

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhalt

Einladung Generalversammlung 6.6.2024 mit Traktanden	2
Protokoll Generalversammlung 24.5.2023	3
Jahresbericht 2023 des Präsidenten	10
Jahresrechnung 2023	13
- Bilanz per 31.12.2023	
- Erfolgsrechnung 2023, Budget 2024	
- Anhang zur Jahresrechnung 2023	
Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2023	18

Einladung

zur 6. ordentlichen Generalversammlung NWGS

Donnerstag, 6. Juni 2024, 18.30 Uhr, im Hofackerzentrum Buchthalen,
Alpenstrasse 176, 8203 Schaffhausen

Traktanden

1. Begrüssung
2. Abnahme des Protokolls der GV vom 24.5.2023
3. Jahresbericht des Präsidenten 2023
4. Jahresrechnung 2023
 - Abnahme Bilanz und Erfolgsrechnung 2023
 - Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle 2023
 - Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023
5. Festlegung des Solidaritätsbeitrages
6. Abnahme Budget 2024
7. Orientierung über Stand der Planung Sanierung Siedlung Buchthalerstrasse 93-99 / Furkastrasse 1/3
8. Wahlen Vorstand
 - bisheriger Vorstand an der GV 2023 bis GV 2026 gewählt
 - Wahl neu: Christof Rothen (Präsident Siedlungsverein Buchthalerstrasse)
9. Wahl Revisionsstelle (Park Consulting AG) für das Geschäftsjahr 2024
10. Verschiedenes

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

Protokoll Generalversammlung 24.5.2023

Protokoll

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

Datum und Zeit: Mittwoch, 24. Mai 2023, 18.30 Uhr
Ort: Hofackerzentrum, Alpenstrasse 176, 8203 Schaffhausen
Anwesend (Vorstand): Andres Bächtold
Christian Di Ronco
Dominik Schnieper
Heinz Lacher
Marina Husistein
Ralph Kolb
Werner Bianchi
Werner Oechslin
Entschuldigt (Vorstand): -
Anwesend (gesamt) 13 Stimmberechtigte (davon 5 MieterInnen)
Vorsitz: Werner Oechslin
Protokoll: Marina Husistein
Stimmzähler: Peter Klein
Geladene Gäste
(ohne Stimmrecht) Katrin Grünig, Park Consulting AG (Stv. Bruno Weber)
Rouven Hauser, Raiffeisen (Stv. Daniel Brüschwiler)

1. Begrüssung / Traktanden

Die ordentliche Generalversammlung wurde gem. Art. 26 der Statuten mit Einladung vom 02.05.2023 einberufen.

Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zu den Traktanden.

2. Abnahme des Protokolls der GV 2022

Protokoll der 4. Ordentlichen Generalversammlung (4. oGV) 2022 vom 11. Mai 2022:

- Keine Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen zum Protokoll.
- Beschluss: Das Protokoll wird ohne Korrekturen einstimmig genehmigt.

3. Jahresbericht des Präsidenten 2022

Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zum Jahresbericht.

Beschluss: Der Jahresbericht 2022 vom 08.02.2023 wird einstimmig genehmigt (Enthaltung des Verfassers Werner Oechslin).

4. Jahresrechnung 2022

Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2022 mit Prüfungsbericht der Revisionsstelle vom 12.04.2023 (Seiten 15-19 im Geschäftsbericht)

- Erläuterungen durch Werner Bianchi zu Struktur und Aufbau sowie zum Jahresergebnis von CHF --183'404.78 mit Hinweis auf den besonderen Einfluss der Sanierung Sennenwiese (CHF – 266'300) auf die Jahresrechnung.
- Fragen der Anwesenden:
 - Frage Ch. Rothen: wie ergibt sich der Mehraufwand beim Liegenschaftsunterhalt? Ist es korrekt, dass bei einem um den Mehraufwand von TCHF 66 für die Kanalisation Sennenwiese die noch verbleibende Differenz von TCHF 30 für den neuen Dienstleister Reasco aufgewendet wird?
 - Antwort W. Bianchi: Nein, der Aufwand für Reasco ist nicht abgebildet, da er z.L. Nebenkostenabrechnung geht. Die Differenz setzt sich aus diversen Unterhaltsarbeiten zusammen wie Maler-/Bodenbelagsarbeiten.
 - Keine weiteren Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen der Anwesenden.
- Beschluss: Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2022 sowie der Antrag des Vorstands betr. Verlustvortrag von CHF 111'136.03 auf die neue Rechnung werden einstimmig genehmigt.

