Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen
Vordersteig 4 • 8200 Schaffhausen • www.nwgs.ch

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Inhalt

Einladung Generalversammlung 4.6.2026 mit Traktanden 2

Protokoll Generalversammlung 11.6.2025 3

Jahresbericht 2025 des Präsidenten 9

Jahresrechnung 2025 12
- Bilanz per 31.12.2025
- Erfolgsrechnung 2025, Budget 2026
- Anhang zur Jahresrechnung 2025

Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2025 18

Einladung

zur 8. ordentlichen Generalversammlung NWGS

Donnerstag, 4. Juni 2026, 18.30 Uhr, im Ulmer-Saal der Ochseschüür (Parterre), Pfrundhausgasse 3, 8200 Schaffhausen

Traktanden

1. Begrüssung
2. Abnahme des Protokolls der GV vom 11. Juni 2025
3. Jahresbericht des Präsidenten 2025
4. Jahresrechnung 2025
   - Abnahme Bilanz, Erfolgsrechnung 2025
   - Kenntnisnahme Bericht der Revisionsstelle 2025
   - Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025
5. Festlegung des Solidaritätsbeitrages
6. Abnahme Budget 2026
7. Orientierung über Abschluss Sanierung Siedlung Buchthalerstrasse/Umgebungsarbeiten, Mietzins- und Nebenkostenanpassungen
8. Orientierung über Planung Sanierung Siedlung Furkastrasse
9. Wahlen Vorstand
   - Kenntnisnahme von den Rücktritten und Verabschiedung von Werner Oechslin und Werner Bianchi
   - Wahl des Präsidenten (Michael Stampfli, neu)
   - Wahl Ressort Finanzen (Daniël Van Vliet, neu)
   - Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder (Heinz Lacher, Andres Bächtold, Marina Husistein, Vanessa Graf, Christof Rothen, Florian Keller)
10. Wahl Revisionsstelle (Park Consulting AG) für das Geschäftsjahr 2026
11. Verschiedenes

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

Protokoll Generalversammlung 11.6.2025

Protokoll

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

---

Datum und Zeit:	Mittwoch, 11. Juni 2025, 18.30 Uhr
Ort:	Ulmer-Saal, Ochseschüür, Pfrundhausgasse 3, Schaffhausen
Anwesend (Vorstand):	Andres Bächtold
	Heinz Lacher
	Marina Husistein
	Ralph Kolb
	Vanessa Graf
	Werner Bianchi
	Werner Oechslin
Entschuldigt (Vorstand):	Dominik Schnieper
Anwesend (gesamt)	23 Stimmberechtigte / 7 Gäste
Vorsitz:	Werner Oechslin
Protokoll:	Marina Husistein
Stimmenzähler:	Peter Klein
Geladene Gäste (ohne Stimmrecht)	Michael Stampfli, Florian Keller

---

1. Begrüssung / Traktanden

Die ordentliche Generalversammlung wurde gem. Art. 26 der Statuten mit Einladung vom 12.05.2025 einberufen.

Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zu den Traktanden.

2. Abnahme des Protokolls der GV 2024

Protokoll der 6. Ordentlichen Generalversammlung (6. oGV) vom 06. Juni 2024:

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

3. Jahresbericht des Präsidenten 2024

Keine Fragen oder Einwendungen der Anwesenden zum Jahresbericht.

Beschluss: Der Jahresbericht 2024 vom 03.03.2025 wird einstimmig genehmigt (Stimmenthaltung des Verfassers Werner Oechslin).

4. Jahresrechnung 2024

Bilanz und Erfolgsrechnung per 31.12.2024 mit Prüfungsbericht der Revisionsstelle vom 10.04.2025 (Seiten 14-20 im Geschäftsbericht):

- Erläuterungen durch Werner Bianchi zu Struktur und Aufbau sowie zum Jahresergebnis von CHF 72'146.99.
- Fragen der Anwesenden: Keine Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen der Anwesenden.
- Beschluss: Die Bilanz und Erfolgsrechnung 2024 sowie der Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung mit Gewinnvortrag von CHF 69'048.53 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 (Stimmenthaltung: 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 an der Beitragshöhe von CHF 5.-- / Monat / Wohnung.

Beschluss: der Antrag wird einstimmig angenommen.

6. Budget 2025

Erläuterungen durch Werner Bianchi zu Struktur und Aufbau.

Fragen der Anwesenden: Keine Fragen, Ergänzungen oder Anmerkungen der Anwesenden.

