

Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 24. April 2015

Ort: Restaurant «Altes Schützenhaus», Rietstrasse 1, 8200 Schaffhausen

Anwesend: 100 Personen, wovon 69 stimmberechtigte GenossenschafterInnen

Entschuldigt: 45 GenossenschafterInnen
Götz & Rufer Treuhand AG, Stein am Rhein

Dauer: 19.00 - 20.15 Uhr

Traktandenliste:

1. Appell / Eintrittskontrolle
2. Ernennung von Stimmenzählern
3. Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2014
4. Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung
5. Abnahme der Jahresrechnung und Bilanz sowie Entlastung der Verwaltung
6. Genehmigung des Voranschlages 2015
7. Anträge Verwaltung gemäss beiliegendem Schreiben
8. Allgemeine Umfrage

Der Präsident, Christian Vogel, eröffnet um 19.00 Uhr die Generalversammlung. Er begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen und Gäste, insbesondere Ralph Oster als Vertreter der Schaffhauser Kantonbank.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

T 1 Appell / Eintrittskontrolle

Es sind 69 stimmberechtigte GenossenschafterInnen anwesend. Das absolute Mehr beträgt 35 Stimmen.

Der Präsident bedankt sich bei Johanna und Fredy Heer für die reibungslose Durchführung der Eingangskontrolle.

T 2 Ernennung von Stimmenzählern

Als Stimmenzähler werden die Herren Christian Luk, Peter Heggli und Walter Kaissl vorgeschlagen und von der Versammlung *einstimmig* gewählt.

T 3 Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2014

Das Protokoll wurde im Mai 2014 allen GenossenschafterInnen zugestellt und es wird auf ein Verlesen verzichtet.

Das von Peter Allemann verfasste Protokoll wird verdankt und *einstimmig* mit Applaus genehmigt.

T 4 Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung

Der Geschäftsbericht 2014 wurde allen GenossenschafterInnen zusammen mit der Einladung für die Generalversammlung rechtzeitig zugestellt.

Der Präsident verweist auf den ausführlichen Geschäftsbericht, aus welchem unter anderem die wesentlichen Tätigkeiten der Verwaltung sowie Informationen über Renovationen und Unterhaltsarbeiten entnommen werden können.

Zu Ehren der verstorbenen GenossenschafterInnen erheben sie alle für eine Gedenkminute. Von Seiten der GenossenschafterInnen gibt es keine Wortmeldungen und der Jahresbericht wird *einstimmig* genehmigt.

T 5 Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz sowie Entlastung der Verwaltung

Der Präsident weist auf die verschiedenen Rechnungen hin. Die Betriebsrechnung ~~sHallenbad%~~ schliesst mit einem Verlust von CHF 2~~9~~09.15 ab (Details siehe Seite 9 im Geschäftsbericht).

Die Gesamtrechnung ~~sWOGESA%~~ schliesst mit einem Verlust von CHF 48~~4~~48.28 ab (Details siehe Seite 11 im Geschäftsbericht).

Niklaus Büchler informiert, dass für den ~~sUnterhalt%~~ CHF 650~~0~~00.00 budgetiert wurden, die Rechnung jedoch mit CHF 1~~4~~34~~3~~81.03 um CHF 484~~3~~81.03 höher ausgefallen ist. Bei dieser Differenz handelt es sich um den Betrag, welcher für die Schlussabrechnung ~~sSanierung Neutrotte%~~ verwendet wurde.

Dem Bericht der externen Revisionsstelle Götz & Rufer Treuhand AG (siehe Seite 13 im Geschäftsbericht) kann zusammenfassend entnommen werden, dass die Revision auf keine Sachverhalte gestossen ist, aus denen geschlossen werden müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Die internen Revisoren, Sandra Mettler und Jakob Baur haben die Jahresrechnung 2014 themenbezogen geprüft. Jakob Baur kommentiert den Revisorenbericht (Details siehe Seite 14 im Geschäftsbericht).

