

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Inhalt

Einladung Generalversammlung 9.6.2021 mit Traktanden	2
Protokoll Generalversammlung 28.9.2020	3
Jahresbericht 2020 des Präsidenten	9
Jahresrechnung 2020	12
- Bilanz per 31.12.2020	
- Erfolgsrechnung 2020, Budget 2021	
- Anhang zur Jahresrechnung 2020	
Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2020	16

Einladung

zur 3. ordentlichen Generalversammlung NWGS

**Mittwoch, 9. Juni 2021, 19 Uhr, im Hofackerzentrum Buchthalen,
Alpenstrasse 176, 8203 Schaffhausen**

Traktanden

1. Begrüssung
2. Abnahme des Protokolls der GV 2020
3. Jahresbericht des Präsidenten 2020
4. Jahresrechnung 2020
 - Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung 2020
 - Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle 2020
 - Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020
5. Festlegung des Solidaritätsbeitrages
6. Abnahme Budget 2021
7. Orientierung über das Sanierungsprojekt Sennenwiese
8. Wahl Revisionsstelle (Park Consulting AG) für das Geschäftsjahr 2021
9. Vorbereitung Gründung der Siedlungsvereine
10. Verschiedenes

Im Anschluss an die Generalversammlung sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter zum gemeinsamen Abendessen eingeladen.

Protokoll Generalversammlung 28.9.2020

Protokoll

2. ordentliche Generalversammlung Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen NWGS, mit Sitz in Schaffhausen

Datum und Zeit:	Dienstag 28. September 2020, 19.00 Uhr
Ort:	Hofackerzentrum, Alpenstrasse 176, 8203 Schaffhausen
Anwesend (Vorstand):	Andres Bächtold Christian Di Ronco Heinz Lacher Lotti Winzeler Marina Husistein Ralph Kolb Werner Bianchi Werner Oechslin
Anwesend (gesamt)	24 Stimmberechtigte (davon 16 MieterInnen)
Vorsitz:	Werner Oechslin
Protokoll:	Marina Husistein
Stimmenzähler:	Peter Klein

1. Begrüssung / Traktanden

Hinweis Corona-Massnahmen durch Werner Oechslin: Eintrag in Anwesenheitsliste obligatorisch, Desinfektionsmittel und Masken stehen im Eingangsbereich zur Verfügung, der Mindestabstand soll nach Möglichkeit eingehalten werden.

Die ordentliche Generalversammlung wurde gem. Art. 26 der Statuten mit Einladung vom 07.09.2020 einberufen.

Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zu den Traktanden.

2. Abnahme des Protokolls der GV 2019

Protokoll der 1. Ordentlichen Generalversammlung 2019 vom 26.02.2019:

- Erläuterungen durch Werner Oechslin
- Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zum Protokoll
- Beschluss: Das Protokoll wird genehmigt

3. Jahresbericht des Präsidenten 2019

Erläuterungen durch Werner Oechslin, mit folgenden Ergänzungen:

- Die Zahlen der Mitglieder und Leerstände sind mittlerweile überholt. Aktuelle Stände per 28.09.20 (von 100 Wohnungen): 72 Mitglieder / 98 Wohnungen vermietet
- Ergänzung Christian Di Ronco zum aktuellen Stand und Massnahmen betr. Schwierigkeiten KaWo Hauswartung:
 - KaWo wurde in einer Ausschreibung aus mehreren Anbietern ausgewählt und hat ein klares, vertragliches Leistungsprofil. Zusätzliche Leistungen von Seiten KaWo würden Mehrkosten auslösen, was sich wiederum in den Nebenkosten niederschlägt (Erhöhung Nebenkosten).
 - Hecken: werden generell 2x jährlich im Frühling und Herbst geschnitten
 - Massnahmen Abfallentsorgung, Beleuchtung, etc.: 1x wöchentlich erfolgt Kontrollrundgang durch KaWo mit Rückmeldung an Verwaltung. Die Zusammenarbeit funktioniert aktuell besser, Massnahmen mit Kontrollrundgängen werden vorerst aufrecht erhalten.
 - Apell an die MieterInnen: bitte den eigenen Abfall jeweils selber sachgerecht entsorgen. Dies betrifft auch Velos und dgl.

Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zum Jahresbericht und den ergänzenden Erläuterungen

Beschluss: Der Jahresbericht 2019 vom 10.02.2020 wird einstimmig genehmigt

4. Jahresrechnung 2017/18

Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2018 mit Prüfungsbericht der Revisionsstelle vom 06.03.2019

- Erläuterungen durch Werner Bianchi
- Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden
- Beschluss: Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2017/18 werden einstimmig genehmigt
- Prüfungsbericht der Revisionsstelle: Der Prüfungsbericht wird zur Kenntnis genommen

Entlastung des Vorstandes:

- Beschluss: Die Entlastung des Vorstandes wird einstimmig genehmigt (Stimmenthaltung: gesamter Vorstand)

5. Jahresrechnung 2019

Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2019 mit Prüfungsbericht der Revisionsstelle vom 28.02.2020:

- Erläuterungen durch Werner Bianchi
- Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden
- Beschluss: Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2019 werden einstimmig genehmigt
- Prüfungsbericht der Revisionsstelle: Der Prüfungsbericht wird zur Kenntnis genommen

Entlastung des Vorstandes:

- Beschluss: Die Entlastung des Vorstandes wird einstimmig genehmigt (Stimmenthaltung: gesamter Vorstand)

6. Festlegung des Solidaritätsbeitrages

Erläuterungen durch Werner Oechslin mit Verweis auf Art. 22 der Statuten:

- Der Solidaritätsfonds dient der Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und ist insb. für den Betrieb der Siedlungsvereine und Unterstützung von Mitgliedern in Notlagen vorgesehen
- Antrag Werner Oechslin (analog zum an der letzten GV beschlossenen Beitrag): Festhalten der Beitragshöhe von CHF 5.-- / Monat / Wohnung

Beschluss: der Antrag von Werner Oechslin wird einstimmig angenommen

7. Budget 2020

- Erläuterungen durch Werner Bianchi
- Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden
- Beschluss: das Budget 2020 wird einstimmig angenommen

8. Orientierung und Beschluss über die Renovation der Liegenschaften der Siedlung Sennereistrasse / Fulachstrasse

Erläuterungen durch Werner Oechslin:

- Verweis auf Ziffer 5 des Jahresberichts 2019: die Sanierung ist eine Voraussetzung der Kapitalgeber (Bund / Stadt Schaffhausen). Diese Voraussetzung gilt für alle Liegenschaften, aus finanziellen Gründen ist eine etappenweise Sanierung notwendig. Der Sanierungsbedarf der Siedlung Sennereistrasse / Fulachstrasse (Siedlung Sennerei) ist am dringendsten, insb. die Isolation der Aussenhülle.
- Heute geht es nur um die Siedlung Sennerei und nur um den Grundsatzentscheid, ob die Sanierung durchgeführt werden soll. Genossenschafter der Siedlung Sennerei können sich im Rahmen des Siedlungsvereins zum Umfang des Vorhabens äussern (Mitsprache, der Entscheid liegt beim Vorstand).

Ergänzende Erläuterungen durch Andres Bächtold:

- Aktuell befindet sich das Vorhaben in der Planungsphase, weshalb noch keine Details bekannt sind. Grundsätzlich ist eine energetische Sanierung vorzunehmen. Basis bilden die GEAK-Berichte, welche als Voraussetzung der Kapitalgeber für jedes Gebäude erstellt werden mussten. Auf Basis dieser Berichte wurde durch den Vorstand beschlossen, dass die Priorität der Siedlung Sennerei am höchsten ist. Letztes Jahr erfolgte bezüglich Architektur- und Fachplaner-Leistungen die Ausschreibung und anschliessend die Vergabe. Vorgesehen ist mindestens folgender Sanierungsumfang:
 - Neue Aussenwärmedämmung, neuer Verputz, neue Fensterläden, neue Fenster, Dämmung Estrich und Kellerdecke
 - Folgende Massnahmen werden zusätzlich geprüft (Umsetzung massgeblich von Finanzen abhängig): Photovoltaik-Anlage, neue Warmwasseraufbereitung, Massnahmen Balkone und Lärmschutz (Strasse)
- Die MieterInnen können während der Bauzeit in der Wohnung verbleiben, es ist jedoch mit Lärm, Umtrieben, Staub, Schmutz, etc. als Folge der Bauarbeiten zu rechnen. Die Bauzeit wird möglichst kurz gehalten. Betroffene Mieter werden mit einer Mietzinsreduktion rechnen können, die jedoch erst nach Abschluss der Bauarbeiten ermittelt werden kann. Über Mietzinserhöhungen als Folge der Sanierungsmassnahmen wird im Rahmen der Siedlungsvereine informiert.

