

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Inhalt

Einladung Generalversammlung 24.5.2023 mit Traktanden	2
Protokoll Generalversammlung 11.5.2022	3
Jahresbericht 2022 des Präsidenten	12
Jahresrechnung 2022	15
- Bilanz per 31.12.2022	
- Erfolgsrechnung 2022, Budget 2023	
- Anhang zur Jahresrechnung 2022	
Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2022	19

Einladung

zur 5. ordentlichen Generalversammlung NWGS

Mittwoch, 24. Mai 2023, 18.30 Uhr, im Hofackerzentrum Buchthalen,

Alpenstrasse 176, 8203 Schaffhausen

Traktanden

1. Begrüssung
2. Abnahme des Protokolls der GV 2022
3. Jahresbericht des Präsidenten 2022
4. Jahresrechnung 2022
 - Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung 2022
 - Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle 2022
 - Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022
5. Festlegung des Solidaritätsbeitrages
6. Abnahme Budget 2023
7. Orientierung über Abschluss Sanierung Siedlung Sennenwiese, Mietzins- und Nebenkostenanpassungen
8. Orientierung und Beschluss über die Renovation der Liegenschaften der Siedlung Buchthalerstrasse 93-99 / Furkastrasse 1/3
9. Wahlen Vorstand
 - Kenntnisnahme vom Rücktritt und Verabschiedung Christian Di Ronco
 - Wahl des Präsidenten (Werner Oechslin, bisher)
 - Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder (Heinz Lacher, Werner Bianchi, Andres Bächtold, Marina Husistein, Ralph Kolb, Dominik Schnieper, alle bisher)
 - Wahl neu: Vanessa Graf (Präsidentin Siedlungsverein Sennenwiese)
10. Wahl Revisionsstelle (Park Consulting AG) für das Geschäftsjahr 2023
11. Verschiedenes

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

Protokoll Generalversammlung 11.5.2022

Protokoll

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

Datum und Zeit:	Mittwoch, 11. Mai 2022, 19.00 Uhr
Ort:	Hofackerzentrum, Alpenstrasse 176, 8203 Schaffhausen
Anwesend (Vorstand):	Andres Bächtold Christian Di Ronco Marina Husistein Ralph Kolb Werner Bianchi Werner Oechslin
Entschuldigt (Vorstand):	Heinz Lacher Dominik Schnieper
Anwesend (gesamt)	24 Stimmberechtigte (davon 18 MieterInnen)
Vorsitz:	Werner Oechslin
Protokoll:	Marina Husistein
Stimmzähler:	Peter Klein
Geladene Gäste (ohne Stimmrecht)	Katrin Grünig (Stv. Bruno Weber) Daniel Brüschwiler

1. Begrüssung / Traktanden

Die ordentliche Generalversammlung wurde gem. Art. 26 der Statuten mit Einladung vom 20.04.2022 einberufen.

Die Traktandenliste hat sich gemäss Einladung um das Traktandum 10 erweitert. Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zu den Traktanden.

2. Abnahme des Protokolls der GV 2021

Protokoll der 3. Ordentlichen Generalversammlung (3. oGV) 2021 vom 09. Juni 2021:

- Erläuterungen durch Werner Oechslin betr. Korrektur zum Protokoll zur 3. oGV: in Traktandum 6 ist nicht «Budget 2020», sondern «Budget 2021» gemeint.
- Keine weiteren Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen zum Protokoll.
- Beschluss: Das Protokoll wird mit der genannten Korrektur einstimmig genehmigt.

3. Jahresbericht des Präsidenten 2021

Erläuterungen durch Werner Oechslin.

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

Beschluss: Der Jahresbericht 2021 vom 14.02.2022 wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2021

Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2021 mit Prüfungsbericht der Revisionsstelle vom 04.04.2022

- Erläuterungen durch Werner Bianchi zu Struktur und Aufbau sowie zum Jahresergebnis von CHF 39'094.01
- Fragen der Anwesenden:
 - Frage P. Klein: um was handelt es sich beim periodenfremden Ertrag? Im Gegensatz zum Jahr 2020 gab es keinen Ertrag im Jahr 2021.
 - Antwort W. Bianchi: Hierbei handelte es sich um einen einmaligen, ausserordentlichen Beitrag der Stadt für aufgestauten Unterhalt.
 - Keine weiteren Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen der Anwesenden.
- Beschluss: Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2021 sowie die Verwendung des Gewinnvortrags (Übertrag von CHF 72'268.75 auf 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 2022

Erläuterungen durch Werner Bianchi zu Struktur und Aufbau.

