



Jahresbericht 2018

Einleitung

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Veränderungen sind ein Bestandteil des Lebens. Veränderung kann Wachstum und Freude bedeuten; es gibt aber auch Veränderungen, die wir uns nicht wünschen, und mit denen wir umzugehen haben.

Für die meisten von uns bedeutet Veränderungen ein Ausnahmezustand und wir scheuen uns davor. Die negative Behaftung entsteht dadurch, dass das Gewohnheitstier „Mensch“ seine Komfortzone verlassen muss. Der Mensch muss Risiko eingehen. Aus seiner gewohnten Umgebung ausbrechen. Wir wissen nie, was bei Veränderungen passiert. Es kann alles geschehen. Niemals können wir voraussagen, wie unser Leben verläuft. Das lässt die meisten von uns vor Angst erstarren. Wir bleiben dann lieber in der aktuellen Lage, weil sie uns nichts anhaben kann. Wir kennen sie. Sie ist für uns kontrollierbar.

Die Wohnbaugenossenschaft WOGESA durfte sich jedoch in den letzten Jahren in vielerlei Hinsicht verändern.

Auch die Nebenkosten war ein neues Thema, welches wir effektiv abrechnen werden. Wie auch schon an der letzten Generalversammlung erklärt wurde. So bekommen Sie die Möglichkeit, in die Abrechnungen und Kostenverteiler einzusehen.

Weil sich die Mieter einen höheren Standard wünschen, sind ältere Wohnungen mit niedrigerem Standard oft schwerer vermittelbar. Es gilt die Chance zu erkennen und umzusetzen. Eine Waschmaschine-Tumbler-Einheit in der Wohnung beispielsweise ist heute fast ein Muss- selbst in kleinen Wohnungen. Die Mieter sind anspruchsvoller geworden und der Trend zum Neuen führt dann oft bei nicht sanierten Wohnungen zu längeren Leerständen.

Das Hochhaus an der Winkelriedstrasse präsentiert sich nach der umfassenden Sanierung mit neuer Hülle und auch in den Wohnungen gab es Veränderungen, welche die Mieter sehr begrüßen. Vor allem die eigene Waschmaschine in jeder Wohnung sind vor allem für Familien mit Kindern sehr willkommen. Sowie auch die Treppenhausreinigung, die früher Sache des Mieters war, wurde im letzten Jahr durch Frau Schlatter übernommen.

Das alte Bild an der Fassade musste leider weichen, aber wir konnten eine Gruppe von Schülerinnen von der Kanti Schaffhausen dazu begeistern, eine veränderte Version des Bildes zu erarbeiten. Es gab mehrere Varianten von verschiedenen Künstlerinnen. Doch eine Schülerin konnte unsere Vorstellungen zum Ausdruck bringen und das neue Bild, das aber immer noch für 'Familie' steht, kann schon bald als Abschluss an die Fassade aufgemalt werden.

Die Mieter hatten aber sehr grosse Einschränkungen während der Bauphase zu ertragen. Und wegen des heissen und langen Sommers, gab es leider auch Verzögerungen bei den Arbeiten an der Fassade und der Abschlusstermin konnte so nicht eingehalten werden.

Ich möchte mich an dieser Stelle nochmals für Ihre Geduld und Verständnis bedanken.

Wir möchten weiterhin die aktuelle Tiefzinsphase nutzen, um unsere Strategie weiter zu verfolgen. So haben wir im letzten Jahr ein Konzept für die Sanierung Winkelriedstrasse 28/30 erarbeitet und können wie geplant die Baubewilligung im Frühjahr 2019 einreichen. Sobald die rechtsgültige Bewilligung vorliegt, werden wir die Genossenschaffer der Liegenschaft Winkelriedstrasse 28/30 über das weitere Vorgehen informieren.

Damit die Liegenschaften der WOGESA in Zukunft für den harten Konkurrenzkampf gerüstet sind, müssen wir unsere Ziele weiter umsetzen. Dazu sind wir auf die Mehreinnahmen der Mietzinsaufschläge nach umfassenden Sanierungen angewiesen. So ist gewährleistet, dass wir auch in Zukunft Wohnungen unter dem Marktpreis anbieten können.

Jeder Mieter/in ist auch Genossenschaftler/in. Aus diesen beiden Positionen entstehen unterschiedliche Sichtweisen. Der/die Mieter/in möchten möglichst viele Leistungen zu tiefen Mietzinsen haben. Die Sicht des Genossenschaftler/in muss längerfristig sein: Die Genossenschaft muss heute so handeln, dass es der Genossenschaft auch in Zukunft gut geht. Damit auch die Mieter/innen und Genossenschaftler/innen in Zukunft von tiefen Mietzinsen profitieren können.

