



Einleitung

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Das Jahr 2017 war sehr arbeitsintensiv und es machte Freude, Projekte aktiv mitzugestalten und realisieren zu können.

Schwerpunkt war das Hochhaus (Sonnegg) an der Winkelriedstrasse 24, wo es galt, ein neues Sanierungskonzept inkl. erneuter Baueingabe zu erarbeiten. Seit März liegt nun die rechtsgültige Baubewilligung vor, sodass anfangs Mai 2018 mit der Sanierung begonnen werden kann.

Die Liegenschaft Winkelriedstrasse 28/30 stand mit übermässigem Reparaturbedarf im Mittelpunkt, was ganz klar zum Schluss führt, dass bei dieser Liegenschaft eine umfassende Sanierung dringend nötig ist. Die aktuelle Tiefzinsphase erlaubt es uns, noch in diesem Jahr das Sanierungskonzept zu erarbeiten und die Sanierung im Jahr 2019 / 2020 zu realisieren.

Im Anschluss werden wir uns dem Stauffacher 32 widmen und könnten dann im Jahr 2021 / 2022 auch mit einer umfassenden Sanierung beginnen.

Allgemein ist es unsere prioritäre Zielsetzung, in den nächsten Jahren den aufgeschobenen Unterhalt unserer Liegenschaften mit umfassenden Sanierungen aufzuholen.

Die Firma " H₂O Wasser erleben " konnte im Oktober 2017 mit den Kinderschwimmkursen starten und die Kurse werden gut gebucht. Dadurch besteht auch die Möglichkeit zusätzliche Lektionen vermieten zu können.

Ich stehe zurzeit auch mit der Migros Klubschule in Kontakt, die grosses Interesse an unserem Schwimmbad hat, um Aquafit Kurse für Erwachsene durchzuführen zu können.

Inserate in den Schaffhauser Nachrichten und die neue Beschriftung am Hallenbadeingang, zeigten eine sehr gute Resonanz und wir hoffen, dass so weiter mehr Badegäste dazu gewonnen werden können.

Wir sind auf diese Einnahmequellen angewiesen, da die Ausgaben für Reparaturen grosse Verluste ergaben. Diese waren aber dringend nötig, da wir den aufgeschobenen Unterhalt in den vergangenen Jahren aufholen müssen.

Zum Schluss möchte ich mich noch bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffer für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Ich danke Ihnen auch für Ihre Geduld und Ihr Verständnis, dass nicht alle Anliegen sofort gelöst werden können.

Ein grosses Dankeschön möchte ich allen Hausabwarten der WOGESA aussprechen, die immer ihr Bestes geben und für eine schöne Umgebung sorgen.

Für die lange und gute Zusammenarbeit danke ich Herrn Blatter und Frau Heer, die per Ende Jahr 2017 zurückgetreten sind, herzlich. Ich wünsche Euch alles Gute und genießt den wohlverdienten Ruhestand.

Die Präsidentin
Sandra Mettler

Schaffhausen, im April 2018

Kurzbericht 2017

Die wichtigsten Zahlen der WOGESA:

Angaben in CHF	2017	2016	Differenz in %
Mietzinseinnahmen	2'805'229	2'783'718	0.8
Betrieblicher Aufwand	2'183'558	2'071'998	5.4
Abschreibungen	10'000	75'000	-86.7
Finanzaufwand	534'016	548'357	-2.6
Jahresgewinn	20'964	18'756	11.8
Immobilienwert (Buchwert)	25'325'700	25'335'700	-0.04
Fremdkapital	26'373'848	26'282'771	0.3
Eigenkapital	452'900	428'336	5.7
Wohnungswechsel ¹⁾	18	25	-28.0

1) inkl. Wechsel von Gewerberäumen

Jahresbericht 2017

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

Die Weltgeschichte wurde um mehrere schöne wie auch traurige Kapitel erweitert. In der Schweiz prägten unter anderem Ereignisse wie das Nein zur Unternehmenssteuerreform, die Abstimmung über das Energiegesetz, die Reform der Altersvorsorge, die Wahl der Schweiz zum innovativsten Land der Welt sowie der Murgang von Bondo das Jahr.

