



Jahresbericht 2016

Einleitung

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Im Jahr 2016 gab es für die Wohnbaugenossenschaft WOGESA grosse Veränderungen.

Die Firma Dr. Kurt Peyer AG startete ab Januar die externe Bewirtschaftung und auch der Vorstand hat sich verändert.

Mein Einstieg als neue Präsidentin der WOGESA war dank der grossen Unterstützung meiner Vorstandskollegen Peter Allemann, Ruedi Kilchmann, Markus Meier und Stefan Schmidig sehr erfolgreich. Dafür möchte ich mich an dieser Stelle bei allen recht herzlich bedanken.

Sie waren auch immer bereit, ihre Zeit zu investieren und Verantwortung zu übernehmen.

Dies ist heute keine Selbstverständlichkeit mehr und das schätze ich sehr.

Mir als Präsidentin ist es sehr wichtig, dass unser Handeln immer dem Interesse der WOGESA dient und den rechtlichen Anforderungen entspricht. So konnten wir aktiv mit Ideen und Fragen gemeinsam wichtige Entscheide fällen.

Zum anderen möchte ich mich auch bei allen Mitarbeitenden unserer Geschäftsstelle der Firma Dr. Kurt Peyer AG recht herzlich bedanken, die immer für uns da sind, wenn wir sie brauchen. Vor allem unseren Immobilienbewirtschaftern Herrn Adrian Ehrat und Marco Gabrieli, die oft mit viel Geduld und Professionalität unseren Mietern einen Dienst erweisen und das Wohnen angenehm gestalten. Auch die Anliegen und Wünsche des Vorstandes wurden konsequent umgesetzt.

Mit diesem Team macht es Freude, die Wohnbaugenossenschaft zu führen und in die Zukunft zu begleiten.

Mit dieser Neuorganisation konnten wir uns neuen und auch schon vorab geplanten Aufgaben widmen.

Das Sanierungsprojekt Winkelriedstrasse 24 ("Sonnegg") das im Geschäftsbericht 2015 schon erwähnt und angekündigt wurde, konnte leider bis zum heutigen Zeitpunkt nicht realisiert werden.

Aufgrund der Einsprache von Herrn E. Schwyn, musste der Regierungsrat die vom Stadtrat gutgeheissene Baubewilligung nochmals überprüfen. Der Regierungsrat hat die Bewilligung des Stadtrates und des Bauinspektorats umgestossen und den Rekurs von Herrn E. Schwyn gutgeheissen. Wir müssen daher das Bauprojekt neu überarbeiten und eventuell eine neue Baueingabe einreichen. Die betroffenen Mieter wurden schon darüber in Kenntnis gesetzt und weitere Informationen werden folgen.

Realistisch eingeschätzt werden wahrscheinlich im Jahr 2017 noch keine Bauarbeiten an der Winkelriedstrasse 24 ("Sonnegg") erfolgen.

Die Präsidentin
Sandra Mettler

Schaffhausen, im April 2017

Kurzbericht 2016

Die wichtigsten Zahlen der WOGESA:

Angaben in CHF	2016	2015	Differenz in %
Mietzinseinnahmen	2'783'718	2'682'455	3.8
Betrieblicher Aufwand	2'071'998	1'604'237	29.2
Abschreibungen	75'000	425'000	-82.4
Finanzaufwand	548'357	594'225	-7.7
Jahresgewinn	18'756	57'934	-67.6
Immobilienwert (Buchwert)	25'335'700	25'518'700	-0.7
Fremdkapital	26'282'771	26'067'092	0.8
Eigenkapital	428'336	411'180	4.2
Wohnungswechsel ¹⁾	25	15	66.7

1) inkl. Wechsel von Gewerberäumen

Jahresbericht 2016

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

2016 war ein Jahr, das kaum Zeit zum Durchatmen liess. Viele politische Überraschungen, wie die Wahl von Donald Trump zum US-Präsidenten oder der Ausstieg der Briten aus der EU (Brexit), aber auch die verheerenden Terroranschläge u.a. in Brüssel und Nizza bewegten uns.