Fragen der Anwesenden:

- Frage: weshalb ist der Verwaltungs- und Informatikaufwand höher als im Vorjahr?
 - Antwort W. Bianchi: Hauptgrund Informatik: budgetierte Releasewechsel und Erneuerung Internet.
- Frage: wie ist die starke Schwankung im Liegenschaftsunterhalt zu deuten?
 - Antwort W. Bianchi: im Jahr 2021 handelte es sich um den tatsächlichen Aufwand. Für 2022 wurde, insb. auch nach Rücksprache mit den PräsidentInnen der Siedlungsvereine ein gewisser Unterhaltsstau festgestellt, der soweit möglich im 2022/23 nachgeholt werden soll.
- Frage: im Aufwand für die Genossenschaftsorgane gab es vom Jahr 2020 auf 2021 eine markante Erhöhung, die im Jahr 2022 stagniert ist. Wie erklärt sich dies?
 - Antwort W. Bianchi: Im 2021 sind die Gründungskosten sowie die Ersteinlage für die Siedlungsvereine, die Generalversammlung, ein jährlich stattfindender Anlass des Vorstands sowie die Revisionsgebühren enthalten. Details müssten in den Akten geprüft werden.
- Frage: ist eine Ausschüttung des Solidaritätsfonds im Jahr 2022 an die Siedlungsvereine budgetiert resp. vorgesehen?
 - Antwort W. Bianchi: der Zweck des Fonds wurde durch W. Oechslin bereits erläutert. Auf begründeten Antrag kann der Vorstand ad hoc einen Beitrag für bestimmte Projekte der Siedlungsvereine sprechen. 2021 wurde den Siedlungsvereinen je CHF 500.—gesprochen.
 - Rückfrage Ch. Rothen: in seinem Siedlungsverein sind 6 Anlässe im Jahr 2022 vorgesehen, für die Planungssicherheit und im Sinne der Statuten (Förderung des Zusammenlebens) erscheint es angemessen, 1/3 der Einnahmen aus dem Beitrag jeweils als festen Beitrag den Siedlungsvereinen zuzusprechen.
 - Antwort W. Bianchi: auf das Budget hat ein solcher Beitrag keine Auswirkungen, da es sich um ein Passivkonto handelt. Insbesondere in der Anfangsphase wurde innerhalb des Vorstands besprochen, dass es sinnvoll ist, Gelder für konkrete Vorhaben zu sprechen. Für das Jahr 2023 wäre es für die

Planungssicherheit empfehlenswert, wenn die Siedlungsvereine gegen Ende 2022 dem Vorstand via die PräsidentInnen der Siedlungsvereine die Vorhaben und den Finanzbedarf vorankündigen.

- Antwort W. Oechslin: das künftige Vorgehen ist kein Thema für die Generalversammlung, sondern soll an dem nächsten Treffen zwischen den PräsidentInnen der Siedlungsvereine sowie dem Vorstand besprochen werden, um eine einvernehmliche Lösung zu finden, analog zu den bisherigen Treffen und Vereinbarungen.
- Beschluss: das Budget 2022 wird einstimmig angenommen.

7. Wahl Revisionsstelle

Antrag: Park Consulting AG, Schaffhausen für das Geschäftsjahr 2022.

Beschluss: der Antrag wird einstimmig angenommen.

8. Orientierung über das Sanierungsprojekt Sennenwiese

Erläuterungen durch Andres Bächtold, gemäss Rücksprache mit der Bauleitung und heutiger Begehung vor Ort:

- Haus 92: Fassadendämmung wurde angebracht, Netzeinbettung der Fassade wird in den nächsten 2 Wochen erledigt sein, Fenster wurden ausgewechselt (3 Fenster fehlen noch, werden aber nächste Woche geliefert), Kellerdecken sind fertig
- Haus 251/253: Kellerdecken sind fertig, Fenster wurden ausgewechselt (ausser der kompletten Seite bei der Balkonerweiterung), alle Heizkörper wurden für die Balkonerweiterung versetzt und in Betrieb genommen, Aussenhahn (2 Stk.) wird diese Woche montiert, Balkone im EG werden diese Woche fertig betoniert
- Allgemein: Kanalisation in der Zwischenzeit entsprechend behördlichen Vorgaben saniert (Zusatzarbeiten mit unerwartet hohen Mehrkosten).

Fragen der Anwesenden:

- Frage V. Graf: Fensterläden, die montiert wurden, sind zu klein für die Fenster. Es hat einen mind. handbreiten Spalt zwischen Fensterladen und Wand. Dies sei gem. Angabe des Bauleiters normal, wird aber nicht als normal empfunden, da Verdunklungseffekt nicht gegeben ist. Zudem ist Übergang Balkontür nicht sauber ausgeführt, wie div. weitere Kleinigkeiten. Die Trennwände zwischen den Gärten sind verzogen, lagen ein Jahr lang im Dreck und entsprechen nicht dem Standard der frisch sanierten Optik. Ankündigungen als Anschlag an den Türen und im Treppenhaus war auf ihrer Seite viel zu kurzfristig, erfolgten teilweise erst am Abend vorher. Bei der zweiten Etappe scheint dies nun besser zu funktionieren.
- Antwort A. Bächtold: Betr. Trennwände wurde beschlossen, dass diese wiederverwendet werden. Dieses und die weiteren erwähnten Themen werden mit der Bauleitung vor Ort im Detail geprüft.
- Keine weiteren Fragen oder Einwendungen der Anwesenden.