Beschluss: Das Budget 2025 mit einem Verlust von CHF 18'100 wird einstimmig angenommen.

7. Orientierung über Stand der Planung Sanierung Siedlung Buchthalerstr. 93-99 / Furkastr. 1/3

Erläuterungen Andres Bächtold, Präsident Baukommission:

- Der Bau ist etwa in der Halbzeit und verläuft grundsätzlich planmässig. Übliche Herausforderungen, aber besser lösbar als bei der Siedlung Sennenwiese. Es finden zweiwöchentliche Sitzungen mit der Architektin, Bauleitung und Baukommission (BauKo) statt. Der Präsident des Siedlungsvereins bringt sich aktiv ein, z.B. mit regelmässigen Infos an die Bewohnenden. Die Anregungen aus den Mieterinformationen wurden durch BauKo aufgenommen, mit der Architektin besprochen und wo möglich umgesetzt. Diese direkte Kommunikation erleichtert die Bauleitung und ist besser, als spätere Reklamationen behandeln zu müssen. Das Gerüst der Furkastrasse wird diese oder nächste Woche abgebaut und anschliessend bei der Buchthalerstrasse 93–95 aufgebaut. Die Termine und Kosten sind derzeit auf Kurs: Die Fertigstellung der Furkastrasse ist bis etwa Ende Monat vorgesehen. Ein Zwischenstand der Bauabrechnung wird anschliessend von der Architektin eingefordert (mehr Kostensicherheit und Beantragung erster Fördergelder). Der Abschluss der Buchthalerstrasse 97–99 erfolgt in ca. einem Monat, das Gesamtprojekt sollte bis Ende Sept./Okt. 2025 abgeschlossen sein. Voraussichtlich im Frühling 2026 wird die Umgebung gemacht. Der von den Bewohnenden gewünschte Ballfang auf der Tiefgarage sowie diverse Absturzsicherungen sind jedoch bereits Teil des aktuellen Projekts. Die weitere Umgebungsplanung ist in Arbeit, Ergebnisse sind noch offen. Ergänzung H. Lacher: die Umgebung ist ein separates Projekt mit eigener Bauabrechnung.

Fragen der Anwesenden:

- Frage betr. Verdunklungsvorrichtung, Fensterläden Furkastrasse 3: Es hat einen Rand bei der Fensterbank, eine komplette Verdunklung wird gem. Absprache mit der Bauleitung nicht möglich sein, 1cm Spalt wird bleiben.
    - Antwort: dies war bei der Sennerei ähnlich und ist wahrscheinlich konstruktiv bedingt. Es wird durch die BauKo an nächstem Termin mit der Architektin abgeklärt, wie damit umgegangen werden kann.
- Frage betr. Sonnenstoren: was ist vorgesehen?
    - Antwort: Seitlich eine Senkrechtmarkise, vorne Sonnenstoren.
- Wunsch Umgebung: der Platz über der TG soll gemeinnützig nutzbar werden, mit einer Grillstelle für alle. Die Mieter der Furkastrasse wünschen sich einen Velounterstand. Dies wurde von C. Rothen als Antrag des Siedlungsvereins bereits so im Vorstand eingebracht.
    - Antwort: Der Antrag wird vom anwesenden Vorstand positiv aufgenommen und die BauKo direkt mit der Abklärung und Ausführung beauftragt.
- Frage betr. neue Fassade: es hat noch Löcher in der Fassade. Ist das bekannt?
    - Antwort: die Vordächer der Haupttüren Furkastrasse wurden bei der Planung leider vergessen. Dies wurde in letzter Minute nachgeholt, darum sind einzelne Gipserarbeiten etwas in Verzug.

- Frage betr. Fenster: für was sind die neu geplanten Fensterfolien?
    - Antwort: es handelt sich um einen Sichtschutz in Milchglas-Optik für die Badezimmerfenster. Wenn diese nicht gewünscht werden, kann dem Monteur bei der Montage mitgeteilt werden, dass die Folien nicht montiert werden sollen.
- Keine weiteren Fragen oder Einwendungen der Anwesenden.