Das Weltgeschehen, insbesondere auch die tiefen Zinssätze, beeinflussten die Immobilienbranche im vergangenen Jahr ebenfalls wesentlich:

Schon einige Jahre sind vergangen, dass Bundes- und Kassenobligationen vier Prozent Jahreszins brachten. Diese waren die Lieblingspapiere solider Sparer und waren auch die Grundlagen, um Lebensversicherungen und die Altersvorsorge zu finanzieren. Heute wissen weder Pensionskassen noch private Sparer wohin mit ihren Vorsorgevermögen. Investitionen in Immobilien versprechen zumindest eine Sicherung des Vermögens und stellen für viele eine verlässliche Ertragsquelle dar. Allerdings sind die Regeln, von denen man sich lange bei Investitionen in Immobilien leiten liess, teilweise ausser Kraft gesetzt. Seit ganze Volkswirtschaften, Staatshaushalte und Banksysteme im extremen Masse vom billigen Geld abhängig sind, bestimmen Politiker und Notenbanken zusehends das künftige Auf und Ab der Immobilienmärkte.

Folgende Auswirkungen haben wir im Jahr 2016 auf dem Immobilienmarkt beobachtet:

- Der Mietwohnungsmarkt tendiert an verschiedenen Orten in Richtung Überangebot, setzt die Mieten unter Druck und erhöht die Leerstandsquote.
- Die Kreditnehmer konnten auch im Jahr 2016 von tiefen Zinsen profitieren.
- Käufe über das Internet und Käufe im nahegelegenen Ausland brachten sinkende Detailhandelsumsätze. Diese beeinflussen die Mietzinse der Verkaufsflächen nach unten, ausserdem ist ein Trend zu kleineren Verkaufsflächen erkennbar.
- Die Büroflächen werden deutlich günstiger vermietet als in den Jahren zuvor.
- Trotz den steigenden Zinsen der Hypotheken nach der Wahl von Donald Trump zum amerikanischen Präsidenten ist es nicht ausgeschlossen, dass der Referenzzins im Jahr 2017 von 1.75% auf 1,5% sinken wird.
- Die Verkaufspreise von Mehrfamilienhäusern sind immer noch sehr hoch.
- Einige Schweizer Banken fordern Lockerungen bei den Hypothekarkreditvergaben.
- Im Jahr 2016 sind die Ölpreise stark gestiegen.

Was bedeuteten diese Entwicklungen für die WOGESA? Wir müssen vor allem bei unseren Gewerbeflächen mit mehr Leerständen rechnen. Wir können die Mietzinse bei sinkenden Hypothekarzinsen nicht senken. Wir müssen diese Tiefzinsphase nutzen und über die nächsten zehn Jahre den aufgeschobenen Unterhalt unserer Liegenschaften mit umfassenden Sanierungen aufholen. Bei passender Gelegenheit sollten wir prüfen, ob wir unseren Liegenschaftsbestand mit neueren Liegenschaften ergänzen können. So können wir uns im immer härter werdenden Immobilienmarkt optimal positionieren.

Aber nun zum Jahresbericht von unseren Liegenschaften:

Wie in der Einleitung beschrieben, wollten wir an der **Winkelriedstrasse 24 ("Sonnegg")** im Frühjahr 2016 mit der umfassenden Sanierung beginnen. Die Baueinsprache von Herrn Schwyn verzögerte den Start und wir mussten das ganze Jahr hindurch auf den Entscheid des Regierungsrates warten. Neun Wohnungen standen leer. Diese galt es schnellstmöglich wieder zu vermieten. Bei fünf von diesen Wohnungen wurde eine umfassende Sanierung (ohne Küchen und Badezimmer) durchgeführt. Durch die Verzögerungen entstand im Jahr 2016 eine Ertragsminderung durch Leerstände von rund Fr. 47'000.-. Anfangs 2017 stiess der Regierungsrat die durch die Stadt bewilligte Sanierung um. Nun gilt es ein neues Sanierungskonzept zu erstellen.

In der **Stauffacherstrasse 32** gab es beim Coiffeursalons und in zwei Wohnungen Mieterwechsel. Mit Bedauern mussten wir auch die Kündigung des GVS-Ladens entgegennehmen. Bis heute haben wir noch keinen neuen Mieter gefunden.