Im Immobilienmarkt standen weiterhin die tiefen Zinsen sowie die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.5% im Vordergrund.

Preis und Qualität der Mietwohnungen sind durch das Überangebot weiter unter Druck geraten. Ebenfalls hat sich der Trend zu den höheren Leerstandsquoten bestätigt. Auch bei den Ladenlokalen wurde der im letzten Jahresbericht umschriebene Wandel zu kleineren bzw. günstigeren Mietflächen verstärkt wahrgenommen. Bei diesen eher negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt entwickelt sich die Wirtschaft in der Schweiz gut und legte Ende 2017 kräftig zu. Das Wachstum des BIP wuchs im Jahr 2017 um 1.0%. Die Arbeitslosenquote ging weiter zurück und lag Ende Jahr bei 3.2%, während die Anzahl der Beschäftigten weiter anstieg.

Zu dieser Entwicklung hat vor allem die Abschwächung des Schweizer Frankens beigetragen. Der Euro kostete zeitweise 1.17 Franken, der höchste Wert seit der Aufhebung des Mindestkurses im Jahr 2015.

Anhaltend niedrige Zinsen, viel Kapital im Markt plus konjunktureller Aufschwung: alles in allem eine Mischung, von der sich viele Marktteilnehmer ein gutes Immobilienjahr 2018 erhoffen.

Die Entwicklungen im Immobilienmarkt und in der Wirtschaft verlangen keine Änderungen der im letzten Jahresbericht festgelegten Strategie für die WOGESA:

Wir müssen mit mehr Leerständen rechnen. Wir können die Mietzinse auch bei sinkenden Hypothekarzinsen nicht senken. Wir müssen die 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. Mit dieser Strategie können wir uns im immer härter werdenden Immobilienmarkt optimal positionieren.

Wir freuen uns mit Ihnen zusammen diese Strategie umsetzen zu können.

Aber nun zum Jahresbericht von unseren Liegenschaften:

Für die **Winkelriedstrasse 24 ("Sonnegg")** wurde im Jahr 2017 ein neues Sanierungskonzept erarbeitet und eine neue Baueingabe an die Behörden eingereicht. Mitte März 2018 haben wir die rechtsgültige Baubewilligung von der Stadt erhalten und können nun anfangs Mai 2018 mit der Sanierung starten. Sechs Mieterwechsel führten wir durch. Im Jahr 2017 fielen sehr viele Kleinreparaturen an. Die Hauswartin Johanna Heer trat auf Ende 2017 zurück. Johanna, herzlichen Dank für deine lange und gute Zusammenarbeit. Frau Dorothea Schlatter ist neu ab 01.01.2018 für die Innenreinigung der Winkelriedstrasse zuständig.

In der **Stauffacherstrasse 32** hatten wir einen Wohnungsmieterwechsel. Leider konnten wir für den Laden noch keinen Nachmieter finden. Der Trocknungsraum wurde erneuert und mit einem Trockner ergänzt.

In der **Winkelriedstrasse 28 und 30 ("Dürstling")** wurde das Jahr 2017 von vier Mieterwechseln geprägt. Kleinere und grössere Wohnungssanierungen waren die Folgen. Auch hatten wir sehr viele Kleinreparaturen auszuführen. Ein Zeichen, dass eine umfassende Sanierung nötig ist.

In der **Hochstrasse 291-295** erfolgte die erste Etappe der Sanierung der Kanalisationsleitungen. Sonst verlief das Betriebsjahr eher ruhig. Im Jahr 2018 wird dann die zweite Etappe der Sanierung der Kanalisationsleitungen ausgeführt.

In der **Neutrottenstrasse 79 und 81** mussten die Oberlichter ausgewechselt werden.

Die **Winkelriedstrasse 20** erlebte ein sehr ruhiges Betriebsjahr.

In der **Kesslergasse 6** mussten wir bei einem Mieterwechsel eine grössere Wohnungssanierung durchführen. Der Hauswart Herr Walter Blatter ist auf Ende 2017 zurückgetreten. Herzlichen Dank für die lange und gute Zusammenarbeit. Herr Kurt Fiess ist ab 01.01.2018 für die Hauswartung zuständig.

