

GENOSSEN
SCHAFT
EINS

Jahresbericht 2022

Schlössliweg: Umbau abgeschlossen, Häuser bezogen

Im Jahr 2022 konnte der Umbau des Schlössliwegs abgeschlossen werden und die Genossenschaft eins wurde dadurch von einer Genossenschaft, welche hauptsächlich baut zu einer Genossenschaft, welche hauptsächlich Wohnungen vermietet. Das Jahr war also geprägt vom Abschluss der Bauphase, dem Bezug der sanierten Häuser und der schrittweisen Übergabe der Hausverwaltung.

Abschluss der Bauarbeiten

Fast alle neuen Mieter*innen am Schlössliweg 8 und 10 konnten pünktlich zum ursprünglich kommunizierten Termin in ihre neu sanierte Wohnung einziehen. Zwar haben auch uns die weltweiten Lieferkettenprobleme in Kombination mit den teilweise massiv gestiegenen Preisen und vielen coronabedingten Handwerker-Absenzen vor einige Herausforderungen gestellt, aber ein engagiertes Baumanagement unseres Architekten Dejan Mikavica hat uns erlaubt, den ursprünglichen Zeitplan – bis auf einen Monat Verzug am Schlössliweg 8 – einzuhalten. Um dies zu gewährleisten haben wir in Kauf genommen, dass gewisse Arbeiten in den Allgemeinräumen und der Umgebung sowie beim Gemeinschaftsraum zum Bezugszeitpunkt noch nicht ganz abgeschlossen waren. Den neuen Mieter*innen wurde für die Unbill auch eine Entschädigung ausgerichtet, welche alle Seiten als fair akzeptiert haben.

Neben dieser Entschädigung haben vor allem teuerungsbedingte Mehrkosten dazu geführt, dass wir in der Schlussabrechnung der Sanierung Schlössliweg unser Kostenziel doch noch knapp verfehlt und mit einer Überschreitung von rund 160'000 Franken oder 2.5% gegenüber dem Kostenvoranschlag abgeschlossen haben. Der Vorstand und die Baukommission empfinden diese Mehrkosten angesichts des sehr schwierigen Baumfelds als gerechtfertigt.

*März 2022: Während die Mieter*innen am Schlössliweg 8 schon bald einziehen, laufen die Arbeiten an Nr. 10 noch auf Hochtouren*



Bezug Schlössliweg

Seit Bezug sind sämtliche Wohnungen am Schlössliweg ohne einen einzigen Monat Leerstand besetzt. Es wohnen jetzt 33 Erwachsene und 15 Kinder in der Überbauung – fast drei mal so viele Menschen wie zum Zeitpunkt, an dem wir die Liegenschaft von der Stadt übernommen hatten. Die neuen Bewohner*innen zeigen sich äusserst engagiert anlässlich Hausversamm-

lungen, im Garten oder beim Nutzen des Gemeinschaftsraumes. Es ist erfreulich, dass am Schössliweg innert kürzester Zeit so viel Leben eingekehrt ist und sich die neue Bewohnerschaft positiv auf das ganze Quartier auswirkt.

Juni 2022: Alle Wohnungen sind bezogen, im Aussenraum und an den Terrassen wird noch gearbeitet



Übergabe Verwaltung

Seit 2021 haben wir mit der Verwaltung der Genossenschaft Rhenania insbesondere in den Bereichen Buchhaltung, Vertragswesen und Mietgliederverwaltung zusammengearbeitet. Die Erstvermietung wurde durch den Vorstand gemacht und nach Einzug der Mieter*innen zeigte sich, dass wir die Verwaltung umfassend einer externen Organisation übertragen möchten. Dabei wurde klar, dass wir und unsere Mieter*innen eine grössere Organisation, bei welcher mehrere Mitarbeitende einander vertreten können und eine nahtlose Ansprechbarkeit gewährleistet wird, bevorzugen. Nach einer sorgfältigen Evaluierung mit drei offerierenden Verwaltungen haben wir uns dazu entschieden, der Firma Bühler & Partner AG den Auftrag für die Verwaltung der Genossenschaft eins zu übertragen. Sie ist seit dem 1. Januar 2023 operativ tätig.