9. Orientierung über die Beschlüsse des Vorstandes zur Vergabe des Auftrages Hauswartung

Information durch Werner Oechslin: das Mandat für die Hauswartung wird per Anfangs 2023 an Reasco AG aus Neuhausen am Rheinfall nach einer erneuten Ausschreibung neu vergeben (Reasco AG ist 30% günstiger als 3./4. Anbieter, die ebenfalls angefragte Fa. Müller wäre um ein Vielfaches teurer). Der bestehende Vertrag mit KAWO wird per Ende Jahr gekündigt, die Auftragserteilung per Anfangs 2023 erfolgt in den nächsten Tagen, damit Reasco ausreichend Vorlaufzeit hat. Die Mehrkosten für die MieterInnen betragen CHF 17.--/Monat und werden mit den Nebenkosten verrechnet.

- Ergänzende Information durch Christian Di Ronco: Aufgrund unzähliger Reklamationen wurden mehrmals Gespräche mit KAWO gesucht, jedoch ohne eine Besserung zu erreichen. Daher erfolgte eine neue Ausschreibung, wieder mit 4 Offerten und mit dem gleichem detaillierten, umfangreichen Leistungsverzeichnis.

Fragen der Anwesenden:

- Frage: Defekter Grüncontainer als Aufgabe KAWO?
 - Antwort Ch. Di Ronco: solche Anliegen können der Hauswartung oder der Verwaltung zugetragen werden. Ebenso soll die Hauswartung solche Mängel selbst feststellen. Die Behebung / Reparatur wird durch die Hauswartung oder die Verwaltung (je nach anfallenden Kosten und Zuständigkeitsbereich) in Absprache mit dem Vorstand veranlasst.
- Frage / Info P. Klein: er wird mit KAWO betr. defekte Neon-Röhren Kontakt aufnehmen.
 - Antwort W. Oechslin: kann durch P. Klein gerne direkt geregelt werden, wäre jedoch Aufgabe der Verwaltung (Dominik Schnieper). P. Klein muss die Verwaltung aber auf jeden Fall orientieren.
- Frage: teilweise entwickelt sich in den Liegenschaften eine Eigendynamik (Schuhe im Gang, Sperrgut im Treppenhaus etc.). Niemand kümmert sich darum. Ein Vorschlag wäre, dass z.B. jemand vom Siedlungsverein regelmässig einen Rundgang macht, um solche Themen festzustellen.
 - Antwort W. Oechslin: auch für solche Themen drängt sich eine Sitzung zwischen den Siedlungsvereinen und dem Vorstand auf.
- Frage: wenn Waschmaschinen, Matratzen etc. im Keller «entsorgt» werden, an wen soll man sich wenden? Zudem versperrt ein Kinderwagen dauerhaft den im Treppenhaus platzierten Feuerlöscher.
 - Antwort W. Oechslin: in solchen Fällen direkt an die Verwaltung wenden (ggf. mit Foto), mit Info an PräsidentIn des Siedlungsvereins.
- Keine weiteren Fragen oder Einwendungen der Anwesenden.

10. Anträge der Mitglieder

Antrag Vanessa Graf, Peter Klein und Christof Rothen «Statutenanpassungen der NWGS zuhanden der Generalversammlung vom 11.05.2022» gemäss Schreiben vom 10.04.2022:

- Antrag 1) Konstitution des Vorstandes, Erläuterung durch Ch. Rothen, als Ergänzung zum Schreiben vom 10.04.2022: in den bisher geführten Gesprächen unter den PräsidentInnen sind sie zur Überzeugung gekommen, ein Sitz im Vorstand würde die gegenseitige Kommunikation vereinfachen. Dies, damit sie ihre Funktion als Bindeglied gut wahrnehmen können, um stärker und vertiefter die Interessen der GenossenschaftlerInnen vertreten zu können. Der Antrag umfasst die Anpassung der Statuten gemäss Formulierung im Antrag.
- Stellungnahme des Vorstands und Argumente für eine Ablehnung dieses Antrages:
 - Grundsätzlich begrüssen wir es, wenn zukünftig auch MieterInnen-GenossenschaftlerInnen im Vorstand Einsitz nehmen, aber nicht nur als InteressenvertreterInnen der Siedlungsvereine (SV), sondern als qualifizierte Vertreter aller GenossenschaftlerInnen. Alle GenossenschaftlerInnen (auch die PräsidentInnen der SV) haben bereits mit den aktuellen Statuten die Möglichkeit, in den Vorstand gewählt zu werden.
 - Wenn schon müsste der Antrag für jeden SV eine Vertretung im Vorstand fordern, was aber eine Aufstockung des Vorstandes um 3 Mitglieder bedeuten würde. Gemäss Antrag würde aber nur eine SV-PräsidentIn alle 3 SV im Vorstand vertreten, was dann automatisch darauf hinausläufe, dass diese VertreterIn die Interessen aller GenossenschaftlerInnen vertreten würde und müsste, und nicht nur der einzelnen Siedlungsvereine.
 - Ohnehin hat jedes Vorstandsmitglied die Pflicht, die Interessen aller GenossenschaftlerInnen zu vertreten. Auch deshalb macht eine statutarisch vorgesehene obligatorische Vertretung nur der SV (oder sonst von Personengruppen oder Institutionen) keinen Sinn. Die in Art. 29 der Statuten erwähnten Institutionen mit Recht auf eine Vertretung (Stadt Schaffhausen, Stiftung Solinvest, Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz) sind Kapitalgeber. Dieses Recht basiert auf den jeweiligen Kreditverträgen.
 - Aber auch in diesen Fällen entscheidet gemäss Art. 25 Abs. 1 lit. b der Statuten die GV über die Wahl, d.h. sie kann die Wahl verweigern, wenn sie die vorgeschlagene Person als nicht geeignet oder ungenügend qualifiziert erachtet. Genau gleich könnte die GV bei Annahme der beantragten Statutenänderung auch die von den PräsidentInnen der SV vorgeschlagene Person ablehnen, wenn sie die Voraussetzungen nicht erfüllt.
 - Mit aktuell maximal 9 Mitgliedern (8 sind besetzt, Vertretung der Solifonds vakant) ist der Vorstand bereits an der oberen Grenze, welche ein unkompliziertes Arbeiten noch ermöglicht. Der Vorstand ist ein strategisches Organ. Jedes Mitglied wirkt bei der strategischen Planung und Führung der Genossenschaft mit. Ausserdem erfüllt es auf speziellen Gebieten (Ressorts) besondere Aufgaben (siehe Jahresbericht).
 - Die Suche nach Vorstandsmitgliedern erfolgt auf der Grundlage eines Anforderungs-profils. Unter anderem müssen juristische, Architekten-/Bau-, Finanz, Organisations- und Genossenschafts-Kenntnisse/Kompetenzen im Vorstand abgedeckt sein. Die Aufblähung des Vorstandes mit Personen, welche als blosser Interessenvertreter nur Beisitzerfunktionen ausüben, ist nicht sinnvoll.

