



**Wohnbaugenossenschaft**

**der christlichen Gewerkschaftsvereinigung**

**Schaffhausen**

---



**Geschäftsbericht 2015**

# Einleitung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wie ich bereits im Geschäftsbericht 2014 kurz erwähnt habe, muss die Fassade des Hochhaus „Sonnegg“ saniert werden. Der Verputz am Hochhaus löst sich und wird für die ein- und ausgehenden Personen gefährlich.

Wir haben der Baufirma LBM Partner AG den Auftrag erteilt, uns diverse Varianten zu unterbreiten. Die Verwaltung der WOGESA hat den für die Genossenschaft besten Vorschlag ausgewählt.

Die Ausgangslage war:

Erstellungsjahr des Wohnhauses 1961 (54 Jahre). Es gibt nur eine Nasszelle je Wohnung. Die Küchen sind alt, aber noch funktionstüchtig. Sehr kleine Balkone, welche nicht optimal nutzbar sind.

Die Kellerisolation wie auch die Hauptverteilung und die Steigleitungen für das Wasser sind in einem schlechten Zustand. Die Verglasung im Treppenhaus ist sehr luftdurchlässig.

So werden wir die Sanierung durchführen:

Die Gebäudehülle des Hochhauses an der Winkelriedstrasse wird energetisch saniert. Diese Massnahmen ergeben einen sehr hohen Verbesserungsgrad des Energieverbrauchs bei gleich bleibendem „optischem“ Volumen. Die viel zu kleinen, schattigen und praktisch nicht nutzbaren Balkone werden eliminiert und durch grosse Balkone ersetzt.

Durch den Mehrgewinn an Wohnraum kann eine zusätzliche Nasszelle geschaffen werden, welche für den heutigen Standard einer, 4 Zimmerwohnung auch gewünscht wird. Die Mieter sind bereits im Hofackerzentrum von der Bauleitung der LBM Partner AG informiert worden und das Echo war bis heute positiv. Der Baubeginn wird nach Eintreffen der Baubewilligung und nach heutigem Wissenstand auf Beginn ab Mitte August 2016 (nach den Sommerferien) geschoben.

Christian Vogel

Mit diesem Geschäftsbericht 2015 möchte die Verwaltung Rechenschaft über ihre Tätigkeit im vergangenen Jahr darlegen.

An sieben Verwaltungssitzungen wurden die Geschäfte der WOGESA behandelt und die Aufgaben an die Verwaltungsmitglieder verteilt.

Unsere Adresse im Internet lautet: [www.wogesa.ch](http://www.wogesa.ch)

Auf unserer Homepage finden Interessenten Informationen über unsere Genossenschaft. Seit dem 01. Januar 2016 ist die Verwaltung der WOGESA bei der Dr. Kurt Peyer AG.

Angaben zu unserem Hallenbad "Winkelried" sind ebenfalls auf unserer Homepage ersichtlich

## Berichte über Renovations- und Unterhaltsarbeiten von Ruedi Kilchmann

Berichte über die Renovations- und Unterhaltsarbeiten im Geschäftsjahr 2015  
von Ruedi Kilchmann

Die ausgeführten Arbeiten sind nach Liegenschaften geordnet. Diverse Arbeiten mussten in mehreren Häusern ausgeführt werden und sind deshalb mehrfach aufgeführt.

### Neutrottenstrasse 79 und 81

- Bei der Inbetriebnahme des Glasfaser-Kabelanschlusses wurde eine Beschädigung des Kabels festgestellt. Nach Aussage der Swisscom soll das Kabel durch die Umbauarbeiten einen Schaden erlitten haben. Der Architekt Karl Kugler kümmerte sich um das anstehende Problem. Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet und von dieser übernommen. Selbstbehalt für die WOGESA CHF 1000.-.
- Nach der Inbetriebnahme der Heizung traten in verschiedenen Wohnungen hörbare Strömungsgeräusche in den Radiatoren auf. Die Heizungs-Fachleute konnten mit gezieltem hydraulischem Abgleich diese störenden Geräusche weitgehend eliminieren.
- Unter der Mithilfe von Sandra Mettler und Markus Meier, sowie andern Mietern konnte der Kinderspielplatz neu gestaltet werden. Diverse Bäume und Sträucher wurden zurück geschnitten oder ganz entfernt. Eine Fachfirma montierte die neuen Spielgeräte, welche dann von den Kindern sofort freudig in Beschlag genommen wurden. Die getätigten Investitionen dürften wieder einige Jahre dem Nachwuchs dienen und wurden Anteilmässig von der benachbarten Stockwerkeigentümergeinschaft übernommen.



- Verdeckte Baumängel, welche erst nach einer geraumen Zeit auftraten oder erkannt worden sind, wurden via Architekt umgehend bearbeitet und erledigt. Die Baugarantie für verdeckte Mängel läuft aber noch, Erst jetzt auftretenden Mängel oder Schäden sind möglichst rasch der Verwaltung zu melden.
- In den Wohnzimmern der Attika-Wohnungen ersetzten die Firma Suter Fensterbau die vorhandenen Metallrahmenfenster durch moderne Fensterkonstruktionen mit wesentlich besserem Isolationswert. Die Rückmeldungen der Wohnungsmieter sind sehr positiv. Die lästigen Zugserscheinungen gehören der Vergangenheit an, die Bewohner können jetzt wieder ohne Faserpelz oder Winterjacke in der Nähe der Fenster sitzen.
- Während der Sommermonate ersetzte die Aufzüge AG die in die Jahre gekommenen Lifte durch moderne, dem Stand der Technik angepasste Anlagen. Die alten Aufzüge wurden komplett demontiert, die Schächte teilweise baulich angepasst und die neuen Aufzüge eingebaut und in Betrieb genommen. Besten Dank an alle Mieterinnen und Mieter für die Geduld bei den Benutzungs-Einschränkungen während den Baumassnahmen. Nun sind die Aufzüge zur vollen Zufriedenheit der Benützer und der Verwaltung in Betrieb.