In der **Winkelriedstrasse 28 und 30 ("Dürstling")** wurde das Jahr 2016 von sieben Mieterwechseln geprägt. Kleinere und grössere Wohnungssanierungen waren die Folgen.

In der **Hochstrasse 291-295** wurde der Laden umgebaut. Dies erforderte eine umfassende Sanierung bei der auch brandtechnische Massnahmen umgesetzt werden mussten. Der Vorplatz bekam einen neuen Belag und wurde umgestaltet. Für die Verschönerung sorgen auch vier Bäume, die durch die

Stadtgärtnerei gepflanzt wurden. Die neue 30er Zone brachte eine wesentliche Verkehrsberuhigung mit sich. Im August bezog der Denner die neuen Räumlichkeiten. All diese Veränderungen tragen wesentlich zur Attraktivierung des Hochstrassequartiers bei.

In der **Neutrottenstrasse 79 und 81** hatten wir drei Wohnungswechsel. Sonst verlief das Betriebsjahr eher ruhig.

In der **Winkelriedstrasse 20** wurde eine neue Entkalkungsanlage installiert.

Auch die **Kesslergasse 6** erlebte ein sehr ruhiges Betriebsjahr. Der Hauswart Herr Walter Blatter wird im Jahr 2017 zurücktreten. Herzlichen Dank für die lange und gute Zusammenarbeit.

In der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 ("Silhouette")** wurden drei Dachterrassen saniert und drei Faltwände als Windschutz montiert. Auch gab es etliche Probleme mit verstopften Fallsträngen.

Wie Sie sicher schon bemerkt haben, ziert ein neuer WOGESA Schriftzug alle WOGESA-Briefe und Unterlagen. Peter Allemann hat diesen entworfen. Herzlichen Dank.

Die Jahresrechnungen 2016 und 2015 können nur bedingt miteinander verglichen werden. Teilweise wurde verschieden abgegrenzt und wurden Konten verschieden zusammengestellt.

Die nicht durchgeführte umfassende Sanierung der Winkelriedstrasse 24 hatte auch buchhalterische Auswirkungen: Der im Budget 2016 vorgesehene Betrag für die Sanierung Winkelriedstrasse 24 wurde nicht gebraucht. Wir konnten aber weitere Fr. 675'000.- für die Rückstellungen der Sanierung bilden. Das im Jahr 2015 gebildete Baukonto Winkelriedstrasse 24 (aktivierte Sanierungskosten) von Fr. 108'000.- wurde über die Rückstellungen aufgelöst. Die Rückstellungen für die Sanierung Winkelriedstrasse 24 haben wir im Jahr 2015 auf Fr. 1'477'000.- geäuft.

Die Hypotheken bei der Schaffhauser Kantonalbank mussten um Fr. 367'500.- amortisiert werden. Nach Abschreibung und Bildung der Rückstellungen resultiert ein Gewinn von Fr. 18'755.90.

Wir beantragen den Bilanzgewinn von Fr. 33'436.32 (Gewinnvortrag Fr. 14'680.42 plus Gewinn von Fr. 18'755.90) auf die neue Rechnung vor zu tragen.

Erlös Textilcontainer

Im Berichtsjahr wurden wiederum sehr viele Säcke, nämlich 55'739 kg, in die Container für Altkleidersammlungen an der Winkelriedstrasse, an der Hochstrasse sowie auf dem Gelände des Einkaufszentrums im Herblingental geworfen. Den Erlös von Fr. 5'573.90 werden wir vollumfänglich an die Vereinigung zur Unterstützung krebskranker Kinder Sektion Zürich/Schaffhausen überweisen.



