

<b>Protokoll</b>	der 59. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 4. Mai 2018
<b>Ort:</b>	Restaurant „Altes Schützenhaus“, Rietstrasse 1, 8200 Schaffhausen
<b>Anwesend:</b>	73 Personen, wovon 53 stimmberechtigte GenossenschafterInnen
<b>Entschuldigt:</b>	55 GenossenschafterInnen Götz & Rufer Treuhand AG, Stein am Rhein
<b>Dauer:</b>	19.00 – 20.15 Uhr

### Traktandenliste:

1. Begrüssung, Beschlussfähigkeit
2. Ernennung der Stimmenzähler
3. Abnahme des Protokolls der 58. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2017
4. Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes 2017 der Verwaltung
5. Abnahme der Jahresrechnung 2017, der Bilanz und des Berichtes der Revisionsstelle sowie Entlastung der Verwaltung
6. Genehmigung des Budget 2018
7. Wahlen
8. Anträge (keine eingegangen)
8. Verschiedenes, Hundebeherbergung (siehe Jahresbericht)

### T 1 Begrüssung, Beschlussfähigkeit

Die Präsidentin, Sandra Mettler, eröffnet um 19.00 Uhr die 59. Generalversammlung. Sie begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen sowie den Vertreter der Schaffhauser Kantonbank, Ralph Oster.

Gemäss Präsenzliste beträgt die Anzahl Stimmberechtigter 53 (inkl. 2 Vertretungen).

Das absolute Mehr beträgt 27 Stimmen.

Die Präsidentin bedankt sich bei Stefan Schmidig und Ruedi Kilchmann für die Durchführung der Eingangskontrolle.

Sie informiert über das mit Verzögerung gestartete Sanierungsprojekt „Hochhaus“, welches nach Abschluss zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität führen wird. Als weitere umfassende Sanierungen stehen in den Jahren 2019/20 die Liegenschaft Winkelriedstrasse 28/30 und 2021/22 die Liegenschaft Stauffacherstrasse 32 auf dem Programm.

### T 2 Ernennung der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden die Herren Armin Stader, Christian Vogel sowie Heinz Zbinden vorgeschlagen und von der Versammlung  *einstimmig*  gewählt.

**T 3 Abnahme des Protokolls der 58. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2017**

Das Protokoll wurde im Juni 2017 allen GenossenschafterInnen zugestellt mit dem Hinweis, dass allfällige Ergänzungs- oder Änderungswünsche bis 31. Juli 2017 der Verwaltung schriftlich mitzuteilen sind. Bei der Verwaltung sind keine Mitteilungen zum Protokoll eingetroffen.

Das von Markus Meier verfasste Protokoll wird verdankt und  *einstimmig*  genehmigt.

**T 4 Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes 2017 der Verwaltung**

Der Jahresbericht 2017 wurde allen GenossenschafterInnen zusammen mit der Einladung für die Generalversammlung rechtzeitig zugestellt.

In seiner Präsentation spricht Stefan Schmidig die wesentlichen Punkte der Seiten 4 - 6 des Jahresberichtes an und unterstreicht dabei einmal mehr, dass die WOGESA auch bei sinkenden Hypothekarzinsen die Mietzinse nicht senken kann. Es ist wichtig, die Tiefzinsphase für umfassende Sanierungen der Liegenschaften zu nutzen. Diesbezüglich besteht ein grosser Nachholbedarf. Bei passender Gelegenheit sollte zudem auch geprüft werden, ob die WOGESA den Liegenschaftsbestand mit neueren Liegenschaften ergänzen kann. Die Wohnungsleerstände sind in den meisten Kantonen gestiegen. Mit der eingeschlagenen Strategie kann sich die WOGESA im immer härter werdenden Immobilienmarkt optimal positionieren.

Stefan Schmidig empfiehlt allen GenossenschafterInnen, einmal unter ([www.wogesa.ch](http://www.wogesa.ch)) die neue Homepage der WOGESA zu besuchen.

Von Seiten der GenossenschafterInnen gibt es keine Wortmeldungen und der Jahresbericht 2017 wird  *einstimmig*  genehmigt.

**T 5 Abnahme der Jahresrechnung 2017, der Bilanz und des Berichtes der Revisionsstelle sowie Entlastung der Verwaltung**

In seiner Präsentation erklärt Stefan Schmidig einige Bilanz- und Erfolgsrechnungsposten (Seiten 10 -14 des Jahresberichtes).

Die Gesamtrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 20'963.70 ab. Dieser Jahresgewinn wird mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 33'436.32 verrechnet, sodass der Bilanzgewinn CHF 54'400.02 beträgt. Nach Abzug der gesetzlichen Reserve von CHF 1'050.00 beträgt der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung CHF 53'350.02.

Die Rückzahlung der Grundverbilligung an das Bundesamt für Wohnungswesen für die „Silhouette“ endete im Jahre 2014. Mit dem Hinweis, dass die freigewordenen finanziellen Mittel für Rückstellungen grösserer Sanierungen verwendet wurden, kann die Frage von Jakob Baur beantwortet werden.

Von Seiten der GenossenschafterInnen gibt es keine weiteren Wortmeldungen und die Jahresrechnung 2017 sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes wird  *einstimmig*  genehmigt.

Im Revisionsbericht der Firma Götz & Rufer Treuhand AG (Seite 9 des Jahresberichtes) wird zusammenfassend festgehalten, dass die Revision auf keine Sachverhalte gestossen ist, aus denen geschlossen werden müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Reinertrages nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Der Revisionsbericht wird  *einstimmig*  genehmigt und der Verwaltung wird  *einstimmig*  Entlastung erteilt.