Frage Christof Rothen: wie ist der Zeitplan (Baubeginn / Abschluss)?

- Antwort Andres Bächtold: Geplant ist derzeit Baubeginn im Frühling 2021 und Abschluss der Arbeiten im Herbst 2021
- Rückfrage Christof Rothen: derzeit sind noch sehr viele Themen offen (Finanzierung, Einfluss auf Miete, Ökologischer Beitrag, etc.). Wie soll ich als Genossenschafter auf Basis dieser Informationen entscheiden können?
- Antwort Werner Oechslin: Wie erwähnt handelt es sich um einen Grundsatzentscheid, da eine Sanierung aufgrund des Zustands der Liegenschaft und der Vorgaben der Geldgeber zwingend ist. In einem nächsten Schritt wird die Planung durchgeführt, mit Umsetzung aller Details. Würde zuerst die Planung durchgeführt und dann der Grundsatzentscheid gefällt, wäre bei einem Nein die ganze Planung und die entsprechenden Kosten vergeblich.
- Ergänzende Antwort Andres Bächtold: ein Austausch mit den Bewohnern über den Sanierungsumfang wird stattfinden, im Rahmen der Siedlungsvereine.
- Rückfrage Christof Rothen: ist das Vorgehen auch für andere Renovationen so angedacht?
- Antwort Werner Oechslin: ja, das ist in den Statuten so vorgesehen. Die Siedlungsvereine haben ein Mitsprache-, aber kein Mitbestimmungsrecht. Im Vergleich zu anderen Genossenschaften ist dies eine überdurchschnittliche Mitwirkungsmöglichkeit.

Keine weiteren Fragen oder Einwände der Anwesenden

Beschluss: dem Vorhaben wird zugestimmt, bei 23 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung

9. Anträge Christof Rothen, Buchthalerstrasse 95

Erläuterung durch Werner Oechslin zum «Antrag für Traktandierung» von Christof Rothen vom 30.08.2020:

- Der Vorstand hat an seiner letzten Sitzung beschlossen, dass auf den Antrag nicht eingetreten werden kann, da die beantragten Punkte gem. Art. 25 der Statuten nicht in die Kompetenz der GV fallen. Es wird entsprechend keine Abstimmung stattfinden. Christof Rothen wurde vor der GV dahingehend informiert. Trotz des Nichteintretens wird Christof Rothen die Gelegenheit gegeben, den Antrag zu begründen, da der Vorstand die Stossrichtung des Antrags als berechtigt ansieht. Zudem wird der Vorstand die Anträge zur näheren Prüfung entgegennehmen.

Erläuterungen durch Christof Rothen zu seinem Antrag:

- Einerseits soll ein Konzept für einen CO₂ neutralen Betrieb der Liegenschaften erstellt werden: künftige Renovationen sollen nicht nur finanzielle Ziele, sondern auch Umweltziele verfolgen. Denn der Klimawandel hat verheerende Folgen für spätere Generationen. Wir müssen unseren Bereich nachhaltig und fair für unsere Nachkommen gestalten. «Zu teuer, unrealistisch und nicht finanzierbar» sind als Argumente nur stichhaltig, wenn die Spätfolgen für die Nachkommen ausser Acht gelassen werden. Unser Fussabdruck soll klein gehalten werden. Meine Bitte an Vorstand ist, einen Verantwortlichen für Umweltfragen zu benennen, der diese Themen als ausgewiesener Experte bearbeitet.
- Zudem stelle ich den Antrag, Elektro-Ladesäulen für MieterInnen zur Verfügung zu stellen. Bei einer Selbstanschaffung betrügen die Kosten im ersten Jahr CHF 3'600 für die Installation. Bei Kündigung der Wohnung würde diese Investition verloren gehen. Daher bitte ich den Vorstand um Prüfung des Antrags, damit diese Installation der ganzen Genossenschaft zur Verfügung steht.