Jahresbericht 2016 Hallenbad Winkelried

Liebe WOGESA-Badnutzerinnen, liebe WOGESA-Badnutzer

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

Neben dem alljährlichen, routinemässigen Service und Unterhalt an den Wasseraufbereitungs-, Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden während den Revisionswochen diverse notwendige Reparaturarbeiten ausgeführt. So wurde eine der beiden Duschkabinen ausgetauscht, die defektanfällige Beleuchtung im Garderobenbereich neu verdrahtet und die Leuchtmittel ersetzt. Weiter wurden Platten und Fugen im Becken und vor den Duschkabinen ersetzt und der Bodenbelag im Fitness-Raum erneuert. Eine grössere Investition war auch die Installation einer neuen Wasserenthärtungsanlage. Diese verringert die Belastung der Wasseraufbereitungsanlagen und reduziert die Kalkausscheidungen in allen sanitären Einrichtungen und Geräten.

Im Jahr 2016 wurden 19 Baderechte zurück- und 16 neue Baderechte ausgegeben. Somit wurden per Ende Berichtsjahr 196 Bade- bzw. Saunarechte genutzt.

Durch die vielen Sanierungsarbeiten und die Reduktion der Baderechte resultiert aus dem Jahresabschluss ein Verlust von Fr. 35'237.45. Trotz dem Verlust werden die Jahresbeiträge für das 2017 nicht erhöht. Auf längere Sicht jedoch können wir uns so hohe Verluste nicht mehr leisten und wir müssen dringend Lösungen finden um die Verluste zu stoppen. Dabei sind wir auch auf Ihre Mithilfe angewiesen. Überzeugen Sie Ihre Verwandten und Bekannten, wie gesund und entspannend das Baden in unserem Hallenbad ist und ermuntern Sie diese ein Baderecht zu erwerben. Eine

ausgeglichene Rechnung ist nur mit einer hohen Anzahl von Baderechten sprich Beitragszahlern zu erreichen.

Die Untersuchungen der Wasserqualität und der Hygiene an allen Einrichtungen der Anlage wurden letztmals im Frühjahr 2016 durch das kantonale Labor durchgeführt und ergaben gute Werte.

Trotzdem bitten wir alle unsere Badegäste auf die Sauberkeit im Bad zu achten und insbesondere beim Duschen auch allen Schaum gründlich wegzuspülen.

Im Sommer erkrankte unser Bademeister Herr Werner Hofstetter und trat aus seinem Amt zurück. Herzlichen Dank für den geleisteten Einsatz. Bis ein neuer Bademeister gefunden werden konnte, übernahm Herr Fredy Heer die Stellvertretung. Ab Januar 2017 konnte mit Herrn Patrick Möckli ein neuer Bademeister gefunden werden. Das WOGESA-Bademeisterteam setzt sich nun aus Erich Straub, Patrick Möckli und Fredy Heer (Aushilfe) zusammen. Bei allen Betreuern bedanken wir uns für ihren Einsatz im Hallenbad herzlich. Den Badegästen danken wir für die Einhaltung der Badeordnung, das Sorgetragen zu allen Einrichtungen sowie die Rücksichtnahme auf weitere Badegäste und wünschen Ihnen weiterhin viel Erholung in unserem Hallenbad.

Das Hallenbad bleibt für die Jahresreinigung vom 20.06. - 03.07.2017 geschlossen.

Betriebsrechnung 2016 Hallenbad Winkelried

Angaben in CHF	2016	2015
Benutzungsbeiträge	89'548.05	98'310.00
Erlös Gutscheilverkäufe Hallenbad	854.40	1'405.00
Sponsorenbeiträge	100.00	40.00
Gesamtleistung	90'502.45	99'755.00
Bad- und Hauswartung	-45'539.10	-41'361.80
Unterhalt und Reparaturen	-51'683.30	-25'419.40
Betriebsaufwand und Abgaben	-28'517.50	-37'753.75
Betriebsverlust	-35'237.45	-4'779.95

Revisionsbericht von Götz & Rufer Treuhand AG

Bericht der Revisionsstelle
an die Verwaltung der
Wohnbaugenossenschaft WOGESA
8200 Schaffhausen

Stein am Rhein, 3. April 2017

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft WOGESA, 8200 Schaffhausen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft WOGESA für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrages nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen

Götz & Rufer Treuhand AG



Beni Rufer
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Bilanz per 31. Dezember 2016