- Wie die Erfahrung bei der Gründung der SV gezeigt hat, ist es schwierig, Personen für den Vorstand und das Präsidium der SV zu finden. Dies würde noch schwieriger werden, wenn für eine Person noch der zeitliche Aufwand für den Genossenschaftsvorstand (und gar die Geschäftsleitung/GL) dazu käme. Es wären dies mindestens 5-6 Sitzungen und weitere zu erfüllende Vorstandsaufgaben.
- Die Vertretung der Interessen der SV im Vorstand ist seit deren Gründung gewährleistet. Die PräsidentInnen der SV können sich direkt einbringen und haben jederzeit Zugang zur GL. Es findet jährlich mindestens ein Treffen zwischen ihnen und der GL (3 Vorstandsmitglieder) statt. Auf Wunsch finden weitere Treffen statt. Die Zusammenarbeit und gegenseitige Information zwischen der Geschäftsleitung und den PräsidentInnen der SV hat bisher unbestritten geklappt. Bevor etwas daran geändert wird, sollten vorher zumindest weitere Erfahrungen damit gesammelt werden.
- Nochmals: der Vorstand begrüsst den Einsitz von MieterInnen-GenossenschaftlerInnen im Vorstand, aber nicht über eine Aufstockung des Vorstandes und nicht in der Funktion als Vertreter der SV, sondern als Ersatz der bisherigen Vorstandsmitglieder, wenn es zu Vakanzen kommt, was in absehbarer Zeit der Fall sein wird. Im Hinblick darauf würde es der Vorstand begrüßen, wenn sich InteressentInnen mit den entsprechenden Kenntnissen und Kompetenzen schon heute bei ihm melden würden, um sich schon heute auf diese Aufgabe vorzubereiten und z.B. das hierzu sehr gut ausgebaute Aus- und Weiterbildungsangebot des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu nutzen.
- Aus all diesen Gründen beantragt der Vorstand einstimmig eine Ablehnung des Antrages der SV-PräsidentInnen.
- Fragen / Ergänzungen der Anwesenden:
 - Ergänzung Ch. Rothen: die Formulierung wird bewusst als «die Siedlungsvereine können» gewählt, d.h. es handelt sich um ein fakultatives Recht, nicht um eine zwingende Vorgabe. Somit wird dem Problem Rechnung getragen, dass ggf. niemand gefunden wird.
 - Antwort W. Oechslin: Bezugnahme auf vorherige Erläuterung.
 - Frage: wie werden Vakanzen im Vorstand kommuniziert? Wenn z.B. ein Architekt gesucht wird, wie erfährt man von der Vakanz?
 - Antwort W. Oechslin: eine Bewerbung mit Angabe der Fähigkeiten ist jederzeit möglich und erwünscht. An der nächsten GV finden wieder Wahlen statt. Diverse Vorstandsmitglieder wären bereit, ihren Sitz zur Verfügung zu stellen.
 - Antwort W. Bianchi: falls sich eine Vakanz abzeichnet, werden mind. die PräsidentInnen der Siedlungsvereine informiert. Falls im Kreis der bestehenden GenossenschaftlerInnen keine geeignete Person gefunden wird, ist auch die Wahl einer externen Person denkbar. Diese Person würde dann, wie auch die bestehenden VorstandsmitgliederInnen, Genossenschaftsmitglied werden.