Antworten des Vorstands auf die Erläuterungen von Christof Rothen:

- Antwort Andres Bächtold: wir sind dankbar für den Vorstoss. Mit den GEAK-Berichten wurde der Grundstein gelegt, CO₂ einzusparen und von fossilen Energieträgern wegzukommen. Bei Bauvorhaben ist neben der Betriebsenergie auch nachhaltiges Handeln bei Sanierungsvorhaben relevant (z.B. Auswahl Materialien). Dies kann schnell teuer werden. Insbesondere eine Zertifizierung mit einem Energie-Label ist mit sehr hohen Kosten verbunden. Daher werden durch den Vorstand bei Sanierungsvorhaben nachhaltige Varianten geprüft, die finanzierbar sind.
- Antwort Werner Oechslin: Die Umsetzung der Massnahmen ist nur sukzessive möglich. So kann z.B. eine noch funktionierende Heizung nicht einfach ausser Betrieb genommen werden, da dies ökologisch nicht sinnvoll wäre.
- Rückmeldung Christof Rothen: ich schätze die Arbeit des Vorstands und weiss, dass der Vorstand im Sinne der MieterInnen handelt. Es ist mir aber wichtig, meine Anliegen einzubringen. An dieser Stelle möchte ich mich auch für die Arbeit des Vorstands bedanken.
- Antwort Werner Oechslin: solche Bedürfnisse können durch die MieterInnen gerne eingebracht werden, künftig idealerweise über den Siedlungsverein. Ich empfehle, dieses Thema bereits bei der Gründungsversammlung zu thematisieren.

10. Wahlen Vorstand

Einstimmige Wiederwahl von Werner Oechslin als Präsident und Mitglied des Vorstandes (bei Enthaltung des Gewählten)

- Annahme der Wahl durch Werner Oechslin

Einstimmige Wiederwahl von Heinz Lacher, Werner Bianchi, Andres Bächtold, Christian Di Ronco, Marina Husistein und Ralph Kolb als Mitglieder des Vorstandes (bei Enthaltung der Gewählten)

- Annahme der Wahl durch Heinz Lacher, Werner Bianchi, Andres Bächtold, Christian Di Ronco, Marina Husistein und Ralph Kolb

Einstimmige Wahl von Dominik Schnieper als Mitglied des Vorstandes

- Annahme der Wahl durch Dominik Schnieper

11. Wahl Revisionsstelle

Antrag: Park Consulting AG, Schaffhausen für das Geschäftsjahr 2019 (nachträglich) und für das Geschäftsjahr 2020

Beschluss: beide Anträge werden einstimmig angenommen

12. Vorbereitung Gründung der Siedlungsversammlungen

Erläuterungen durch Werner Oechslin zur Gründung der Siedlungsversammlungen:

- Die Gründungen sollen noch dieses Jahr, vermutlich im Verlauf von November, erfolgen. Reihenfolge der Gründungsversammlungen: Sennerei, Buchthalerstrasse, Furkastrasse.
- Die Gründungsversammlungen werden mangels anderer Vorschläge voraussichtlich an einem Donnerstag durchgeführt. Die Einladungen folgen.
- Es wurden bereits Statuten vorbereitet, die an der Gründungsversammlung gerne angepasst werden können. An der Gründungsversammlung muss dann auch ein Vorstand gewählt werden. Vorgesehen ist, dass am Anfang keine Mitgliederbeiträge für die Vereine festgelegt werden. Dies auch, weil anfangs die Beiträge des Solidaritätsfonds zur Verfügung stehen. Wenn die Vereine künftig Aktivitäten beschliessen, die Mehrkosten generieren, muss der Verein selbst darüber entscheiden, ob er Mitgliederbeiträge erheben will.

13. Verschiedenes

- Keine Themen von Seiten des Vorstands
- Keine Themen der Anwesenden.

Unterschriften



Der Vorsitzende

Ort/Datum: Schaffhausen, 30.10.2020



Die Protokollführerin

Jahresbericht 2020

1. Allgemeines

Das Corona-Jahr 2020 verlangte auch von der NWGS ein hohes Mass an Anpassungsfähigkeit und Flexibilität. Nachdem der Bundesrat Mitte März 2020 den Lockdown angeordnet hatte, mussten wir die Einladungen für die ordentliche Generalversammlung (GV) auf 1. April 2020 wieder absagen und auf unbestimmte Zeit verschieben. Ebenso mussten wir auf die Einladungen zu den noch vor den Sommerferien geplanten Gründungsversammlungen der Siedlungsvereine verzichten. Dank vorübergehender Entspannung der Lage im Sommer gelang es uns dann am 28. September 2020 doch noch, die GV ordnungsgemäss durchzuführen. Wegen der erneuten Zunahme der Corona-Infektionen Ende Oktober 2020 sahen wir uns jedoch gezwungen, die für den November 2020 vorgesehenen Verschiebungen der Gründungsversammlungen der Siedlungsvereine definitiv abzusagen bzw. darauf zu verzichten und sie auf das Jahr 2021 zu verschieben.