**T 6 Genehmigung des Budget 2018**

Das Budget 2018 sieht einen Gewinn von CHF 25'700.00 vor (Seite 15 des Jahresberichtes). Neben den üblichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten und Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel, wird an der „Silhouette“ die zweite Etappe der Fassadensanierung ausgeführt. In der Winkelriedstrasse 20 wird die Heizung ersetzt und in der Hochstrasse 291,293,295, erfolgt die zweite Etappe der Sanierung der Kanalisationsleitungen.

Jakob Baur möchte wissen, warum der Posten „Unterhalt und Reparaturen“ mit CHF 1'626'100.00 so hoch budgetiert ist. Stefan Schmidig antwortet, dass für die Sanierung

des „Hochhauses“ ein grösserer Betrag der Rechnung 2018 belastet wird.  
Von Seiten der Genossenschafter gibt es keine weiteren Fragen und das Budget 2018 wird  *einstimmig*  genehmigt.

#### T 7 **Wahlen**

Die Präsidentin teilt mit, dass sich alle Verwaltungsmitglieder für eine weitere Amtsperiode von zwei Jahren zur Verfügung stellen und sie freut sich auf die weitere sehr gute Zusammenarbeit.

Armin Stader gibt das Wahlergebnis wie folgt bekannt.

Es wurden 53 Wahlzettel eingesammelt und Anzahl Stimmen haben erhalten:

##### **Präsidentin:**

Sandra Mettler 53

##### **Übrige Verwaltung:**

Peter Allemann 52  
Ruedi Kilchmann 53  
Markus Meier 53  
Stefan Schmidig 53

##### **Kontrollstelle:**

Götz & Rufer Treuhand AG 53

#### T 8 **Anträge**

Gemäss Art. 17 der WOGESA-Statuten müssen Anträge zu Händen der Generalversammlung jeweils bis Ende Februar schriftlich bei der Verwaltung eingereicht werden.

Es sind keine Anträge eingegangen.

#### T 9 **Verschiedenes**

##### **Hundebeherbergung**

*Anmerkung:*

An der Generalversammlung von 1969 haben die GenossenschafterInnen bereits einem Hundehalteverbot in den Liegenschaften zugestimmt. Bis im Jahre 2005 haben sich alle an dieses Verbot gehalten. Eine Familie hat damals die Verwaltung vor Tatsachen gestellt und einen Hund angeschafft. Eine Rückgabe des Hundes kam für die Familie nicht in Frage und sie liess es auf einen Rechtsstreit ankommen. Die WOGESA verzichtete damals auf einen Rechtsstreit. Um das Hundehalteverbot rechtlich abzusichern, wurde im Februar 2006 allen Mietern per Einschreiben ein Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag zugestellt, in dem das Halten von Hunden explizit verboten wurde. Als Übergangsfrist musste Mietern, die damals einen Hund besaßen, das Zugeständnis gemacht werden, diesen bis zum Ableben behalten zu können. Das Hundehalteverbot ist im Mietvertrag und in der Hausordnung geregelt.

Peter Allemann begründet nochmals ausführlich, weshalb die Verwaltung das Thema „Hundebeherbergung“ den GenossenschafterInnen zur Abstimmung unterbreitet (Details siehe Seite 16 des Jahresberichtes).

Unter Beherbergung versteht man Übernachtung und die Abstimmungsfrage lautet:

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

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja = 31 Stimmen  
Nein = 19 Stimmen  
Enthaltungen = 3 Stimmen

Das Abstimmungsergebnis erfordert eine Anpassung der Hausordnung.

### Allgemeine Umfrage

- N. Büchler möchte Näheres über die Einführung der „neuen“ Nebenkostenabrechnung ab 2018/19 wissen.  
S. Schmidig antwortet, dass die „neue“ Nebenkostenabrechnung wie die den Genossenschaftlern bekannte Heizkostenabrechnung aufgebaut ist. Zusätzlich werden zu den Heizkosten, die Hauswarts- die allgemeinen Strom-, die Lift- und die Wasser-/Abwasserkosten abgerechnet. Diese Kosten werden von der Nettomiete abgezogen und in eine Akontozahlung umgewandelt. Die TV-Pauschale wird ebenfalls in eine Akontozahlung umgewandelt. Der Bruttomietzins wird sich bei gleichbleibenden Kosten nicht verändern. Die „neue“ Nebenkostenabrechnung bietet bessere Vergleichsmöglichkeiten und sie ist heute in der Immobilienbranche üblich. Die Verwaltung wird vor der Einführung der „neuen“ Nebenkostenabrechnung allen Mietern eine Information/Erklärung zustellen.
- Trotz Beschriftung mit der Kontrollschild-Nr., wird der obere Aussenparkplatz von Frau R. Stocker, Winkelriedstrasse 20, immer wieder durch Fremdparkierer belegt. Sie bittet die Verwaltung um Abhilfe.
- F. Heer bemängelt die fehlende Beleuchtung zu den Garagen, Winkelriedstrasse 20. Die Verwaltung wird sich diesem Problem annehmen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen gewünscht werden, richtet die Präsidentin Schluss- und Dankesworte an die Versammlung. Sie bedankt sich bei allen, die irgend in einer Form aktiv für die WOGESA tätig sind und wünscht zum bevorstehenden Nachessen „än Guetä“.

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 3. Mai 2019, 19.00 Uhr, statt.

Für das Protokoll:

Der Sekretär:

Markus Meier

Die Präsidentin:

Sandra Mettler

Schaffhausen, 14. Mai 2018/MM