### **Hochstrasse 291, 293, 295**

- Nach den Wintermonaten und den Bauarbeiten der städtischen Werke konnte die Firma Gloor AG den Containerplatz ausheben und einrichten. Die gewählte Lösung mit den Betonpaneelen darf als gelungen bezeichnet werden. Leider verzögerte sich die Inbetriebnahme, weil noch das Trottoir und die Randsteine abgesenkt werden mussten.



- Im April war es soweit, die Container wurden geliefert und der Abfallentsorgungsplatz wurde in Betrieb genommen.
- Die Hauszuleitungen für das Trinkwasser und die Elektroanlagen wurden durch die städtischen Werke erneuert, diese Werkarbeiten sind abgeschlossen.

- Im Frischmarkt wurde die Fluchtweg- und Notbeleuchtung kontrolliert und entsprechend den aktuellen Vorschriften durch eine Fachfirma ergänzt. Die Feuerpolizei nahm die Anlage ohne Beanstandungen ab.
- Für den bevorstehenden Ladenumbau durch den neuen Mieter fanden diverse Begehungen mit Fachplanern und Ingenieuren statt.
- Nicht bauliches, aber trotzdem etwas sehr wichtiges war der Hauswartewechsel von Herrn Robert Spescha zu Frau Eljfinaze Daku. Dieser erfolgte dank der guten Zusammenarbeit der Beiden ohne gröbere Probleme und funktioniert seither einwandfrei.

### **Stauffacherstrasse 32**

- In der untersten Wohnung stellte die Mieterin Nässeschäden in der Küche, im Bad und im Korridor fest. An den Wasserleitungen konnte nirgends ein Leck entdeckt werden. Bei der Freilegung des Badewannenablaufes stellte der Plattenleger fest, dass das Wasser durch undichte Fugen bei den Wandplatten über der Badewanne ins Mauerwerk und auf den Boden gelangte. Nachdem alles ausgetrocknet und neu verfugt worden war, sind keine weiteren Schäden mehr aufgetaucht.
- Anlässlich des Wirtes Wechsels im Restaurant Stauffacher, besichtigten wir mit dem Lebensmittelinspektor folgende Räume: Restaurant, Küche, Abwaschküche, Economat, Kühlzelle und die Garderobe. Auf Grund dieses Besuches und den Empfehlungen des Inspektors erneuerten wir diverse Anstriche an Wänden, Decken und Böden. Nach der feuerpolizeilichen Kontrolle, ersetzte man die Brandabschlusstüre zum Treppenhaus und wechselte an den Fluchtwegtüren die Schliesszylinder mit Handrädern auf der Innenseite. Am 3. August wurde das Restaurant mit den neuen Wirtsleuten Familie Ammann wieder eröffnet.

### **Winkelriedstrasse 20 (Haus Winkelried)**

- Auch diese Liegenschaft versorgte die Swisscom mit einem Glasfaserkabel-Anschluss. Der Hausteil Winkelriedstrasse 22 mit den Eigentumswohnungen wurde über dasselbe Kabeltrasse erschlossen.
- In Zusammenarbeit mit den Stockwerkeigentümern ersetzte die Aufzüge AG die in die Jahre gekommenen Lifte durch moderne, dem Stand der Technik angepasste Anlagen. Die alten Aufzüge wurden komplett demontiert, die Schächte teilweise baulich angepasst und die neuen Aufzüge eingebaut. Dank dem Umstand, dass die WOGESA einen Aufzug und die Stockwerkeigentümer zwei Aufzüge gleichzeitig in Auftrag gegeben haben, resultierte für beide Beteiligten ein guter Mengenrabatt. Auch diesen Mieterinnen und Mietern gebührt besten Dank für die Geduld bei den Benutzungs-Einschränkungen während den Baumassnahmen. Die neuen Aufzüge funktionieren zur vollen Zufriedenheit der Benützer und der Verwaltung.

## Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 (Haus Silhouette)