Wir wünschen uns, dass die Mieter/innen vermehrt auch die Sicht der Genossenschaft erkennen und umsetzen können.

Traditionsgemäss schliesse ich meine Einleitung mit dem Dank an meine Vorstandskollegen, an die externe Verwaltung, an die Hauswarte, Betreuung Innenreinigung und die Hallenbadbetreuung für Ihren grossen Einsatz im Geschäftsjahr 2018.

Sie alle haben mitgeholfen unsere Wohnbaugenossenschaft erfolgreich auf Kurs zu halten. Und auch bei allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler danke ich recht herzlich für das Vertrauen, das Sie uns immer wieder ausgesprochen haben.

Schaffhausen, im April 2019

Die Präsidentin
Sandra Mettler

Kurzbericht 2018

Die wichtigsten Zahlen der WOGESA:

Angaben in CHF	2018	2017	Differenz in %
Mietzinseinnahmen	2'829'649	2'805'229	0.9
Betrieblicher Aufwand	2'212'238	2'183'558	1.3
Abschreibungen	10'000	10'000	-
Finanzaufwand	526'371	534'016	-1.4
Jahresgewinn	24'312	20'964	16.0
Immobilienwert (Buchwert)	26'035'700	25'325'700	2.80
Fremdkapital	26'680'279	26'373'848	1.2
Eigenkapital	476'812	452'900	5.3
Wohnungswechsel ¹⁾	14	18	-22.2

1) inkl. Wechsel von Gewerberäumen

Jahresbericht 2018

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

Ein interessantes Jahr mit vielen unterschiedlichen Herausforderungen gehört bereits wieder der Vergangenheit an.

Ereignisse wie der Handelsstreit zwischen den USA und anderen wichtigen Wirtschaftsräumen, politische Unsicherheiten in Europa mit dem Ausstieg des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union (Brexit) und die hohen Verschuldungen mehrerer Länder prägten das Wirtschaftsjahr 2018. Auch die dominanter werdende chinesische Wirtschaft beeinflusst uns immer stärker.

Mit den politischen und wirtschaftlichen Turbulenzen und den anhaltenden tiefen Zinsen ist es nicht erstaunlich, dass immer mehr Anleger in Immobilien investieren. Trotz höheren Leerständen und tieferen Mietzinsen sind die Verkaufspreise von Liegenschaften an den meisten Orten nicht gesunken. Durch das Überangebot von Mietwohnungen sind die Mietpreise vor allem im oberen und mittleren Preissegment weiterhin unter Druck. Auch bei den Ladenlokalen sehen wir noch keine Entspannung. Der Trend zu kleineren Ladenflächen hält weiterhin an.

Gerade in diesen wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ist es wichtig, dass die Liegenschaften der WOGESA kompetent und weitsichtig betreut werden. Es gilt Chancen zu erkennen und umzusetzen. Der Vorstand der WOGESA setzt alles daran, dass unsere Immobilien optimal bewirtschaftet werden.

Die Entwicklungen im Immobilienmarkt und in der Wirtschaft verlangen keine Änderungen der im Jahresbericht 2016 festgelegten Strategie für die WOGESA. Das wichtigste hier nochmals zusammengefasst:

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:

Einen Schritt zur Umsetzung unserer Strategie haben wir mit der Totalsanierung der **Winkelriedstrasse 24** gemacht. Im Mai startete die umfassende Sanierung und dauerte bis Ende November. Folgende wesentliche Teile des Gebäudes wurden saniert, oder neu erstellt: Dachsanierung mit Isolation, Fassadensanierung mit Isolation, neue Fenster mit neuen Storen, neue Küchen, Fallstränge erneuert, elektrische Installationen erneuert, Liftsanierung, Waschmaschinen und Wäschetrockner neu in den Wohnungen, teilweise Zimmer erneuert (Bodenbeläge und Malerarbeiten), neuer Blitzschutz, Treppenhaus saniert, neue Trocknungsräume, Kellerabteile mit Kellerdeckenisolation, neue Wohnungstüren, neue Eingangstür, neues Schliesssystem, Umgebung neu gestaltet, Zugang neu gestaltet (mit Rampenaufgang).

Die Mieter hatten sehr grosse Einschränkungen während der Bauphase zu tragen. Herzlicher Dank für das Ausharren und Ihre Geduld. Der Umbau war dringend nötig. Mit dieser umfassenden Sanierungen kann die Winkelriedstrasse 24 auch in Zukunft gut vermietet werden. Durch die Sanierung haben wir zur Aufwertung des Quartiers beigetragen.

