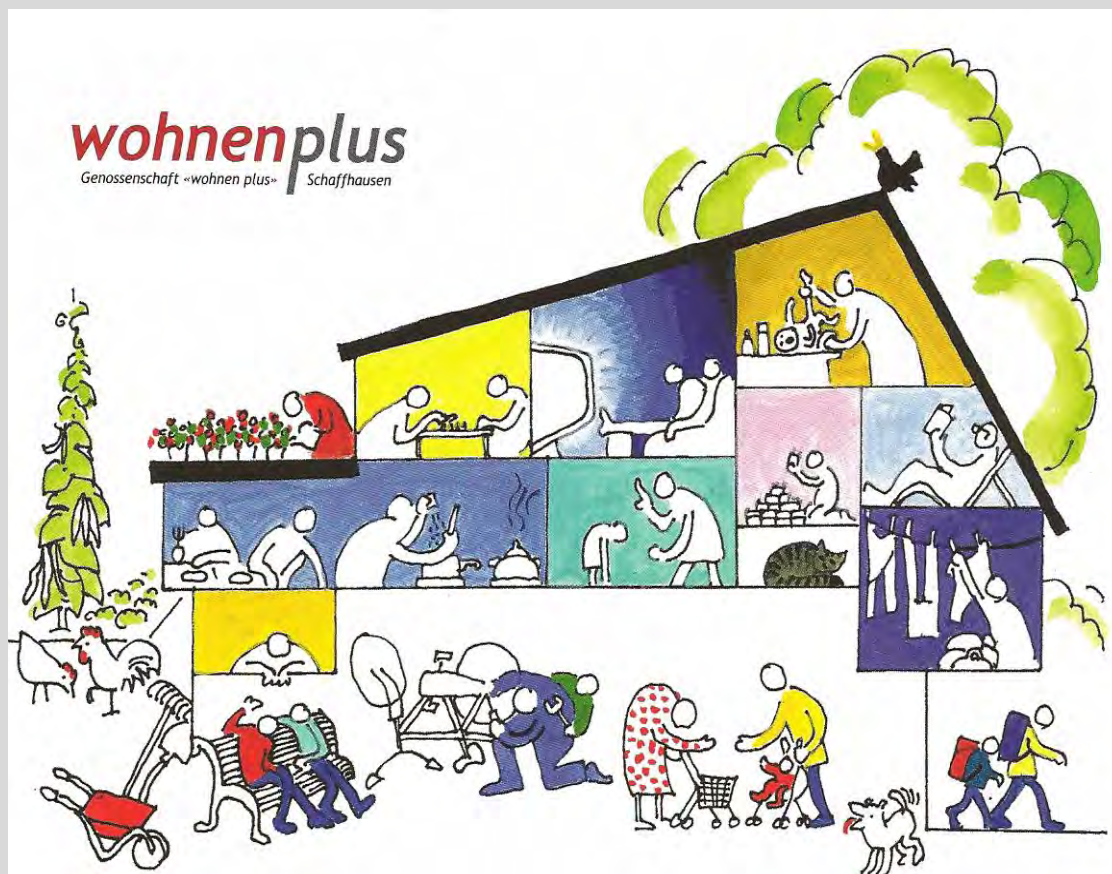


Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen

Schaffhausen

Geschäftsbericht



Jahresrechnung

2022

Jahresbericht 2022

Wesentlich beschäftigt hat uns auch im Jahr 2022 die Beiz im Erdgeschoss des Löwen. Nach langem Leerstand hat gegen Ende Jahr ein portugiesisches Ehepaar Interesse an der Übernahme des Lokals bekundet. Wir wurden uns einig und nachdem auch die behördlichen Auflagen geklärt waren, konnte das Restaurant, mit reduzierten Öffnungszeiten, eröffnet werden. Pünktlich zu Jahresbeginn, zur Fasnachtszeit in Diessenhofen, wurde die Eröffnung mit einer guten Besucherzahl gefeiert. Im Angebot sind portugiesische und einfache lokale Gerichte. Somit ist das Haus wieder vollständig vermietet.