- Nach den Liftsanierungen, diese Aufzüge wurden nicht ersetzt, sondern teilweise nachgerüstet, zeigten sich in zwei Anlagen Mängel. Die Kabinen ruckelten beim Anfahren oder stoppten nicht genau auf dem Niveau der Etage. Die Servicemonteur der Aufzüge AG konnten die Beanstandungen beheben.
- In der Nacht vom 4. auf den 5. Juli zerplatzte in der Winkelriedstrasse in der Nähe des Containerplatzes die Transport-Wasserleitung welche die Häuser der unteren Winkelriedstrasse versorgte. Die angeschlossenen Liegenschaften waren dann mehrere Stunden ohne Wasser. Durch die Wucht des Wassers wurde der Strassen-Koffer auf etwa 12 Meter Länge komplett ausgespült, so dass die Strasse gesperrt werden musste. Die Städtischen-Werke zusammen mit den aufgeborenen Unternehmungen leisteten in der Nachtschicht hervorragende Arbeiten. Die Strasse konnte anderntags wieder befahren werden. Nach diesem Vorfall mussten die Wasserfilter der Hausanschlussleitungen gespült werden. In mehreren Wohnungen gelangten Schmutzpartikel in die Einspülgarnituren der WC-Spülungen, doch auch diese „Problemchen“ konnten rasch behoben werden.
- Beim Autowaschplatz waren die Abtrennungspalisadenpfähle abgefault. Da der vorhandene Waschplatz sich nur für kleinere Fahrzeuge eignete, verbreiterte man die Waschfläche um knapp einen Meter. Die neue Abtrennung zu den Parkplätzen erzeugte man mit bewährten Betonpaneelen. Seit dieser gut gelungenen Umgestaltung wird der Waschplatz wieder vermehrt genutzt. Verschiedene Nutzer/innen haben sich sehr positiv dazu geäußert.
- Terrassensanierungen: Ab Mitte Oktober starteten die Terrassensanierungen für die Wohnungen Brüttsch und Winzeler-Perez. Für den Zugang der Handwerker erstellte eine Spezialfirma einen Gerüstturm. Es zeigte sich sehr rasch, dass das Abräumen der Gartenflächen extrem aufwändig war. Die vorhandenen Pflanzflächen waren durch die Baum- und Sträucherwurzeln total verwachsen. Quadratmeter um Quadratmeter mussten einzeln mit dem Pickel gelöst und ausgeräumt werden. Der Abluftkamin für die Küchen- und Badentlüftungen war im Erdbereich komplett durchgerostet. Die vorhandene Isolation war völlig durchnässt und nur sehr schwerlich zu entfernen. Es grenzt an ein Wunder, dass in der Unterliegerwohnung keine massiven Nässeschäden erkennbar wurden. Der eingesetzte mobile Kran leistete den Handwerkern grosse Dienste. Besten Dank an die Parkplatzmieter/innen, die während den Baumassnahmen ihr Fahrzeug auf einen Ersatzplatz in der unteren Einstellhalle abstellen mussten.



### **Winkelriedstrasse 24, (Haus Sonnegg)**

- Da auf der Südostseite im obersten Gebäudeteil ein grösseres Stück des Fassadenputzes sich löste und abzustürzen drohte, wurde eine Notreparatur veranlasst. Mit einem besonderen Skyworker, konnte am 29. Mai direkt ab dem Dürstlingweg der Schaden provisorisch behoben werden.
- In mehreren Badezimmern weisen die Klosettschüsseln Haarrisse auf. Um mögliche Folgeschäden zu vermeiden, wurden die stark betroffenen WC-Schüsseln im laufenden Unterhalt ersetzt.
- Die Genu Partner AG erfasste den Gebäudezustand und erstellte mögliche Lösungsvarianten. Die Verwaltung traf die Vorentscheidungen, so dass die Planer einen konkreten Sanierungs-Vorschlag erarbeiten konnten. Im September informierte man die Mieterschaft mit Anschlägen im Treppenhaus, über die geplanten Vorhaben. Im November erfolgte ein ausführlicher Informationsabend im Hofackerzentrum, dem etwa 90 % der Mieter/innen beiwohnten.

### **Winkelriedstrasse 28 und 30 (Haus Dürstling)**

- Turnusgemäss nach 20 Jahren wurden die Elektroinstallationen in allen Wohnungen, den Allgemein- und Nebenräumen durch eine beauftragte Kontrollstelle, im Auftrag des energieliefernden Elektrizitätswerkes durchgeführt. Es gab wenige Beanstandungen, die dann durch eine konzessionierte Fachfirma behoben wurden.
- Grössere Sorgen bereitete uns das Haustürschloss Winkelriedstrasse 28. Da keine Ersatzteile für das deutsche Produkt erhältlich waren, musste die ehemalige Lieferfirma zuerst wieder solche Türschlösser herstellen. Nach ungefähr 4 Monaten Wartezeit konnte das Schloss eingebaut werden. Für die Mieter war es unverständlich, dass über ein solange Zeit die Haustüre nicht abgeschlossen werden konnte.
- Zu Beginn der Heizsaison versagte die Brauch-Warmwasser-Versorgung. Die blockierte Zirkulationspumpe wurde umgehend ersetzt.

### **Kesslergasse 6 in Feuerthalen**

- Ein Gewittersturm legte die hölzernen Sichtschutzwände um. Der Hauswart beschaffte sich neue Pfähle und stellte die Wände wieder fachgerecht auf. Die Umgebungsarbeiten, wie Sträucher schneiden etc. erledigte der Hauswart laufend.
- Beim Ausfall der Warmwasserversorgung stellte man folgendes fest. Durch eine undichte Rohrleitung des Ladekreises für den Boiler, ist das Wasser ausgelaufen und die trocken laufende Pumpe hat blockiert. Die Reparaturen wurden anderntags ausgeführt, damit blieb der Unterbruch in einem verträglichen Rahmen.

## **Wohnungswechsel**

Im Geschäftsjahr 2015 waren 15 Wohnungsmutationen zu verzeichnen. Bei einem Mieterwechsel werden die frei werdenden Wohnungen sanft saniert, das heisst auf den festgelegten Wohnungs-Standard der entsprechenden Liegenschaft gebracht. Für diese Massnahmen in 12 Wohnungen investierte die WOGESA rund 125'000 Fr.

