

Protokoll der 72. Generalversammlung

Datum:	2. Juni 2023
Zeit:	19:00 Uhr
Ort:	Aula des Kirchackerschulhaus in Neuhausen
Anwesend:	67 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter (gemäss Präsenzliste)
Protokoll:	Martina Meier
Traktanden:	gemäss Einladung (siehe Jahresbericht 2022)

Begrüssung

Dominik Schnieper begrüsst alle anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 72. Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Rhenania (BWG).

Der Präsident ist erfreut, dass heute so viele Genossenschafter und Genossenschafterinnen den Weg an die Generalversammlung gefunden haben. Der Jahresbericht wurde dieses Jahr nicht wie üblich in den Briefkasten gelegt, sondern in einem Couvert mit den neuen Statuten sowie zwei Anträgen. Er ist erfreut über die zwei Anträge, denn nur so haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit, aktiv an der Genossenschaft mitzuarbeiten.

Insbesondere begrüsst er die folgenden Gäste:

- Albert Griesser, Schaffhauser Kantonalbank
- Andre Merz, Schaffhauser Kantonalbank
- Katrin Grünig, Park Consulting AG
- Hanspeter und Maria Bischofberger, Wohnbaugenossenschaft Waldpark

Heute sind 67 stimmberechtigt anwesend. Somit beträgt das einfache Mehr 34.

Die Einladung zur Generalversammlung wurde allen fristgerecht zugestellt. Dominik Schnieper fragt an, ob es noch Fragen betreffend Traktandenliste gibt. Dies ist nicht der Fall. Die Traktanden werden, wie auf der Einladung publiziert, behandelt:

1. Wahl der Stimmezähler
2. Abnahme des Protokolls der GV 2022
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2022
 - a) Bilanz, Erfolgsrechnung
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzverlustes
 - d) Entlastung des Vorstandes
5. Anträge
 1. Antrag von Frau Böhmdörfer:
Änderung der Hausordnung, Punkt 8. Halten von Haustieren
 2. Antrag von Herrn Caradonna:
 - a) Waschküche im Buchweg 13 ausrüsten mit einer zweiten Waschmaschine
 - b) Waschen bis 22 Uhr und zusätzlich an den Sonn- und Feiertagen möglich
6. Verschiedenes
Entwicklung der BWG Rhenania in den nächsten Jahren

1. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden wie folgt vorgeschlagen:

Silvia Götze, Heinz Groth, Sabrina de la Cruz, Beatrice Decurtins, Renè Lang, Charlotte Brügger

Der Präsident fragt, ob alle Stimmberechtigten damit einverstanden sind.

Beschluss: Die Stimmzähler werden einstimmig gewählt.

2. Protokoll der GV 2022

Das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung wurde allen zugestellt. Es kann im Jahresbericht 2022 (Seite 4 - 6) und auf der Homepage (www.bwg-rhenania.ch) nachgelesen werden. Der Präsident möchte wissen, ob noch jemand etwas hinzuzufügen hat. Dies ist nicht der Fall.

Beschluss: Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Dominik Schnieper bedankt sich bei der Protokollführerin, Martina Meier, für das sauber geführte Protokoll.

3. Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht des Präsidenten kann im Jahresbericht 2022 (Seite 8 + 9) nachgelesen werden.

Es wird nicht weiter auf den Jahresbericht eingegangen, da die Genossenschafterinnen und Genossenschafter diesen im Vorfeld bereits lesen konnten und es an der diesjährigen Generalversammlung Wichtigeres zu besprechen gibt.

Jetzt kommt er zu einem unangenehmen Teil. Er bittet die Anwesenden kurz aufzustehen, um den verstorbenen Genossenschaftern zu gedenken.

Der Präsident schliesst damit seine Erläuterungen zum gedruckten Jahresbericht ab und gibt das Wort Steve Wolfer (Vorstandsmitglied) zwecks Abnahme des Jahresberichtes durch die Generalversammlung.

Steve Wolfer stellt den Jahresbericht des Präsidenten zur Diskussion. Dies wird nicht gewünscht und es wird abgestimmt.

