Bürgschaft/Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter</b> | keine       | keine       |
| <b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>                |             |             |
| Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften                                         | 7'207'145   | 5'452'811   |
| darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell                                     | 6'686'660   | 5'021'660   |
| hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten                                        | 6'640'000   | 4'975'000   |
| in Anspruch genommene Kredite                                                     | 6'426'257   | 4'882'792   |
| <b>Erneuerungsfonds</b>                                                           |             |             |
| Bestand Anfang Jahr                                                               | 17'725      | 33'525      |
| Entnahme (2023: Erstellung neue Klappläden)                                       | 0           | 15'800      |
| Bestand Ende Jahr                                                                 | 17'725      | 17'725      |
| <b>Ausserordentliche oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung</b>       | keine       | keine       |
| <b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>                             | keine       | keine       |
| <b>Eventualverbindlichkeiten</b>                                                  | keine       | keine       |
| <b>Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)</b>                             | < 10        | < 10        |
| <b>Wohnungsbestand nach Zimmerzahl</b>                                            |             |             |
| 1 und 1 <sup>1/2</sup> Zimmer-Wohnungen                                           | 6           | 0           |
| 2 und 2 <sup>1/2</sup> Zimmer-Wohnungen                                           | 7           | 4           |
| 3 und 3 <sup>1/2</sup> Zimmer-Wohnungen                                           | 10          | 10          |
| 4 und 4 <sup>1/2</sup> Zimmer-Wohnungen                                           | 7           | 6           |
| Total Anzahl Wohnungen                                                            | 30          | 20          |
| Gemeinschaftsraum                                                                 | 1           | 1           |
| Restaurant                                                                        | 1           | 0           |
| <b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>                              |             |             |
| Gewinnvortrag                                                                     | -15'480     | -20'416     |
| Jahresgewinn                                                                      | 24'205      | 4'936       |
| Verfügbarer Bilanzgewinn                                                          | 8'725       | -15'480     |
| Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:          |             |             |
| Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven                                           | 436         | 0           |
| Verzinsung freies Anteilkapital                                                   | 8'122       |             |
| Vortrag auf neue Rechnung                                                         | 167         | -15'480     |
| Total verfügbarer Bilanzgewinn                                                    | 0           | -15'480     |



**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 2024 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, 15. Mai 2025

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**Gian-Marco Huber**  
Vom BWO zugelassener Prüfer  
Leitender Prüfer

**Michael Hauser**  
Vom BWO zugelassener Prüfer

Genossenschaft eins  
Schlössliweg 8  
CH 8200 Schaffhausen  
[kontakt@genossenschaft1.ch](mailto:kontakt@genossenschaft1.ch)