

Protokoll der 65. Generalversammlung

Datum:	20. Mai 2016
Zeit:	19:00 Uhr
Ort:	SIG Hus, Wüscherstrasse 6, 8212 Neuhausen am Rheinflall
Anwesend:	60 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Protokoll:	Barbara Caruso
Traktanden:	gemäss Einladung (siehe Jahresbericht 2015)

1. Begrüssung

Der Präsident begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 65. Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania (BWG), welche zum 1. Mal im SIG Hus stattfindet. Er freut sich über das Erscheinen.

Insbesondere begrüsst er die folgenden Gäste:

- Hanspeter Bischofberger, Genossenschaft Waldpark
- Robert Werner, Wohnbaugenossenschaft Goldberg
- Dominik Meister, DOST Architektur AG
- Ralph Oster, Schaffhauser Kantonalbank
- Kurt Schnieper, Vertreter des Regionalverbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger
- Bruno Weber, Park Consulting AG
- Urs Lichtensteiger, KAWO Services AG

Es sind heute 84 Mieter und Mieterinnen anwesend, wovon 60 stimmberechtigt sind.

Der Präsident gibt den diesjährigen Ablauf bekannt. Er bedauert es, dass weniger Personen anwesend sind und bringt zum Ausdruck, dass es schön wäre, wenn wieder mehr Personen an der Generalversammlung teilnehmen würden.

Die Einladung zur Generalversammlung wurde allen fristgerecht zugestellt. Die Traktanden werden, wie auf der Einladung publiziert, behandelt:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der GV 2015
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung der Kassierin und Bericht der Revisionsstelle
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes
7. Décharge-Erteilung an den Vorstand
8. Wahlen
9. Anträge
10. Verschiedenes

Der Präsident fragt die Anwesenden an, ob sie mit den Traktanden einverstanden sind oder Änderungen verlangt werden. Dies ist nicht der Fall und die Traktandenliste kann so abgehandelt werden.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden wie folgt vorgeschlagen:

- Tische "links" + Vorstand Rudolf Winiger
- Tische "rechts" Karin Weber

Der Präsident fragt, ob alle Stimmberechtigten damit einverstanden sind.

Beschluss: Die Stimmenzähler werden einstimmig gewählt.

3. Protokoll der GV 2015

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung ist seit ca. 2 Monaten auf der Homepage (www.bwg-rhenania.ch) aufgeschaltet.

Der Präsident informiert die Anwesenden, dass an zukünftigen Generalversammlungen die Anmeldung über die Homepage ausgeführt werden kann.

Wenn niemand etwas einzuwenden hat, wird über die Genehmigung des Protokolls abgestimmt.

Beschluss: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Der Präsident bedankt sich bei der Protokollführerin, Barbara Caruso, für das sauber geführte Protokoll.

4. Jahresbericht des Präsidenten

Der Jahresbericht des Präsidenten liegt jedem vor.

Alle Mieter und Mieterinnen wurden informiert, dass es personelle Veränderungen gegeben hat. Es wurde allen Hauswarten und dem Reinigungspersonal gekündigt. Der Präsident erläutert die Gründe. Die Reinigungsarbeiten hat per 01.03.2016 die Firma KAWO Services AG übernommen. Hier gibt es noch Handlungsbedarf. Der Vorstand kümmert sich darum.

Der für 2015 geplante Hauswart wurde leider noch nicht gefunden. Es waren am Schluss des Auswahlverfahrens 2 Kandidaten übrig. Einer hat am Tag vor dem 2. Gespräch abge sagt. Der 2. Kandidat ist zum 2. Gespräch gekommen und hat sich danach nicht mehr gemeldet.

Per 1. März 2016 wurden 3 Liegenschaftsverantwortliche eingestellt. Die entsprechenden Koordinaten hängen in den Schaukästen der jeweiligen Hauseingänge.

Von Herrn Clausen mussten wir uns ebenfalls verabschieden, da seine Vorstellungen zur Ausrichtung der Genossenschaft mit den Zielen des Vorstandes nicht mehr übereinstimmen.

Beim Unterhalt der Liegenschaften ist man nach wie vor zurückhaltend. Der Hypothekenbestand wurde in den letzten 10 Jahren um CHF 4'725'000.-- und die Obligationen um CHF 661'000.-- reduziert. Wenn man bei der BWG Rhenania Obligationen besitzt/kauft, bekommt man aktuell einen Jahreszins von 1 %. Ausserdem wurden fällige Obligationen an "Fremde" (keine Genossenschafter der BWG Rhenania) grösstenteils zurückbezahlt.

Der Präsident schliesst damit seine Erläuterungen zum gedruckten Jahresbericht ab und gibt das Wort an Angelika Epprecht, Vorstandsmitglied.

Angelika Epprecht stellt den Jahresbericht des Präsidenten zur Diskussion. Dies wird nicht gewünscht und es wird abgestimmt.

Beschluss: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

Angelika Epprecht dankt dem Präsidenten für die Ausführung und für die Zeit, die er für die Genossenschaft aufwendet.