8. Wahlen Vorstand

Die bisherigen Vorstandsmitglieder wurden an der GV 2023 bzw. 2024 (C. Rothen) bis zur GV 2026 gewählt

Rücktritte: Ralph Kolb und Dominik Schnieper

- Erläuterungen W. Oechslin zum Rücktritt von Ralph Kolb: Gemäss Art. 29 Abs. 1 Statuten NWGS hat die Stadt Schaffhausen als Genossenschafterin mit einer Beteiligung von CHF 2 Mio. Anspruch auf einen Vertreter im Vorstand. Als solcher ist Ralph Kolb, Bereichsleiter Finanzen bei der Stadt Schaffhausen, am 26.2.2019 durch die GV in den Vorstand der NWGS gewählt worden. In dieser Funktion hätte er primär die Aufgabe gehabt, die Finanzen der NWGS zu überwachen und sicherzustellen, dass die CHF 2 Mio. Beteiligung der Stadt gut investiert sind. Ralph Kolb hat sich aber nicht auf diese Aufgabe beschränkt, sondern hat auch bei allen anderen Geschäften des Vorstandes aktiv mitgewirkt. Besonders hervorzuheben ist seine sehr intensive Mitarbeit an der neu erarbeiteten Strategie (publiziert auf der NWGS-Homepage), wo wir von seiner Erfahrung als städtischen Chefbeamten enorm profitieren konnten. Im Namen des Vorstandes möchte ich mich für die sehr intensive und sehr angenehme Zusammenarbeit bei Ralph Kolb ganz herzlich bedanken.
- Erläuterungen W. Oechslin zum Rücktritt von Dominik Schnieper: Dominik Schnieper hat sich nicht angemeldet für die heutige GV. Zeitgleich zum Rücktritt als Vorstand der NWGS ist er per 31.3.2025 auch von allen Funktionen in der BWG Rhenania zurückgetreten, insbesondere als technischer Verwalter. Damit ändert sich bei der Verwaltung der Ansprechpartner für die NWGS. Die Gründe dafür sind uns nicht bekannt. Auch bei Dominik Schnieper möchte ich mich im Namen des Vorstandes für die langjährige Zusammenarbeit ganz herzlich bedanken.
- Die Rücktritte von Ralph Kolb und Dominik Schnieper werden durch die Generalversammlung zur Kenntnis genommen.

Wahl neu:

- Der Vorstand empfiehlt Florian Keller als Ersatz für Ralph Kolb (Vertreter der Stadt Schaffhausen). Dominik Schnieper soll nicht ersetzt werden, somit hat der Vorstand NWGS neu nur noch acht Mitglieder.
    - Der Vorschlag des Vorstandes stützt sich auf den Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2025, Florian Keller, Abteilungsleiter Immobilien, als Ersatz von Ralph Kolb in den Vorstand der NWGS zu delegieren. Florian Keller ist bestens für diese Aufgabe qualifiziert und hat als Gast bereits an einer Vorstandssitzung teilgenommen und sich dem Vorstand vorgestellt.
    - Vorstellung durch Florian Keller: seit 1.5 Jahren arbeitet er für die Stadt Schaffhausen als Abteilungsleiter Immobilien. Er ist Mitgründer und Präsident der Genossenschaft Eins, die vor 8 Jahren gegründet wurde. Zudem ist er im Vorstand des neu fusionierten Verbands der Genossenschaften Winterthur-Schaffhausen. Er fühlt sich dem genossenschaftlichen Gedankengut sehr verpflichtet, die Anfrage der Stadt Schaffhausen resp. der NWGS hat ihn sehr gefreut. Ursprünglich hat er Jura studiert. Er wohnt mit seiner Frau und seinen 2 Kindern in der Stadt Schaffhausen.
- Keine Fragen der Teilnehmenden oder Personen, die sich ebenfalls zur Wahl stellen wollen.
- Einstimmige Wahl von Florian Keller als Mitglied des Vorstandes.
- Annahme der Wahl durch Florian Keller.

9. Wahl Revisionsstelle

Antrag: Park Consulting AG, Schaffhausen für das Geschäftsjahr 2025, heute ist Bruno Weber leider persönlich nicht vertreten (entschuldigt aufgrund Ferienabwesenheit).

Beschluss: der Antrag wird einstimmig angenommen.

10. Verschiedenes

- Frage betr. Schliesssystem Furkastrasse: mit Schreiben wurde informiert, dass in der Furkastrasse 8-16 alle Schlösser der Wohnungstüren ersetzt werden. Im Rahmen des späteren Umbaus müssen die kompletten Türen ersetzt werden. Weshalb werden die Schlösser jetzt schon ersetzt?
    - Antwort: es gibt ab sofort leider keine Ersatzteile mehr für die Schliessung. Da der genaue Zeitpunkt der Sanierung noch nicht klar ist, konnte nicht darauf gewartet werden.