An der GV wurden für drei Jahre (Art. 29 Abs. 3 Statuten) folgende Mitglieder im Vorstand bestätigt: Werner Oechlin (Präsident), Heinz Lacher (Vize-Präsident), Werner Bianchi (Finanzen), Marina Husistein (Aktuarin), Andres Bächtold (Bau und Renovation), Christian Di Ronco (Versicherungen/Service-Verträge), Ralph Kolb (Vertreter der Stadt Schaffhausen). Neu in den Vorstand wählte die GV Dominik Schnieper (Verwaltung). Der Vorstand traf sich 2020 zu insgesamt sechs Sitzungen.

2. Mitgliederbestand

Nachdem der Vorstand 2019 bei den von der früheren Eigentümerin (Stadt Schaffhausen) übernommenen MieterInnen wiederholt für einen Beitritt zur NWGS geworben hatte, betrug der Mitgliederbestand Ende 2019 erst 57% aller MieterInnen. Der Vorstand machte daher Ende 2019 die noch nicht beigetretenen MieterInnen ein weiteres Mal auf die Vorteile einer Mitgliedschaft aufmerksam und lud sie zum Beitritt ein (siehe Jahresbericht 2019). Diese Anstrengungen haben sich nochmals positiv auf den Mitgliederbestand ausgewirkt. Zusammen mit den obligatorisch zum Beitritt verpflichteten NeumieterInnen ist der Mitgliederbestand hierauf bis zum 31. Dezember 2020 auf 71% aller MieterInnen angewachsen. Obwohl damit das Ziel eines Mitgliederbestandes von 100% aller MieterInnen noch nicht erreicht ist, sind weitere Mitglieder-Werbemassnahmen einstweilen nicht vorgesehen. Aufgrund der immer wieder stattfindenden MieterInnen-Wechsel wird sich gleichwohl weiterhin (wenn auch langsamer als bisher) eine Erhöhung des Mitgliederbestandes und damit Annäherung an einen Bestand von 100% ergeben.

3. Verwaltung

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und unserer Verwaltung bei der Bau- und Wohn-genossenschaft Rhenania hat sich auch 2020 bestens bewährt. Da der Aufwand und die Kosten der Verwaltung deutlich höher ausgefallen sind als ursprünglich geschätzt, wurde der Verwaltungsvertrag mit der Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania per 1. April 2020 angepasst. Zuständig für die Administration sind weiterhin Claudia Hermann (Buchhaltung) und Martina Meier (Vermietung). Nach der Kündigung von Andres Zanellato trat im Mai 2020 Ramon Bart die Stelle als technischer Verwalter an, kündigte aber bereits wieder auf Ende Juni 2020. Per 1. September 2020 übernahm Dominik Schnieper (neues Vorstandsmitglied) die Funktion des technischen Verwalters.

Einmal mehr kam es zu Reklamationen über Mängel bei der Ausführung der Hauswartungsarbeiten durch die Firma KAWO. Der Vorstand hat hierauf Massnahmen zur Verbesserung der Kommunikation mit der KAWO und zur Verstärkung der Kontrolle getroffen, über welche er an der GV vom 28. September 2020 Bericht erstattet hat (siehe GV-Protokoll). Seither ist es zu keinen weiteren Reklamationen mehr gekommen. Ausserdem hat die Verwaltung verschiedene Mängel an Gebäuden und Wohnungen beheben sowie Reparaturen ausführen lassen.

Dank anhaltend grosser Anstrengungen gelang es der Verwaltung, den Leerstände von sieben Wohnungen am Anfang des Jahres auf vier Leerstände per 31. Dezember 2020 zu reduzieren. Diese vier Wohnungen sind jedoch per Februar bzw. April 2021 bereits wieder vermietet, sodass heute keine längerfristigen Leerstände mehr zu verzeichnen sind. Da es wegen Kündigungen immer mal wieder zu kurzfristigen Leerständen kommt, ist damit das Ziel der Vollvermietung praktisch erreicht.