Beschluss: Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

Die Anwesenden verdanken die Arbeiten des Präsidenten mit einem Applaus.

4. Jahresrechnung 2022

a) Bilanz, Erfolgsrechnung

Die Kassierin begrüsst die anwesenden Genossenschafter und Genossenschafterinnen. Da dies ein Abend mit umfangreichen Information werden wird, wurde entschieden, dass ihre Ausführungen zur Jahresrechnung kurz gehalten werden. Auch bei den Finanzen wirft der Brand und die draus nötig gewordene Sanierung seine Schatten immer noch auf die Finanzzahlen. Die Bewirtschaftung der Wohnungen wird intensiver und aufwändiger. Das Jahresergebnis 2022 ist negativ und ergibt einen Reinverlust von CHF 2'812.69.

Bilanz 2022: Das Postkonto, das Verwaltungs-Bankkonto und das Baukonto, gemeinsam die Liquidität, beträgt rund CHF 519'753 und weist im Total einen höheren Saldo aus als in den Vorjahren. Dies aus gutem Grund: Die Unterhaltskosten für unsere Liegenschaften sind stark angestiegen. Für diese Ausgaben will die BWG Rhenania liquid bleiben und hat daher das Geld stehen lassen und nicht für zusätzliche Amortisationen genutzt.

Die Kasse im Büro ist aufgelöst worden, es sind daher keine Bargeld-Einzahlungen mehr möglich am Schalter.

Der Posten 'Forderung aus HK/NK-Abrechnung' erscheint erstmals (und hoffentlich auch letztmals) in der Bilanz. HK/NK-Stichtag ist jeweils der 31. Dezember und die Abrechnung wird den Mietern im März zugestellt. Für die Brunnenwiesenstrasse 60 ist die Abrechnung noch hängig. Es wird erstmals mit einer Ablesefirma zusammengearbeitet, die einen Teil der Abrechnung zusammenstellt. Leider sind noch nicht alle Zahlen für die Abrechnung vorhanden.

Letztmals in der Bilanz erscheint der Posten 'Vorrat Heizöl'. Das ist das Restöl aus den Häusern Brunnenwiesenstrasse 58 - 62. Das Öl wurde ausgepumpt und weiterverkauft, die Ölheizung ist entfernt worden.

Unterdessen werden die Rhenania-Liegenschaften mit Fernwärme durch den Energieverbund Neuhausen (EVNH) beheizt. Einzig die Häuser Brunnenwiesenstrasse 16 - 20 und Zollstrasse 45 - 49 haben noch eine gemeinsame Gasheizung.

Das Anlagevermögen beträgt CHF 37'504'247. Der Anlagewert ist mit dem Mehrwert durch die aktuelle Sanierung gestiegen.

Der Hypothekenbestand beträgt per Ende Jahr noch CHF 28'050'000 inklusive den CHF 600'000, die bereits fest als Amortisation Jahr 2023 eingeplant sind. Dieser Wert ist über lange Jahre gesunken und erhöht sich ebenfalls wieder durch die Sanierung. Es bleibt das Ziel, jährlich zu amortisieren.

Der Obligationenbestand hat sich durch Rückzahlungen um CHF 100'000 auf CHF 325'000 vermindert. Auch dies ist eine Verminderung von Schulden.

Rückstellungen: Der Saldo per Ende Jahr beträgt rund CHF 7'131'701. Wie auch in den letzten Jahren wurde der grösstmögliche Betrag für zukünftige Investitionen in den Liegenschaften als Rückstellungen gebildet. Gleichzeitig sind auch Rückstellungen von CHF 254'650 aufgelöst worden, um die laufende Rechnung nicht zu belasten:

- Bei der Rhenania/Bad. Bahnhofstrasse: Wechsel der Heizung zur Fernwärme
- Bei der Zollstrasse: Belagsarbeiten, Erdgas- und Wasserleitungen
- Bei der Birch/Schützenstrasse: Einbau diverser Badewannentüren
- Bei der Schützenstrasse 45 + 47: Ersatz der Sonnenstoren
- Bei der Birchstrasse 8 + 10: Modernisierung der Liftanlagen