5. Jahresrechnung der Kassierin und Bericht der Revisionsstelle

Die Kassierin begrüsst die anwesenden Genossenschafter und Genossenschafterinnen und erläutert die Erfolgsrechnung 2015.

Erfolgsrechnung 2015 weist einen Reingewinn von CHF 12'139.45 aus. Gewinnvortrag = CHF 765.05.

Netto-Mietzinseinnahmen = CHF 2'675'852.

Übrigen Einnahmen = CHF 23'200.--. Darin enthalten: z.B. die Gebühren von Kündigungsandrohungen, Mahnungen und Umtriebsentschädigungen. Der grösste Anteil = Honorar für die im Haus erstellten Heiz- und Nebenkostenabrechnungen

Immobilienwert = CHF 31'507'000.--.

Wohnungswechsel im Jahre 2015 = 25. Dies waren 2 mehr als im Vorjahr. Leerstände = 17,5 Monate = CHF 16'200.--

Hypothekenbestand = CHF 27'605'000.--

Obligationenbestand = CHF 1'256'000.--

Zinskosten = CHF 623'218.--

Die Kassierin macht darauf aufmerksam, dass bei Zahlungen der Mieten auf der Post Gebühren von bis zu CHF 3.-- pro Bar-Einzahlung anfallen. Diese müssen durch die BWG Rhenania bezahlt werden.

Sie erläutert einige Posten wie:

- Anteilscheinkapital = CHF 720'000.--
- Verwaltungskosten = CHF 314'598.--

- Periodenfremder Ertrag = CHF 45'495.10 (der Versicherungsfond für die ehemaligen Hauswarte/Reinigungspersonal wurde aufgelöst)

- Sachversicherungen = CHF 34'000.--

Die Finanzlage der BWG ist stabil. Durch die Anwendung des neuen Kontoplanes (aufgrund der Einführung der neuen Rechnungslegung per 01.01.2016), gab es minime Verschiebungen bei verschiedenen Posten.

Flüssigen Mittel = CHF 453'450.20

Die Kassierin zeigt diverse Statistiken, wie z.B. die Heizölpreisentwicklung/-kauf, auf.

Die Wassergebühren der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall wurden 2014 massiv erhöht. Da die Gemeinde einen Verrechnungsfehler machte, wurden die Mehrkosten der BWG Rhenania im Jahre 2015 in Rechnung gestellt. Diese Mehrkosten wurden 2015 mit den Mietern abgerechnet.

Die Kassierin bittet diejenigen, die noch ein HK-/NK-Guthaben haben, sich bis spätestens Ende Mai 2016 bei ihr zu melden, damit dieses ausbezahlt werden kann. Erfolgt keine Meldung für die Auszahlung, wird das Guthaben im nächsten Jahr angerechnet.

Die Kassierin möchte wissen, ob es noch Fragen zur ihren Ausführungen gibt. Es werden keine Fragen gestellt.

Die Anwesenden verdanken der Kassierin ihre Arbeit mit Applaus.

Der Präsident bedankt sich bei der Kassierin für die geleistete Arbeit.

Der Präsident zeigt die Unterhaltsarbeiten in den einzelnen Liegenschaften auf. Insgesamt (alle Liegenschaften zusammen) beliefen sich die Kosten auf:

- Haushaltsgeräte (neue + Reparaturen)	CHF 104'923.70
- 23 Herde	CHF 44'516.85
- 8 Kühlschränke	CHF 13'641.75
- 2 Dampfanzüge	CHF 2'032.55
- 5 Waschmaschinen	CHF 18'644.25
- 1 Tumbler	CHF 4'036.45
- Reparatur Haushaltgeräte	CHF 40'396.10
- Fremdleistungen (z.B. Rasen mähen, etc.)	CHF 77'974.90
- Unternehmensberatung	CHF 47'959.60

Der Bericht der Revisionsstelle wurde im Jahresbericht abgedruckt und wird auch auf der Homepage publiziert werden. Der Präsident möchte wissen, ob jemand Fragen dazu hat. Es werden keine Fragen gestellt.

Beschluss: Die Jahresrechnung 2015 und der Bericht der Revisionsstelle werden einstimmig angenommen.

6. Beschlussfassung für die Verwendung des Reingewinnes

Der Antrag über die Verwendung des Reingewinnes 2015 befindet sich im gedruckten Jahresbericht und lautet:

Gewinnvortrag	765.05
Reingewinn 2015	<u>12'139.45</u>
Bilanzgewinn per 31.12.2015	<u>12'904.50</u>

Der Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Reingewinnes lautet wie folgt:

Einlage in den Reservefond	12'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>904.50</u>
Total Bilanzgewinn	<u>12'904.50</u>

Beschluss: Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

7. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Der Präsident bittet die Anwesenden mit Erhebung der Stimmkarte dem Vorstand Décharge (Entlastung) zu erteilen.

Beschluss: Die Entlastung des Vorstandes ist einstimmig.

Der Präsident bedankt sich, auch im Namen des Vorstandes, für das entgegengebrachte Vertrauen.

