

## Jahresbericht 2021

### 1. Allgemeines

Nach dem ersten Corona-Jahr 2020 war auch das Jahr 2021 von der Pandemie geprägt. Wegen der starken Zunahme von Infektionen ordnete der Bundesrat im März 2021 schärfere Massnahmen an, worauf sich der Vorstand erneut gezwungen sah, die ursprünglich auf den 22. April 2021 geplante Generalversammlung (GV) auf den 9. Juni 2021 zu verschieben. Immerhin konnten wir die GV an diesem Datum noch vor den Sommerferien ordentlich durchführen. Dagegen mussten wir die Gründungsversammlungen der Siedlungsvereine (SV) einmal mehr auf ein späteres Datum verschieben. Noch vor der nächsten Corona-Welle im Herbst 2021 gelang es dann aber endlich, am 24. August 2021 den SV Sennenwiese, am 2. September 2021 den SV Buchthalerstrasse und am 7. September 2021 den SV Furkastrasse zu gründen.

Die Zusammensetzung des an der GV 2020 für drei Jahre gewählten Vorstandes (Art. 29 Abs. 3 Statuten) blieb 2021 unverändert: Werner Oechlin (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 2021 zu insgesamt vier Sitzungen, darunter am 26. August 2021 zu einer halbtägigen Retraite zum Thema Corporate Governance (Sicherstellung einer verantwortungsbewussten und wirkungsorientierten Führung).

### 2. Mitgliederbestand / Leerstände Wohnungen

Der Mitgliederbestand bei den WohnungsmieterInnen ist auch im Jahre 2021 nochmals leicht angewachsen auf 74 % (Vorjahr 71 %), obwohl wegen der Sanierungsarbeiten in der Siedlung Sennenwiese überdurchschnittlich viele Kündigungen von Wohnungen zu verzeichnen waren (v.a. wegen Lärmimmissionen). Aus demselben Grund konnten die gekündigten Wohnungen teilweise (noch) nicht wiedervermietet werden, weshalb sich auch die Zahl der Leerstände per Jahresende um eine auf fünf Wohnungen (vier davon in der Siedlung Sennenwiese) erhöht hat (Vorjahr vier Wohnungen). Wir sind aber zuversichtlich, dass diese Wohnungen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder besetzt und damit die Leerstände auf das im Rahmen der üblichen MieterInnen-Wechsel liegende Mass (null bis max. drei Leerstände) reduziert werden können.

### **3. Verwaltung**

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und unserer Verwaltung (BWG Rhenania) verlief auch 2021 eingespielt und routiniert. Zuständig für die Administration sind weiterhin Claudia Hermann (Buchhaltung), Martina Meier (Vermietung) und Dominik Schnieper (technische Verwaltung).

Zu Problemen in der Kommunikation zwischen MieterInnen und der Verwaltung kam es, als Dominik Schnieper anfangs Juli 2021 so schwer erkrankte, dass er vier Wochen in Spitalpflege verbringen musste und bis Ende August 2021 am Arbeitsplatz ausfiel. In dieser Zeit gelang es leider nicht immer, die Erreichbarkeit der Verwaltung während der angegebenen Öffnungszeiten (Mo/Mi/Fr 8-11 und 14-17 Uhr; Di/Do 8-12 Uhr) zu gewährleisten, was bei den MieterInnen zu Unmut und Reklamationen führte. Weitere Beanstandungen gab es zu den Einrichtungen und zur Nutzung der Waschräume (Installation Zähler bei Waschmaschinen, Tumbler) sowie zum Dauerbrenner Hauswartung (KAWO).