Finanzen

Die revidierte Rechnung für das letzte Jahr liegt vor. Unter dem Strich resultiert ein Gewinn von knapp CHF 9'000 anstelle des budgetierten Verlusts von CHF 7'000.

Zum positiven Resultat beigetragen haben folgende Punkte:

- Der Ertrag entspricht ziemlich genau dem Budget.
- Der Aufwand für Gebäudeunterhalt betrug ca. CHF 2'500 statt 20'000 wie budgetiert.
- Der Aufwand für Bewirtschaftung und Buchhaltung betrug ca. CHF 7'500 statt 14'000 wie budgetiert.
- Der Vorstandsaufwand (inkl. Geschäftsstelle) betrug ca. CHF 21'000 statt 24'000 wie budgetiert.

Der Vorstand hat auf dieser Grundlage beschlossen, anstelle der budgetierten Rückstellungen von CHF 77'000 eine Abschreibung von CHF 100'000 vorzunehmen.

Vorstand

Die bisherigen Mitglieder des Vorstandes Florian Keller (Präsident), Susanne Albrecht, Jürg Tanner, Adrian Ackermann, Pinar Loosli und Ailine Thiemann sind bereit, für drei weitere Jahre als Vorstandsmitglieder anzutreten.

Res Keller tritt nach 6 Jahren aus dem Vorstand zurück, um sich ganz auf seine Rolle als Geschäftsführer der Genossenschaft zu konzentrieren.

Der Vorstand: Jürg Tanner, Susanne Albrecht, Res Keller, Florian Keller, Ailine Thiemann, Adrian Ackermann, Pinar Loosli



Baurecht Oberhaus Wie angekündigt, haben wir uns am Wettbewerb für das «Oberhaus», das die Stadt Schaffhausen im Baurecht abgeben will, beteiligt. Wir haben mit vielen potentiellen Partnern resp. Nutzern Gespräche geführt und schlussendlich eine Mischnutzung skizziert, welche uns alle überzeugt und finanziell tragbar ist.

Es freut uns sehr, dass wir knapp vor Fertigstellung dieses Berichts den Zuschlag erhalten haben und die auf 2026 geplante Baurechtsübernahme der GV vom 8. Juni 2023 bereits zur Genehmigung vorlegen können.

Der lauschige Innenhof mitten im Gebäudeensemble des Oberhauses



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.

Unsere eigene Siedlung haben wir anlässlich eines sehr gut besuchten Anlasses Vertreter*innen anderer Genossenschaften, den Medien und weiteren Gästen vorgestellt. Wohlwollende Berichterstattung in verschiedenen Medien zeigten breites Interesse am Schlössliweg und bestätigten uns in der Überzeugung, dass damit eine hervorragende Visitenkarte für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Schaffhausen gelungen ist.

*Vorstehende von
Schaffhauser Genossen-
schaften und ein Stadtrat am
28. April 2022 zu Besuch
am Schlössliweg*