4. Sanierungsprojekt Sennenwiese

Bereits im Dezember 2019 hat der Vorstand mit der Planung der vordringlichen Renovation/Sanierung der Siedlung Sennereistrasse/Fulachstrasse begonnen und ein Planerwahlverfahren Architektur eröffnet mit der Auflage, bis zum 31. Januar 2020 ein schriftliches Angebot einzureichen. Nach Prüfung und Auswertung der verschiedenen Offerten fiel die Wahl zur Auftragsvergabe an das Neuhauser Architekturbüro Berger Hartmann Architekten AG. Zur Vermeidung von Verzögerungen wurde der Generalplanervertrag bereits am 1. April 2020 unterzeichnet, obwohl die GV das Sanierungsprojekt wegen der Corona-bedingten Verschiebung noch nicht hatte gutheissen können. Am 18. Mai 2020 setzte der Vorstand eine Baukommission ein, bestehend aus seinen Mitgliedern Andres Bächtold (Präsident), Heinz Lacher und Christian Di Ronco (ab November 2020 zusätzlich Marina Husistein), um die Ausführung der Sanierungsarbeiten zu begleiten und zu beaufsichtigen. Am 28. September 2020 stimmte die GV dem Sanierungsprojekt Sennenwiese nachträglich zu. Anschliessend unterbreiteten die Architekten dem Vorstand verschiedene Projektvarianten, welche bis Ende 2020 evaluiert wurden. Das Projekt umfasst als wichtigste Elemente die Sanierung bzw. Verbesserung der Fassaden-, Estrichboden- und Kellerdeckenisolation, den Ersatz und teilweise die Vergrösserung

der Fenster sowie die Errichtung einer Solarstrom-Anlage. Budgetiert ist die Sanierung aller Gebäude der Siedlung mit rund zwei Mio. Franken. Hauptsächliches Ziel der Sanierung ist es, mit einer wesentlich verbesserten Isolation der Aussenhülle die heute viel zu hohen Heizkosten zu senken. Trotzdem wird unter Berücksichtigung der Heizkostenreduktion eine Erhöhung der Mietzinsen inkl. Nebenkosten von insgesamt 7 – 9% voraussichtlich nicht zu vermeiden sein. Die Arbeiten werden im Frühling 2021 beginnen und spätestens Ende 2021 abgeschlossen sein.

5. Schlusswort und Dank

Das von der Corona geprägte Geschäftsjahr 2020 hat den Vorstand und die Baukommission vor allem in organisatorischer Hinsicht stark gefordert. Gleichwohl ist es uns zusammen mit der Verwaltung gelungen, den Mitgliederbestand der NWGS nochmals zu erhöhen, einen optimalen Vermietungsgrad der Wohnungen zu erreichen und den Terminplan für das Sanierungsprojekt Sennenwiese einzuhalten. Auch in finanzieller Hinsicht können wir mit den Ergebnissen zufrieden sein (siehe Jahresrechnung 2020).

Für den grossen Einsatz zum Wohle der Genossenschaft möchte ich mich bei allen Mitgliedern des Vorstandes und der Verwaltung ganz herzlich bedanken. Unser Dank gilt einmal mehr auch unseren GenossenschafterInnen für ihre Geduld und ihr Verständnis im Zusammenhang mit den Corona-bedingten Umtrieben, Terminabsagen und -verschiebungen.

Schaffhausen, 10. Februar 2021

Namens des Vorstandes:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Oechslin', with a long horizontal stroke extending to the right.