Am 25. November 2021 kam es deshalb zu einer Aussprache zwischen den PräsidentInnen der Siedlungsvereine (Vanessa Graf, SV Sennenwiese, Christof Rothen, SV Buchthalerstrasse, Peter Klein, SV Furkastrasse) und der um Dominik Schnieper (Verwaltung) erweiterten Geschäftsleitung (Werner Oechslin, Heinz Lacher, Werner Bianchi). Im Anschluss daran traf der Vorstand am 15. Dezember 2021 verschiedene Massnahmen und Anordnungen an die Verwaltung zur Behebung der Kommunikations- und schrittweise – im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten – auch der Waschräume. Zum Problem Hauswartung (KAWO) fasste der Vorstand einen Beschluss und kündigte an, die Mitglieder an der GV vom 11. Mai 2022 darüber näher zu informieren. Gleichzeitig liess er in den einzelnen Siedlungen verschiedene Mängel an Gebäuden, Wohnungen und im Aussenbereich beheben sowie Reparaturen ausführen. Auf alle Reklamationen und Anregungen konnte er aber nicht eingehen. Unter anderem lehnte er den Wunsch nach individuellen Lösungen von Stromanschlüssen für E-Autos ab. Aus technischen und finanziellen Gründen kommt nur eine für alle MieterInnen zugängliche zentrale Lösung in der Tiefgarage und angesichts der hohen Investitionskosten erst dann infrage, wenn dies von einer massgeblichen Anzahl MieterInnen gewünscht wird (z.B. mindestens ein Viertel der ParkplatzmieterInnen).

### **4. Sanierungsprojekt Sennenwiese**

Im Jahresbericht 2021 kündigten wir noch an, dass die Sanierungsarbeiten spätestens Ende 2021 abgeschlossen sein würden. Schon im Frühjahr 2021 zeigte sich, dass dieses ehrgeizige Ziel nicht eingehalten werden konnte. Einerseits stiessen die ausschliesslich lokalen Unternehmer und Handwerker mit dem grossen Auftragsvolumen an ihre Kapazitätsgrenzen. Andererseits kam es wegen der grassierenden Corona-Pandemie immer wieder zu personellen Engpässen. Die Baukommission (Andres Bächtold, Heinz Lacher, Christian di Ronco) entschied daher, das Sanierungsprojekt in zwei

Etappen auf die Jahre 2021 und 2022 aufzuteilen. Zu Mehraufwand führten alsdann zusätzliche bauliche Abklärungen und Massnahmen (Kanalisation) sowie Erweiterungen (neue Balkone Fulachstrasse 255 und 257).

Die erste Etappe mit der Sanierung der Liegenschaften Sennereistrasse 94 und Fulachstrasse 255/257 konnte Ende 2021 mit Ausnahme der Fensterläden (teilweise), Isolation Kellerdecke und Elektroinstallationen praktisch abgeschlossen werden. Die zusätzlichen Balkone und die Solaranlagen in allen Wohnblöcken der ersten Etappe sind montiert. Nach erfolgreicher Absolvierung eines bürokratischen Hindernislaufes über die «Hürden» (Weisungen) der Eidgenössischen Elektrizitätskommission (EiCom) konnten auch die formalrechtlichen Voraussetzungen für die Inbetriebnahme der Solaranlagen und eine praktikable Zusammenarbeit mit SH Power erfüllt werden.

Die zweite Etappe mit analoger Sanierung der Liegenschaften Sennereistrasse 92 und Fulachstrasse 251/253 wird voraussichtlich Ende Oktober 2022 abgeschlossen sein.

## **5. Schlusswort und Dank**

Eine grosse Herausforderung blieben auch im Jahr 2021 die Corona-bedingten behördlichen Massnahmen und Einschränkungen, welche nach wie vor sowohl die administrativen und organisatorischen Abläufe als auch die interne und externe Kommunikation erschwerten. Dies führte unter anderem zu den erwähnten Verzögerungen und Verschiebungen, welche nicht zuletzt auch unser Sanierungsprojekt Sennenwiese betrafen. Mit vereinten Kräften und manchmal auch etwas Improvisation haben sich der Vorstand, die Baukommission und die Verwaltung bemüht, diese Probleme wenigstens so weit in den Griff zu bekommen, dass die den MieterInnen entstandenen Umtriebe und Beeinträchtigungen auf ein erträgliches Mass reduziert werden konnten. Erfreulich ist, dass wir auch in finanzieller Hinsicht auf ein gutes Jahr zurückblicken können (siehe Jahresrechnung 2021).

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, aber auch für ihr Verständnis, wenn wir ihre Wünsche nicht immer erfüllen konnten.

Schaffhausen, 14. Februar 2022

Namens des Vorstandes:

Werner Oechslin

Präsident NWGS