Verwaltung / Vorstand

Der Vorstand traf sich zu neun ordentlichen Sitzungen sowie zu diversen umfangreichen Besprechungen. Hauptthema war die Bewirtschaftung der Liegenschaft. Einerseits waren wir mit Neuvermietungen und der Übergabe der Beiz beschäftigt, andererseits haben wir uns um den Verkauf der Liegenschaft bemüht. Vielversprechende Verhandlungen mit diversen Interessenten haben sich aber leider – aus verschiedenen Gründen – zerschlagen oder noch nicht zu einem Abschluss geführt.

Trotz der Leerstände und der Altlasten (ausstehende Mieten aus der Vergangenheit) konnten wir anstehende Unterhaltsarbeiten und Reparaturen ausführen und den laufenden Verpflichtungen nachkommen. Nur die Rückzahlung fälliger Darlehen ist noch nicht möglich, dazu ist der erfolgreiche Verkauf der Liegenschaft notwendig.

Es gelang uns im Berichtsjahr, den Regionalverband zu Aktivitäten wie z.B. einem regelmässigen Treff der lokalen Genossenschaftsverantwortlichen anzuregen. Es ist inzwischen gelungen, einen gut besuchten Mittagslunch zu etablieren, an welchem jeweils ungezwungen, aber engagiert, über aktuelle Themen debattiert wird und ein nützlicher Erfahrungsaustausch stattfindet.

Der «Runde Tisch» mit der Stadtverwaltung Schaffhausen ist mehr oder weniger eingeschlafen, immerhin konnten wir aber erreichen, dass das Oberhaus primär für gemeinnützige Bauträger im Baurecht ausgeschrieben wurde. Kürzlich hat die Genossenschaft eins den Zuschlag erhalten, ein Erfolg der Bemühungen und Hartnäckigkeit immerhin.

GV 2022

Die ordentliche Generalversammlung, welche wir vorsichtshalber in den frühen Herbst verschoben, fand am 14. September 2022 im kleinen Kreis im Restaurant Frieden statt. Der Jahresbericht des Präsidenten wurde diskutiert und insbesondere die Erfahrung und Ergebnisse mit dem «runden Tisch» mit den Stadtverantwortlichen ausführlich besprochen. Die Jahresrechnung 2021 wurde erläutert, diskutiert und mit zwei Enthaltungen genehmigt und verdankt. Die «Prüferische Durchsicht» wurde von der Geschäftsstelle unseres Verbandes vorgenommen. Auf die Erstellung eines Budgets wurde verzichtet. Die Teilnehmenden waren sich einig, dass der Verkauf nun forciert werden und professionell an die Hand genommen werden muss.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder mit Andres Bächtold als Präsident, Vre Piatti und Adrian Ackermann als Beisitzende wurden für zwei Jahre wiedergewählt mit dem Ziel, in dieser Zeit für den Löwen eine gute Lösung zu finden.

Silke bleibt Finanzverantwortliche und kümmert sich in verdankenswerter Weise professionell um die Buchhaltung. Die Verwaltung der Liegenschaft Löwen besorgt weiterhin die Geschäftsstelle der Genossenschaft Rhenania.

Anwesende Bewohner:innen deponierten diverse Anliegen. Einerseits liess die Ordnung einiger Mieter zu wünschen übrig, andererseits wurden offenbar Mängelbehebungen durch die Verwaltung nicht innert nützlicher Frist erledigt.

Im Anschluss an die GV sassen die Teilnehmenden noch in gemütlicher Runde bei Speis und Trank zusammen.

Mutationen

Mitgliederbestand per Ende 2022: Total 44

Austritte: 2 | Neueintritte: 2

Projekte

«Löwen Diessenhofen» Wie bereits ausgeführt konnte die Beiz mit befristetem Vertrag vermietet werden – und wird jetzt mit zufriedenstellendem Erfolg betrieben. Einige Wohnungswechsel wurden abgewickelt. Ordnung und Ruhe lassen teilweise zu wünschen übrig und führten immer wieder zu Reklamationen, was Interventionen unsererseits erforderlich machten. Diesen nahm sich Vre in der Regel an. Ein Mietertreffen, welches kürzlich stattfinden und zur Klärung anstehender Probleme hätte beitragen sollen, musste allerdings mangels Interesses abgesagt werden.