Die Kosten der umfassenden Sanierung betragen Fr. 3'952'977.90 (Budget Fr. 3'800'000.-) Die Mehrkosten entstanden durch die zusätzliche Liftsanierung, das Auswechseln der Kanalisationsleitungen, umfassendere Umgebungsarbeiten und zusätzliche Malerarbeiten innen.

In der **Stauffacherstrasse 32** hatten wir einen Mieterwechsel. Leider konnten wir für den Laden noch immer keinen Nachmieter finden. Umnutzungen wurde im Vorstand besprochen. Als nächster Schritt werden wir die Ladenfläche in den Rohzustand rückbauen.

In der **Winkelriedstrasse 28 und 30** wurde das Jahr 2018 von zwei Mieterwechseln geprägt. Von der Liegenschaft wurden ein Bewirtschaftungsplan und eine Projektstudie für eine Aussensanierung erstellt. 2019 erfolgt die Baueingabe. Sobald die rechtsgültige Baubewilligung vorliegt, werden wir die Genossenschafter der Liegenschaft Winkelriedstrasse 28/30 umfassend informieren. Wenn alles gut läuft erfolgt die Umsetzung im Jahr 2020.

In der **Hochstrasse 291-295** hatten wir einen Mieterwechsel und die zweite Etappe der Sanierung der Kanalisationsleitungen erfolgte. Auch hatten wir viele Kleinreparaturen auszuführen.

In der **Neutrottenstrasse 79 und 81** hatten wir zwei Mieterwechsel. Auch in dieser Liegenschaft hatten wir viele Kleinreparaturen auszuführen.

In der **Winkelriedstrasse 20** wurde die Heizung saniert.

In der **Kesslergasse 6** mussten wir bei einem Mieterwechsel eine grössere Wohnungssanierung durchführen. Der neue Hauswart, Herr Kurt Fiess, hat sich gut eingearbeitet.

In der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 ("Silhouette")** wurde die zweite Etappe der Fassadensanierung ausgeführt. Somit ist die Fassaden- und Dachterrassensanierung abgeschlossen. In der Silhouette erfolgte ein Mieterwechsel. Die Liegenschaften Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25, sind auf einem privaten Baurecht erstellt. Das heisst, die Eigentümerin dieses Grundstücks ist nicht die WOGESA sondern die Erbgemeinschaft Winzeler. Die WOGESA muss jedes Jahr einen Baurechtszins bezahlen. Da der Baurechtsvertrag unterschiedlich ausgelegt werden kann, sind wir seit gut eineinhalb Jahren, mit den Eigentümern dieses Grundstückes, über den neuen Baurechtszins am Verhandeln. Bis heute sind wir uns noch nicht handlungseinig geworden. Eventuell muss ein Schiedsgericht über den neuen Baurechtszins entscheiden.

Zu den Finanzen:

Der Nettoerlös von Fr. 2'782'328.40 liegt über dem budgetierten Erlös (Fr. 2'748'070.-). Die Unterhalts- und Reparaturkosten von Fr. 1'555'544.47 liegen unter dem Budget (1'626'100.-). Die Hypotheken bei der Schaffhauser Kantonalbank mussten für die Sanierung Winkelriedstrasse 24 um Fr. 2'400'000.- aufgestockt und bei anderen Liegenschaften um Fr. 360'000.- amortisiert werden. Nun liegt die Verschuldung bei der Schaffhauser Kantonalbank per 31.12.2018 bei Fr. 24'692'500.-. Zusätzlich konnten Fr. 200'000.- Rückstellungen gebildet werden.

Nach Abschreibung und Bildung der Rückstellungen resultiert ein Gewinn von Fr. 24'312.28.

Wir beantragen vom Bilanzgewinn von Fr. 77'662.30 (Gewinnvortrag Fr. 53'350.02 plus Jahresgewinn von Fr. 24'312.28) Fr. 1'250.- den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und den Rest von Fr. 76'412.30 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Erlös Textilcontainer

Im Berichtsjahr wurden wiederum sehr viele Säcke, nämlich 53'113 kg, in die Container für Altkleidersammlungen an der Winkelriedstrasse, an der Hochstrasse sowie auf dem Gelände des Einkaufszentrums im Herblingertal geworfen. Dies sind rund 3'000 kg mehr als im Vorjahr.

Den Erlös von Fr. 5'311.30 werden wir die eine Hälfte an die Vereinigung zur Unterstützung krebskranker Kinder Sektion Zürich/Schaffhausen und die andere Hälfte an die Stiftung Kinderhilfe Sternschnuppe überweisen.