Prüfungsbericht der Revisionsstelle:

- Der Prüfungsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Entlastung des Vorstandes:

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

5. 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 des Vorstands (analog zum an der letzten GV beschlossenen Beitrag): Festhalten der Beitragshöhe von CHF 5.-- / Monat / Wohnung.

Beschluss: der Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Budget 2023

Erläuterungen durch Werner Bianchi zu Struktur und Aufbau.

Fragen der Anwesenden:

- Ch. Rothen erkundigt sich wie die Budgetierung des Liegenschaftenerhalts erfolgt.
- Antwort W. Bianchi: Erfolgt auf Basis bereits geplanter Vorhaben wie Ersatz von Geräten, Erfahrungszahlen aus Vorjahren und Rücksprache mit der Verwaltung.

Beschluss: Das Budget 2023 wird einstimmig angenommen.

7. Orientierung über Abschluss Sanierung Siedlung Sennenwiese, Mietzins- und Nebenkostenanpassungen

Erläuterungen:

- Information durch Werner Oechslin: Bauarbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen.
- Heinz Lacher, Erläuterung zur Frage einer Mieterin betr. Stand Umgebungsarbeiten: im Rahmen des Unterhalts wird demnächst die noch fehlende Wiese angesät. Präzisierung durch Dominik Schnieper: wird diese oder nächste Woche erledigt, Ausführung ist wetterabhängig.
- Werner Bianchi, Information zur Mietzinserhöhung: 1. Etappe ist per 1.7.2023 erfolgt, diejenige für die 2. Etappe folgt in einem Jahr. Der Mietzins wird nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet, folglich auch die Mietzinserhöhung von rund TCHF 43. Durch die Erhöhung der Energiepreise wurde die durch die energetische Sanierung erfolgte Senkung des Verbrauches leider überkompensiert, obwohl sich die Energiekosten durch die energetische Sanierung hätten senken müssen. Je nach Wohnung ergibt sich eine Erhöhung des Bruttomietzinses von 4-8% je nach Wohnungstyp und Anpassung der Akonto-Zahlung
- Werner Bianchi, Information zur Erstattung für Mietzinsentschädigung während Bauzeit: Die Mietzinserhöhung erfolgt zeitverzögert, jeweils 17 Mt. nach Bauabschluss. 1. Etappe Erhöhung per 1.7.2023, 2. Etappe per 1.7.2024. Auf die jeweilige Bauzeit von 9 Monaten gerechnet bedeutet dies eine Entschädigung von rund 20%/Mt. einer bisherigen Nettomiete.

Fragen der Anwesenden:

- Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden.

8. Orientierung und Beschluss über die Renovation der Liegenschaften der Siedlung Buchthalerstrasse 93 – 99 und Furkastrasse 1/3

Erläuterungen durch Werner Oechslin:

- Nach Abschluss Sanierung der Liegenschaften der Siedlung Sennenwiese ist nun die Siedlung Buchthalerstrasse an der Reihe. Auch diese Renovation ist dringend (v.a. Isolation) und Bedingung unserer Kapitalgeber (Bund bzw. Stiftungen Solinvest, Solifonds, Fonds de Roulement und Stadt Schaffhausen). Die grundsätzliche Zustimmung ist folglich quasi zwingend. Diese Voraussetzung gilt für alle Liegenschaften, aus finanziellen Gründen ist eine etappenweise Sanierung notwendig.
- Klarstellung: heute geht es nur um die Siedlung Buchthalerstrasse und gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. h Statuten nur um die Grundsatzabstimmung über die Renovation, nicht über Details, d.h. nur Abstimmung Ja oder Nein.
- Details sind noch nicht bekannt, der Vorstand hat erst den Planungsauftrag an die Architekten erteilt. Noch nicht bekannt sind auch die Folgen der Renovation für die MieterInnen, insbesondere die Höhe der voraussichtlichen Mietzinserhöhung.
- Prognosen/Schätzungen dazu sind zurzeit praktisch unmöglich. Unser Ziel ist es auch bei dieser Sanierung, dass die Mietzinserhöhung aufgrund der wertvermehrenden Investitionen (Isolation Aussenhülle / Wärmedämmung) in etwa mit der Reduktion der Nebenkosten aufgrund dieser Energiesparmassnahmen (weniger Heizkosten) kompensiert würde (d.h. im Ergebnis keine Mietzinserhöhung). Bei der Sanierung der Siedlung Sennenwiese sind wir sehr nahe an dieses Ziel herangekommen (s. Trakt. 7). Ob uns das auch bei der Renovation der Siedlung Buchthalerstrasse gelingt, hängt aber auch von externen Faktoren ab, die wir nicht beeinflussen können (Bauteuerung, Erhöhung der Zinsen, kriegerische Ereignisse, etc.). Schliesslich hängt das Ausmass der Mietzinserhöhung aber auch von den Wünschen der MieterInnen ab (Dachgeschossausbauten, Siedlungstreff / Gemeinschaftsraum, Liftanbau Furkastrasse 1-3).
- Die GenossenschafterInnen der Siedlung Buchthalerstrasse werden selbstverständlich (wie die GenossenschafterInnen der Siedlung Sennenwiese) in die Planung einbezogen (Info und Mitsprache im Rahmen der Versammlungen des Siedlungsvereins).
- Zusammenfassung Stand / Ablauf der Renovation: Planung 2023, Realisation 2024 bis 2025 evtl. 2025 bis 2026 (externe Faktoren z.B. Teuerung, Zinsen, Mittel im Erneuerungsfonds). Wie bei der Sanierung der Liegenschaften der Siedlung Sennenwiese ist vorgesehen, dass die MieterInnen während der Renovation in ihren Wohnungen bleiben können und für die Beeinträchtigungen während der Bauzeit (Lärm, Staubimmissionen) eine Mietzinsreduktion erhalten (erst nach Abschluss der Renovation).

Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden

Beschluss: dem Vorhaben wird einstimmig zugestimmt

9. Wahlen Vorstand

Rücktritt / Ausscheiden Christian Di Ronco:

- Christian Di Ronco hat er auf heute seinen Rücktritt im Vorstand der NWGS erklärt. Ohne Christian Di Ronco gäbe es die NWGS nicht. Die Gründung der NWGS ist auf seine Initiative als (damaliger) Präsident des Regionalverbandes zurückzuführen. Er spielte auch bei den Übernahmeverhandlungen mit der Stadt Schaffhausen eine tragende Rolle. Und nicht zuletzt hat Christian Di Ronco auch als Türöffner bei den ebenfalls nicht ganz einfachen Verhandlungen zur Finanzierung der NWGS mit dem Bund, dem obersten Dachverband der WBG Schweiz bzw. seinen Stiftungen Solinvest, Solifonds und Fonds de Roulement gewirkt. Im Namen des Vorstandes und aller GenossenschaftlerInnen möchte ich mich bei Christian Di Ronco für sein Engagement zu Gunsten der NWGS ganz herzlich bedanken.
- Der Rücktritt resp. das Ausscheiden von Christian Di Ronco als Mitglied des Vorstandes wurde durch die Anwesenden zur Kenntnis genommen.

Wahlen:

- Heinz Lacher empfiehlt Werner Oechslin zur Wiederwahl und lobt sein Engagement und seine exakte und gewissenhafte Ausübung seines Amtes.
 - Einstimmige Wiederwahl von Werner Oechslin als Präsident des Vorstandes.
 - Annahme der Wahl durch Werner Oechslin.
- Werner Oechslin empfiehlt die bisherigen Vorstandsmitglieder zur Wiederwahl.
 - Einstimmige Wiederwahl von Heinz Lacher, Werner Bianchi, Andres Bächtold, Marina Gabriela Husistein, Ralph Kolb und Dominik Schnieper als Mitglied des Vorstandes.
 - Annahme der Wahl durch Heinz Lacher, Werner Bianchi, Andres Bächtold, Marina Gabriela Husistein, Ralph Kolb und Dominik Schnieper.

Werner Oechslin empfiehlt Vanessa Graf als Ersatz von Christian Di Ronco, die sich im Vorfeld bereit erklärt hat, zu kandidieren und bereits an Vorstandssitzungen als Gast teilgenommen hat.

- Kurze Vorstellung durch Vanessa Graf: Präsidentin Siedlungsverein Sennenwiese, Mutter von 2 Kindern, Onlineprodukte- und Datenspezialistin, schätzt die Möglichkeit zur Mitwirkung und Mitgestaltung innerhalb der Genossenschaft.
- Keine Fragen der Teilnehmenden oder Personen, die sich ebenfalls zur Wahl stellen wollen.
- Einstimmige Neuwahl von Vanessa Graf (Präsidentin Siedlungsverein Sennenwiese) als Mitglied des Vorstandes.
- Annahme der Wahl durch Vanessa Graf.