Gegen Mitte Jahr konnten wir eine ansehnliche Verkaufsdokumentation produzieren und in Umlauf bringen, insbesondere bei Genossenschaften aus der Umgebung. Ein lokaler Immobilieninvestor, welcher in Diessenhofen bereits etabliert ist, hat grundsätzliches Interesse gezeigt und ein, noch nicht ganz befriedigendes, Angebot unterbreitet. Da bleiben wir im Gespräch, zögern aber noch etwas, da uns ein gemeinnütziger Verkauf lieber wäre. Auf Vermittlung von Simone Gatti hat sich eine Gruppe Zürcher:innen für den «Löwen» interessiert. Deren Konzept hätte unseren Vorstellungen sehr gut entsprochen, leider passte das Haus aber nicht zu den Ansprüchen der Interessent:innen.

«Offenes Singen» Nach zwölf Jahren wurde dieses Angebot auf Wunsch der Dirigentin altershalber per Ende Jahr beendet. Wir danken Brigitte Brägger für ihren wertvollen, ehrenamtlichen Einsatz und wünschen ihr alles Gute.

Aktivitäten

- Januar – Dezember: Diverse Besprechungen betr. Löwen
- 30.05. GV Regionalverband Schaffhausen im Schönbühl
- 14.09. GV wops im Restaurant «Frieden»

Angebote des Dachverbandes wbg-ch

Unser Dachverband bietet Lehrgänge, Kurse und Exkursion in einem vielfältigen Weiterbildungsangebot an. www.wbg-schweiz.ch/weiterbildung

Zeitschrift «Wohnen» Eine interessante Zeitschrift für alle, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau interessieren und engagieren. www.zeitschrift-wohnen.ch

Danke schön!

Wir danken allen Genossenschafter:innen und Darlehensgebenden für ihre Treue, den Mitgliedern der Verwaltung für das Engagement, Silke Zimmerling für die perfekte Führung der Kasse, Rhenania für die Verwaltung der Liegenschaft und Rudolf Matter, unserem Hausmeister, für seinen Einsatz.

Schaffhausen, im Mai 2023

Der Präsident

Andres Bächtold

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen

Schaffhausen

Jahresrechnung

2022

BILANZ	31.12.22	31.12.21
Aktiven		
Umlaufvermögen	40 658.60	19 043.45
Flüssige Mittel	27 779.05	8 583.00
Kasse	0.00	0.00
Bankkonti	27 779.05	8 583.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 879.55	- 850.35
Debitoren	80.00	80.00
Debitoren (Heiz- und Nebenkosten)	0.00	0.00
Forderungen Mieten	13 399.55	17 069.65
Delkredere	- 8 600.00	- 18 000.00
kurzfristige Forderungen	0.00	8.00
Eidg. Steuerverwaltung	0.00	8.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	3 302.80
Akvie Rechnungsabgrenzungen	0.00	3 302.80
Darlehen	8 000.00	8 000.00
Darlehen an Mieter	8 000.00	8 000.00
Anlagevermögen	1 638 617.50	1 662 217.50
Beteiligungen	6 500.00	6 500.00
Anteilscheine fremde Genossenschaften	6 500.00	6 500.00
Sachanlagen	1 632 117.50	1 655 717.50
Mobilien	2.00	2.00
Immobilien - Löwen Diessenhofen	1 632 115.50	1 655 715.50
Total Aktiven	1 679 276.10	1 681 260.95
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital	19 528.50	10 894.00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17 465.15	10 894.00
Kreditoren	17 465.15	10 894.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 063.35	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 063.35	0.00
Langfristiges Fremdkapital	1 514 552.20	1 524 435.40
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 501 552.20	1 524 435.40
Hypotheken	1 136 250.00	1 151 250.00
Darlehen Fonds de Roulement	173 300.00	186 640.00
Darlehen Private	192 002.20	186 545.40
Rückstellungen	13 000.00	0.00
Rückstellungen	13 000.00	0.00
Eigenkapital	145 195.40	145 931.55
Genossenschaftskapital	197 000.00	197 000.00
Genossenschaftsanteile	197 000.00	197 000.00
Freiwillige Gewinnreserven	- 51 804.60	- 51 068.45
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	- 51 068.45	- 27 434.11
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	- 736.15	- 23 634.34
Total Passiven	1 679 276.10	1 681 260.95