Im Namen der Revisoren beantragt Jakob Baur, die Jahresrechnung 2014 zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Er bedankt sich bei Niklaus Büchler für die vorzügliche und saubere Buchführung und richtet auch an die übrigen Verwaltungsmitglieder ein grosses Dankeschön für die geleistete Arbeit.

Von Seiten der GenossenschafterInnen gibt es keine Wortmeldungen. Die Genehmigung der Jahresrechnung 2014 sowie die Entlastung der Verwaltung erfolgt unter Applaus *einstimmig*.

T 6 Genehmigung des Voranschlages 2015

Das Budget 2015 wurde vom Kassier ausgearbeitet und von der Verwaltung genehmigt (Details siehe Seite 12 im Geschäftsbericht).

Niklaus Büchler erklärt einige Budget-Posten. Für den Unterhalt sind nur CHF 500~~0~~00.00 budgetiert, damit mehr Geld für das Sanierungsvorhaben ~~sHochhaus%~~ zur Verfügung steht. Die Mietzinseinnahmen sind gegenüber 2014 um CHF 100~~0~~00.00 höher budgetiert, da die WEG-Rückzahlungen ~~sSilhouette%~~ weggefallen sind. Das Budget 2015 sieht einen Gewinn von CHF 14~~5~~00.00 vor.

Der Voranschlag 2015 wird von der Versammlung *einstimmig* genehmigt.

T 7 Anträge der Verwaltung gemäss beiliegendem Schreiben

Der Präsident erinnert nochmals daran, dass an der letztjährigen Generalversammlung die Verwaltung beauftragt wurde, die Möglichkeit einer externen Liegenschaftsverwaltung abzuklären mit dem Ziel, an der GV 2015 Resultate zu präsentieren. Die Genossenschaft steht vor einer sehr grossen Herausforderung, ihre längerfristige Zukunft neu zu gestalten. Verwaltungintern wurde diese Aufgabe an Peter Allemann und Markus Meier übertragen, welche diesen Auftrag mit grossem Engagement und Ernsthaftigkeit erledigt haben

(Details siehe Informationsschreiben).

- 3 .

Peter Allemann erklärt, dass man beim Informationsschreiben darauf geachtet habe, dieses so ausführlich wie nur möglich zu verfassen. Aufgrund der vielen Reaktionen musste man jedoch im Nachhinein feststellen, dass die Informationen vielleicht zu ausführlich waren. Vor allem der Antrag 2 bezüglich Verkauf hat zum Teil heftige Reaktionen ausgelöst. Ein Verkauf im jetzigen Zeitpunkt steht nicht zur Diskussion. Man wollte sich einfach zu diesem Thema nicht ganz verschliessen, weil bei den vielen Gesprächen mit zukünftigen Partnern für

die externe Liegenschaftsverwaltung, auch das Thema Verkauf immer wieder angesprochen wurde. Ein Verkauf käme zudem nur in Frage, wenn der Käufer Gemeinnützigkeit garantieren könnte.

Im Moment kommt für die WOGESA nur eine externe Liegenschaftsverwaltung in Frage und diesbezüglich ist das Auswahlverfahren abgeschlossen und man hat sich innerhalb der Verwaltung für einen Partner entschieden. Dieser Partner hat Erfahrung mit der Verwaltung von Genossenschaften und man hat sich zum Ziel gesetzt, ab Januar 2016 mit der externen Verwaltung zu starten.

Die anschliessende Diskussionsrunde wird rege genutzt und Peter Allemann beantwortet in etwa die folgenden Fragen:

Fragen:	Antworten:
- Auf welchen Partner ist die Wahl gefallen?	Wir möchten heute noch keinen Namen nennen, da auch noch das Resultat der Abstimmung über eine externe Verwaltung abgewartet werden muss.
- Bleibt bei einem externen Partner, die Verwaltung der WOGESA bestehen?	Ja auf jeden Fall. Das oberste Organ bleibt die Generalversammlung und es braucht nach wie vor seitens der WOGESA einen Vorstand (Verwaltungsrat) für die Verantwortung.
- Bedarf es bei einer externen Verwaltung einer Änderung der Statuten?	Gemäss aktuellen Statuten ist die Generalversammlung ermächtigt, eine externe Liegenschaftsverwaltung einzusetzen. Man wird jedoch die aktuellen Statuten in jedem Fall überprüfen.
- Wie viele Stellen sind im Verwaltungsrat vorgesehen und wer wird seitens der WOGESA darin Einsitz nehmen?	Aktuell tendieren wir auf 3 Personen. Ch. Vogel, P. Allemann und eine noch zu bestimmende Person. Die Anzahl Personen für den Verwaltungsrat ist jedoch noch nicht definitiv.
- Hat man auch mit der Eisenbahner-Genossenschaft für eine Zusammenarbeit Kontakt aufgenommen?	Ja, Gespräche haben stattgefunden. Aber wenn keine jüngeren Personen für die Verwaltung gefunden werden, bringt eine Zusammenarbeit/Fusion nichts.
- Wie hoch sind die Kosten für eine externe Verwaltung?	Es muss mit Kosten von jährlich ca. CHF 120'000.00 gerechnet werden. Die Kosten für die aktuelle Verwaltung betragen ca. CHF 75'000.00.
- Muss bei einer Fremdverwaltung mit einem Mietzinsaufschlag gerechnet werden?	Nein, die höheren Kosten für eine Fremdverwaltung haben keinen Mietzinsaufschlag zur Folge.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr gewünscht werden und es den Anschein macht, dass alle Fragen/Bedenken zur Zufriedenheit beantwortet werden konnten, lässt der Präsident über die beiden Anträge abstimmen.

Antrag 1 Externe Verwaltung:

Zustimmung zur Einsetzung einer externen Liegenschaftsverwaltung

Dafür: 60
Dagegen: 6
Enthaltungen: 3

Antrag 2 Verkauf:

Verbindlicher Auftrag zum Führen von Verkaufsverhandlungen

Dafür: 7
Dagegen: 60
Enthaltungen: 2

T 8 Allgemeine Umfrage

- Eine Genossenschafterin regt an, dass im Geschäftsbericht bei den Organen der WOGESA auch die Stelleninhaberin des Sekretariates namentlich aufgeführt wird.
Der Präsident nimmt diese Anregung gerne zur Kenntnis.
- Ein Genossenschafter möchte wissen, warum die Kabinettüren der Lifte in der Neutrotte nicht nachträglich mit Lichtgitter nachgerüstet wurden, wie dies in den übrigen Liegenschaften der Fall war.
R. Kilchmann antwortet, dass sich dies bei den Liften in der Neutrotte nicht mehr lohnt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Präsident bei allen, die zur guten Entwicklung der Genossenschaft beigetragen haben, insbesondere dem Verwaltungsteam, welches die zugewiesenen Aufgaben kompetent und speditiv ausgeführt hat.

Ein spezieller Dank geht an Herrn Robert Spescha, der während über 50 Jahren in der Liegenschaft Hochstrasse mit sehr grossem Engagement das Hauswartamt ausgeführt hat und für die Mieterschaft immer ein offenes Ohr hatte. Die offizielle Verabschiedung von Herrn Spescha durch die Verwaltung hat im Dezember 2014 stattgefunden.

Der Präsident dankt allen Hauswarten, die mit Umsicht, Geduld und grossem Engagement für die Sauberhaltung der Liegenschaften und deren Umgebung sorgen.

Ein spezieller Dank geht an den Unterhaltschef Ruedi Kilchmann für seinen unermüdlichen Einsatz zum Wohle der Mieterschaft. Die Versammlung untermauert diesen Dank mit einem grossen Applaus.

Ein Dankeschön geht auch an die MieterInnen, welche durch gegenseitiges Verständnis und Toleranz für ein angenehmes Wohnklima innerhalb der Gemeinschaft sorgen.

Der Präsident schliesst die Versammlung und dankt für das Erscheinen und Mitmachen und wünscht zum bevorstehenden Nachtessen allen einen guten Appetit.

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 29. April 2016, 19.00 Uhr, statt.

Für das Protokoll:

Der Sekretär:

Der Präsident:

Markus Meier

Christian Vogel

Schaffhausen, 7. Mai 2015/MM