

GENOSSEN
SCHAFT
EINS

Jahresbericht 2025

Wachstum in der Altstadt: Erwerb Zitronenbaum - Vorbereitung auf grosses Haus

Der Vorstand der Genossenschaft eins blickt auf ein erfolgreiches und ereignisreiches Jahr 2025 zurück. Neben den ordentlichen Vorstandssitzungen traf sich der Vorstand zu einer Retraite, um die strategische Entwicklung der Genossenschaft weiter voranzutreiben. Besonders geprägt wurde das Jahr durch den Erwerb der Liegenschaft «Zum Zitronenbaum», die Vorbereitung mehrerer Bauprojekte sowie das erfreuliche Wachstum unserer Genossenschaft.

Mitglieder und Anteilkapital

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist im Jahr 2025 von 97 auf 113 angestiegen. Gleichzeitig konnte das Anteilkapital deutlich erhöht werden. Per Ende Jahr beträgt das gesamte Anteilkapital CHF 1'183'000, davon CHF 329'000 Pflichtanteilkapital. Dieses Vertrauen unserer Mitglieder freut uns ausserordentlich. Es zeigt, dass die Idee einer gemeinnützigen, langfristig denkenden Wohnbaugenossenschaft in Schaffhausen weiterhin auf breite Unterstützung zählen darf.

Liegenschaften

Unsere bestehenden Liegenschaften am Schössliweg und an der Webergasse entwickelten sich erfreulich stabil. Trotz einzelner Mieterwechsel konnten die Wohnungen praktisch durchgehend vermietet werden. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unseren Liegenschaften bleibt hoch.

Webergasse

An der Webergasse wurden kleinere Investitionen vorgenommen. Besonders erfreulich war die Sanierung einer Wohnung nach einem Wasserschaden, wobei ein grosser Teil der Kosten von der Versicherung übernommen wurde. Dadurch konnte die Wohnung zu vergleichsweise geringen Kosten umfassend erneuert werden.

Kleinwohnung nach Sanierung



Zitronenbaum

Der grösste Meilenstein des Jahres war zweifellos der Erwerb der Liegenschaft «Zum Zitronenbaum» in der Schaffhauser Altstadt von der Schaffhauser Volksapotheke, welche ebenfalls genossenschaftlich organisiert ist. Nach eingehender Prüfung erteilte die Generalversammlung 2025 dem Vorstand die Kompetenz, den Kauf abzuschliessen.

*Erker im 1.Obergeschoss
ausen und innen*



In den folgenden Monaten konnten die Finanzierung gesichert, zusätzliche Eigenmittel mobilisiert und erste Vermietungsaktivitäten gestartet werden. Besonders erfreulich war die grosse Unterstützung durch zahlreiche Genossenschaftsmitglieder, welche ihr Anteilkapital erhöhten oder neu Mitglied wurden. Bis Ende Jahr wurden die Umbauarbeiten vorbereitet und die Planungen für die Umnutzung einzelner Flächen konkretisiert. Der eigentliche Umbau startete dann im Jahr 2026.

*Erkerzimmer
Blick Richtung Treppenhaus*



Oberhaus

Auch das Projekt Oberhaus machte wichtige Fortschritte. Nachdem bereits im Vorjahr die Projektentwicklung gestartet worden war, konnte die Planung weiter vertieft werden.

Grundrissplan 1:100
verkleinert



Die Zusammenarbeit mit Neustadt Architekten verlief sehr konstruktiv. Ziel bleibt es, die Baubewilligung möglichst noch im Jahr 2026 zu erhalten, damit die Genossenschaft nach der Übergabe der Liegenschaft durch die Stadt Schaffhausen ohne Verzögerung mit der Realisierung beginnen kann.

l: Eckbüro im Erdgeschoss
r: Treppenhaus Vorderhaus



Die Stadt rechnet derzeit damit, dass sie die Liegenschaft etwa Mitte 2027 nach dem Umzug des Sozialamtes in den sanierten «Gros- sen Käfig» wird übergeben können.

Organisation und Entwicklung

Der Vorstand beschäftigte sich 2025 intensiv mit der Weiterentwicklung interner Abläufe. Dazu gehörten insbesondere die Überarbeitung der Wohnungsvergabe sowie die Definition klarerer Kriterien für Wohnungswechsel und Neuvermietungen.

Retraite von St.Katharinental
via Kundelfingerhof bis nach
Feuerthalen



Damit wollen wir sicherstellen, dass unser genossenschaftlicher Wohnraum langfristig fair, transparent und im Sinne unserer Statuten vergeben wird. Weiterhin haben aber bestehende Genossenschafterinnen und Genossenschafter Vorrang und eine kurze exklusive Ankündigungsfrist bei frei werdenden Wohnungen.

Dank

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das Vertrauen und die Unterstützung. Ein besonderer Dank gilt den Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Liegenschaften, den Mitgliedern der Arbeitsgruppen sowie unserer Geschäftsstelle für ihr grosses Engagement.

Ausblick

Im Jahr 2026 stehen mit dem Umbau des Zitronenbaums, der geplanten Baueingabe für das Oberhaus sowie weiteren Entwicklungsschritten in unserem Liegenschaftsportfolio wichtige Aufgaben bevor. Die Genossenschaft eins wird ihren eingeschlagenen Weg fortsetzen: bezahlbaren Wohnraum schaffen, bestehende Bauten sorgfältig weiterentwickeln und langfristig wertvolle Orte für die Mitglieder und die Stadt Schaffhausen schaffen.