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen
Schaffhausen

Jahresrechnung

2022

ERFOLGSRECHNUNG	2022	2021
Nettoerlös aus Leistungen	87 273.00	69 509.00
Liegenschaftenertrag Löwen Diessenhofen	101 300.00	95 000.00
Mietzinsausfall Leerstand	- 23 820.00	- 26 340.00
Auflösung Delkredere	9 169.60	
übriger betrieblicher Ertrag	623.40	849.00
Liegenschaftenaufwand	- 20 352.90	- 36 420.95
Liegenschaftenaufwand Löwen Diessenhofen	- 20 352.90	- 36 420.95
Einlage in Erneuerungsfonds	0.00	0.00
übriger betrieblicher Aufwand	- 6 667.45	- 6 913.80
Verwaltungsaufwand	- 6 187.75	- 6 214.50
Werbeaufwand und Kundenbetreuung	- 479.70	- 699.30
Abschreibungen	- 23 600.00	- 23 600.00
Abschreibungen Mobilien	0.00	0.00
Abschreibungen Immobilien - Diessenhofen	- 23 600.00	- 23 600.00
Finanzaufwand und Finanzertrag	- 24 034.25	- 24 812.34
Finanzertrag	394.60	92.95
Zinsertrag Bankkonti, Darlehen und Wertschriften	394.60	92.95
Finanzaufwand	- 24 428.85	- 24 905.29
Zinsaufwand Hypotheken, Darlehen und Konti	- 24 428.85	- 24 905.29
Ausserordentlicher Ertrag	353.40	115.60
Ausserordentlicher Ertrag	353.40	115.60
Ausserordentlicher Aufwand	- 13 000.00	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	- 13 000.00	0.00
direkte Steuern	- 707.95	- 1 511.85
direkte Steuern	- 707.95	- 1 511.85
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	- 736.15	- 23 634.34

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen
Schaffhausen

Jahresrechnung

2022

VERWENDUNG DES JAHRESGEWINNES

Die Verwendung des Verlusts im Geschäftsjahr 2022 von CHF 736.15 erfolgt gemäss den Statuten wie folgt:

	2022	2021
Gewinnvortrag (+) / Verlustvortrag (-)	-51'068.45	-27'434.11
Jahresgewinn	<u>-736.15</u>	<u>-23'634.34</u>
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>-51'804.60</u>	<u>-51'068.45</u>
Der Vorstand beantrag der Generalversammlung folgende Gewinn- / Verlustverwendung:		
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Gewinnreserve		
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven		
Verzinsung der Genossenschaftsanteile		
Vortrag auf neue Rechnung	<u>-51'804.60</u>	<u>-51'068.45</u>
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>-51'804.60</u>	<u>-51'068.45</u>

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen

Schaffhausen

Jahresrechnung

2022

ANHANG (Seite 1)

Firma sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens und weitere Angaben zur Genossenschaft

Firma Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen

Rechtsform Genossenschaft

Sitz Schaffhausen

Zweck der Genossenschaft Die Genossenschaft verfolgt in gemeinsamer Selbsthilfe, gemeinnützig das Ziel, ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Sie unterstützt das Mehr-Generationen-Wohnen mit eigenen Projekten, fördert zwischenmenschliche Begegnungen und bietet Raum für kulturelle und soziale Anlässe. Die Genossenschaft bezweckt, den Wohnraum dauerhaft zu tragbaren finanziellen Bedingungen abzugeben. Sie strebt das Zusammenleben im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität an. Die Genossenschaft vermietet dafür Wohn- und Arbeitsraum. Sie ist nicht gewinnorientiert. Zu diesem Zweck kann sie Liegenschaften und Grundstücke kaufen oder verkaufen, Liegenschaften auch mieten und vermieten und in Baurechte eintreten, alle dieselben um- oder überbauen. Sie kann sich auch an andern, dem gleichen oder ähnlichen Zweck dienenden Organisationen oder Körperschaften beteiligen. Beim Verkauf von Baurechten oder Grundstücken hat sie die Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer zu beachten. Selbstverwaltetes Wohnen kann gefördert werden.