## **Renovationswünsche**

Als bekannt wurde, dass die Liegenschaftsverwaltung extern vergeben wird, sind noch sehr viele Renovationswünsche eingetroffen. Einige Anträge konnten noch im Geschäftsjahr erledigt werden, die restlichen Anträge werden zusammen mit der Dr. Kurt Peyer AG aufgenommen und erledigt. Langjährige Mieter und Mieterinnen, dürfen gemäss dem Mietrecht Anträge für Erneuerungen von Böden und Anstrichen etc. einreichen. Alle Wünsche werden geprüft und entsprechend der Mietdauer nach Möglichkeit auch ausgeführt. Dabei werden die seit einigen Jahren eingeführten Ausbau-Standards angewendet, es werden keine Sonderwünsche berücksichtigt.

## **Kleinarbeiten wie, Ersatz von Haushaltgeräten, verstopfte Leitungen etc.**

Beinahe täglich werden Wünsche zu allen tagesüblichen Geschäften, wie verstopfte Abläufe, durchlaufende Spülkästen, versagende Kühlschränke oder Kochherde, streikende Schlüssel oder Türen gemeldet. Die Spanne reicht von der klemmenden Briefkastenklappe bis zur defekten Waschmaschine.

## **In eigener Sache**

„Lass los das Alte und sei bereit, für eine neue, noch unentdeckte Zeit für spannende Momente und neue Taten, die im neuen Jahr nun auf uns warten!“

Meine Arbeit als Verantwortlicher Bau und Technik neigt sich dem Ende entgegen. Es waren interessante, teils aber auch nervenkostenden Aufgaben die ich seit dem April 2003 für die WOGESA erledigen durfte. Nicht immer konnten alle Wünsche der Mieterschaft erfüllt werden. Meistens suchten wir zusammen Mittelwege, die dann mit vertretbaren Kompromissen endeten.

Vielen herzlichen Dank an alle, die mich „genossenschaftlich“ unterstützten und sich ab und zu für den geleisteten Einsatz bedankten. Besondere Anerkennungen gehen an die Damen und Herren Hauswarte, die mir immer behilflich waren, auch delicate Aufträge zu bewältigen.

Was bleibt sind viele schöne positive Erinnerungen, die ich während meiner WOGESA-Zeit erleben durfte.

Schaffhausen, Februar 2016

## In Memoriam

Auch im Berichtsjahr mussten wir vom Hinschied einiger Genossenschafter und einer Genossenschafterin Kenntnis nehmen.

Am 27.01.2015 ist Frau Susanne Matti Leuthold verstorben. Frau Matti wohnte in unserer Liegenschaft "Silhouette". Ebenfalls in dieser Liegenschaft wohnte auch Herr Theo Bremer, welcher am 29.01.2015 verstarb. Im August ist Frau Milica Petrovic, wohnhaft gewesen an der Stauffacherstrasse 32, in ihrer Heimat verstorben. Frau Erika Theiler ist kurz nach ihrem Umzug ins Altersheim Schönbühl am 16.09.2015 sanft entschlafen. Frau Theiler wohnte auch in der "Silhouette". Am 06.10.2015 verstarb Herr Eugen Bolli aus der "Sonnegg". Er war manche Jahrzehnte in unserer Genossenschaft wie auch Herr Nicolin Canal, welcher am 16.12.2015 verstorben ist. Herr Canal war langjähriger Mieter in unserer Liegenschaft an der Hochstrasse.

Wir behalten diese Verstorbenen in guter Erinnerung und gedenken Ihrer in Ehre.

## Erlös Textilcontainer

Im Berichtsjahr wurden wiederum sehr viele Säcke in die Container für Altkleider-sammlungen an der Winkelriedstrasse, bei unserer Liegenschaft an der Hochstrasse sowie auf dem Gelände des Einkaufszentrums im Herblingertal geworfen. Den Erlös im Betrag von CHF 6'176.40 haben wir vollumfänglich an die Vereinigung zur Unterstützung krebskranker Kinder Sektion Zürich/Schaffhausen überwiesen.



## Jahresbericht 2015 Hallenbad Winkelried

Im Berichtsjahr wurden 20 Baderechte zurückgegeben und 17 neue Baderechte ausgegeben. Somit werden per Ende 2015 199 Bade- bzw. Saunarechte genutzt. Wir hatten die Gelegenheit, bei einem Grossversand des Quartiervereins einen Flyer beizulegen. Der Erfolg war leider sehr bescheiden und deckte nicht einmal die Kosten für die Flyer. Wir zählen weiterhin auf Ihre positive Mund-zu-Mund-Propaganda um mehr Badegäste in unser Bad zu bekommen.

Das Kantonale Labor hat im Berichtsjahr zweimal unangekündigte Kontrollen in unserem Hallenbad vorgenommen. Gemäss Untersuchungsbericht 15-0587 waren sämtliche Proben vom 17. März 2015 tadellos und somit als sehr gut bewertet. Die zweite Kontrolle hat am 15. Dezember 2015 stattgefunden. Dabei entsprachen die Werte bei der Wasserqualität in allen bakteriologischen und chemischen Belangen den Anforderungen der SIA Norm 385/9. Bei den Proben der Umgebungs-hygiene war nur eine Probe sehr gut ausgefallen. Die beiden übrigen Proben bei den Böden der Duschen waren lediglich "genügend" bzw. gar "ungenügend" (Dusche rechts). Wir bitten alle unsere Badegäste vermehrt auf die Sauberkeit im Bad zu achten und insbesondere beim Duschen auch allen Schaum gründlich wegzuspülen.

