

GENOSSEN
SCHAFT
EINS

Jahresbericht 2021

Ein herausforderndes Jahr gut gemeistert

Die wichtigste und zugleich beste Nachricht vorweg: Die Genossenschaft eins hat das finanziell schwierige Jahr 2021 gut gemeistert und steht gesund da. Durch den gestaffelten Baustart konnten wir noch bis in den Sommer hinein Mieteinnahmen generieren und gleichzeitig bei der Baufinanzierung von niedrigen Zinsen profitieren. Auch die Kostendisziplin beim Umbau war gut, so dass wir heute davon ausgehen, die Sanierung knapp unter den ursprünglich budgetierten 4.65 Millionen Franken abschliessen zu können.

Wir weisen für das Jahr 2021 zwar einen Verlust aus, mehr als zwei Drittel davon sind allerdings Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Geholfen hat uns, dass die Wohnungen nach Sanierung auf grosses Interesse gestossen sind. So waren schon wenige Wochen nach Ausschreibungsstart im Januar fast alle Wohnungen reserviert und wir konnten mit den wichtigen Anteilszeichnungen der Schlössliweg-Mieter*innen kalkulieren. Dadurch haben wir der finanzierenden Bank Cler stets rechtzeitig unsere Eigenkapitalnachweise erbringen und die jeweils nächsten Tranchen der Finanzierung auslösen können.

*Start der Bauarbeiten
am Schlössliweg im
Frühjahr 2021*



Baustelle
Schlössliweg

Am 8. Februar 2021 genehmigte die ausserordentliche Generalversammlung, die pandemiebedingt schriftlich durchgeführt werden musste, den Baukredit für die Sanierung Schlössliweg. Im März hatten wir die Baufrei-gabe und unser Architekt Dejan Mikavica konnte die ersten Handwerker aufbieten.

Die Sanierung einer teilweise bewohnten Liegenschaft ist ein komplexer Prozess, der gut geplant sein muss. Dank der umsichtigen Arbeit aller Beteiligten ist es gelungen, einen Umbau über die Bühne zu bringen, bei dem fast alles geklappt hat, wie wir uns das gewünscht hatten. Das Wichtigste: Kein Unfall auf der Baustelle, keine Konflikte mit Mieter*innen, keine Streitigkeiten mit Handwerksbetrieben, keine Kostenüberschreitung, nur geringfügige Anpassungen des Terminplans. Wer nah dran ist, sieht immer Dinge, die man besser machen könnte, aber im grossen Ganzen können wir festhalten: der Plan war gut und die Umsetzung auch!

*Fließende Raumabfolge
in den 3.5-Zimmer-
Wohnungen am
Schlössliweg 6 und 8*



Es hat uns gefreut, dass zwei bisherige Mieter des Schlössliwegs das Angebot genutzt haben, Mitglied der Genossenschaft zu werden und privilegiert eine sanierte Wohnung zu reservieren. Zusammen mit den neuen Mieter*innen am Schlössliweg, einem guten Mix von Menschen unterschiedlicher Herkunft, Alters- und familiären Lebenssituationen, haben sie sich eingebracht, wenn wir an Workshops etwa den zukünftigen Garten oder den Gemeinschaftsraum diskutiert haben. Auch das Interesse aus dem Quartier ist spürbar gross und hat sogar zu Beitritten zur Genossenschaft geführt.

Ab Bezug der ersten sanierten Wohnungen im Herbst 2021 übergaben wir die Bewirtschaftung an die Profis der Genossenschaft Rhenania aus Neuhäusen, die für uns bereits seit Ende 2020 die Buchhaltung führen.

*Grosszügige
Familienwohnungen
dank gartenseitigem Anbau
am Schlössliweg 10*



Vorstand

Thomas Weber hat sich entschieden, aus dem Vorstand per GV 2022 zurückzutreten. Wir bedanken uns herzlich für seine Arbeit vor allem für die Finanzen der Genossenschaft eins.