In der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 ("Silhouette")** wurden drei Dachterrassen und der erste Teil der Fassade West saniert. Im März 2018 wurde mit dem zweiten Teil der Fassadensanierung begonnen. Alle Fallstränge wurden gereinigt und etliche WC-Anlagen revidiert.

Wie Sie sicher schon bemerkt haben, erscheint im Internet unter <http://wogesa.ch> eine neue Homepage. Auf dieser werden unsere Liegenschaften, das Hallenbad, die WOGESA und unsere Mietangebote vorgestellt. Auch können Geschäftsberichte, Protokolle, die Chronik der WOGESA, Statuten und die Hausordnung heruntergeladen werden.

Zu den Finanzen:

Der Nettoerlös von Fr. 2'754'275.20 liegt sehr nahe am budgetierten Erlös (Fr. 2'757'700.-). Die Unterhalts- und Reparaturkosten von Fr. 1'171'117.95 liegen deutlich über dem Budget (1'036'700.-). Höhere Kosten bei Wohnungsanierungen in der Winkelriedstrasse 28,30 und Kesslergasse 6, grösserer Umfang bei den Terrassen- und Fassadensanierung in der Winkelriedstrasse 21,23,23a,25 und die unvorhergesehene Sanierung der Oberlichter Neutrottenstrasse 79, 81 führten zur Überschreitung der budgetierten Unterhalts- und Reparaturkosten. Aus diesem Grund reduzierten sich die Rückstellungen von budgetierten Fr. 610'000.- auf Fr. 550'000.-. Die Rückstellungen für die Sanierung Winkelriedstrasse 24 betragen per 31.12.2017 Fr. 1'908'928.75.

Die Hypotheken bei der Schaffhauser Kantonalbank mussten um Fr. 360'000.- amortisiert werden und liegen per 31.12.2017 bei Fr. 22'652'500.-.

Nach Abschreibung und Bildung der Rückstellungen resultiert ein Gewinn von Fr. 20'963.70.

Wir beantragen vom Bilanzgewinn von Fr. 54'400.02 (Gewinnvortrag Fr. 33'436.32 plus Jahresgewinn von Fr. 20'963.70) Fr. 1'050.- den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und den Rest von Fr. 53'350.02 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Erlös Textilcontainer

Im Berichtsjahr wurden wiederum sehr viele Säcke, nämlich 50'078 kg, in die Container für Altkleidersammlungen an der Winkelriedstrasse, an der Hochstrasse sowie auf dem Gelände des Einkaufszentrums im Herblingertal geworfen. Den Erlös von Fr. 5'008.- werden wir vollumfänglich an die Vereinigung zur Unterstützung krebskranker Kinder Sektion Zürich/Schaffhausen überweisen.



Jahresbericht 2017 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 wurde während den Revisionswochen die zweite Duschkabine ausgetauscht. Eine grössere Reparatur hatten wir auch an den Saunas. Wie Sie sicher bereits festgestellt haben, gilt seit dem letzten Jahresunterhalt die Badekappenpflicht nicht mehr. Es hat sich gezeigt, dass diese neue Regelung keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb des Hallenbades hat. Somit gilt diese neue Regelung bis auf weiteres.

Seit Oktober 2017 wird das Hallenbad jeweils samstags von 08.30 – 11.40 Uhr der Gruppe "H2O Wasser erleben AG" für einen Kinderschwimmkurs zur Verfügung gestellt. Bitte beachten Sie, dass das Schwimmbad während dieser Zeit besetzt ist und für keine anderen Aktivitäten zur Verfügung steht. Die Saunas und das Dampfbad können jedoch während dieser Zeit benutzt werden.

Im Jahr 2017 wurden 23 Baderechte zurück- und 20 neue Baderechte ausgegeben. Somit wurden per Ende Berichtsjahr 193 Bade- bzw. Saunarechte genutzt.