- Frage: wie läuft es mit den erwähnten Weiterbildungen? Finden diese am Abend statt und wer trägt die Kosten?
 - Antwort W. Bianchi: die Kosten werden, wenn die Ausbildung aus Genossenschaftssicht Sinn macht, von der NWGS übernommen. Die Kurse finden i.d.R. am Abend statt.
- Beschluss: der Antrag der PräsidentInnen wird mit 14 Ja-Stimmen angenommen, bei 7 Nein-Stimmen
 - Information durch W. Oechslin, dass er bei einer dahingehenden Anpassung der Statuten einen Rücktritt in Betracht zieht, aus den geschilderten Gründen. Sollte die Statutenänderung tatsächlich im Sinne der GenossenschafterInnen sein, müssen in einem nächsten Schritt die Details geklärt werden.
 - Rückkommensantrag einer Mieter-Genossenschafterin, den Antrag erneut zur Abstimmung zu bringen. Der Rückkommensantrag bleibt unbestritten, weshalb die Abstimmung nochmals wiederholt wird.
 - Beschluss: der Antrag der PräsidentInnen wird mit 5 Ja-Stimmen und 11 Nein-Stimmen abgelehnt
- Antrag 2) Amtsdauer Präsidium und des Vorstands Siedlungsvereine / Änderung Art. 33 Abs. 5 lit. a) Statuten:
 - Information W. Oechslin: Die hier vorgeschriebene Wahldauer ist ein Versehen und «für die Dauer eines Jahres» könnte ganz gestrichen werden. Da Antrag I abgelehnt wurde, fragt es sich allerdings, ob man nur wegen dieser Bagatelle die Statuten ändern soll. Der Vorstand beantragt daher Verschiebung des Antrages bis zur nächsten Statutenrevision.
 - Beschluss: der Antrag des Vorstands wird durch die Antragssteller angenommen.
- Keine weiteren Fragen oder Einwendungen der Anwesenden.

11. Verschiedenes

Keine Themen von Seiten des Vorstands

Fragen von Seiten der Teilnehmenden:

- Frage Ch. Rothen (Frage vorab zugestellt an W. Oechslin per E-Mail): Art. 29 Abs. 4: Sind Mitglieder schon in den Ausstand getreten «Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren.»? Wie wird sichergestellt, dass dies auch eingehalten wird?
 - Antwort W. Oechslin: Es wurde eine Corporate Governance verabschiedet, welche die Abgabe einer Erklärung zur Integrität und Loyalität von allen Vorstandsmitgliedern fordert. Ebenso die Offenlegung persönlicher Interessenbindung sowie Selbstdeklaration betr. Verzicht auf Annahme persönlicher Vermögenswerte. Beispiel Vergabe des Mandats Hauswartungen – M. Husistein / H. Lacher arbeiten bei Reasco AG. Bei der früheren und aktuellen Ausschreibung sind die beiden in den Ausstand getreten und waren dementsprechend

weder bei der Ausschreibung noch bei der Angebotsauswertung und Vergabe beteiligt.

- Frage Ch. Rothen: Art. 27 Abs. 3 (Frage vorab zugestellt an W. Oechslin per E-Mail): Wie fallen die Entlastungen aus und wie sieht das Entschädigungsreglement (Art. 23 Abs. 1) aus? Wie wurde das Entschädigungsreglement freigegeben?
 - Antwort W. Oechslin: das Reglement wurde durch den Vorstand im Rahmen der Gründung der Genossenschaft aufgesetzt und statutengemäss freigegeben. Bislang ist das Reglement nicht auf der Homepage publiziert, die Transparenz ist somit mangelhaft. Dies wird in der nächsten Vorstandssitzung besprochen. Die Ansätze für die Entschädigung entsprechen den Empfehlungen des Bundesamts für Wohnungswesen.
- Frage P. Klein: kann Name und Kontaktdaten der zuständigen PräsidentIn des Siedlungsvereins auch auf dem Datenblatt im Schaukasten übernommen werden, damit die Ansprechpersonen für alle MieterInnen zentral ersichtlich sind?
 - Antwort W. Oechslin: dies ist ein guter Hinweis, wird so mitgenommen zur Ausführung durch die Verwaltung.
- Frage: ab Oktober wird ein QR-Einzahlungsschein (EZS) benötigt, die roten / orangen EZS werden durch die Banken nicht weiterbearbeitet. Wann werden die neuen EZS verschickt?
 - Antwort W. Bianchi: gemäss Information der Verwaltung hat der Versand der neuen QR-EZS stattgefunden. Falls noch nicht erhalten, kann der neue EZS bei der Verwaltung angefordert werden.

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

Unterschriften


Der Vorsitzende

Ort Datum: Schaffhausen, 11. Mai 2022


Die Protokollführerin

Jahresbericht 2022

1. Allgemeines

Nach den Corona-Jahren 2020 und 2021 kam es im Frühling 2022 zu einer deutlichen Abschwächung der Pandemie und damit wieder zu einer Normalisierung auch unseres genossenschaftlichen Zusammenlebens. Zum ersten Mal seit zwei Jahren konnte unsere Generalversammlung (GV) am vorgesehenen Termin am 11. Mai 2022 stattfinden und musste nicht verschoben werden.

Die Zusammensetzung des an der GV 2020 für drei Jahre gewählten Vorstandes (Art. 29 Abs. 3 Statuten) blieb auch 2022 unverändert: Werner Oechslin (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) und Dominik Schnieper (Verwaltung BWG Rhenania). Der Vorstand traf sich 2022 zu insgesamt vier Sitzungen, darunter am 8. September 2022 zu einer halbtägigen Retraite, welche dem Thema «Finanzplanung der nächsten Jahre» gewidmet war.