Wir möchten allen Betreuern für ihren Einsatz im Hallenbad herzlich danken.

Wir danken allen Badegästen 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.

Wie Sie wissen wurde die Verwaltung der WOGESA an die Dr. Kurt Peyer AG übergeben. Es ist somit mein letzter Jahresbericht zum Betrieb unseres Bades. Ich möchte Ihnen allen für das mir entgegengebrachte Vertrauen über all die Jahre herzlich danken.

**Niklaus Büchler**

**Das Hallenbad bleibt für die Jahresreinigung vom 22.06. - 03.07.2016 geschlossen.**

## Betriebsrechnung 2015 Hallenbad Winkelried

	<b>Aufwand Vorjahr</b>	<b>Ertrag Vorjahr</b>	<b>Aufwand</b>	<b>Ertrag</b>
Unterhalt Hallenbad	25 211,45		<b>25 419,40</b>	
Chemikalien Wasseraufbereitung	3 871,15		<b>5 565,35</b>	
Abgaben + Versicherungen	880,30		<b>880,30</b>	
Wasser/Strom	18 722,90		<b>17 084,30</b>	
Heizkosten	15 037,30		<b>14 223,80</b>	
Löhne	40 471,85		<b>41 361,80</b>	
Benutzungsbeiträge		100 330,80		<b>98 310,00</b>
Erlös Gutscheinverkauf Hallenbad		875,00		<b>1 405,00</b>
Sponsorenbeiträge		80,00		<b>40,00</b>
Total	104 194,95	101 285,80	<b>104 534,95</b>	<b>99 755,00</b>
Betriebsverlust laufendes Jahr		2 909,15		<b>4 779,95</b>
Betriebsgewinn laufendes Jahr				
<b>Kontrolltotal Betriebsrechnung</b>	<b>104 194,95</b>	<b>104 194,95</b>	<b>104 534,95</b>	<b>104 534,95</b>

Bericht der Revisionsstelle  
an die Verwaltung der  
**Wohnbaugenossenschaft WOGESA**  
8200 Schaffhausen

Stein am Rhein, 29. Februar 2016

**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 2015 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**



Oliver Götz  
Zugelassener Revisor

Beilagen: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

## Wohnbaugenossenschaft WOGESA

8200 Schaffhausen

### Bilanz per 31. Dezember 2015

Angaben in CHF	2015	2014
<b>AKTIVEN</b>		
Bank- und Postguthaben	803'244.57	860'285.56
Flüssige Mittel	803'244.57	860'285.56
Forderungen	31'347.85	13'631.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31'347.85	13'631.00
STOWEG "Winkelried"	35'820.00	29'175.00
Verrechnungssteuer	96.60	700.45
Übrige kurzfristige Forderungen	35'916.60	29'875.45
Nicht abgerechnete Heizkosten	78'080.30	27'635.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'980.50	42'194.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	89'060.80	69'830.45
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>959'569.82</b>	<b>973'622.46</b>
Mobilien und Einrichtungen	3.00	3.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
Liegenschaft "Sonnegg"	2'015'100.00	2'015'100.00
Baukonto "Sonnegg"	108'000.00	0.00
Liegenschaft "Stauffacher"	2'269'800.00	2'269'800.00
Liegenschaft "Dürstling 2"	2'321'900.00	2'321'900.00
Liegenschaft "Dürstling 3"	301'400.00	301'400.00
Liegenschaft "Hochstrasse"	3'039'100.00	3'039'100.00
Liegenschaft "Neutrotte"	3'570'000.00	3'570'000.00
Liegenschaft "Winkelried"	1'788'400.00	1'788'400.00
Liegenschaft "Kesslergasse"	1'405'000.00	1'480'000.00
Liegenschaft "Silhouette"	8'700'000.00	9'050'000.00
Immobilien Sachanlagen	25'518'700.00	25'835'700.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>25'518'703.00</b>	<b>25'835'703.00</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>26'478'272.82</b>	<b>26'809'325.46</b>

## Wohnbaugenossenschaft WOGESA

8200 Schaffhausen

### Bilanz per 31. Dezember 2015

Angaben in CHF	2015	2014
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0.00	137'971.35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0.00	137'971.35
Nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	133'424.25	135'962.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	166'368.15	282'845.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	299'792.40	418'807.50
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>299'792.40</b>	<b>556'778.85</b>
Hypotheken "Sonnegg"	2'600'000.00	2'600'000.00
Hypotheken "Stauffacher"	2'225'000.00	2'325'000.00
Hypotheken "Dürstling 2"	2'800'000.00	2'800'000.00
Hypotheken "Dürstling 3"	250'000.00	250'000.00
Hypotheken "Hochstrasse"	3'527'500.00	3'627'500.00
Hypotheken "Neutrotte"	3'905'000.00	3'905'000.00
Hypotheken "Winkelried"	1'045'000.00	1'150'000.00
Hypotheken "Kesslergasse"	707'500.00	707'500.00
Hypotheken "Silhouette"	6'320'000.00	6'480'000.00
Darlehen Genossenschafter	955'300.00	1'115'300.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	24'335'300.00	24'960'300.00
Baderechte "Winkelried"	242'000.00	258'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	242'000.00	258'000.00
Rückstellungen Renovationen	280'000.00	280'000.00
Rückstellungen Sanierung Sonnegg	910'000.00	400'000.00
Rückstellungen	1'190'000.00	680'000.00
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>25'767'300.00</b>	<b>25'898'300.00</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>26'067'092.40</b>	<b>26'455'078.85</b>
Anteilscheinkapital	396'500.00	397'500.00
Kapital und Reserven	396'500.00	397'500.00
Verlustvortrag	-43'253.39	4'894.89
Jahresgewinn	57'933.81	-48'148.28
Bilanzgewinn	14'680.42	-43'253.39
<b>Eigenkapital</b>	<b>411'180.42</b>	<b>354'246.61</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>26'478'272.82</b>	<b>26'809'325.46</b>