Den in den letzten Jahren aufgeschobenen Unterhalt im Hallenbad müssen wir aufholen. Aus diesem Grund weisen wir nach 2016 auch im Jahr 2017 erneut einen hohen Verlust von Fr. 37'366.60 (Vorjahr Fr. 35'237.45) aus. Eine Trendwende verzeichneten wir bei den Einnahmen. Erstmals seit etlichen Jahren erhöhten sich die Einnahmen von Fr. 90'502.45 auf Fr. 95'289.20. Die Unterhalts- und Reparaturkosten sanken von Fr. 51'683.30 im Vorjahr auf Fr. 29'398.65 in diesem Jahr. Im Jahr 2016 erhielten wir von der STWEG Winkelriedstrasse 22 eine Rückerstattung aus dem Erneuerungsfonds (Liftsanierung) von Fr. 28'620.35. Deshalb ist der Betriebsaufwand im Jahr 2017 (Fr. 59'185.70) wesentlich höher als im Jahr 2016 (Fr. 28'517.50).

Trotz des Verlustes werden die Beiträge für das Jahr 2018 nicht angepasst. Auf längere Sicht können wir aber solch hohe Verluste nicht mehr verantworten und es müssen dringend Lösungen gefunden werden. Dabei sind wir auch auf Ihre Mithilfe angewiesen. Überzeugen Sie Ihre Verwandten und Bekannten, wie gesund und entspannend das Schwimmen in unserem Hallenbad ist und ermuntern Sie diese, ein Baderecht zu erwerben. Ebenfalls müssen weitere Einnahmequellen gesucht werden. Mit den Schwimmkurseinnahmen und den Sponsorenbeiträgen haben wir einen kleinen Anfang gemacht. Diese Einnahmen können im Jahr 2018 nochmals gesteigert werden.

Die Untersuchungen der Wasserqualität und der Hygiene an allen Einrichtungen der Anlage wurden im November 2017 unangemeldet durch das kantonale Labor durchgeführt und ergaben erfreulicherweise sehr gute Werte (siehe Anhang). Herzliche Gratulation den Bademeistern Erich Straub, Patrick Möckli und Fredy Heer für dieses tolle Resultat. Trotz des guten Berichts bitten wir alle unsere Badegäste, weiterhin auf die Sauberkeit im Bad zu achten und insbesondere beim Duschen den Schaum gründlich wegzuspülen.

Bei allen Betreuern bedanken wir uns für den 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 weiterhin viel Erholung in unserem Hallenbad.

Das Hallenbad bleibt für die Jahresreinigung vom 09.07. - 20.07.2018 geschlossen.

Betriebsrechnung 2017 Hallenbad Winkelried

Angaben in CHF	2017	2016
Benutzungsbeiträge	90'425.85	89'548.05
Kurseinnahmen	1'255.00	
Erlös Gutscheinverkäufe Hallenbad	1'108.35	854.40
Sponsorenbeiträge	2'500.00	100.00
Gesamtleistung	95'289.20	90'502.45
Bad- und Hauswartung	-44'071.45	-45'539.10
Unterhalt und Reparaturen	-29'398.65	-51'683.30
Betriebsaufwand und Abgaben	-59'185.70	-28'517.50
Betriebsverlust	-37'366.60	-35'237.45

INTERKANTONALES LABOR

LEBENSMITTELKONTROLLE APPENZEL AUSSER RHODEN APPENZEL INNER RHODEN GLARUS SCHAFFHAUSEN
UMWELTSCHUTZ SCHAFFHAUSEN

Das Badewasser der Anlage

WOGESA

wurde am 22. November 2017
ohne Voranmeldung durch das Interkantonale Labor chemisch und bakteriologisch
untersucht.

DIE QUALITÄT WIRD GESAMTHAFT WIE FOLGT BEURTEILT

WASSERQUALITÄT	BAKTERIOLOGIE	CHEMIE
SCHWIMMERBECKEN	SEHR GUT	GUT
UMGEBUNGSHYGIENE	BAKTERIOLOGIE	
HP BODEN IM LIEGEBEREICH	SEHR GUT	
HP BODEN VOR EINGANG IN DUSCHE	SEHR GUT	
HP PODEST VOR TREPPE IN BAD	SEHR GUT	
HP DUSCHBODEN RECHTS	SEHR GUT	

Der Untersuchungsbericht dazu trägt die Nummer 17-3032


Rainer Bombardi
Fachbereichsleiter
Kläranlagen, Industrieabwasser, Badewasser

Revisionsbericht von Götz & Rufer Treuhand AG



Bericht der Revisionsstelle
an die Verwaltung der
Wohnbaugenossenschaft WOGESA
8200 Schaffhausen