- Frage betr. Boiler Furkastrasse: wie ist der Stand der Entkalkung der Boiler in den Wohnungen? Jede Wohnung hat einen eigenen Boiler. Das Datum auf dem Boiler ist schon längst überfällig, die Entkalkung müsste gemacht werden. Vor Jahren wurde das kontrolliert, er hat aber nie mehr etwas gehört. Auch die Wasserhähne sind stark verkalkt. Ständig leckt das Wasser beim Hahn. Bei dieser Anzahl von Wohnungen summiert sich das im Wasserverbrauch. Auch die WC sind stark verkalkt.
    - Antwort A. Bächtold: unerwartet ist kürzlich eine Offerte aufgetaucht für eine Boilerrevision – die Kosten für 36 Boiler betragen über TCHF 50. Die Verwaltung hat den Auftrag erhalten, alternativ eine neue Warmwasser-Versorgung offerieren zu lassen. Die Entkalkung der Spülkästen durch eine Spezialfirma kann geprüft werden. A. Bächtold nimmt Kontakt mit Martina von der Verwaltung auf und klärt die Punkte mit ihr. Die betroffenen Mieter werden zu gegebener Zeit über das weitere Vorgehen informiert.
- Anliegen von Saida Berchtold: sie wünscht sich, dass sie bei Sanierungen / Umbauten noch genauere Informationen erhalten und mehr Mitspracherecht haben. Beim aktuellen Umbau gab es diverse Überraschungen. Konkret geht es um die Ausführung des Wetterschutzes resp. der Rollläden, wo die mitgeteilten Wünsche nicht umgesetzt wurden.
    - Antwort W. Oechslin: soweit möglich werden die Mieter involviert. Wenn möglich werden auch die geäusserten Wünsche umgesetzt. Leider kann es vorkommen, dass die Mieter zum gleichen Thema unterschiedliche Meinungen haben, oder die Wünsche das Budget übersteigen. Dann müssen Entscheidungen getroffen werden, je nachdem durch die BauKo oder den Vorstand. Noch mehr können die Mieter leider nicht involviert werden, ansonsten wird der Planungs- und Bauprozess zu schwerfällig.

Keine weiteren Fragen oder Einwendungen der Anwesenden.

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

Unterschriften **Ort/Datum:** Schaffhausen, 11.06.2025

Der Vorsitzende

Die Protokollführerin

Jahresbericht 2025

1. Allgemeines

Die Schwerpunkte der Vorstandstätigkeit im Jahre 2025 bildeten die Weiterverfolgung und der Abschluss des Sanierungsprojektes Siedlung Buchthalerstrasse und der zukünftige Anschluss der Siedlung Sennenwiese an den projektierten Wärmeverbund Falkenstrasse. Daneben befasste sich der Vorstand mit der Planung des dritten und letzten grossen Sanierungsprojektes Siedlung Furkastrasse.

Von den an der Generalversammlung (GV) 2023 für drei Jahre gewählten Mitglieder des Vorstandes (Art. 29 Abs. 3 Statuten) verblieben folgende auch 2025 in ihren Funktionen (Ressorts in Klammern): Werner Oechslin (Präsident), Heinz Lacher (Vize-Präsident), Werner Bianchi (Finanzen), Marina Husistein (Aktuarin), Andres Bächtold (Bau und Renovation), Vanessa Graf (Präsidentin SV Sennenwiese; Beziehung/Kommunikation zu MieterInnen) und der an der GV 2025 neu gewählte Christof Rothen (Präsident SV Buchthaler- und Furkastrasse; Beziehung /Kommunikation zu MieterInnen; Hauswartung). Ralph Kolb (Vertreter der Stadt Schaffhausen) und Dominik Schnieper (Verwaltung BWG Rhenania) traten an der GV 2025 zurück. Anstelle von Ralph Kolb wählte die GV Florian Keller in derselben Funktion in den Vorstand. Dominik Schnieper wurde nicht ersetzt. Eine Vertretung der Verwaltung (BWG Rhenania) nahm jeweils bei Bedarf als Gast an den Vorstandssitzungen teil.

Der Vorstand traf sich 2025 zu insgesamt fünf Sitzungen, darunter am 4. September 2025 zu einer halbtägigen Retraite, welche nochmals dem Thema Sanierungsprojekt Buchthalerstrasse, insbesondere den Problemen im Zusammenhang mit der Stromversorgung aus den eigenen Photovoltaik-Anlagen, und der Teilnahme der Siedlung Sennenwiese am Projekt Wärmeverbund Falkenstrasse gewidmet war.