## Wohnbaugenossenschaft WOGESA

8200 Schaffhausen

### Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Angaben in CHF	2015	2014
Mietzinseinnahmen	2'682'454.50	2'526'164.50
Betriebskostenpauschalen	43'230.20	44'927.00
Leerstände	-45'436.90	-18'955.80
<b>Nettoerlös aus Lieferung und Leistungen</b>	<b>2'680'247.80</b>	<b>2'552'135.70</b>
Verwaltungsaufwand	87'328.89	78'401.40
Unterhalt und Reparaturen	871'265.15	1'759'381.03
Auflösung Rückstellung Sanierung Neutrotte	0.00	-625'000.00
Bildung Rückstellung Sanierung Sonnegg	510'000.00	200'000.00
Allgemein Strom, Wassergebühren	37'442.20	71'411.60
Versicherungsprämien	50'899.05	49'828.75
Gebühren Stadtantenne	45'095.50	46'511.50
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern "EBITDA"</b>	<b>1'078'217.01</b>	<b>971'601.42</b>
Abschreibungen	425'000.00	400'000.00
<b>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern "EBIT"</b>	<b>653'217.01</b>	<b>571'601.42</b>
Finanzaufwand	594'224.65	618'189.25
Finanzertrag	-283.15	-456.55
<b>Jahresergebnis vor Steuern "EBT"</b>	<b>59'275.51</b>	<b>-46'131.28</b>
Direkte Steuern	1'341.70	2'017.00
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>	<b>57'933.81</b>	<b>-48'148.28</b>

## Wohnbaugenossenschaft WOGESA

8200 Schaffhausen

### Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2015

Angaben in CHF	2015	2014
----------------	------	------

#### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten 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 Vollzeit stellen		

#### Je der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Liegenschaft "Sonnegg"	2'015'100	2'015'100
Baukonto "Sonnegg"	108'000	0
Liegenschaft "Stauffacher"	2'269'800	2'269'800
Liegenschaft "Dürstling 2"	2'321'900	2'321'900
Liegenschaft "Dürstling 3"	301'400	301'400
Liegenschaft "Hochstrasse"	3'039'100	3'039'100
Liegenschaft "Neutrotte"	3'570'000	3'570'000
Liegenschaft "Winkelried"	1'788'400	1'788'400
Liegenschaft "Kesslergasse"	1'405'000	1'480'000
Liegenschaft "Silhouette"	8'700'000	9'050'000

#### Abweichungen von der Stetigkeit in der Darstellung und Bewertung gemäss Art. 958c Abs. 1 Ziff. 6 OR

Die Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts werden erstmalig auf den 1. Januar 2015 angewendet. Die Angaben des Vorjahres wurden zur Vergleichbarkeit den Anforderungen des neuen Rechnungslegungsrechts angepasst.

## Wohnbaugenossenschaft WOGESA

8200 Schaffhausen

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Angaben in CHF	2015	2014
Verlustvortrag	-43'253.39	4'894.89
Jahresgewinn	57'933.81	-48'148.28
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossen- schafterversammlung</b>	<b>14'680.42</b>	<b>-43'253.39</b>
Verwendung Reinertrag	0.00	0.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	14'680.42	-43'253.39

### Revisorenbericht 2015

Die Rechnungsprüfung muss gemäss Statuten der WOGESA von einer professionellen Treuhand- oder Revisionsstelle vorgenommen werden. Zusätzlich werden von der Generalversammlung drei Revisoren aus den Reihen der Genossenschafter gewählt. Diese nehmen sich jeweils einzelne Abschnitte aus der Jahresrechnung zur Kontrolle vor.

Die drei Revisoren bilden zusammen auch die Ombudsstelle.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen.

Im Weiteren sind wir überzeugt, dass die Verwaltungsmitglieder ihre Arbeit absolut im Sinne der Statuten ausführen.

Wir beantragen der Generalversammlung, die Jahresrechnung 2015 zu genehmigen und dem Kassier für seine vorzüglich geleistete Arbeit, Entlastung zu erteilen.