Angaben in CHF	2016	2015
Aktiven		
Bank- und Post	1'332'779.57	803'244.57
Flüssige Mittel	1'332'779.57	803'244.57
Forderungen	-	31'347.85
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	31'347.85
STOWEG "Winkelried"	-	35'820.00
Verrechnungssteuer	96.60	96.60
Übrige kurzfristige Forderungen	96.60	35'916.60
nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten	42'528.25	78'080.30
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	10'980.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	42'528.25	89'060.80
Umlaufvermögen	1'375'404.42	959'569.82
Mobilien und Einrichtungen	3.00	3.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 24"	2'015'100.00	2'015'100.00
Baukonto "Winkelriedstrasse 24"	-	108'000.00
Liegenschaft "Stauffacherstrasse 32"	2'269'800.00	2'269'800.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 28, 30, 33"	2'623'300.00	2'623'300.00
Liegenschaft "Hochstrasse 291, 293, 295"	3'039'100.00	3'039'100.00
Liegenschaft "Neutrottenstrasse 79, 81"	3'570'000.00	3'570'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 20"	1'788'400.00	1'788'400.00
Liegenschaft "Kesslergasse 6"	1'330'000.00	1'405'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	25'335'700.00	25'518'700.00
Anlagevermögen	25'335'703.00	25'518'703.00
Aktiven	26'711'107.42	26'478'272.82

Angaben in CHF	2016	2015
Passiven		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	81'034.30	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81'034.30	-
nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	127'822.95	133'424.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	146'156.35	166'368.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	273'979.30	299'792.40
Kurzfristiges Fremdkapital	355'013.60	299'792.40
Hypotheken "Winkelriedstrasse 24"	2'600'000.00	2'600'000.00
Hypotheken "Stauffacherstrasse 32"	2'125'000.00	2'225'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 28, 30, 33"	3'050'000.00	3'050'000.00
Hypotheken "Hochstrasse 291, 293, 295"	3'427'500.00	3'527'500.00
Hypotheken "Neutrottenstrasse 79, 81"	3'905'000.00	3'905'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 20"	1'045'000.00	1'045'000.00
Hypotheken "Kesslergasse 6"	700'000.00	707'500.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	6'160'000.00	6'320'000.00
Darlehen Genossenschafter	920'300.00	955'300.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	23'932'800.00	24'335'300.00
Baderecht Hallenbad "Winkelried"	234'000.00	242'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	234'000.00	242'000.00
Rückstellungen Renovationen	280'000.00	280'000.00
Rückstellungen Sanierung Winkelriedstrasse 24	1'477'000.00	910'000.00
Rückstellungen HK	3'957.50	-
Rückstellungen	1'760'957.50	1'190'000.00
Langfristiges Fremdkapital	25'927'757.50	25'767'300.00
Fremdkapital	26'282'771.10	26'067'092.40
Anteilscheinkapital	394'900.00	396'500.00
Kapital und Reserven	394'900.00	396'500.00
Gewinn-/ Verlustvortrag	14'680.42	-43'253.39
Jahresgewinn	18'755.90	57'933.81
Bilanzgewinn	33'436.32	14'680.42
Eigenkapital	428'336.32	411'180.42
Passiven	26'711'107.42	26'478'272.82

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

Angaben in CHF	2016	2015
Mietzinseinnahmen	2'783'718.05	2'682'454.50
Betriebskostenpauschalen	47'844.40	43'230.20
Leerstände	-114'552.00	-45'436.90
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'717'010.45	2'680'247.80
Unterhalt und Reparaturen	-933'196.90	-871'265.15
Bildung Rückstellung Sanierung Sonnegg	-675'000.00	-510'000.00
Strom-/ , Wasser und Betriebskosten	-210'319.80	-37'442.20
TV-Gebühren	-42'658.25	-45'095.50
Versicherungen	-37'164.90	-50'899.05
Verwaltungskosten	-173'658.35	-87'328.89
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	645'012.25	1'078'217.01
Abschreibungen	-75'000.00	-425'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	570'012.25	653'217.01
Finanzaufwand	-548'356.60	-594'224.65
Finanzertrag	201.60	283.15
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	21'857.25	59'275.51
Direkte Steuern	-3'101.35	-1'341.70
Jahresgewinn	18'755.90	57'933.81