Jahresbericht 2018 Hallenbad Winkelried

Liebe Hallenbadnutzerinnen, liebe Hallenbadnutzer

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 Pendeltüre in einer Sauna ersetzt. Die Bassinleuchten mussten revidiert werden und die Schalter in den WC's wurden durch Bewegungsmelder ausgetauscht. Im Herbst wurden die Garderobenschränke saniert und der Reinigungsroboter ersetzt.

Weiterhin haben wir jeweils samstags von 08.30 bis 11.40 Uhr der Gruppe "H2O Wasser erleben AG" das Hallenbad für Kinderschwimmkurse zur Verfügung gestellt. Dies brachte uns 2018 Einnahmen von Fr. 5'433.40. Ab 13.03.2019 werden wir das Hallenbad mittwochs von 14.00 bis 16.00 Uhr und ab 16.03.2019 samstags von 8.30 bis 10.40 Uhr für die Kinderschwimmkurse zur Verfügung stellen (genaue Daten siehe WOGESA Homepage <http://wogesa.ch>) Bitte beachten Sie, dass das Schwimmbad während diesen Zeiten besetzt ist und für keine anderen Aktivitäten zur Verfügung steht. Die Saunas und das Dampfbad können jedoch während diesen Zeiten benutzt werden.

Ab Herbst werden durch die Klubschule Migros in unserem Hallenbad an zwei Abenden Aquafitkurse angeboten. Sobald das genaue Kursangebot vorliegt, werden wir Sie darüber informieren.

Im Jahr 2018 wurden 19 Baderechte zurück- und 33 neue Baderechte ausgegeben. Somit wurden per Ende Berichtsjahr 207 Bade- bzw. Saunarechte genutzt.

Den in den letzten Jahren aufgeschobenen Unterhalt im Hallenbad müssen wir immer noch aufholen. Aus diesem Grund weisen wir nach 2016 und 2017 erneut einen hohen Verlust von Fr. 31'880.37 (Vorjahr Fr. 37'366.60) aus. Durch die Steigerung der Baderechte und den Mehreinnahmen der Schwimmkurse erhöhten wir die Einnahmen von Fr. 95'289.20 auf Fr. 108'868.90. Die Unterhalts- und Reparaturkosten stiegen von Fr. 29'398.65 im Vorjahr auf Fr. 36'042.52 in diesem Jahr. Der Betriebsaufwand sank leicht von Fr. 59'185.70 auf Fr. 57'851.55 im Jahr 2018.

Trotz des Verlustes werden die Beiträge für das Jahr 2019 nicht angepasst. Auf längere Sicht können wir aber solch hohe Verluste nicht mehr verantworten und es müssen dringend noch mehr Lösungen gefunden werden. 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. Ebenfalls müssen weitere Einnahmequellen gesucht werden. Die Kurseinnahmen können im Jahr 2019 nochmals gesteigert werden. Anfangs Jahr wird eine Fachfirma die technischen Anlagen im Hallenbad analysieren und den nötigen Unterhalt und Ersatz aufzeigen.

Die Untersuchungen der Wasserqualität und der Hygiene an allen Einrichtungen der Anlage wurden im Dezember unangemeldet durch das kantonale Labor durchgeführt und ergaben wiederum 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 08.07. bis 19.07.2019 geschlossen.

Betriebsrechnung 2018 Hallenbad Winkelried

Angaben in CHF	2018	2017
Benutzungsbeiträge	99'450.50	90'425.85
Kurseinnahmen	5'433.40	1'255.00
Erlös Gutscheinverkäufe Hallenbad	985.00	1'108.35
Sponsorenbeiträge	3'000.00	2'500.00
Gesamtleistung	108'868.90	95'289.20
Bad- und Hauswartung	-47'383.20	-44'071.45
Unterhalt und Reparaturen	-36'042.52	-29'398.65
Betriebsaufwand und Abgaben	-57'851.55	-59'185.70
Betriebsverlust	-32'408.37	-37'366.60

Schreiben vom Interkantonaem Labor

INTERKANTONALES LABOR
LEBENSMITTELKONTROLLE APPENZEL AUSSER RHODEN APPENZEL INNER RHODEN SCHAFFHAUSEN
 UMWELTSCHUTZ SCHAFFHAUSEN

Das Badewasser der Anlage
SCHWIMMBAD WOGESA

wurde am 11. Dezember 2018
 ohne Voranmeldung durch das Interkantonale Labor chemisch und bakteriologisch untersucht.