10. Wahl Revisionsstelle

Antrag: Park Consulting AG, Schaffhausen für das Geschäftsjahr 2023, heute vertreten durch Frau Katrin Grünig.

Beschluss: der Antrag wird einstimmig angenommen.

11. Verschiedenes

Keine Themen von Seiten des Vorstands

Fragen von Seiten der Teilnehmenden:

- Fragen Ch. Rothen: Gartenpflege ist erfolgt. Wie ist der aktuelle Stand betr. Reasco-Gartenservice?
 - Werner Oechslin: Intensive Besprechung mit einem Vertreter der Reasco AG ist erfolgt. Erwartungen wurden unmissverständlich mitgeteilt. Mit Herr Cuenca wurde eine gemeinsame Begehung mit Dominik Schnieper vereinbart, zur Aufnahme der Mängel.
 - Dominik Schnieper: das Treffen ist noch in der gleichen Woche erfolgt und alle Mängel sowie Reinigungsjournal im Treppenhaus besprochen. Eintrag ist zwar erfolgt, ob Reinigung auch erfolgt ist, ist aufgrund Starkregen unklar. Die Erledigung der Gartenarbeit wurde ebenfalls zugesichert, letzte Woche wurde angefangen. Die Behebung aller Mängel wird noch etwas Zeit in Anspruch nehmen.
 - Ch. Rothen: heutiger Stand kann nicht beurteilt werden. Wie ist ausgehängter Leistungskatalog objektiv zu deuten? Die Unkrautentfernung mutet eher wie auf einem Bauernhof an, nicht wie in einer Siedlung.
 - Dominik Schnieper: es ist so viel liegen geblieben, es erfordert teilweise leider größere Massnahmen, um die Umgebung wieder instand zu setzen. Wir bleiben sicher am Ball.
 - Werner Oechslin: deutliche Kritik wurde durch Reasco entgegengenommen. Abstimmung zwischen Reinigungs- und Umgebungstrupps ist gem. Reasco nicht optimal verlaufen, zwischenzeitlich kam es zu Personalmangel. Es wird weiterhin um Feedbacks durch MieterInnen an die Verwaltung gebeten (gerne mit Kopie an Werner Oechslin oder ein Mitglied der Geschäftsleitung). Nachdem es mit KaWo nicht geklappt hat, hoffen wir, dass es nun mit Reasco nach den Startschwierigkeiten funktioniert.
- Frage Vanessa Graf: wer reinigt die Fassaden? Sie sieht sehr verschmutzt aus nach den Mäharbeiten.
 - Heinz Lacher: bitte um Meldung mit Datum und Foto. Dies darf nicht sein, Reasco wird aufgeboten, die neue Fassade zu reinigen.
- Frage Peter Klein: eine seiner Beisitzerinnen aus dem Siedlungsverein ist verstorben. Nun sollte eine Nachfolgerin gefunden werden. Frau Kovacic (heute anwesend) wäre der Vorschlag des Siedlungsvereins für die Nachfolge.
 - Werner Oechslin: dies kann der Siedlungsverein autonom bestimmen. Es freut den Vorstand, dass bereits eine Nachfolgerin gefunden wurde und wir nehmen dies gerne zur Kenntnis.

- Frage Christoph Rothen: rhetorische Frage für nächstes Treffen, wie stärken wir den Genossenschaftsgedanken? Sehr schade, dass heute so wenige heute vertreten sind.
 - Werner Oechslin: dies wird ein Thema an der nächsten Zusammenkunft mit den PräsidentInnen der Siedlungsvereine sein. Eine höhere Teilnahmequote wäre auch aus Sicht des Vorstandes wünschenswert.
- Ralph Kolb: Nachtrag zu Traktandum 4, zur Frage ob über einen Bilanzverlust abzustimmen ist. Laut einem Artikel von Expertsuisse in Ausgabe 03/2018 äussert sich das Gesetz nicht dazu, nur zum Bilanzgewinn. Daher gehen sogar Expertenmeinungen dazu auseinander. Wenn keine Wahlmöglichkeit (z.B. freie Reserven) bestehen, ist eine Abstimmung eher nicht angezeigt. Ist keine Wahlmöglichkeit vorhanden, ist mit der Abnahme der Rechnung implizit der Verwendung zugestimmt worden.