Ausserdem traf sich die um Dominik Schnieper (Verwaltung BVG Rhenania) erweiterte Geschäftsleitung (Werner Oechslin, Heinz Lacher, Werner Bianchi) am 27. Juni und am 21. November 2022 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 wuchs auch im Jahre 2022 nochmals leicht an auf 78 % (= 78 WohnungsmieterInnen, Vorjahr 74 %), d.h. dass 22 Wohnungen weiterhin nicht an GenossenschaftlerInnen vermietet sind, davon vier Wohnungen an MieterInnen, für deren Mietzinsen die Sozialämter aufkommen (Sozialhilfeempfänger, Flüchtlinge), welche keine Genossenschaftsanteile übernehmen können. Obwohl es wegen der Sanierungsarbeiten in der Siedlung Sennenwiese weiterhin zu überdurchschnittlich vielen Kündigungen von Wohnungen kam (vgl. Jahresbericht 2021), gelang es der Verwaltung per 31. August 2022 erstmals, das angestrebte Ziel der Vollvermietung aller unserer 100 Wohnungen zu erreichen. Per 31. Dezember 2022 waren (ausser einem Garagenplatz an der Fulachstrasse) weiterhin keine Leerstände zu verzeichnen.

3. Verwaltung

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und unserer Verwaltung (BWG Rhenania) verlief auch 2022 eingespielt und routiniert. Zuständig für die Administration sind weiterhin Claudia Hermann (Buchhaltung), Martina Meier (Vermietung) und Dominik Schnieper (technische Verwaltung).

Im Zusammenhang mit den im letzten Jahresbericht erwähnten Kommunikationsproblemen zwischen den MieterInnen und der Verwaltung kam es zu Aussprachen zwischen der Geschäftsleitung und der Verwaltung, an denen teilweise auch die Präsidentinnen der Siedlungsvereine teilnahmen. In der Folge gelang es, die von den MieterInnen kritisierte ungenügende Erreichbarkeit der Verwaltung während der offiziellen Öffnungszeiten (Mo/Mi/Fr 8-11 und 14-17 Uhr; Di/Do 8-12 Uhr) so zu verbessern, dass weitere Reklamationen ausblieben. Wesentliche Verbesserungen konnten auch bei den beanstandeten Verzögerungen nach Mängel- und Schadenmeldungen erzielt werden. Aufträge zu Reparaturen und Schadensbehebung erfolgen heute regelmässig sofort nach Eingang der Meldungen und in dringlichen Fällen ebenso deren Ausführung. Lediglich in weniger dringlichen Fällen kommt es vereinzelt noch zu Reklamationen wegen verzögerter Ausführungen bzw. unterlassener Rückmeldungen, was aber teilweise auch auf die schlechte Erreichbarkeit der MieterInnen zurückzuführen ist. In solchen Fällen liegt es daher auch an den MieterInnen, bei der Verwaltung nochmals nachzuhaken und die Verzögerung zu reklamieren.

Zu keiner Lösung kam es bei den Problemen mit der Hauswartung der Firma KAWO, obwohl der Vorstand diese wiederholt abgemahnt und eine mängelfreie Ausführung des Auftrages gefordert hatte. Als trotzdem keine Besserung eintrat und die Beanstandungen der MieterInnen nicht abnahmen, blieb dem Vorstand nichts anderes übrig, als den Vertrag fristgerecht auf den 31. Dezember 2022 zu kündigen. Bereits an der GV vom 11. Mai 2022 informierte er die GenossenschafterInnen darüber, gleichzeitig erteilte er der Firma Reasco AG den Auftrag zur Hauswartung ab 1. Januar 2023.

4. Sanierungsprojekt Sennenwiese / Planung Sanierung Buchthalerstrasse

Nachdem mit den Sanierungen der Liegenschaften Sennereistrasse 94 und Fulachstrasse 255/257 die erste Sanierungsetappe erst Ende 2021 hatte abgeschlossen werden können, verlief die zweite Etappe mit der Sanierung der Liegenschaften Sennereistrasse 92 und Fulachstrasse 251/253 nach Plan. Im Dezember 2022 konnten die letzten Arbeiten erledigt und die provisorische Bauabrechnung erstellt werden. Dieser ist zu entnehmen, dass das Sanierungsbudget weitgehend eingehalten werden konnte, obwohl unerwartete zusätzliche bauliche Abklärungen und Massnahmen (Kanalisation) sowie nachträglich geplante Erweiterungen (neue Balkone Fulachstrasse 255/257) zu einem Mehraufwand führten, welcher aber nicht dem Sanierungsprojekt zuzurechnen (Kanalisation) bzw. bei den budgetierten Reserven einkalkuliert war (Balkone).

Inzwischen befasst sich der Vorstand bereits mit der Planung der Sanierung der Siedlung Buchthalerstrasse 93-99 und Furkastrasse 1/3. Die Erteilung des Auftrages zur Generalplanung der Gebäudemodernisierung dieser Siedlung an dasselbe Architekturbüro Berger Hammann Architekten AG, welches die Sanierung der Liegenschaften der Siedlung Sennwiese geplant und ausgeführt hat, steht kurz bevor. Die Ausführung des Sanierungsprojektes ist für die Jahre 2024/25 geplant.