2. Mitgliederbestand / Leerstände Wohnungen

Der Mitgliederbestand bei den WohnungsmieterInnen stieg im Jahre 2025 auf 87 GenossenschafterInnen (= 87 %, Vorjahr 83 %), d.h. dass 13 Wohnungen weiterhin nicht an GenossenschafterInnen vermietet sind, davon eine Wohnung an einen Mieter, für dessen Mietzins das Sozialamt aufkommt (Sozialhilfeempfänger), welches keinen Genossenschaftsanteil übernehmen kann. Sämtliche Wohnungen waren per 31. Dezember 2025 vermietet, auch bei den Garageplätzen und Abstellräumen waren keine Leerstände zu verzeichnen.

3. Verwaltung

Bei der Verwaltung (BWG Rhenania) kam es im Frühjahr 2025 zu einem Wechsel. Dominik Schnieper trat nicht nur als Präsident der BWG Rhenania und aus dem Vorstand der NWGS, sondern auch als technischer Verwalter der BWG Rhenania (und damit der NWGS) zurück. Seine Funktion übernahm Martina Meier, welche weiterhin auch das Ressort Vermietung betreut. Für das Ressort Buchhaltung/ Finanzen ist weiterhin Claudia Hermann zuständig, welche in diesem Bereich neu durch Romina Bertino unterstützt wird. Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand NWGS und der Verwaltung (BWG Rhenania) funktionierte auch nach den personellen Wechseln im Team routiniert und einwandfrei.

Zufrieden waren wir 2025 auch mit den Leistungen der mit der Hauswartung beauftragten Firma Reasco AG. Dank der engen Begleitung und regelmässigen Kontrollen der ausgeführten Arbeiten durch unser Vorstandsmitglied Christof Rothen und unsere technische Verwalterin Martina Meier kam es lediglich in einem Fall zu einer Reklamation, welche sich nach weiteren Abklärungen aber als gegenstandslos herausstellte.

4. Sanierungsprojekte und -Planungen

Die Bauarbeiten am Sanierungsprojekt Buchthalerstrasse konnten wie geplant im dritten Quartal 2025 abgeschlossen werden. Ausstehend sind noch die Gartenbau- und Umgebungsarbeiten, welche im Frühjahr 2026 fertiggestellt werden. Sobald die Bauabrechnung vorliegt, kann das Sanierungsprojekt Buchthalerstrasse mit der angekündigten Anpassung der Mietzinse voraussichtlich Mitte 2026 auch administrativ abgeschlossen werden.

Im letzten Quartal 2025 schloss der Vorstand mit dem Ersteller und Betreiber (E+H Ingenieurbüro) auch die (Vor-)Verträge zum Anschluss der Siedlung Sennenwiese an den projektierten Wärmeverbund Falkenstrasse ab. Die Inbetriebnahme des Wärmeverbundes ist auf den Herbst 2027 geplant, sodass der Anschluss noch vor dem Winter 2027/28 installiert werden kann.

Bereits Ende 2025 hat der Vorstand mit den Vorbereitungen der Planung des dritten und letzten grossen Sanierungsprojektes der Siedlung Furkastrasse begonnen. Wie bei den Sanierungen der Siedlungen Sennenwiese und Buchthalerstrasse steht auch bei der Siedlung Furkastrasse die Isolierung der Aussenhüllen und die Installation von Photovoltaikanlagen im Vordergrund. Daneben prüft der Vorstand aber auch die Planung von ergänzenden Neubauten im oberen Bereich des Grundstückes, um dort unser Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erweitern.

5. Schlusswort und Dank

Einmal mehr können wir auf ein erfreuliches Geschäftsjahr zurückblicken. Das Sanierungsprojekt Siedlung Buchthalerstrasse konnte ohne nennenswerte Probleme oder Verzögerungen wie geplant Ende 2025 abgeschlossen werden. Auch in finanzieller Hinsicht dürfen wir zufrieden sein. Die Jahresrechnung 2025 schloss nicht wie budgetiert mit einem Verlust, sondern sogar mit einem kleinen Gewinn ab (vgl. Bilanz und Erfolgsrechnung 2025).

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, aber auch allen GenossenschafterInnen, insbesondere den MieterInnen der Siedlung Buchthalerstrasse, welche mit ihrer konstruktiven Kritik, ihren wertvollen Anregungen und ihrer Unterstützung zum Gelingen des Sanierungsprojektes beigetragen haben.