Keine weiteren Fragen oder Einwendungen der Anwesenden.

Der Präsident schliesst die GV und wünscht allen Teilnehmenden am Nachtessen einen guten Appetit.

Unterschriften


Der Vorsitzende

Ort/Datum: Schaffhausen, 24.05.2023


Die Protokollführerin

Jahresbericht 2023

1. Allgemeines

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Sanierungsprojektes Sennenwiese Ende 2022 verlief das «Zwischenjahr 2023» (ohne laufendes Sanierungsprojekt) relativ ruhig. Der Vorstand befasste sich aber schon intensiv mit der Planung Sanierung Siedlung Buchthalerstrasse 93-99 / Furkastrasse 1/3.

Nachdem Christian Di Ronco auf die GV vom 24. Mai 2023 als Vorstandsmitglied zurückgetreten war, bestätigte die GV die übrigen Vorstandsmitglieder für weitere drei Jahre: Werner Oechlin (Präsident), Heinz Lacher (Vize-Präsident), Werner Bianchi (Finanzen), Marina Husistein (Aktuarin), Andres Bächtold (Bau und Renovation), Ralph Kolb (Vertreter der Stadt Schaffhausen) und Dominik Schnieper (Verwaltung BWG Rhenania), und als Ersatz für Christian Di Ronco neu Vanessa Graf (Präsidentin SV Sennenwiese; Beziehung/Kommunikation zwischen Vorstand und MieterInnen). Der Vorstand traf sich 2023 zu insgesamt fünf Sitzungen, darunter am 15. August 2023 zu einer halbtägigen Retraite, welche den Themen «Sanierungsprojekt Siedlung Buchthalerstrasse 93-99 / Furkastrasse 1/3» und «Entwicklung Strategie NWGS» gewidmet war.

Ausserdem traf sich die um Dominik Schnieper (Verwaltung BVG Rhenania) erweiterte Geschäftsleitung (Werner Oechlin, Heinz Lacher, Werner Bianchi) am 9. Mai und am 31. Oktober 2023 zu einem gegenseitigen Austausch mit den PräsidentInnen der Siedlungsvereine (Vanessa Graf, SV Sennenwiese; Christof Rothen, SV Buchthalerstrasse; Peter Klein SV Furkastrasse).

2. Mitgliederbestand / Leerstände Wohnungen

Der Mitgliederbestand bei den WohnungsmieterInnen blieb im Jahre 2023 konstant bei 78 GenosschafterInnen (= 78% wie im Vorjahr), d.h. dass 22 Wohnungen weiterhin nicht an GenosschafterInnen vermietet sind, davon drei Wohnungen an MieterInnen, für deren Mietzinsen die Sozialämter aufkommen (Sozialhilfeempfänger, Flüchtlinge), welche keine Genossenschaftsanteile übernehmen können. Alle Wohnungen sind aber weiterhin sehr gut belegt. Per 31. Dezember 2023 war lediglich eine Wohnung leer, welche aber per 1. Februar 2024 bereits wieder vermietet werden konnte. Ansonsten waren ausser einem Garagenplatz an der Fulachstrasse keine Leerstände zu verzeichnen.

3. Verwaltung

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und unserer Verwaltung (BWG Rhenania) klappte auch 2023 einwandfrei. Zuständig für die Administration sind weiterhin Claudia Hermann (Buchhaltung), Martina Meier (Vermietung) und Dominik Schnieper (technische Verwaltung).

Im Berichtsjahr gab auch das Verhältnis und die Kommunikation zwischen der Verwaltung und den MieterInnen keinen Anlass mehr zu Beanstandungen. Die administrativen Abläufe funktionieren mittlerweile eingespielt und problemlos, die Behandlung von Anfragen und Meldungen der MieterInnen erfolgt zeitnah.