8. Wahlen

Alle 2 Jahre finden die Wahlen statt. Der Präsident stellt sich für weitere 2 Jahre zur Wahl und gibt das Wort an Angelika Epprecht.

Angelika Epprecht teilt mit, dass der Präsident kein einfaches Jahr hatte. "Es braucht aber jemanden, der das Schiff nach vorne steuert." Sie möchte wissen, ob sich jemand anderes zur Wahl als Präsident zur Verfügung stellt. Dies ist nicht der Fall. Somit wird über die Wahl von Dominik Schnieper als Präsident abgestimmt.

Beschluss: Dominik Schnieper wird einstimmig gewählt.

Angelika Epprecht bedankt sich bei den Anwesenden und gratuliert Dominik Schnieper zur Wiederwahl.

Claudia Hermann war bisher als Kassierin tätig und Dominik Schnieper möchte wissen, ob sich jemand anderes zur Wahl stellt. Dies ist nicht der Fall und es wird gewählt.

Beschluss: Claudia Hermann wird als KassiererIn einstimmig gewählt.

Die übrigen Vorstandsmitglieder können in globo gewählt werden. Es sind: Barbara Caruso, Angelika Epprecht, Steve Wolfer, Armina Saipi.

Beschluss: Die restlichen Vorstandsmitglieder werden einstimmig gewählt.

Auch die Revisionsstelle muss wiedergewählt bzw. bestätigt werden. Der Präsident schlägt die bisherige Revisionsstelle, Park Consulting AG in Schaffhausen, vor. Es wird abgestimmt.

Beschluss: Park Consulting AG wird einstimmig gewählt.

9. Anträge

Allfällige Anträge müssen 30 Tage vor einer Generalversammlung schriftlich an den Vorstand eingereicht werden. Es gingen keine Anträge ein. Der Vorstand hatte ebenfalls keinen Antrag. Der Präsident fragt die Versammlung an, ob trotzdem noch jemand einen Antrag hat. Dies ist nicht der Fall.

10. Verschiedenes

Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall gibt es einen neuen Zonenplan mit Bauordnung. Der Präsident informiert über die Gesamtrevision, diese betrifft zur Zeit die Rhenaniastrasse und die Bad. Bahnhofstrasse. Er zeigt die Ist-Situation auf und was es für uns "bedeutet". Er zeigt anhand des Beispiels der Rhenaniastrasse auf, was überhaupt möglich ist. Geplant ist noch nichts. Dies ist ein Vorschlag, der der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vorgestellt wurde. Es ist jetzt an der Zeit, dass man sich Gedanken macht, was man für die Zukunft will bzw. was man machen kann. Evt. müssen die vorhandenen "Schulden" auf eine andere Liegenschaft umgewälzt werden, d.h. von einer alten auf eine neuere Liegenschaft.

Per 01.01.2016 ist die neue Regelung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall für den Grünabfall in Kraft getreten. Der Präsident erläutert warum. Leider funktioniert die neue Abfallverordnung nicht in allen Liegenschaften. Er zeigt mit ein paar Fotos auf, was absolut NICHT in den Grünabfall bzw. in den Kompostsack darf. Wenn man sich nicht an die Regeln hält, werden die Grüncontainer nicht geleert. An der Rhenaniastrasse wurden trotz mehrmaliger Schreiben und persönlichen Gesprächen die Vorgaben nicht eingehalten, daraufhin wurden die Grüncontainer entfernt. Die Bewohner müssen jetzt alles im Schwarzmüll entsorgt. Sollte es in den anderen Liegenschaften ebenfalls nicht klappen, werden auch entfernt.

Die Öffnungszeiten des Büros wurden erweitert. Diese sind:

- Montag, 19:00 Uhr - 20:00 Uhr
- Donnerstag; 11:30 Uhr - 12:30 Uhr (NEU)

Der Präsident entschuldigt sich, dass er in den letzten 2 - 3 Wochen sehr schwer telefonisch erreichbar war. Er bittet die Mieter, bei "technischen" Problemen, sich zuerst bei den Liegenschaftsverantwortlichen zu melden. Oft können diese weiterhelfen.

Die nächste GV findet wieder im SIG Hus statt am Freitag, 19.05.2017.

Kurt Schnieper ergreift das Wort. Er bedankt sich für die Einladung und entschuldigt den Präsidenten des Kantonalverbandes Schaffhausen. Kurt Schnieper freut sich, dass die

Rhenania nicht "stehen bleibt". Er sagt, dass der Schweizerische Verband für Wohnungswesen jederzeit für Anliegen und Fragen zur Verfügung steht, z.B. auch für rechtliche Fragen. Er wünscht allen einen schönen Abend und dankt dem Präsidenten für die geleistete Arbeit. Der Präsident bedankt sich beim Vertreter des Kantonalen Verbandes für Wohnungswesen.

Der Präsident ist am Ende angelangt und möchte wissen, ob noch jemand das Wort wünscht. Dies ist nicht der Fall. Er schliesst die 65. Generalversammlung um 20:20 Uhr.

Präsident



Protokollführerin