Stein am Rhein, 5. 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 2017 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 2017

Angaben in CHF	2017	2016
Aktiven		
Bank- und Post	1'452'934.62	1'332'779.57
Flüssige Mittel	1'452'934.62	1'332'779.57
Verrechnungssteuer	96.60	96.60
Übrige kurzfristige Forderungen	96.60	96.60
nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten	48'013.30	42'528.25
Aktive Rechnungsabgrenzung	48'013.30	42'528.25
Umlaufvermögen	1'501'044.52	1'375'404.42
Mobiliar und Einrichtungen	3.00	3.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 24"	2'015'100.00	2'015'100.00
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"	1'320'000.00	1'330'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	25'325'700.00	25'335'700.00
Anlagevermögen	25'325'703.00	25'335'703.00
Aktiven	26'826'747.52	26'711'107.42

Angaben in CHF	2017	2016
Passiven		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	154'882.45	81'034.30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	154'882.45	81'034.30
nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	132'326.55	127'822.95
Passive Rechnungsabgrenzungen	149'104.75	146'156.35
Passive Rechnungsabgrenzungen	281'431.30	273'979.30
Kurzfristiges Fremdkapital	436'313.75	355'013.60
Hypotheken "Winkelriedstrasse 24"	2'600'000.00	2'600'000.00
Hypotheken "Stauffacherstrasse 32"	2'025'000.00	2'125'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 28, 30, 33"	3'050'000.00	3'050'000.00
Hypotheken "Hochstrasse 291, 293, 295"	3'327'500.00	3'427'500.00
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	700'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	6'000'000.00	6'160'000.00
Darlehen Genossenschafter	865'300.00	920'300.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	23'517'800.00	23'932'800.00
Baderecht Hallenbad "Winkelried"	224'000.00	234'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	224'000.00	234'000.00
Rückstellungen Renovationen	280'000.00	280'000.00
Rückstellungen Sanierung Winkelriedstrasse 24	1'908'928.75	1'477'000.00
Rückstellungen HK	6'805.00	3'957.50
Rückstellungen	2'195'733.75	1'760'957.50
Langfristiges Fremdkapital	25'937'533.75	25'927'757.50
Fremdkapital	26'373'847.50	26'282'771.10
Anteilscheinkapital	398'500.00	394'900.00
Kapital und Reserven	398'500.00	394'900.00
Gewinnvortrag	33'436.32	14'680.42
Jahresgewinn	20'963.70	18'755.90
Bilanzgewinn	54'400.02	33'436.32
Eigenkapital	452'900.02	428'336.32
Passiven	26'826'747.52	26'711'107.42

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Angaben in CHF	2017	2016
Mietzinseinnahmen	2'805'228.70	2'783'718.05
Betriebskostenpauschalen	48'321.50	47'844.40
Leerstände	-99'275.00	-114'552.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'754'275.20	2'717'010.45
Unterhalt und Reparaturen	-1'171'117.95	-933'196.90
Bildung Rückstellung Sanierung Sonnegg	-550'000.00	-675'000.00
Strom-/ , Wasser und Betriebskosten	-222'078.60	-210'319.80
TV-Gebühren	-42'589.70	-42'658.25
Versicherungen	-35'372.55	-37'164.90
Verwaltungskosten	-162'399.05	-173'658.35
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	570'717.35	645'012.25
Abschreibungen	-10'000.00	-75'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	560'717.35	570'012.25
Finanzaufwand	-534'015.50	-548'356.60
Finanzertrag	17.10	201.60
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	26'718.95	21'857.25
Direkte Steuern	-5'755.25	-3'101.35
Jahresgewinn	20'963.70	18'755.90

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2017

Angaben in CHF	2017	2016
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
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"	1'320'000.00	1'330'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21,23,23a,25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	25'325'700.00	25'335'700.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Angaben in CHF	2017	2016
Gewinnvortrag	33'436.32	14'680.42
Jahresgewinn	20'963.70	18'755.90
Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossen- schafterversammlung	54'400.02	33'436.32
gesetzliche Reserven, 5% vom Jahresgewinn	-1'050.00	-
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	53'350.02	33'436.32