Zu massiven Beanstandungen der MieterInnen (und der Siedlungsvereine) führten jedoch weiterhin die mangelhaften Leistungen der ab 1. Januar 2023 mit der Hauswartung neu beauftragten Firma Reasco AG. Bereits an der GV vom 24. Mai 2023 orientierten wir die MieterInnen, dass wir die Reasco AG deshalb wiederholt abmahnen mussten. Trotzdem blieben die Leistungen der Reasco AG vor allem im ersten Halbjahr 2023 weiterhin völlig ungenügend, sodass sich der Vorstand gezwungen sah, den MieterInnen für diesen Zeitraum die Nebenkostenabrechnungen um 25% zu reduzieren. Im Gegenzug behielten wir unsere Zahlungen an die Reasco AG im selben Umfang zurück. Die Reasco AG hat diese Kürzung der Entschädigung akzeptiert und für die Zukunft die mängelfreie Einhaltung der vertraglichen Leistungen zugesichert. Sie hat sich ausserdem bereit erklärt, zu deren Kontrolle die Vertreter der NWGS regelmässig zu treffen und Rechenschaft abzulegen.

4. Sanierungsprojekt Sennenwiese / Planung Sanierung Buchthalerstrasse

Nachdem das Budget des Sanierungsprojektes Sennenwiese gemäss Bauabrechnung eingehalten werden konnte, fielen die Mietzinserhöhungen wie erhofft massvoll aus. Den von der ersten Baustufe betroffenen MieterInnen wurden die Mietzinsen auf den 1. Juli 2023 angepasst. Die von der zweiten Baustufe betroffenen MieterInnen werden die Anpassungen auf den 1. Juli 2024 erhalten.

Bereits Ende 2022 hatte der Vorstand mit der Planung des Sanierungsprojektes Buchthalerstrasse 93-99 / Furkastrasse 1/3 begonnen und von dem in der Planung und Ausführung des Sanierungsprojektes Sennenwiese bewährten Team der Berger Hammann Architekten AG eine Generalplanofferte einholen lassen. Die Architekten legten Mitte August 2023 ein erstes Vorprojekt mit Kostenvoranschlag vor, welches in der Folge mehrfach überarbeitet wurde. Der bereinigte Kostenvoranschlag lag bis Ende 2023 noch nicht vor. Die Baueingabe wird voraussichtlich in der ersten Hälfte 2024 erfolgen, die Realisierung aber erst im Jahr 2025.

5. Schlusswort und Dank

Mit Ausnahme der erwähnten Probleme mit der Hauswartungsfirma Reasco AG können wir auf ein erfreuliches Jahr zurückblicken. Dies gilt namentlich auch in finanzieller Hinsicht (vgl. Bilanz und Erfolgsrechnung 2023), was uns erlauben wird, den grössten Teil des Verlustvortrages aus dem Vorjahr abzubauen.

Für den grossen Einsatz zum Wohle der NWGS möchte ich mich bei allen Mitgliedern des Vorstandes, der Baukommission und der Verwaltung ganz herzlich bedanken. Mein besonderer Dank gilt den PräsidentInnen der Siedlungsvereine für ihre stets konstruktive Kritik und Unterstützung. Dank gebührt einmal mehr auch allen GenossenschaftlerInnen für ihr Interesse und ihre kritischen Anregungen, aber auch ihr Verständnis, dass die Probleme mit der Hauswartung nicht schneller gelöst werden konnten.

Schaffhausen, 4. April 2024

Namens des Vorstandes:

Werner Oechslin

Präsident NWGS

Jahresrechnungen 2023

Bilanz in CHF	31.12.2022	31.12.2023	Anhang
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Bankguthaben	1'040'280.16	1'472'191.25	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- Mietersammelkonto und Dritte	1'366.20	18'513.04	
- Delkredere	-	-	
- nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	98'516.70	127'448.37	
Übrige kurzfristige Forderungen			
- Aktive Rechnungsabgrenzung	400'150.00	115'760.65	
- nicht einbezahltes Kapital	-	-	
Vorrat Heizöl	31'680.00	32'234.50	
Total Umlaufvermögen	<u>1'571'993.06</u>	<u>1'766'147.81</u>	
Anlagevermögen			
Wertschriften	500.00	5'500.00	
Immobilien			
- Gebäude	15'843'000.00	15'843'000.00	1)
- Baukonto Sanierung Buchthalen	-	57'993.15	1a)
./. Wertberichtigungen	<u>-583'600.00</u>	<u>-758'300.00</u>	1)
Total Anlagevermögen	<u>15'259'900.00</u>	<u>15'148'193.15</u>	
TOTAL AKTIVEN	<u>16'831'893.06</u>	<u>16'914'340.96</u>	
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Gegenüber Dritten	231'899.90	141'287.87	
Darlehen	259'410.00	259'410.00	2)
Passive Rechnungsabgrenzungen	10'849.89	6'283.95	
Vorauszahlungen Mieten	81'952.10	84'137.65	
Akontozahlungen Heiz-, Nebenkosten	<u>170'457.50</u>	<u>164'095.35</u>	
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>754'569.39</u>	<u>655'214.82</u>	
Langfristiges Fremdkapital			
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
- Darlehen	4'740'155.00	4'480'745.00	2)
- Anleihen/Hypotheken	6'900'000.00	6'900'000.00	3)
Rückstellungen			
- Tank-, Boilerrevision	23'087.05	25'937.05	
- Erneuerungsfonds Sanierungen	757'600.00	1'074'100.00	4)
- Solidaritätsfonds	<u>22'450.00</u>	<u>28'450.00</u>	
Total langfristiges Fremdkapital	<u>12'443'292.05</u>	<u>12'509'232.05</u>	
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
- Mietanteile	240'167.65	247'492.55	
- Genossenschaftsanteile	5'000.00	5'500.00	
- Freiwilligenanteile	2'000'000.00	2'000'000.00	
Eigenkapitalbeteiligung Stiftung Solinvest	1'500'000.00	1'500'000.00	
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	72'268.75	-111'136.03	
Jahresergebnis	<u>-183'404.78</u>	<u>108'037.57</u>	
Total Eigenkapital	<u>3'634'031.62</u>	<u>3'749'894.09</u>	
TOTAL PASSIVEN	<u>16'831'893.06</u>	<u>16'914'340.96</u>	

Erfolgsrechnung in CHF

Jahr 2022	Jahr 2023	Anhang	Budget 2024
-----------	-----------	--------	-------------

	Jahr 2022	Jahr 2023	Anhang	Budget 2024
ERTRAG				
Mieterträge	1'169'382.00	1'181'134.75		1'201'500
./. Mietzinsausfall Leerstände, Mietzinsverlust	-42'622.90	-39'824.73		-31'500
Übrige Erträge	3'604.95	7'139.90		7'100
Verwaltungshonorar Heiz-, Nebenkosten	9'989.55	10'975.45		10'400
Total Ertrag	1'140'353.60	1'159'425.37		1'187'500
AUFWAND				
Liegenschaftenerhalt	258'969.05	190'550.90	5)	194'700
Anteil Genossenschaft an Nebenkosten	21'168.85	8'171.18	6)	13'600
Einlage in Erneuerungsfonds und andere Fonds	314'000.00	322'500.00	7)	322'500
Versicherungen, Gebühren, Liegenschaftenverwaltung	75'611.90	84'760.60	8)	77'900
Total Liegenschaftenaufwand	669'749.80	605'982.68		608'700
Verwaltungs- und Informatikaufwand	7'930.75	5'655.35	9)	5'200
Aufwand Genossenschaftsorgane	18'833.40	28'235.75	10)	24'400
Sonstiger betrieblicher Aufwand	7'207.00	3'016.20		3'300
Total Verwaltungs- und übriger Aufwand	33'971.15	36'907.30		32'900
Abschreibungen auf Immobilien	148'000.00	174'700.00	1)	174'700
Zinsaufwand	205'799.18	247'287.16	11)	257'400
Steuern	-61.75	208.50		35'300
Total Aufwand	1'057'458.38	1'065'085.64		1'109'000
Periodenfremder Ertrag	-266'300.00	13'697.84	12)	0
Jahresergebnis	-183'404.78	108'037.57		78'500

Anhang zur Jahresrechnung 2023 in CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Hinweis zum Geschäftsjahr:

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) Liegenschaftenerwerb 2019 (zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven)	Kaufpreis 03.01.2019	Buchwert 31.12.2022	Abschreibung 2023	Buchwert 31.12.2023
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	3'433'000	3'295'400	-34'400	3'261'000
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	4'950'000	4'752'000	-49'500	4'702'500
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	6'127'000	5'881'800	-61'300	5'820'500
Zwischentotal Liegenschaftenerwerb	14'510'000	13'929'200	-145'200	13'784'000

Engergetische Sanierung 2021/22	Aktivierung 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Abschreibung 2023	Buchwert 31.12.2023
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	1'150'000	1'150'000	-20'300	1'129'700
Sennenwiese: Photovoltaik-Anlage	183'000	180'200	-9'200	171'000
Zwischentotal Sanierungen	1'333'000.00	1'330'200	-29'500	1'300'700

Total Liegenschaften	15'843'000.00	15'259'400	-174'700	15'084'700
				Stand 31.12.2023
1a) Sanierungen (Baukonto)				57'993