Das Anteilscheinkapital aller Genossenschaftler beträgt CHF 850'500 und liegt um CHF 92'000 höher als im Vorjahr. Dieser grosse Sprung ergibt sich durch die Neuvermietung des sanierten Hauses Brunnenwiesenstrasse 60. Durch den Bezug der 14 Wohnungen im zweiten Halbjahr 2022 sind CHF 71'000 Anteilscheinkapital dazugekommen. Zusätzlich wird beim Auszug langjähriger Mieter aus einer Rhenania-Wohnung das Anteilscheinkapital für die Neuvermietung höher angesetzt.

Die Netto-Mietzinserträge von 2'649'615 sind um rund CHF 64'400 höher als im Vorjahr. Den Anstieg ist der Neuvermietung Brunnenwiesenstrasse 60 zu verdanken.

Auch bei der Statistik der Anzahl Wohnungswechsel (36) spiegelt sich die Brandliegenschaft wider. In den beiden Häusern 58 + 62 waren anfangs 2022 nur noch 4 Wohnungen bewohnt und auch diese Mieter sind in den ersten Monaten des Jahres ausgezogen, denn der Umbau dieser beiden Häuser ist im Sommer gestartet. Gleichzeitig hat die Erstvermietung im fertig sanierten Haus 60 begonnen. Ob die wenigen Wechsel von 2021 (23) durch Corona beeinflusst war, weiss man nicht.

Im neu sanierten Haus mit den 14 Wohnung leben 7 Mieter, die bereits Rhenania-Genossenschafter waren und intern gezügelt sind. 2 Familien sind sogar wieder dabei, die den Brand miterlebt haben.

Durch diese Wohnungswechsel standen die Wohnungen zusammengezählt total 270 Monate leer. Leermonate ergeben sich durch umfangreiche Renovationen bei Wohnungswechseln und durch nicht weitervermietete Wohnungen. Brunnenwiesenstrasse 58 - 62 hat den Grossteil der Leermonate /Leerstände verursacht, nämlich 194 Monate.

Für Reparaturen und Unterhalt wurden im Jahre 2022 CHF 919'092 ausgegeben. Die oben erwähnten grösseren Projekte von CHF 254'650 sind in diesem Total nicht enthalten, dafür wurden Rückstellungen aufgelöst. Diese Kosten haben sich in den letzten 3 Jahren auf einem hohen Level eingependelt, die Rhenania-Häuser werden durch ihr Alter reparaturanfälliger und damit kostenintensiver.

Der Verwaltungsaufwand weist total einen Betrag von CHF 372'806 auf, was rund CHF 27'500 mehr ist als im Vorjahr. Die Stellenprozente mussten wegen vermehrtem Arbeitsanfall nochmals aufgestockt werden und ein neuer Arbeitsplatz wurde eingerichtet. Mit Irene Nolè kam eine wertvolle Unterstützung dazu. Sie arbeitet ca. 1 Tag pro Woche und erledigt laufende Arbeiten, z. B. Kreditoren-Rechnungen verarbeiten, Monatsabschlüsse, Mahnläufe und Mietverträge erstellen.

Die Zinskosten von rund CHF 300'118 sind gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben. Das heisst, alle geleisteten Zinskosten für Hypotheken und Obligationen abzüglich der Zinserträge aus den Bankguthaben & Wertschriften ergeben den Finanzerfolg.

Die tiefen Zinssätze für die Hypotheken haben den gestiegenen Hypothekenbestand (wegen Sanierung) noch auffangen können. Dies wird sich 2023 ändern. Der Hypothekenbestand und die Hypothekarzinsen steigen, und jede fällig werdende Hypothek muss zu einem höheren Zinssatz erneuert werden.

Hinter der Position 'Periodenfremder Aufwand' von CHF 243'800 versteckt sich der im Normalfall zu erwartende Mietzins resp. der Mietzinsausfall der Sanierungshäuser. Es ist eine buchhalterische Bereinigung. Nach Abschluss der Sanierung entfällt diese Zahl wieder.