Vorstand

Andres Bächtold	Präsident der Verwaltung	1)
Verena Piatti	Mitglied der Verwaltung	1)
Adrian Ackermann	Mitglied der Verwaltung	1)

1) Kollektivunterschrift zu zweien

Prüfstelle: wbg schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen

Schaffhausen

Jahresrechnung

2022

ANHANG (Seite 2)

In der Jahresrechnung angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Kaufmännische Buchführung (Art. 957 ff.) erstellt.

In der Bilanz und der Erfolgsrechnung wurden gemäss Art. 959a, resp. 959b des OR weitere Positionen ausgewiesen, soweit diese für die Beurteilung der Vermögens- oder Finanzierungslage, resp. der Ertragslage durch Dritte wesentlich sind.

Die Abschreibungen werden linear vom Anschaffungswert vorgenommen. Die Abschreibungssätze richten nach dem ESTV-Merkblatt A 1995 - Geschäftliche Betriebe. Folgende Abschreibungssätze gelangen zur Anwendung:

Wohnhäuser von Immobiliengesellschaften - auf Gebäude allein 1 % pro Jahr
Gebäude des Gastwirtschaftsgewerbes - auf Gebäude allein 3 % pro Jahr

Die angesetzten Landwerte werden separat aktiviert und nicht abgeschrieben.

Weitere Anhangsangaben

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Wesentliche Beteiligungen	6'500	6'500
Gebäudeversicherungswerte		
Liegenschaft Löwen Diessenhofen	3'536'000	3'536'000
Bürgschaften / Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter	keine	keine
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	1'632'116	1'655'716
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	1'604'000	1'604'000
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	1'604'000	1'604'000
in Anspruch genommene Kredite	1'309'550	1'337'890
<u>Darlehen private</u>		
Fälligkeit 2023 bis 2027 (1-5 Jahre)	122'002	181'094
Fälligkeit nach 2027 (über 5 Jahre)	70'000	25'000
<u>Darlehen Fonds de Roulement</u>		
Fälligkeit 2023 bis 2027 (1-5 Jahre)	66'700	66'700
Fälligkeit nach 2027 (über 5 Jahre)	106'600	119'940
<u>Hypotheken</u>		
Fälligkeit 2023 bis 2027 (1-5 Jahre)	1'136'250	1'151'250
Fälligkeit nach 2027 (über 5 Jahre)	0	0

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen
Schaffhausen

Jahresrechnung

2022

ANHANG (Seite 3)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eventualverbindlichkeiten	keine	keine
Erläuterungen zu ausserordentlichen, oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Ertrag		
- Verzugszins aus Betreibungsverfahren	353	115
Ausserordentlicher Aufwand		
- Rückstellung für angestauten Sanierungsaufwand Liegenschaft Diessenhofen	13'000	keine
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	keine	keine
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	0	0
Vermietungseinheiten		
<u>Liegenschaft Löwen Diessenhofen</u>		
1 und 1 1/2 Zimmer-Wohnungen	1	1
3 und 3 1/2 Zimmer-Wohnungen	7	7
Gastlokal	1	1
Total Vermietungseinheiten Löwen Diessenhofen	<u>9</u>	<u>9</u>
Total Wohnungen	8	8
Total Gewerberäume, Lokale	1	1

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen

Schaffhausen

Jahresrechnung

2022

ANHANG (Seite 4)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Verwaltungsaufwand		
Verwaltung Schaffhausen	633	836
externe Liegenschaftsverwaltung	3'409	4'288
Inserate	480	699
Diverses	2'145	1'090
Total Verwaltungsaufwand	<u>6'667</u>	<u>6'913</u>

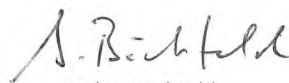
allgemeine Anmerkungen

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach den Vorschriften des neuen Rechnungslegungsrechts (OR Art. 957 ff.; mit Inkraftsetzungsdatum 01.01.2013) erstellt.

Alle Beträge in der Jahresrechnung sind in CHF ausgewiesen.

Schaffhausen, 24. April 2023

Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen



Andres Bächtold
Präsident
der Verwaltung



Mitglied
der Verwaltung



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 "wohnen plus" Schaffhausen mit Sitz in Schaffhausen

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen 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, 22. Mai 2023

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber

Leitender Prüfer

Michael Hauser

Prüfer