5. Schlusswort und Dank

Insgesamt darf festgehalten werden, dass im Berichtsjahr 2022 keine grösseren Probleme aufgetreten sind. Unsere Ziele und Pläne konnten wir im Wesentlichen einhalten. Unsere Wohnungen sind alle vermietet, lediglich bei Wohnungswechseln kam es zu (üblichen) kurzfristigen Leerständen. Vor allem aber konnte das Sanierungsprojekt Sennwiese unter Einhaltung des Budgets und des Zeitplanes abgeschlossen werden. Sorgen bereiten dem Vorstand lediglich die gestiegenen Energiekosten als Folge des anhaltenden Ukrainekrieges, welche sich voraussichtlich auch im nächsten Jahr negativ auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen auswirken dürften.

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 das entgegengebrachte Interesse und ihre Anregungen. Nur mit der Unterstützung aller Mitglieder können wir die Genossenschaft stärken und unsere Dienstleistungen verbessern.

Schaffhausen, 8. Februar 2023

Namens des Vorstandes:

Werner Oechslin

Präsident NWGS

Jahresrechnungen 2022

Bilanz in CHF	31.12.2021	31.12.2022	Anhang
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Bankguthaben	1'564'869.39	1'040'280.16	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
- Mietersammelkonto und Dritte	6'885.35	1'366.20	
- Delkredere	-6'801.45	-	
- nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	103'369.45	98'516.70	
Übrige kurzfristige Forderungen			
- Aktive Rechnungsabgrenzung	68'989.55	400'150.00	
- nicht einbezahltes Kapital	3'828.00	-	
Vorrat Heizöl	35'552.80	31'680.00	
Total Umlaufvermögen	<u>1'776'693.09</u>	<u>1'571'993.06</u>	
Anlagevermögen			
Wertschriften	500.00	500.00	
Immobilien			
- Gebäude	14'510'000.00	15'843'000.00	1)
- Baukonto Sanierung Sennwies	900'617.36	-	1a)
./. Wertberichtigungen	-435'600.00	-583'600.00	1)
Total Anlagevermögen	<u>14'975'517.36</u>	<u>15'259'900.00</u>	
TOTAL AKTIVEN	<u>16'752'210.45</u>	<u>16'831'893.06</u>	
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Gegenüber Dritten	82'834.00	231'899.90	
Darlehen	259'410.00	259'410.00	2)
Passive Rechnungsabgrenzungen	31'200.00	10'849.89	
Vorauszahlungen Mieten	80'295.25	81'952.10	
Akontozahlungen Heiz-, Nebenkosten	162'832.50	170'457.50	
Total kurzfristiges Fremdkapital	<u>616'571.75</u>	<u>754'569.39</u>	
Langfristiges Fremdkapital			
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
- Darlehen	4'999'565.00	4'740'155.00	2)
- Hypotheken	6'300'000.00	6'900'000.00	3)
Rückstellungen			
- Tank-, Boilerrevision	26'956.45	23'087.05	
- Erneuerungsfonds Sanierungen	983'300.00	757'600.00	4)
- Solidaritätsfonds	18'000.00	22'450.00	
Total langfristiges Fremdkapital	<u>12'327'821.45</u>	<u>12'443'292.05</u>	
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital			
- Mietanteile	230'548.50	240'167.65	
- Genossenschaftsanteile	5'000.00	5'000.00	
- Freiwilligenanteile	2'000'000.00	2'000'000.00	
Eigenkapitalbeteiligung Stiftung Solinvest	1'500'000.00	1'500'000.00	
Bilanzgewinn			
Gewinn-/Verlustvortrag	33'174.74	72'268.75	
Jahresergebnis	39'094.01	-183'404.78	
Total Eigenkapital	<u>3'807'817.25</u>	<u>3'634'031.62</u>	
TOTAL PASSIVEN	<u>16'752'210.45</u>	<u>16'831'893.06</u>	

Erfolgsrechnung in CHF

	Jahr 2021	Jahr 2022	Anhang	Budget 2023
ERTRAG				
Mieterträge	1'169'464.00	1'169'382.00		1'179'400
./. Mietzinsausfall Leerstände, Mietzinsverlust	-66'677.95	-42'622.90		-50'300
Übrige Erträge	80.00	3'604.95		9'200
Verwaltungshonorar Heiz-,Nebenkosten	10'385.15	9'989.55		10'500
Total Ertrag	1'113'251.20	1'140'353.60		1'148'800
AUFWAND				
Liegenschaftenerhalt	185'966.70	258'969.05	5)	223'800
Anteil Genossenschaft an Nebenkosten	16'816.85	21'168.85	6)	21'400
Einlage in Erneuerungsfonds und andere Fonds	373'300.00	314'000.00	7)	322'500
Versicherungen, Gebühren, Liegenschaftenerhaltung	72'964.05	75'611.90	8)	74'900
Total Liegenschaftenaufwand	649'047.60	669'749.80		642'600
Verwaltungs- und Informatikaufwand	4'296.54	7'930.75	9)	10'200
Aufwand Genossenschaftsorgane	23'940.05	18'833.40	10)	22'400
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3'126.90	7'207.00		5'000
Total Verwaltungs- und übriger Aufwand	31'363.49	33'971.15		37'600
Abschreibungen auf Immobilien	145'200.00	148'000.00	1)	174'700
Zinsaufwand	206'222.35	205'799.18	11)	242'200
Steuern	42'323.75	-61.75		17'500
Total Aufwand	1'074'157.19	1'057'458.38		1'114'600
Periodenfremder Ertrag	-	-266'300.00	12)	0
Jahresergebnis	39'094.01	-183'404.78		34'200