Schaffhausen, im Mai 2023

Für den Vorstand mit den besten Grüßen
Florian Keller, Präsident

Jahresrechnung 2022

Bilanz	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Bankguthaben	54'462.56	44'254.03
Kurzfristige Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	27'087.60	4'337.90
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	0.00
Total Umlaufvermögen	81'550.16	48'591.93
Anlagevermögen		
Gebäude Schössliweg 6-10	895'000.00	895'000.00
Sanierung Schössliweg 6-10	4'755'361.89	1'846'374.45
Wertberichtigung Schössliweg 6-10	-106'333.40	-6'333.40
Total Anlagevermögen	5'544'028.49	2'735'041.05
Total Aktiven	5'625'578.65	2'783'632.98
Passiven		
Fremdkapital kurzfristig		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	10'689.15
Mietersammelkonto	19'592.00	12'309.00
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	32'680.00	3'400.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	27'560.17	0.00
Total Fremdkapital kurzfristig	79'832.17	26'398.15
Fremdkapital langfristig		
Darlehen / Hypotheken	4'951'826.25	2'315'499.90
Erneuerungsfonds	33'525.00	33'525.00
Solidaritätsfonds	2'311.00	148.00
Total Fremdkapital langfristig	4'987'662.25	2'349'172.90
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Stiftung Solinvest	100'000.00	100'000.00
Genossenschaftsanteile Übrige	478'500.00	337'400.00
Gewinn- / Verlustvortrag	-29'338.07	3'425.58
Total Eigenkapital	549'161.93	440'825.58
Gewinn	8'922.30	-32'763.65
Total Passiven	5'625'578.65	2'783'632.98

Erfolgsrechnung

31.12.2022
CHF

31.12.2021
CHF

Ertrag

Mietertrag	210'770.00	72'412.90
Mietausfall / Leerstand	-560.00	-3'750.00
Übriger Ertrag	900.00	7'000.00
Total Ertrag	211'110.00	75'662.90

Aufwand

Liegenschaftenaufwand

Unterhalt / Reparaturen	2'706.90	122.20
Nicht verrechenbare Nebenkosten	857.25	12'284.15
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren	2'748.80	2'748.80
Einlage Erneuerungsfonds	0.00	22'350.00
Honorare Bewirtschaftung / Übriger Liegenschaftenaufwand	7'411.25	5'897.10
Total Liegenschaftenaufwand	13'724.20	43'402.25

Verwaltungsaufwand

Honorare / Sitzungsgelder Vorstand	20'739.30	24'371.20
Aufwand Generalversammlung & Vorstandsanlässe	1'048.55	830.00
Spesen / Weiterbildung Vorstand	2'282.00	4'548.00
Raumaufwand	0.00	172.15
Aufwand Revisionsstelle	1'238.55	1'195.45
Übriger Verwaltungsaufwand	1'035.40	878.20
Total Verwaltungsaufwand	26'343.80	31'995.00

Werbeaufwand

Website / Inserate	160.40	720.05
Anlässe / Präsente	0.00	381.10
Total Werbeaufwand	160.40	1'101.15

Abschreibungen / Rückstellungen

Abschreibungen Gebäude	100'000.00	6'333.40
------------------------	------------	----------

Finanzaufwand

Zinsaufwand Darlehen / Hypotheken	44'554.50	8'720.95
Baurechtszinsen	16'053.10	16'053.10
Bank- und Postspesen	428.95	319.70
Total Finanzaufwand	61'036.55	25'093.75

Steuern

	922.75	501.00
--	--------	--------

Total Aufwand

	202'187.70	108'426.55
--	-------------------	-------------------

Gewinn

	8'922.30	-32'763.65
--	-----------------	-------------------

Anhang zur Jahresrechnung (OR 959c)	2022	2021
<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	6'509'000	4'218'000
Total Gebäudeversicherungswert	6'509'000	4'218'000
Bürgschaft/Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	5'544'028	2'735'633
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	4'951'826	2'315'500
Langfristige, verzinsliche Verbindlichkeiten		
sofern nicht aus Bilanz ersichtlich	keine	keine
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Ausserordentliche oder periodenfremde Positionen der Erfolgsrechnung	keine	keine
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	2
3 und 3½ Zimmer-Wohnungen	10	5
4 und 4½ Zimmer-Wohnungen	6	12
Total Anzahl Wohnungen	20	19
Gemeinschaftsraum	1	0
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Gewinnvortrag	-29'338	3'426
Jahresgewinn	8'922	-32'764
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	-20'416	-29'338
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	-20'416	-29'338
Total verfügbarer Bilanzgewinn	-20'416	-29'338



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 2022 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 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, 11. April 2023

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Prüfer

Michael Hauser
Prüfer