Es war unser formulierter Wunsch, der GV 2022 eine Verstärkung des Vorstands aus der Bewohner*innenschaft des Schlössliwegs vorschlagen zu dürfen. Es ist deshalb eine grosse Freude, dass mit Pinar Loosli und Ailine Thiemann zwei Bewohnerinnen vom Schlössliweg im Vorstand mitarbeiten möchten. Wir hoffen, dass sie das Mandat erhalten, künftig zusammen mit dem 2021 gewählten Adrian Ackermann und den «alten Hasen» Susanne Albrecht, Florian Keller, Res Keller und Jürg Tanner die Genossenschaft zu steuern.

*Workshop zum Aussenraum
mit künftigen Mieter*innen,
Vorstandsmitgliedern und
Planern am
28. August 2021*



Neue Projekte

Anlässlich der letzten GV konnten wir den Genossenschafter*innen einige Eckwerte unserer Eingabe für den Wettbewerb Kronengut an der Schaffhau-
ser Hochstrasse vorstellen. Leider war die Jury von unserem Projekt nicht gleichermassen überzeugt wie wir vom Vorstand und wir haben den Wettbewerb nicht gewonnen. Man muss an dieser Stelle festhalten, dass uns namentlich das Kriterium "Finanzkraft" als junge Genossenschaft gegenüber Schwergewichten wie zum Beispiel Pensionskassen als milliardenschwere Investoren krass benachteiligt. Wir werden darum weiterhin darauf drängen, dass städtische Areale für gemeinnützige Wohnbauträger reserviert werden. Wir sind überzeugt, dass auch das Gemeinwesen profitiert, wenn Genossenschaften qualitativ hochstehende Projekte, die das Zusammenleben in den Mittelpunkt stellen, realisieren.

Der Vorstand möchte weiterhin neue Projekte in Angriff nehmen. Auf dem ausgetrockneten Immobilienmarkt und in Konkurrenz zu institutionellen Anlegerinnen, die hohen Investitionsdruck verspüren und kaum Alternativen für ihre Anlagen haben, ist es für eine junge gemeinnützige Genossenschaft kaum möglich, Liegenschaften zu erwerben. Wir sind also auf Wettbewerbe der öffentlichen Hand oder Personen angewiesen, welche ihre Immobilien unserer Genossenschaft zur Verfügung stellen möchten. Eine nächste Gelegenheit bietet sich mit dem Wettbewerb für das Obere Haus, welches die

Stadt Schaffhausen im Baurecht abgeben will. Der Vorstand wird sich an diesem Wettbewerb, der demnächst ausgeschrieben werden soll, namens der Genossenschaft eins sicher beteiligen.

Daneben haben wir auch angefangen, mit anderen Genossenschaften über die Situation zu sprechen. Wir sind nicht die einzigen, die gerne expandieren möchten, aber in der aktuellen Marktsituation keine Möglichkeit haben, Bauland oder Liegenschaften zu erwerben. Hier muss auch darüber diskutiert werden, ob Genossenschaften ihre Kräfte bündeln, gemeinsame Projekte erarbeiten und so die Finanzkraft zusammenlegen oder sogar fusionieren können. Der Vorstand ist für solche Diskussionen offen und begrüsst alle Bestrebungen, welche die genossenschaftliche Szene in Schaffhausen vitaler und schlagkräftiger machen.

*Projektpräsentation mit
Vorstehenden von Schaff-
hauser Genossenschaften
und Mitgliedern der
städtischen Jury am
28. April 2022 im neuen
Gemeinschaftsraum*