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2016

Angaben in CHF	2016	2015
Angaben über die Jahresrechnung angewandter Grundsätze		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis Art.962 OR) erstellt.		
Anzahl Mitarbeiter		
Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:		
bis 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend
nicht über 50 Vollzeitstellen	-	-
über 250 Vollzeitstellen	-	-
Je der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 24"	2'015'100.00	2'015'100.00
Baukonto "Winkelriedstrasse 24"	-	108'000.00
Liegenschaft "Stauffacherstrasse 32"	2'269'800.00	2'269'800.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 28,30,33"	2'623'300.00	2'623'300.00
Liegenschaft "Hochstrasse 291,293,295"	3'039'100.00	3'039'100.00
Liegenschaft "Neutrottenstrasse 79,81"	3'570'000.00	3'570'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 20"	1'788'400.00	1'788'400.00
Liegenschaft "Kesslergasse 6"	1'330'000.00	1'405'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21,23,23a,25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	25'335'700.00	25'518'700.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Angaben in CHF	2016	2015
Gewinn-/Verlustvortrag	14'680.42	-43'253.39
Jahresgewinn	18'755.90	57'933.81
Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossen- schafterversammlung	33'436.32	14'680.42
Verwendung Reinertrag	-	-
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	33'436.32	14'680.42

Budget 2017

Neben den üblichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten und den Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel, werden an der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a und 25** drei Terrassen und eine Fassade saniert. Weiter müssen alle Fallstränge durchgespült werden. An der **Hochstrasse 291-295** müssen die Kanalisationsleitungen ersetzt werden. Wird ein neuer Mieter für den Laden an der **Stauffacherstrasse 32** gefunden, steht dort eine grössere Sanierung an. Für die **Winkelriedstrasse 24** muss das Sanierungskonzept überarbeitet werden.

Budget 2017

Angaben in CHF	2016 Ist	2017 Budget
Mietzinseinnahmen	2'783'718.05	2'790'000.00
Betriebskostenpauschalen	47'844.40	50'700.00
Leerstände	-114'552.00	-83'000.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'717'010.45	2'757'700.00
Unterhalt und Reparaturen	-933'196.90	-1'036'700.00
Bildung Rückstellung Sanierung Winkelriedstrasse 24	-675'000.00	-610'000.00
Strom-, Wasser und Betriebskosten	-210'319.80	-220'900.00
TV-Gebühren	-42'658.25	-43'200.00
Versicherungen	-37'164.90	-40'300.00
Verwaltungskosten	-173'658.35	-170'400.00
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	645'012.25	636'200.00
Abschreibungen	-75'000.00	-75'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	570'012.25	561'200.00
Finanzaufwand	-548'356.60	-543'000.00
Finanzertrag	201.60	100.00
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	21'857.25	18'300.00
Direkte Steuern	-3'101.35	-4'100.00
Jahresgewinn	18'755.90	14'200.00

Organe der Wohnbaugenossenschaft WOGESA

Sekretariat und Geschäftsstelle

Dr. Kurt Peyer AG, Schlagbaumstrasse 6, Postfach 1121,
8201 Schaffhausen

Telefon
052 632 90 90
Fax
052 632 90 91

Präsidentin

Sandra Mettler, Neutrottenstrasse 79, Schaffhausen
Mitglied der Vermietungskommission

052 643 47 05

Kassier

Stefan Schmidig p. Adr. Dr. Kurt Peyer AG,
Schlagbaumstrasse 6, Schaffhausen
Finanzwesen und Buchhaltung

052 632 90 79

Sekretär

Meier Markus, Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen
Führung der Verwaltungsprotokolle

052 624 70 47

Bau- und Unterhalt

Kilchmann Ruedi, Winkelriedstrasse 21, Schaffhausen
Überwachung Heizung, Stauffacherstrasse/Silhouette/Kesslergasse
Unterstützung der Verwaltung im technischen Bereich

052 625 10 18

Beisitzer

Allemann Peter, Winkelriedstrasse 23, Schaffhausen
spezielle Projekte, Protokoll bei Abwesenheit des Sekretärs