Anhang zur Jahresrechnung 2022 in CHF

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Hinweis zu den 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	Buchwert	Abschreibung	Buchwert
	03.01.2019	31.12.2021	2022	31.12.2022
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	3'433'000	3'329'800	-34'400	3'295'400
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	4'950'000	4'801'500	-49'500	4'752'000
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	6'127'000	5'943'100	-61'300	5'881'800
Zwischentotal Liegenschaftenerwerb	14'510'000	14'074'400	-145'200	13'929'200
Energetische Sanierung 2021/22	Aktivierung		Abschreibung	Buchwert
	31.12.2022		2022	31.12.2022
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	1'150'000		0	1'150'000
Sennenwiese: Photovoltaik-Anlage	183'000		-2'800	180'200
Zwischentotal Sanierungen	1'333'000.00		-2'800	1'330'200
Total Liegenschaften	15'843'000.00	14'074'400	-148'000	15'259'400
1a) Sanierungen (Baukonto)	Stand	Stand		Stand
	31.12.2020	31.12.2021		31.12.2022
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	28'050	900'617.36		-
2) Darlehen	Stand	Amortisation		Stand
	31.12.2021	2022		31.12.2022
Fonds de Roulement, Furkastrasse, Buchthalen, Laufzeit 20 Jahre (30.06.38)	1'667'325	-101'070		1'566'255
Fonds de Roulement, Sennenwiese, Laufzeit 25 Jahre (31.12.45), bis 05.07.31 zinslos	1'800'000	-75'000		1'725'000
Stiftung Solidaritätsfonds, Laufzeit 25 Jahre (30.06.43)	1'791'650	-83'340		1'708'310
Total Darlehen	5'258'975	-259'410		4'999'565
3) Hypotheken	Stand			Stand
	31.12.2020			31.12.2021
SARON Flex-Hypothek (06.11.23)	2'300'000			2'300'000
Festhypothek 5 Jahre (03.01.24)	2'000'000			2'000'000
Festhypothek 10 Jahre (03.01.29)	2'000'000			2'000'000
Festhypothek 10 Jahre (01.02.32)	0			600'000
Total Hypotheken	6'300'000			6'900'000

	Stand 31.12.2021	Zuweisung 2022	Bezüge 2022	Stand 31.12.2022
4) Erneuerungsfonds Sanierungen				
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	262'800	87'600		350'400
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	305'400	101'800		407'200
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	415'100	118'600	-533'700	0
Total Erneuerungsfonds	983'300	308'000	-533'700	757'600

Die Zuweisung beträgt 2% des Steuerwertes gemäss steuerlich zulässigen Sätzen

5) Liegenschaftenerhalt

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, Liegenschaftverwaltung

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

9) Verwaltungs- und Informatikaufwand

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

10) Aufwand Genossenschaftsorgane

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

11) Zinsaufwand

Zinsen für Darlehen, Hypotheken und Baurechte

12) Ausserordentlicher/periodenfremder Erfolg

Darin enthalten Aufwand Abschreibung Sanierung Sennenwiese Werterhaltung Fr. 800'000, Ertrag Auflösung Erneuerungsfonds - Fr. 533'700, netto zu Lasten Erfolgsrechnung 2022 Fr. 266'300

Weitere reglementarisch / statutarisch vorgeschriebene und freiwillig dargestellte Sachverhalte

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 November 2019)

	Gebäudeversicherungswert	Steuerwert	Baurechtszins 2022
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	7'799'000	4'380'000	31'122.10
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	10'500'000	5'089'000	26'709.40
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	10'135'000	5'929'000	28'822.50
Total Liegenschaften	28'434'000	15'398'000	86'654.00

Gebäudeversicherungswert und Steuerwert Sennenwiese werden wegen der Sanierung im 2023 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 2022

	Jahr 2021	Jahr 2022
Gewinnvortrag aus Rechnung 2021	72'268.75	
Jahresverlust 2022		-183'404.78
Total	72'268.75	-183'404.78

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung

Verlustvortrag auf neue Rechnung -111'136.03

Schaffhausen, 6. April 2023

Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2022

Park Consulting AG

Promenadenstrasse 19
Postfach
8201 Schaffhausen



Tel.: 052 630 09 80

E-Mail: info@parkconsulting.ch



EXPERTsuisse 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 31.12.2022 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 111'136.03 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Schaffhausen, 12. April 2023

Park Consulting AG

Bruno Weber

Zugelassener Revisionsexperte

Leitender Revisor

Beilagen:

- Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)