Mit meinem letzten Jahresbericht verabschiede ich mich als Präsident und aus dem Vorstand der NWGS. An der GV 2026 werde ich zurücktreten und die Geschäfte an meinen an der GV zur Wahl vorgeschlagenen Nachfolger übertragen.

Schaffhausen, 19. März 2026

Namens des Vorstandes:
Werner Oechslin
Präsident NWGS

Jahresrechnungen 2025

Bilanz in CHF per 31. Dezember 2025

siehe Anhang

Bezeichnung	31.12.2024		31.12.2025		
AKTIVEN					
Bankguthaben	555'380.42		787'313.64		
Baukonto Sanierungen	-		718.18		
Festgelder / Sparkonto	1'402'618.78		604'330.72		
Flüssige Mittel	**1'957'999.20**	*11.4%*	**1'392'362.54**	*7.5%*	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
- Mietersammelkonto	8'835.35		10'511.15		
- Delkredere	-2'484.75		-		
- Gegenüber Dritten	9'477.60		6'035.37		
- nicht abgerechnete Heiz- und Nebenkosten	139'565.90		143'375.36		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**155'394.10**	*0.9%*	**159'921.88**	*0.9%*	
Übrige kurzfristige Forderungen					
- Aktive Rechnungsabgrenzung TA	2'527.00		100.00		
- nicht einbezahltes Kapital	320.00		2'500.00		
Übrige kurzfristige Forderungen	**2'847.00**	*0.0%*	**2'600.00**	*0.0%*	
Vorrat Heizöl	26'199.00		52'709.40		
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	**26'199.00**	*0.2%*	**52'709.40**	*0.3%*	
Umlaufvermögen	***2'142'439.30***	*12.5%*	***1'607'593.82***	*8.6%*	
Wertschriften	5'500.00		5'500.00		
Finanzanlagen	**5'500.00**	*0.0%*	**5'500.00**	*0.0%*	
Liegenschaften	15'843'000.00		15'843'000.00		1)
Wertberichtigungen	-933'000.00		-1'107'700.00		1)
Baukonto Sanierung Buchthalen	100'047.45		2'305'188.40		1a)
Immobile Sachanlagen	**15'010'047.45**	*87.5%*	**17'040'488.40**	*91.4%*	
Anlagevermögen	***15'015'547.45***	*87.5%*	***17'045'988.40***	*91.4%*	
AKTIVEN	***17'157'986.75***	*100.0%*	***18'653'582.22***	*100.0%*	

Bilanz in CHF per 31. Dezember 2025

Bezeichnung	31.12.2024		31.12.2025		siehe Anhang
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
- Gegenüber Dritten	158'268.97		101'054.80		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**158'268.97**	*0.9%*	**101'054.80**	*0.5%*	
Darlehen	259'410.00		273'530.00		2)
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	**259'410.00**	*1.5%*	**273'530.00**	*1.5%*	
Passive Rechnungsabgrenzungen	9'301.95		94'908.75		
Vorauszahlungen Mieten	90'426.10		86'304.00		
Akontozahlungen Heiz-, Nebenkosten	173'576.15		186'490.00		
Passive Rechnungsabgrenzungen	**273'304.20**	*1.6%*	**367'702.75**	*2.0%*	
Kurzfristiges Fremdkapital	***690'983.17***	*4.0%*	***742'287.55***	*4.0%*	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten					
- Darlehen	4'221'335.00		4'795'235.00		2)
- EGW-Anleihe	2'300'000.00		2'300'000.00		3)
- Hypotheken	4'600'000.00		5'069'000.00		3)
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	**11'121'335.00**	*64.8%*	**12'164'235.00**	*65.2%*	
Rückstellungen Tank-, Boilerrevision	28'787.05		31'637.05		
Erneuerungsfonds Sanierungen	1'441'500.00		1'808'900.00		4)
Solidaritätsfonds	33'800.00		38'950.00		
Rückstellungen	**1'504'087.05**	*8.8%*	**1'879'487.05**	*10.1%*	
Langfristiges Fremdkapital	***12'625'422.05***	*73.6%*	***14'043'722.05***	*75.3%*	
Genossenschaftskapital					
- Mietanteile	267'033.00		279'650.65		
- Genossenschaftsanteile	5'500.00		5'000.00		
- Freiwilligenanteile	2'000'000.00		2'000'000.00		
Genossenschaftskapital	**2'272'533.00**		**2'284'650.65**	*12.2%*	
Eigenkapitalbeteiligung Stiftung Solinvest	1'500'000.00		1'500'000.00		
Gewinn-/Verlustvortrag	-3'098.46		69'048.53		
Jahresergebnis	72'146.99		13'873.44		
Eigenkapital	***3'841'581.53***	*22.4%*	***3'867'572.62***	*20.7%*	
PASSIVEN	***17'157'986.75***	*100.0%*	***18'653'582.22***	*100.0%*	