Werner Oechslin
Präsident NWGS

Jahresrechnungen 2020

Bilanz in CHF per 31. Dezember 2020

	31.12.2019	31.12.2020	Anhang
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Bankguthaben	1'034'972.73	1'323'659.29	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- Mietersammelkonto	4'496.10	3'218.20	
- Gegenüber Dritten	10'781.10	-	
- nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	106'261.00	104'803.75	
Übrige kurzfristige Forderungen			
- Aktive Rechnungsabgrenzung	-	6'118.90	
- nicht einbezahltes Kapital	9'666.65	-	
Vorrat Heizöl	43'028.50	35'521.65	
Total Umlaufvermögen	<u>1'209'206.08</u>	<u>1'473'321.79</u>	
Anlagevermögen			
Wertschriften	500.00	500.00	
Immobilien			
- Gebäude	14'510'000.00	14'510'000.00	1)
- Baukonto Sanierung Sennwies	-	28'050.00	
./. Wertberichtigungen	-145'200.00	-290'400.00	1)
Total Anlagevermögen	<u>14'365'300.00</u>	<u>14'248'150.00</u>	
TOTAL AKTIVEN	<u>15'574'506.08</u>	<u>15'721'471.79</u>	
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Gegenüber Dritten	209'264.55	81'045.30	
Darlehen	241'260.00	241'260.00	2)
Passive Rechnungsabgrenzungen	35'500.00	43'900.00	
Vorauszahlungen Mieten	71'298.00	81'730.75	
Akontozahlungen Heiz-, Nebenkosten	160'397.50	165'980.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>717'720.05</u>	<u>613'916.05</u>	
Langfristiges Fremdkapital			
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
- Darlehen	4'638'110.00	4'396'850.00	2)
- Hypotheken	6'300'000.00	6'300'000.00	3)
Rückstellungen			
- Tank-, Boilerrevision	23'404.30	24'039.45	
- Erneuerungsfonds Sanierungen	308'000.00	616'000.00	4)
- Solidaritätsfonds	6'000.00	12'000.00	
Total langfristiges Fremdkapital	<u>11'275'514.30</u>	<u>11'348'889.45</u>	
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
- Mietanteile	167'896.10	221'991.55	
- Genossenschaftsanteile	3'500.00	3'500.00	
- Freiwilligenanteile	2'000'000.00	2'000'000.00	
Eigenkapitalbeteiligung Stiftung Solinvest	1'500'000.00	1'500'000.00	
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	-27'832.30	-90'124.37	
Jahresergebnis	-62'292.07	123'299.11	
Total Eigenkapital	<u>3'581'271.73</u>	<u>3'758'666.29</u>	
TOTAL PASSIVEN	<u>15'574'506.08</u>	<u>15'721'471.79</u>	

Erfolgsrechnung in CHF

	Jahr 2019	Jahr 2020	Anhang	Budget 2021
ERTRAG				
Mieterträge	1'183'705.00	1'172'372.00		1'169'200
./. Mietzinsausfall Leerstände, Mietzinsverlust	-148'124.50	-79'391.50		-68'600
Übrige Erträge	502.80	176.00		200
Verwaltungshonorar Heiz-, Nebenkosten	-	10'303.55		10'300
Total Ertrag	1'036'083.30	1'103'460.05		1'111'100
AUFWAND				
Liegenschaftenunterhalt	173'870.75	199'277.17	5)	200'300
Anteil Genossenschaft an Nebenkosten	28'972.55	24'247.90	6)	24'100
Einlage in Erneuerungsfonds und andere Fonds	314'000.00	314'000.00	7)	314'000
Versicherungen, Gebühren, Liegenschaftenverwaltung	127'823.50	70'825.05	8)	80'700
Total Liegenschaftenaufwand	644'666.80	608'350.12		619'100
Verwaltungs- und Informatikaufwand	30'325.62	3'595.15	9)	8'000
Aufwand Genossenschaftsorgane	36'230.30	19'830.15	10)	25'600
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3'795.65	4'828.90		4'500
Total Verwaltungs- und übriger Aufwand	70'351.57	28'254.20		38'100
Abschreibungen auf Immobilien	145'200.00	145'200.00	1)	145'200
Zinsaufwand	218'015.10	214'101.07	11)	221'500
Steuern	20'141.90	41'090.00		33'500
Total Aufwand	1'098'375.37	1'036'995.39		1'057'400
Periodenfremder Ertrag	-	56'834.45	12)	0
Jahresergebnis	-62'292.07	123'299.11		53'700

Anhang zur Jahresrechnung 2020 in CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Hinweis zu den Geschäftsjahren:

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen des Obligationenrechts, wobei folgende Wahlrechte angewandt wurden:

Finanzanlagen:

Die Wertschriften des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Marktpreis zum Bilanzstichtag bewertet.

Sachanlagen und immaterielle Anlagen:

Die Sachanlagen und immateriellen Anlagen werden indirekt abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Allfällige Sofortabschreibungen im steuerlich zulässigen Rahmen können nach Ermessen des Vorstandes vorgenommen werden. Es besteht eine Aktivierungsuntergrenze von CHF 5'000.00 für Sachanlagen Mobilien, CHF 10'000 für Sachanlagen Immobilien.

Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

1) Liegenschaften (zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven)	Kaufpreis 03.01.2019	Buchwert 31.12.2019	Abschreibung 2020	Buchwert 31.12.2020
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	3'433'000	3'398'600	-34'400	3'364'200
Buchthalen: Furkastr. 1-3, Buchthalerstr. 93-99	4'950'000	4'900'500	-49'500	4'851'000
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	6'127'000	6'065'700	-61'300	6'004'400
Total Liegenschaften	14'510'000	14'364'800	-145'200	14'219'600

2) Darlehen	Auszahlung 03.01.2019	Stand 31.12.2019	Amortisation 2020	Stand 31.12.2020
Fonds de Roulement, Laufzeit 20 Jahre (30.06.2038)	3'000'000	2'921'040	-157'920	2'763'120
Stiftung Solidaritätsfonds, Laufzeit 25 Jahre (30.06.2043)	2'000'000	1'958'330	-83'340	1'874'990
Total Darlehen	5'000'000	4'879'370	-241'260	4'638'110

3) Hypotheken	Auszahlung 03.01.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2020
LiborFlex/SARON Hypothek	2'300'000	2'300'000	2'300'000
Festhypothek 5 Jahre (03.01.2024)	2'000'000	2'000'000	2'000'000
Festhypothek 10 Jahre (03.01.2029)	2'000'000	2'000'000	2'000'000
Total Hypotheken	6'300'000	6'300'000	6'300'000

4) Erneuerungsfonds Sanierungen	Stand 03.01.2019	Stand 31.12.2019	Zuweisung 2020	Stand 31.12.2020
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	0	87'600	87'600	175'200
Buchthalen: Furkastr. 1-3, Buchthalerstr. 93-99	0	101'800	101'800	203'600
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	0	118'600	118'600	237'200
Total Erneuerungsfonds	0	308'000	308'000	616'000

Die Zuweisung beträgt 2% des Steuerwertes gemäss steuerlich zulässigen Sätzen

5) Liegenschaftenerhaltung

Aufwand für Bodenbeläge, Haushaltgeräte, Maler, Sanitär, Schreiner, Elektriker, Verbrauchsmaterial, usw.

6) Anteil Genossenschaft an Nebenkosten

Strom für Einstellhallen und Leerstände

7) Einlage in Erneuerungsfonds und andere Fonds

Zuweisung an den Erneuerungsfonds (siehe 4) und Solidaritätsfonds der Genossenschaft

8) Versicherungen, Gebühren, Liegenschaftenverwaltung

Versicherungen für Gebäude und Haftpflicht, Grundbuchgebühren aus Liegenschaftenkauf, Aufwand für Liegenschaftenverwaltung durch Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania

9) Verwaltungs- und Informatikaufwand

Anschaffung Mobilier, Hard- und Software Informatik inklusive Einrichtung Informatik, Porti, Beiträge, Berichte Gebäudeenergieausweis (GEAK)

10) Aufwand Genossenschaftsorgane

Sitzungsgelder und Sozialleistungen Vorstand, Weiterbildung, Generalversammlung, Revision Jahresrechnung

11) Zinsaufwand

Zinsen für Darlehen, Hypotheken und Baurechte

12) Periodenfremder Ertrag

Investitionsbeitrag Stadt für aufgeschobenen Unterhalt, Ausbuchung nicht zustellbares Guthaben aus Heizkostenabrechnung Vorjahre

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene und freiwillig dargestellte Sachverhalte

Anzahl Mitarbeiter

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter 10 unter 10

Liegenschaftenverzeichnis	Parkieren		
	Wohnungen	Plätze	übrige Räume
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	36	19	3
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	28	31	9
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	36	41	0

Liegenschaften ergänzende Informationen	Gebäudeversicherungswert	Steuerwert	Baurechtszins 2020
(Stand November 2019)			
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	7'624'000	4'380'000	31'143.03
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	10'180'000	5'089'000	26'709.39
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	9'823'000	5'929'000	28'822.48
Total Liegenschaften	27'627'000	15'398'000	86'674.90

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach Bilanzstichtag eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die finanzielle Berichterstattung haben könnten.

Antrag über die Verwendung Bilanzgewinn/-verlust in CHF per 31. Dezember 2020

	Jahr 2019	Jahr 2020
Verlustvortrag 2017/18	-27'832.30	
Verlustvortrag 2019	-62'292.07	
Jahresgewinn 2020		123'299.11
Total	-90'124.37	123'299.11

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung

Vortrag auf neue Rechnung

-
33'174.74

Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2020

Park Consulting AG

Promenadenstrasse 19
Postfach
8201 Schaffhausen



Tel.: 052 630 09 80

E-Mail: info@parkconsulting.ch



EXPERT Suisse zertifiziertes Unternehmen

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen, in 8200 Schaffhausen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen für das am 31.12.2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung mit einem Bilanzgewinn von CHF 33'174.74 sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Schaffhausen, 17. April 2021

Park Consulting AG

Bruno Weber

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

Beilagen:

- Jahresrechnung 2020 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verteilung des Reinertrages