Schaffhausen, den 24. Februar 2016

Die Revisoren



Jakob Baur



Peter Ruf

# Wohnbaugenossenschaft WOGESA

8200 Schaffhausen

## Erfolsrechnung 2015 / Budget 2016

Angaben in CHF	2015 Ist	2016 Budget
Mietzinseinnahmen	2'682'454.50	2'690'000.00
Betriebskostenpauschale	43'230.20	40'000.00
Leerstände	-45'436.90	-100'000.00
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2'680'247.80</b>	<b>2'630'000.00</b>
Unterhalt und Reparaturen	871'265.15	750'000.00
Betriebskosten	82'537.70	85'000.00
Versicherungsprämien	50'899.05	52'000.00
Bildung von Rückstellungen Sanierung Sonnegg	510'000.00	
Sanierung Sonnegg		1'000'000.00
Verwaltungsaufwand	87'328.89	150'000.00
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>1'602'030.79</b>	<b>2'037'000.00</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITA)</b>	<b>1'078'217.01</b>	<b>593'000.00</b>
Abschreibungen	425'000.00	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</b>	<b>653'217.01</b>	<b>593'000.00</b>
Finanzaufwand	594'224.65	580'000.00
Finanzertrag	-283.15	-250.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>59'275.51</b>	<b>13'250.00</b>
Direkte Steuern	1'341.70	3'000.00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>57'933.81</b>	<b>10'250.00</b>

## Schlusswort

Auch dieses Jahr möchte ich am Schluss des Jahresberichtes als Präsident der WOGESA nicht versäumen, allen Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen, welche in irgendeiner Form für unsere WOGESA tätig waren oder noch sind, für das uns entgegengebrachte Vertrauen und die freundschaftliche, tolerante Zusammenarbeit, herzlich zu danken. In der heutigen, schnelllebigen Zeit ist es nicht mehr selbstverständlich, dass man Mithelfer für ein Amt in unserer Genossenschaft findet. Danke auch an alle, die zu unseren Einrichtungen Sorge tragen, die Regeln, welche in unserer Hausordnung festgelegt sind, einhalten und damit mithelfen, in den einzelnen Liegenschaften ein gutes, genossenschaftliches Wohnklima zu schaffen.

All den Mietern, bei denen Probleme nicht sofort gelöst werden konnten, danke ich für Ihr Verständnis und die Geduld. Seien Sie versichert, dass alle Mitarbeiter der Verwaltung (inklusive der Hauswarte, Heizungsbetreuer etc.) ihr Bestes geben.

Renovationen die letztes Jahr nicht durchgeführt werden konnten, haben jetzt Priorität und werden nun in Angriff genommen. Es hat und wird sicherlich auch in Zukunft wieder unvorhersehbare Reparaturen an den Häusern und Wohnungen geben, die sofort behoben werden müssen, dann werden wir wieder gezwungen sein, andere Wohnvorhaben zurückzusetzen.

Haben Sie bitte auch Verständnis dafür, wenn wir nicht alle Wünsche und Anliegen zu Ihrer Zufriedenheit regeln können. Manche Entscheide müssen zum Wohle der Allgemeinheit gefällt werden und nicht im Interesse eines Einzelnen.

Ein weiteres Präsidialjahr ist nun für mich wieder vorbei und es waren angenehme und weniger schöne Zeiten. Wie sie inzwischen erfahren haben, ist die Verwaltung der WOGESA an die Dr. Kurt Peyer AG übergeben worden. Dadurch treten ein paar Verwaltungsmitglieder zurück. Als ersten möchte ich unseren langjährigen, zuverlässigen Kassier Niklaus Büchler erwähnen. Er wurde vor 34 Jahren in die Verwaltung der WOGESA gewählt und hat seit 1994 das Kassieramt inne. Weiter tritt aus dem Vorstand unsere Beisitzerin Johanna Heer zurück. Frau Heer hat uns während 20 Jahren immer gute und treue Dienste erbracht. Auch meine Arbeit als Präsident dieser Wohnbaugenossenschaft geht dem Ende entgegen. Im April 2009 bin ich gewählt worden. In diesen Jahren habe ich viele interessante aber auch nervenkostende Aufgaben erledigt. Aber es war mir immer eine grosse Freude für die WOGESA tätig zu sein. Unsere Genossenschaft kann nur den stetig steigenden Anforderungen auf allen Stufen gerecht werden, wenn wir alle Zusammenhalten und täglich unser Bestes geben.

Meine Damen und Herren, wir freuen uns, wenn Sie wiederum am **Freitag, den 29. April 2015 um 19.00 Uhr**, an unserer Generalversammlung im "Alten Schützenhaus" zahlreich teilnehmen können.

Der Präsident  
Christian Vogel

Schaffhausen, im März 2016

# 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

## **Präsident:**

Vogel Christian, Winkelriedstr. 23a, Schaffhausen  
**bis 29.04.2016**

052 643 29 79

## **Kassier:**

Büchler Niklaus, Winkelriedstr. 25, Schaffhausen  
Finanzwesen und Buchhaltung  
**bis 29.04.2016**

052 625 88 61

## **Sekretär:**

Meier Markus, Winkelriedstr. 23a, Schaffhausen  
Führung der Verwaltungsprotokolle  
Mitglied der Vermietungskommission

052 624 70 47

## **Bau- und Unterhalt**

Kilchmann Ruedi, Winkelriedstr. 21, Schaffhausen  
Gebäudeunterhalt und Reparaturwesen für alle Liegenschaften  
Überwachung Heizung, Stauffacherstrasse/Silhouette/Kesslergasse  
Überwachung der technischen Anlagen Hallenbad  
Mitglied der Vermietungskommission

052 625 10 18

## **Beisitzer:**

Allemann Peter, Winkelriedstr. 23, Schaffhausen  
Protokoll bei Abwesenheit des Sekretärs