Erfolgsrechnung in CHF vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Bezeichnung	Jahr 2024		Jahr 2025		siehe Anhang	Budget 2026
Sollmieterträge	1'201'652.60		1'210'710.60			1'228'200
./. Mietzinsausfall Leerstände, Mietzinsverlust	-25'807.70		-7'442.75			-15'100
Übrige Erträge	13'395.15		14'239.90			14'200
Verwaltungshonorar Heiz-,Nebenkosten	11'967.65		12'481.05			12'500
Betriebserlös	**1'201'207.70**	*100.0%*	**1'229'988.80**	*100.0%*		**1'239'800**
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	**1'201'207.70**	*100.0%*	**1'229'988.80**	*100.0%*		**1'239'800**
Liegenschaftenunterhalt	167'936.73		275'867.26		5)	171'000
Anteil Genossenschaft an Nebenkosten	8'432.54		5'247.32		6)	5'500
Einlage in Erneuerungsfonds und andere Fonds	373'400.00		373'400.00		7)	352'300
Planungskosten			7'718.35			0
Versicherungen, Gebühren, Liegenschaften-verwaltung	81'038.45		76'821.40		8)	78'000
Liegenschaftenaufwand	**630'807.72**	*52.5%*	**739'054.33**	*60.1%*		**606'800**
Ergebnis Liegenschaften	***570'399.98***	*47.5%*	***490'934.47***	*39.9%*		***633'000***
Verwaltungs- und Informatikaufwand	6'776.80		7'500.84		9)	9'300
Aufwand Genossenschaftsorgane	27'507.70		32'595.20		10)	33'300
Sonstiger betrieblicher Aufwand	945.32		198.45			500
Übriger betrieblicher Aufwand	**35'229.82**	*2.9%*	**40'294.49**	*3.3%*		**43'100**
Abschreibungen auf Immobilien	174'700.00		174'700.00		1)	182'200
Abschreibungen, Wertberichtigungen	**174'700.00**	*14.5%*	**174'700.00**	*14.2%*		**182'200**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern	***360'470.16***	*30.0%*	***275'939.98***	*22.4%*		***407'700***
Zinsaufwand, -ertrag	250'066.87		244'875.19		*11)*	247'200
Finanzerfolg netto	***250'066.87***	*20.8%*	***244'875.19***	*19.9%*		***247'200***
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	***110'403.29***	*9.2%*	***31'064.79***	*2.5%*		***160'500***
Ausserordentlicher/periodenfremder Erfolg	**-**		**3'800.00**		*12)*	**-178'600**
Jahresergebnis vor Steuern	***110'403.29***	*9.2%*	***34'864.79***	*2.8%*		***-18'100***
Kantons- und Gemeindesteuern	17'167.80		8'991.35			7'500
Direkte Bundessteuer	21'088.50		12'000.00			12'000
Direkte Steuern	**38'256.30**	*3.2%*	**20'991.35**	*1.7%*		**19'500**
Jahresergebnis	***72'146.99***	*6.0%*	***13'873.44***	*1.1%*		***-37'600***

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 lineraren 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) **Liegenschaftenkauf 2019** (zur Sicherung eigener Verbindlichlichkeiten verwendete Aktiven)	**Kaufpreis 03.01.2019**	**Buchwert 31.12.2024**	**Abschreibung 2025**	**Buchwert 31.12.2025**
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	3'433'000	3'226'600	-34'400	3'192'200
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	4'950'000	4'653'000	-49'500	4'603'500
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	6'127'000	5'759'200	-61'300	5'697'900
Zwischentotal Liegenschaftenkauf	14'510'000	13'638'800	-145'200	13'493'600

Engergetische Sanierung 2021/22	**Aktivierung 31.12.2022**	**Buchwert 31.12.2024**	**Abschreibung 2025**	**Buchwert 31.12.2025**
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	1'150'000	1'109'400	-20'300	1'089'100
Sennenwiese: Photovoltaik-Anlage	183'000	161'800	-9'200	152'600
Zwischentotal Sanierungen	1'333'000.00	1'271'200	-29'500	1'241'700
Total Liegenschaften	15'843'000.00	14'910'000	-174'700	14'735'300