2) Darlehen	Stand 31.12.2022	Amortisation 2023	Stand 31.12.2023
Fonds de Roulement, Furkastrasse, Buchthalen, Laufzeit 20 Jahre (30.06.38)	1'566'255	-101'070	1'465'185
Fonds de Roulement, Sennenwiese, Laufzeit 25 Jahre (31.12.45), bis 05.07.31 zinslos	1'725'000	-75'000	1'650'000
Stiftung Solidaritätsfonds, Laufzeit 25 Jahre (30.06.43)	1'708'310	-83'340	1'624'970
Total Darlehen	4'999'565	-259'410	4'740'155

3) Anleihen/Hypotheken (grundpfandgesichert)	Stand 31.12.2022	Veränderung 2023	Stand 31.12.2023
Anl.70/23 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) (1.7% / 29.04.41)	0	2'300'000	2'300'000
SARON Flex-Hypothek (06.bzw. 29.11.23)	2'300'000	-2'300'000	0
Festhypothek 5 Jahre (0.9% / 03.01.24)	2'000'000		2'000'000
Festhypothek 10 Jahre (1.25% / 03.01.29)	2'000'000		2'000'000
Festhypothek 10 Jahre (0.95% / 01.02.32)	600'000		600'000
Total Anleihen/Hypotheken	6'900'000		6'900'000

	Stand 31.12.2022	Zuweisung 2023	Bezüge 2023	Stand 31.12.2023
4) Erneuerungsfonds Sanierungen				
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	350'400	87'600		438'000
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	407'200	101'800		509'000
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	0	127'100		127'100
Total Erneuerungsfonds	<u>757'600</u>	<u>316'500</u>	0	<u>1'074'100</u>

Die Zuweisung beträgt 2% des Steuerwertes gemäss steuerlich zulässigen Sätzen

5) Liegenschaftunterhalt

Aufwand für Bodenbeläge, Haushaltgeräte, Maler, Sanitär, Schreiner, Elektriker, Verbrauchsmaterial, usw., 2022 inkl. Sanierung Kanalisation

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, Liegenschaftsverwaltung

Versicherungen für Gebäude und Haftpflicht, Baurechtsgebühren Stadt, Aufwand für Liegenschaftsverwaltung durch Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania

9) Verwaltungs- und Informatikaufwand

Anschaffung Mobilier, Hard- und Software Informatik, Porti, Spenden, Beiträge

10) Aufwand Genossenschaftsorgane

Sitzungsgelder und Sozialleistungen Vorstand, Weiterbildung, Siedlungsvereine, Generalversammlung, Revision Jahresrechnung

11) Zinsaufwand

Zinsen für Darlehen, Anleihe, Hypotheken und Baurechte

12) Ausserordentlicher/periodenfremder Erfolg

Restsaldo der definitiven Auflösung des Baukontos Sanierung Sennenwiese

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene, freiwillig dargestellte Sachverh.

Anzahl Mitarbeiter

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter 10

Liegenschaftsverzeichnis	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	42	0

Liegenschaften ergänzende Informationen

(Stand Nov. 19, bzw. Dez. 22)

	Gebäudeversi- cherungswert	Steuerwert	Baurechtszins 2023
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	8'554'000	4'380'000	31'424.70
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	11'518'000	5'089'000	27'020.45
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	12'034'000	6'354'000	29'158.15
Total Liegenschaften	<u>32'106'000</u>	<u>15'823'000</u>	<u>87'603.30</u>

Gebäudeversicherungswert und Steuerwert Sennenwiese wurden wegen der Sanierung im 2023 angepasst

Baurechtszinsen per 1.12.23 an neuen Stand Referenzzins 1.75% angepasst

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 2023

	Jahr 2022	Jahr 2023
Verlustvortrag aus Rechnung 2022	-111'136.03	
Jahresgewinn 2023		108'037.57
Total	-111'136.03	108'037.57
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung		-
Verlustvortrag auf neue Rechnung		-3'098.46

Schaffhausen, 4. April 2024

Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2023

PARKCONSULTING

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen, Schaffhausen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen für das am 31. Dezember 2023 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 Bilanzverlust von CHF 3'098.46 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Schaffhausen, 18. April 2024

Park Consulting AG



Patrik Salm
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Katrin Grünig
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilage:

- Jahresrechnung 2023 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)