Schaffhausen, im Mai 2022

Für den Vorstand mit den besten Grüßen
Florian Keller, Präsident

Jahresrechnung 2021

Bilanz	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Bankguthaben	44'254.03	218'106.38
Kurzfristige Forderungen	4'337.90	8'199.95
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	8'026.55
Total Umlaufvermögen	48'591.93	234'332.88
Anlagevermögen		
Gebäude Schlössliweg 6-10	888'666.60	895'000.00
Sanierung Schlössliweg 6-10	1'846'374.45	147'156.25
Total Anlagevermögen	2'735'041.05	1'042'156.25
Total Aktiven	2'783'632.98	1'276'489.13
Passiven		
Fremdkapital kurzfristig		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10'689.15	16'983.10
Mietersammelkonto	12'309.00	7'213.95
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3'400.00	14'358.20
Total Fremdkapital kurzfristig	26'398.15	38'555.25
Fremdkapital langfristig		
Darlehen / Hypotheken	2'315'499.90	971'833.30
Erneuerungsfonds	33'525.00	11'175.00
Solidaritätsfonds	148.00	0.00
Total Fremdkapital langfristig	2'349'172.90	983'008.30
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Stiftung Solinvest	100'000.00	100'000.00
Genossenschaftsanteile Übrige	337'400.00	151'500.00
Gewinn- / Verlustvortrag	3'425.58	-7'266.85
Total Eigenkapital	440'825.58	244'233.15
Gewinn	-32'763.65	10'692.43
Total Passiven	2'783'632.98	1'276'489.13

Erfolgsrechnung

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Ertrag		
Mietertrag	72'412.90	52'247.35
Mietausfall / Leerstand	-3'750.00	11'175.00
Übriger Ertrag	7'000.00	22'550.00
Total Ertrag	75'662.90	74'797.35
Aufwand		
Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt / Reparaturen	122.20	5'083.50
Nicht verrechenbare Nebenkosten	12'284.15	0.00
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren	2'748.80	1'841.95
Einlage Erneuerungsfonds	22'350.00	11'175.00
Honorare Bewirtschaftung / Übriger Liegenschaftenaufwand	5'897.10	136.80
Total Liegenschaftenaufwand	43'402.25	18'237.25
Verwaltungsaufwand		
Honorare / Sitzungsgelder Vorstand	24'371.20	23'830.85
Aufwand Generalversammlung & Vorstandsanlässe	830.00	379.95
Spesen / Weiterbildung Vorstand	4'548.00	1'700.00
Raumaufwand	172.15	502.25
Aufwand Revisionsstelle	1'195.45	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	878.20	1'077.90
Total Verwaltungsaufwand	31'995.00	27'490.95
Werbeaufwand		
Website / Inserate	720.05	2'782.80
Anlässe / Präsente	381.10	119.60
Total Werbeaufwand	1'101.15	2'902.40
Abschreibungen / Rückstellungen		
Abschreibungen Gebäude	6'333.40	0.00
Finanzerfolg		
Zinsaufwand Hypotheken	8'720.95	4'264.45
Baurechtszinsen	16'053.10	8'026.57
Bank- und Postspesen	319.70	267.35
Total Finanzerfolg	25'093.75	12'558.37
Steuern	501.00	2'915.95
Total Aufwand	108'426.55	61'202.52
Gewinn	-32'763.65	13'594.83

Firma / Name: **Genossenschaft eins**
Rechtsform: **Genossenschaft**
Sitz: **8200 Schaffhausen**
Art der Buchführung: **gemäss OR Art. 957 ff.**

Wesentliche Beteiligungen keine

Gebäudeversicherungswerte

Schlössliweg 6-10, 8200 Schaffhausen	4'218'000
Total Gebäudeversicherungswert	4'218'000

Bürgschaft/Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter keine

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	2'735'633
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	5'021'660
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	4'975'000
in Anspruch genommene Kredite	2'315'500

Langfristige, verzinsliche Verbindlichkeiten

sofern nicht aus Bilanz ersichtlich keine

Eventualverbindlichkeiten keine

Erläuterung zu ausserordentlichen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher Ertrag: Spenden, Eintritts- und Reservationsgebühren

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag keine

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) 0.0

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

1 und 1 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	0
2 und 2 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	2
3 und 3 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	5
4 und 4 ^{1/2} Zimmer-Wohnungen	12
Total Anzahl Wohnungen	19
davon 4-Zimmer-Wohnungen leer (im Umbau)	12
Gewerberäume, Lokale , Kindergarten etc.	0

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Gewinnvortrag	3'426
Jahresgewinn	-36'189
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	-32'763

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	0
Vortrag auf neue Rechnung	-32'763
Total verfügbarer Bilanzgewinn	-32'763



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 2021 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 eingeschränkten 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 13. April 2022

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Michael Hauser
Leitender Prüfer

Gian-Marco Huber
Prüfer