Budget 2018

Neben den üblichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten und den Wohnungsanierungen bei Mieterwechseln, wird an der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a und 25** die zweite Etappe der Fassadensanierung (Budget Fr. 240'000.-) ausgeführt. Im Mai 2018 beginnt die umfassende Sanierung der Winkelriedstrasse 24. Diese Sanierung löst Kosten von ca. Fr. 3'800'000.- aus. Die Finanzierung wurde von der Schaffhauser Kantonalbank zugesichert. Für die Winkelriedstrasse 28,30 wird ein Sanierungskonzept erarbeitet. Weiter wird die Heizung in der Winkelriedstrasse 20 ersetzt und in der Hochstrasse 291,293,295 erfolgt die zweite Etappe der Sanierung der Kanalisationsleitungen.

Budget 2018

Angaben in CHF	2017 Ist	2018 Budget
Mietzinseinnahmen	2'805'228.70	2'820'000.00
Betriebskostenpauschalen	48'321.50	50'000.00
Leerstände	-99'275.00	-122'000.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'754'275.20	2'748'000.00
Unterhalt und Reparaturen	-1'171'117.95	-1'626'100.00
Bildung Rückstellung Sanierung Winkelriedstrasse 24	-550'000.00	-
Strom-, Wasser und Betriebskosten	-222'078.60	-241'900.00
TV-Gebühren	-42'589.70	-44'000.00
Versicherungen	-35'372.55	-37'300.00
Verwaltungskosten	-162'399.05	-167'400.00
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	570'717.35	631'300.00
Abschreibungen	-10'000.00	-20'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	560'717.35	611'300.00
Finanzaufwand	-534'015.50	-581'600.00
Finanzertrag	17.10	100.00
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	26'718.95	29'800.00
Direkte Steuern	-5'755.25	-4'100.00
Jahresgewinn	20'963.70	25'700.00

Weitere Informationen

Bei allen Liegenschaften werden wir in den Jahren 2018/19 Nebenkostenabrechnungen einführen.

Hundebeherbergung

In den Liegenschaften der WOGESA gilt seit jeher ein Verbot für das Halten von Hunden. Dies ist in der Hausordnung geregelt, welche ein wichtiger Bestandteil des Mietvertrages ist.

Leider unterlaufen einzelne Mieter dieses Verbot immer wieder. Darauf angesprochen ist die Argumentation jeweils, es sei ja nicht ihr Hund, sondern sie würden nur darauf aufpassen. (von Verwandten, Bekannten usw.) Dies widerspricht nicht nur dem Sinn des Verbotes, sondern ist auch rücksichtslos gegenüber den Mitmietern, und zudem ungerecht gegenüber Mietern, welche vielleicht selber gerne einen Hund hätten, wenn sie denn dürften.

Es geht dabei nicht darum, Besuche von Verwandten oder Bekannten mit Hunden zu unterbinden. Sondern es geht um das wiederholte (teilweise fast regelmässige) Beherbergen von Hunden. Als Beherbergung ist zu verstehen, wenn ein Hund übernachtet oder an mehreren Tagen hintereinander betreut wird.

Deshalb wollen wir die Bestimmung in der Hausordnung über das Halten von Hunden präzisieren, und die Beherbergung von Hunden ebenfalls nicht erlauben.

Um weitere nutzlose Diskussionen darüber zu vermeiden, ob und wie die Hausordnung einzuhalten ist haben wir uns entschlossen, diese Frage der Generalversammlung vorzulegen.

Dies ergibt eine konsolidierte Meinung der Mitglieder und macht weitere Diskussionen überflüssig.

Abstimmungsfrage:

Soll die Beherbergung von Hunden gleich behandelt werden wie das Halten von Hunden?

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

Finanzen

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

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
Fiess Kurt, Langwiesstrasse 9a, Henggart Betreuung Kesslergasse 6	052 316 11 12
Heer Fredy, Winkelriedstrasse 20, Schaffhausen Winkelriedstrasse 24 Umgebungsarbeiten 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
Portman 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
Schlatter Dorothea, Neutrottenstrasse 79, Schaffhausen Betreuung nur Innenreinigung Winkelriedstrasse 24	
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.