Fazit: Aus dem gestiegenen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand, den Schuldzinsen und dem ausserordentlichen Aufwand resultiert ein Reinverlust für das Jahr 2022 von CHF 2'812.69.

Die BWG Rhenania ist jedoch zuversichtlich, dass sie schon im Jahr 2023 mit der Vermietung der beiden neu sanierten Häuser aus den roten Zahlen wieder heraus sind.

Damit die Genossenschaft finanziell gesund bleibt, braucht es genügend Einnahmen, und das sind die Mietzinszahlungen, resp. die Nettomietzinsen der Mieter.

Die Genossenschaft ist darauf angewiesen, dass sie die steigenden Kosten durch Mehreinnahmen bei den Mietzinsen finanzieren kann. Die Referenzzinssatz-Erhöhung ist am 1. Juni 2023 durch die Medien gegangen und wird auch bei den Rhenania-Mietern eine Anpassung der Nettomiete zur Folge haben.

b) Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht der Revisionsstelle wurde im Jahresbericht abgedruckt. Der Präsident erwähnt, dass die Revision nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision erfolgte.

Der Antrag auf Verwendung des Bilanzverlust von CHF 128'649.65 entspricht dem Gesetz und den Statuten. Der Präsident möchte wissen, ob jemand Fragen dazu hat. Es werden keine Fragen gestellt.

Es wird über die Jahresrechnung 2022 und zum Bericht der Revisionsstelle abgestimmt.

Beschluss: Jahresrechnung 2022 und Bericht der Revisionsstelle werden einstimmig angenommen.

Der Präsident bedankt sich nochmals bei Claudia Hermann und der Park Consulting AG für die geleistete Arbeit.

c) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzverlustes

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

Verlustvortrag	-125'836.96
Reinverlust 2022	<u>-2'812.69</u>
Bilanzverlust per 31.12.2022	<u>-128'649.65</u>

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

Einlage in den Reservefond	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>-128'649.65</u>
Total Bilanzverlust	<u>-128'649.65</u>

Beschluss: Einstimmig angenommen.

d) Entlastung des Vorstandes

Der Präsident bittet die Anwesenden mit Erhebung der Stimmkarte um Entlastung des Vorstandes.

Beschluss: Einstimmig angenommen.

Dominik Schnieper bedankt sich, auch im Namen des Vorstandes, für das entgegengebrachte Vertrauen.

5. Anträge

Antrag 1 von Frau Böhmdörfer Buchweg 15

Der Vorstand hat dazu einen Gegenvorschlag erarbeitet. Er schlägt vor, den Genossenschafterinnen und Genossenschafter deren Wohnung einen Sitzplatz hat, Katzen mit Freigang zu erlauben. Katzentreppen und weiteres wird jedoch nicht erlaubt. Ebenfalls sind Hunde nach wie vor nicht erlaubt.

Es wurde das Wort an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gegeben. Ein Veto war, dass die restlichen Genossenschafterinnen und Genossenschafter benachteiligt werden, wenn nur die Wohnungen mit Sitzplatz Freigänger Katzen halten dürfen. Ein anderer Genossenschafter meldet, dass es so zu einer Katzenplage kommen kann.

Der Antrag wird nun der GV zur Abstimmung übergeben:

- 4 Stimmen für den Antrag von Frau Böhmdörfer
- 20 Stimmen für den Gegenvorschlag vom Vorstand
- 40 Stimmen für die Ablehnung beider Vorschläge
- 3 Enthaltungen

Beschluss: Der Antrag von Frau Böhmdörfer sowie der Gegenvorschlag vom Vorstand wurde abgelehnt. Katzen mit Freigang sind nach wie vor verboten.

Antrag 2 von Herr Caradonna Buchweg 13

- a) Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben den Antrag von Herrn Caradonna betreffend einer zweiten Waschmaschine im Jahresbericht vorgefunden und konnten diesen durchlesen.