052 624 56 46

Heer Johanna, Winkelriedstr. 24, Schaffhausen  
**bis 29.04.2016**

052 625 19 03

## **Interne Kontrollstellen: (Kontrolle der Verwaltung)**

Baur Jack, Neutrottenstr. 81, Schaffhausen  
Mettler Sandra, Neutrottenstr. 79, Schaffhausen  
Ruf Peter, Winkelriedstr. 23a, Schaffhausen

052 643 11 44

052 643 47 05

052 643 37 13

### **Hauswarte:**

Blatter Walter, Kirchgasse 18, Feuerthalen 052 659 21 62  
Betreuung Kesslergasse 6

Daku Eljfinaze, Hochstrasse 291, Schaffhausen 052 643 69 75  
Betreuung Hochstrasse 291/293/295

Da Rin Franz, Neutrottenstr. 81, Schaffhausen 052 643 40 32  
Betreuung Neutrottenstrasse, 79/81

Heer Johanna & Fredy, Winkelriedstr. 20, Schaffhausen 052 625 19 03  
Betreuung Winkelriedstr. 24  
Betreuung Heizungsanlage, Winkelriedstr. 24  
Winkelriedstr. 28/30 Umgebungsarbeiten  
Einstellhalle Winkelriedstr. 33, inkl. Spielplatz

Hofstetter Elisabeth, Winkelriedstr. 28, Schaffhausen 052 624 54 84  
Betreuung, Winkelriedstr. 28/30 (ohne Heizung)

Provenzano Antonietta & Franco, Stauffacherstrasse 32, SH 052 624 67 54  
Betreuung Stauffacherstrasse 32

Nicolaus Dieter, Winkelriedstr. 20, Schaffhausen 052 625 88 31  
Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstr. 20

PanjkoVIC Yana, Winkelriedstr. 21, Schaffhausen  
Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstr. 21  
und Einstellhalle A

Rinaldo Rocco, Winkelriedstr. 23a, Schaffhausen 052 625 91 65  
Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstr. 23  
Umgebungsarbeiten und Einstellhalle B

Serratore Andrea, Winkelriedstr. 23a, Schaffhausen 052 625 66 17  
Betreuung Aussenarbeiten Silhouette

Serratore Concetta, Winkelriedstr. 23a, Schaffhausen 052 625 83 97  
Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstr. 23a und 25  
Umgebungsarbeiten Winkelriedstr. 23a/25

### **Betreuung Hallenbad Winkelried:**

Hofstetter Werner, Winkelriedstr. 28, Schaffhausen 078 658 39 67

Heer Fredy, Winkelriedstr. 24, Schaffhausen 052 625 19 03

Straub Erich, Spitzacker 23, 8246 Langwiesen (ab Mai 2015) 052 659 29 67

## Wichtige Hinweise für unsere Mieterinnen und Mieter

### Einstellung für Motorräder

Motorräder mit weissem Kontrollschild Fr. 10.-- pro Monat  
Motorräder mit gelbem Kontrollschild und 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 Höhe des Mietzinses 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 Werner Hofstetter, Winkelriedstrasse 28, Fredy Heer, Winkelriedstrasse 24 und Erich Straub, Langwiesen einen Schlüssel.

### Verschiedenes

Es ist verboten, die Wohnungseingangstüren mit andern 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.

**Schadenmeldung \***  
**Renovationswunsch \***

Schaffhausen, den .....

WOGESA per Adr.  
Dr. Kurt Peyer AG  
Schlagbaumstrasse 6  
Postfach 1121  
8201 Schaffhausen

Sehr geehrte Verwaltung

Wir bitten Sie, nachstehenden Schaden beheben zu lassen.

.....  
.....  
.....

Wir wünschen, nachstehende Räume renovieren zu lassen.

Wohnzimmer*	Letzte Renovation vor ca	Jahren
Korridor*	Letzte Renovation vor ca	Jahren
Elternschlafzimmer*	Letzte Renovation vor ca	Jahren
Kinderschlafzimmer*	Letzte Renovation vor ca	Jahren
Küche*	Letzte Renovation vor ca	Jahren
Bad*	Letzte Renovation vor ca	Jahren

Unterschrift und Adresse

.....  
.....

Tel. Nr. ....

.....

---

### **Richtlinien für Schadenmeldungen**

1. Schadenmeldungen haben ausschliesslich mit diesem Formular zu erfolgen. Bei dringenden telefonischen Meldungen wird das Formular durch das Sekretariat erstellt.
2. Der Ersteller der Schadenmeldung erhält eine Bestätigung und die Mitteilung, wer den Schaden beheben wird und wer für die Kosten aufzukommen hat.
3. Mieter dürfen Reparaturen auf keinen Fall selbst in Auftrag geben. Wenn in dringenden Fällen niemand von der Verwaltung erreichbar ist, darf zur Verhütung von Schäden selbst gehandelt werden. Die Verwaltung ist aber sobald als möglich zu unterrichten.

### **Richtlinien für Renovationswünsche**

1. Die Wünsche werden chronologisch notiert und dann innerhalb der Budgetlimite zugesagt. Terminwünsche können nur bedingt berücksichtigt werden.
2. Seit der letzten Renovation müssen mindestens für Küche/Bad 8 Jahre, Wohnzimmer 10 Jahre und für Schlafzimmer 15 Jahre verflossen sein.

\* = zutreffendes unterstreichen