052 624 56 46

Hauswarte

Blatter Walter, Kirchgasse 18, Feuerthalen Betreuung Kesslergasse 6	052 659 21 62
Daku Eljfinaze, Hochstrasse 291, Schaffhausen Betreuung Hochstrasse 291/293/295	052 643 69 75
Da Rin Franz, Neutrottenstrasse 81, Schaffhausen Betreuung Neutrottenstrasse, 79/81	052 643 40 32
Heer Johanna & Fredy, Winkelriedstrasse 20, Schaffhausen Betreuung Winkelriedstrasse 24 Betreuung Heizungsanlage, Winkelriedstrasse 24 Winkelriedstrasse 28/30 Umgebungsarbeiten Einstellhalle Winkelriedstrasse 33, inkl. Spielplatz	052 625 19 03
Hofstetter Elisabeth, Winkelriedstrasse 28, Schaffhausen Betreuung, Winkelriedstrasse 28/30 (ohne Heizung)	052 624 54 84
Provenzano Antonietta & Franco, Dürstlingweg 4, Schaffhausen Betreuung Stauffacherstrasse 32	052 624 67 54
Nicolaus Dieter, Winkelriedstr. 20, Schaffhausen Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstrasse 20	052 625 88 31
PanjkoVIC Yana, Winkelriedstr. 21, Schaffhausen Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstrasse 21 und Einstellhalle A	
Rinaldo Rocco, Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstrasse 23 Umgebungsarbeiten und Einstellhalle B	052 625 91 65
Serratore Andrea, Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen Betreuung Aussenarbeiten Silhouette	052 625 66 17
Serratore Concetta, Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstrasse 23a und 25 Umgebungsarbeiten Winkelriedstrasse 23a/25	052 625 83 97

Betreuung Hallenbad Winkelried

Straub Erich, Spitzacker 23, 8246 Langwiesen	052 659 29 67
Möckli Patrick, Kesselstrasse 31, Schaffhausen	052 625 82 37
Heer Fredy, Winkelriedstrasse 24, Schaffhausen (Aushilfe)	052 625 19 03

Wichtige Hinweise für unsere Mieterinnen und Mieter

Einstellung für Motorräder

Motorräder und Roller

Fr. 10.- pro Monat

Mofas

Fr. 5.- pro Monat

Die Motorräder sind von den Mietern anzumelden. Abmeldungen bitte frühzeitig bekannt geben!
Nicht gemeldete Motorräder werden den Mietern rückwirkend belastet.

Fahrräder

In den allgemeinen Räumen dürfen nur **fahrtüchtige Fahrräder** eingestellt werden. Es gilt dabei zu beachten, dass die rechtmässigen Besitzer zugeordnet werden können. Besitzerlose Fahrräder werden von den Hauswarten nach erfolgloser Aufforderung zur Räumung entsorgt.

Untermiete

Untermiete ist bewilligungspflichtig. Sie wird von der Verwaltung gestattet, wenn die Anzahl Personen, die normalerweise eine Wohnung bewohnen, nicht überschritten wird.
Der Vermieter ist gemäss Gesetz verpflichtet, auf Verlangen der Verwaltung WOGESA über die Vermietungsbedingungen Auskunft zu geben.

Tierhaltung

Das Halten von Hunden ist in unseren Liegenschaften nicht gestattet, die Haltung anderer Tiere gemäss Punkt 13 der Hausordnung.

PP-Schlüssel

Für das Hallenbad Winkelried haben die Herren Patrick Möckli, Kesselstrasse 31, Schaffhausen und Erich Straub, Langwiesen einen Schlüssel.

Verschiedenes

Es ist verboten, die Wohnungseingangstüren mit anderen Zylindern zu versehen. Wird dies trotzdem gemacht, so haftet der Mieter für allfällige Schäden, welche in einem Notfall dadurch entstehen.

Beachten Sie bitte, dass - wo vorhanden - die **Filter der Dampfabzüge** und diejenigen der Lüftungen regelmässig **ausgewechselt** werden müssen. Für Schäden infolge Nichtwechselns der Filter müssten wir Sie haftbar machen.