Florian Keller, Präsident Genossenschaft eins
Schaffhausen, Mai 2026

Jahresrechnung 2025

Bilanz	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Bankguthaben / Festgeldanlage	412'354.98	38'216.97
Kurzfristige Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	18'323.30	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	5'099.65	2'530.60
Total Umlaufvermögen	435'777.93	40'747.57
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	-402'000.00	-302'000.00
Gebäude Webergasse 16	1'850'000.00	1'850'000.00
Wertberichtigung Webergasse 16	-25'000.00	0.00
Gebäude Vordergasse 29	2'490'000.00	0.00
Sanierung Vordergasse 29	6'762.50	0.00
Wertberichtigung Vordergasse 29	-35'000.00	0.00
Sanierung Oberhaus	97'921.80	0.00
Total Anlagevermögen	9'641'829.18	7'207'144.88
Total Aktiven	10'077'607.11	7'247'892.45
Passiven		
Fremdkapital kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61'305.80	13'599.75
Mietersammelkonto	27'920.60	9'006.90
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'800.00	1'350.00
Passive Rechnungsabgrenzung	30'867.45	38'505.50
Total Fremdkapital kurzfristig	121'893.85	62'462.15
Fremdkapital langfristig		
Darlehen / Hypotheken	8'728'888.05	6'428'777.45
Mietzinskautionen Webergasse	1'740.00	0.00
Erneuerungsfonds	17'725.00	17'725.00
Solidaritätsfonds	0.00	8'201.57
Total Fremdkapital langfristig	8'748'353.05	6'454'704.02
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Mieterinnen / Mieter	329'000.00	358'500.00
Genossenschaftsanteile Übrige	854'000.00	363'500.00
Solidaritätsfonds	10'913.57	0.00
Gewinn- / Verlustvortrag	168.48	-15'479.46
Gesetzliche Gewinnreserven	436.30	0.00
Total Eigenkapital	1'194'518.35	706'520.54
Gewinn	12'841.86	24'205.74
Total Passiven	10'077'607.11	7'247'892.45

Erfolgsrechnung

31.12.2025
CHF

31.12.2024
CHF

Ertrag

Mietertrag	424'987.00	305'455.00
Mietausfall / Leerstand	-900.00	-1'115.00
Einnahmen Schlösslikeller	2'460.00	2'190.00
Übriger Ertrag	1'800.00	1'000.00

Total Ertrag	428'347.00	307'530.00
---------------------	-------------------	-------------------

Aufwand

Liegenschaftenaufwand

Unterhalt / Reparaturen	45'140.10	20'071.78
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren	7'180.75	4'124.35
Verwaltungshonorar	22'340.85	15'764.70
Nicht verrechenbare Nebenkosten	19'353.95	814.25
Gebühren und Abgaben	19'844.85	13'267.48
Total Liegenschaftenaufwand	113'860.50	54'042.56

Verwaltungsaufwand

Honorare / Sitzungsgelder Vorstand	12'808.50	9'396.35
Honorar Geschäftsführung	17'268.95	18'224.00
Aufwand Generalversammlung & Vorstandsanlässe	2'829.70	864.00
Spesen / Weiterbildung Vorstand	599.70	3'952.60
Aufwand Revisionsstelle	1'924.20	3'243.15
Übriger Verwaltungsaufwand	2'294.95	1'330.60
Total Verwaltungsaufwand	37'726.00	37'010.70

Werbeaufwand

Website / Inserate	428.00	756.70
Total Werbeaufwand	428.00	756.70

Abschreibungen / Rückstellungen

Abschreibungen Gebäude	160'000.00	95'666.60
------------------------	------------	-----------

Finanzaufwand

Zinsaufwand Darlehen / Hypotheken	84'676.85	75'772.05
Baurechtszinsen	16'713.65	18'275.00
Bank- und Postspesen	250.14	129.95
Total Finanzaufwand	101'640.64	94'177.00

Steuern	1'850.00	1'670.70
---------	----------	----------

Total Aufwand	415'505.14	283'324.26
----------------------	-------------------	-------------------

Gewinn	12'841.86	24'205.74
---------------	------------------	------------------

**GENOSSEN
SCHAFT
EINS**

Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)	2025	2024
<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	7'422'360	7'422'360
Webergasse 16, 8200 Schaffhausen	1'672'239	1'672'239
Vordergasse 29, 8200 Schaffhausen	3'904'569	0
Total Gebäudeversicherungswert	12'999'168	9'094'599
Bürgschaft/Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	6'941'829	7'207'145
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	9'076'660	6'686'660
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten (<i>exkl. Sicherstellung Baurechtszins</i>)	9'030'000	6'640'000
in Anspruch genommene Kredite	8'728'888	6'426'257
Erneuerungsfonds		
Bestand Anfang Jahr	17'725	17'725
Entnahme	0	0
Bestand Ende Jahr	17'725	17'725
Ausserordentliche oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	< 10	< 10
Wohnungsbestand nach Zimmerzahl		
1 und 1 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	6	6
2 und 2 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	7	7
3 und 3 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	10	10
4 und 4 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	9	7
5 und 5 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	1	0
Total Anzahl Wohnungen	33	30
Gemeinschaftsraum	1	1
Restaurant	1	1
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	168.5	-15'480
Jahresgewinn	12'841.9	24'205
Verfügbarer Bilanzgewinn	13'010.3	8'725
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven (5%)	650.5	436
Verzinsung freies Anteilkapital	6'344.6	8'122
Vortrag auf neue Rechnung	6'015.2	167
Total verfügbarer Bilanzgewinn	13'010.3	8'725



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 2025 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, 11. Juni 2026

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