1a) **Sanierungen (Baukonto)**		**Stand 31.12.2024**		**Stand 31.12.2025**
Buchthalen: Furkastr. 1-3, Buchthalerstr. 93-99		100'047		2'305'188

2) **Darlehen**	**Stand 31.12.2024**	**Amortisation 2025**	**Rückzahlung / Erneuerung 2025**	**Stand 31.12.2025**
Fonds de Roulement, Furkastrasse, bis 30.6. inkl. Buchthalen, Laufzeit 20 Jahre (30.06.38)	1'364'115	-56'850	-596'790	710'475
Fonds de Roulement, Buchthalen, Ablösung und Erhöhung, Laufzeit 25 Jahre (31.12.49)			1'400'000	1'400'000
Fonds de Roulement, Sennenwiese, Laufzeit 25 Jahre (31.12.45), bis 05.07.31 zinslos	1'575'000	-75'000		1'500'000
Stiftung Solidaritätsfonds, Laufzeit 25 Jahre (30.06.43)	1'541'630	-83'340		1'458'290
Total Darlehen	4'480'745	-215'190		5'068'765

3) **Anleihen/Hypotheken** (grundpfandgesichert)	**Stand 31.12.2024**	**Veränderung 2025**		**Stand 31.12.2025**
Anl.70/23 Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) (1.7% / 29.04.41)	2'300'000			2'300'000
Saron Flex Hypothek (Basiszs + Zuschl. 0.65% / 31.10.30)		469'000		469'000
Festhypothek 4 Jahre (1.88% / 31.12.27)	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			7'369'000

4) **Erneuerungsfonds Sanierungen**	**Stand 31.12.2024**	**Zuweisung 2025**	**Bezüge 2025**	**Stand 31.12.2025**
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	525'600	87'600		613'200
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	661'700	152'700		814'400
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	254'200	127'100		381'300
Total Erneuerungsfonds	1'441'500	367'400	0	1'808'900

Die Zuweisung beträgt 2% des Steuerwertes gem. steuerlich zulässigen Sätzen. 2025 zusätzl. 1% bei Buchthalen für Sanierung 2025

5) **Liegenschaftenunterhalt**

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 Haftplicht, Baurechtsgebühren Stadt, Aufwand für Liegenschaftenverwaltung 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, -ertrag**

Zinsaufwand für Darlehen, Anleihe, Hypotheken und Baurechte, Zinsertrag für Festgeldanlage, Sparkonto

12) **Ausserordentlicher/periodenfremder Erfolg**

2025 Abzahlung aus Konkurs

Weitere reglementarisch/statutarisch vorgeschriebene und freiweillig dargestellte Sachverhalte

Anzahl Mitarbeiter

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter 10

Liegenschaftenverzeichnis	**Wohnungen**	**Parkieren 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	**Gebäudeversi-cherungswert**	**Steuerwert**	**Baurechtszins 2025**
Furkastrasse: Furkastr. 6-16	8'899'000	4'380'000	32'231.95
Buchthalen: Furkastr.1-3, Buchthalerstr. 93-99	11'975'000	5'089'000	28'117.70
Sennenwiese: Fulachstr. 251-257, Sennereistr. 92-94	12'516'000	6'354'000	30'342.25
Total Liegenschaften	33'390'000	15'823'000	90'691.90

Gebäudeversicherungswert für 2024, Steuerwert Furkastrasse und Buchthalen aus Verfügungen 2019, Sennenwiese aus 2023

Baurechtszins Basis Referenzzins, jedoch mind. 1.5% (seit 4.3.25). Landwerte per 3.1.24 angep.an Landesindex Stand Dez.23 = 107.1

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 2025

	Jahr 2024	Jahr 2025
Gewinnvortrag aus Rechnung 2024	69'048.53	
Jahresgewinn 2025		13'873.44
Total	**69'048.53**	**13'873.44**
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung		-
Gewinnvortrag auf neue Rechnung		**82'921.97**

Schaffhausen, 19. März 2026

Bericht Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2025

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 2025 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 82'921.97 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Schaffhausen, 31. März 2026

Park Consulting AG

Patrik Salm
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Katrin Grünig
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilage:
- Jahresrechnung 2025 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

PARK CONSULTING AG, Hohlenbaumstrasse 20, 8200 Schaffhausen | Schweiz
+41 52 625 44 44, info@parkconsulting.ch, www.parkconsulting.ch