Dominik Schnieper erwähnt, dass der Vorstand für alle Liegenschaften das gleiche haben möchte, daher müssten in allen Liegenschaften die Waschküchen erweitert werden. Der Vorstand macht den Vorschlag, den Antrag a) abzulehnen, da dieser mit hohen Kosten verbunden ist. Das ganze Kartensystem müsste erneuert werden und es sind ebenfalls nicht alle Waschküchen für eine weitere Waschmaschine geeignet.

Der Antrag wird nun der GV zur Abstimmung übergeben:

- 1 Stimme für den Antrag von Herrn Caradonna
- 62 Stimmen gegen eine weitere Waschmaschine
- 4 Enthaltungen

Beschluss: Der Antrag von Herrn Caradonna wurde abgelehnt. Es wird keine weitere Waschmaschine geben.

- b) Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben den Antrag von Herrn Caradonna betreffend waschen an Sonn- und Feiertagen und längeres waschen im Jahresbericht vorgefunden und konnten diesen durchlesen.

Der Vorstand macht einen Gegenvorschlag: Längeres waschen bis 22 Uhr und waschen am Sonntag erlauben. Waschen an Feiertagen nicht erlaubt. Ebenfalls macht der Vorstand den Vorschlag, dass sich die Wohnparteien nur noch für max. 4 Felder pro Tag eintragen können. Somit ergibt sich für den Rest des Wohnblocks wieder freie Waschzeit und die Maschine wird nicht den ganzen Tag blockiert.

Es wurde nun nochmals nach Stimmen der Genossenschafter und Genossenschafterinnen gefragt. Es kam eine Stimme, die fand, dass man am Sonntag nicht waschen sollte. Eine

Weitere war, dass man dann Probleme bekommt mit dem Wäsche aufhängen im Freien am Sonntag. Dominik Schnieper teilt mit, dass dies nicht erlaubt ist und dies im Schweizer Gesetz so verankert ist. Dies werde auch klar so in der Hausordnung vermerkt. Ebenfalls, dass der Secomat ab 22 Uhr abgestellt werden muss.

Nun wird über den zweiten b) Antrag von Herrn Caradonna abgestimmt:

- 7 Stimmen sind für den Antrag von Herr Caradonna
- 37 Stimmen sind für den Gegenvorschlag des Vorstandes
- 19 Stimmen sind für die Ablehnung beider Vorschläge
- 4 Enthaltungen

Beschluss: Der Gegenvorschlag des Vorstandes wurde mit 37 Stimmen angenommen. Die Waschküchenordnung wird angepasst.

6. Verschiedenes

Dominik Schnieper teilt mit, dass der Referenzzinssatz in den letzten 15 Jahren immer gesunken ist. Nun ist er aber per 1. Juni 2023 von 1.25% auf 1.5% gestiegen. Die BWG Rhenania wird die Nettomiete ebenfalls anpassen. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Nettomiete ca. 6.5 bis 7 % ergibt. Die BWG Rhenania muss die steigenden Kosten tragen können. Die Mietzinsanpassung wird per 1. Oktober 23 erfolgen.

Dominik Schnieper erklärt, wie das weitere Vorgehen für die Zukunft der Rhenania sein wird. Welche Umbauten nun im Vordergrund stehen werden.

Eine Mieterin fragt, ob es möglich wäre, die Fensterläden in der Badischen Bahnhofstrasse ersetzen zu lassen. Sie seien sehr alt und lassen sich auch nicht mehr richtig schliessen. Dominik Schnieper versichert, dass sich der Vorstand darüber Gedanken machen wird.

Wir nähern uns nun dem Ende der Generalversammlung und der Präsident möchte wissen, ob noch jemand Fragen hat. Dem ist nicht so. Dominik Schnieper bittet die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, gegenseitig Rücksicht zu nehmen.

Dominik Schnieper bedankt sich bei den Vorstandskollegen für die geleistete Arbeit. Er wünscht allen "En Guete" und später eine gute Heimkehr.

Der Präsident schliesst die 72. Generalversammlung um 20:40 Uhr.

Dominik Schnieper
Präsident

Martina Meier
Protokollführerin