DIE QUALITÄT WIRD GESAMTHAFT WIE FOLGT BEURTEILT

WASSERQUALITÄT	BAKTERIOLOGIE	CHEMIE
SCHWIMMERBECKEN	SEHR GUT	SEHR GUT
UMGEBUNGSHYGIENE	BAKTERIOLOGIE	
ABRIEBPROBEN (4 PROBENAHMESTELLEN)	SEHR GUT	

Die Parameter Chlorat, Bromat und THM fliessen nicht in die Bewertung mit ein.
 Der Untersuchungsbericht dazu trägt die Nummer 18-2636.


 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 2019

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 2018 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 2018

Angaben in CHF	2018	2017
Aktiven		
Bank- und Post	1'043'110.95	1'452'934.62
Flüssige Mittel	1'043'110.95	1'452'934.62
Verrechnungssteuer	96.60	96.60
Übrige kurzfristige Forderungen	96.60	96.60
nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten	67'575.60	48'013.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'605.30	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	78'180.90	48'013.30
Umlaufvermögen	1'121'388.45	1'501'044.52
Mobiliar und Einrichtungen	3.00	3.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 24"	2'735'100.00	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"	1'310'000.00	1'320'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	26'035'700.00	25'325'700.00
Anlagevermögen	26'035'703.00	25'325'703.00
Aktiven	27'157'091.45	26'826'747.52

Angaben in CHF	2018	2017
Passiven		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	511'486.65	154'882.45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	511'486.65	154'882.45
nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	131'880.55	132'326.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	147'203.25	149'104.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	279'083.80	281'431.30
Kurzfristiges Fremdkapital	790'570.45	436'313.75
Hypotheken "Winkelriedstrasse 24"	5'000'000.00	2'600'000.00
Hypotheken "Stauffacherstrasse 32"	1'925'000.00	2'025'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 28, 30, 33"	3'050'000.00	3'050'000.00
Hypotheken "Hochstrasse 291, 293, 295"	3'227'500.00	3'327'500.00
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"	5'840'000.00	6'000'000.00
Darlehen Genossenschaftler	790'300.00	865'300.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	25'482'800.00	23'517'800.00
Baderecht Hallenbad "Winkelried"	196'000.00	224'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	196'000.00	224'000.00
Rückstellungen Renovationen	150'000.00	280'000.00
Rückstellungen Sanierung Winkelriedstrasse 24	-	1'908'928.75
div. Rückstellungen	50'000.00	-
Rückstellungen HK	10'908.70	6'805.00
Rückstellungen	210'908.70	2'195'733.75
Langfristiges Fremdkapital	25'889'708.70	25'937'533.75
Fremdkapital	26'680'279.15	26'373'847.50
Anteilscheinkapital	398'100.00	398'500.00
Kapital und Reserven	398'100.00	398'500.00
Gesetzliche Reserve	1'050.00	-
Gewinnvortrag	53'350.02	33'436.32
Jahresgewinn	24'312.28	20'963.70
Bilanzgewinn	78'712.30	54'400.02
Eigenkapital	476'812.30	452'900.02
Passiven	27'157'091.45	26'826'747.52

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Angaben in CHF	2018	2017
Mietzinseinnahmen	2'829'649.00	2'805'228.70
Betriebskostenpauschalen	52'641.40	48'321.50
Leerstände	-99'962.00	-99'275.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'782'328.40	2'754'275.20
Unterhalt und Reparaturen	-1'555'544.47	-1'171'117.95
Bildung Rückstellungen	-200'000.00	-550'000.00
Strom-/ , Wasser und Betriebskosten	-226'045.60	-222'078.60
TV-Gebühren	-40'397.75	-42'589.70
Versicherungen	-34'706.20	-35'372.55
Verwaltungskosten	-155'543.75	-162'399.05
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	570'090.63	570'717.35
Abschreibungen	-10'000.00	-10'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	560'090.63	560'717.35
Finanzaufwand	-526'371.40	-534'015.50
Finanzertrag	-	17.10
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	33'719.23	26'718.95
Direkte Steuern	-9'406.95	-5'755.25
Jahresgewinn	24'312.28	20'963.70

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2018

Angaben in CHF 2018 2017

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:

	zutreffend	zutreffend
bis 10 Vollzeitstellen	-	-
nicht über 50 Vollzeitstellen	-	-
über 250 Vollzeitstellen	-	-

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

Liegenschaft "Winkelriedstrasse 24"	2'735'100.00	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"	1'310'000.00	1'320'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21,23,23a,25"	8'700'000.00	8'700'000.00

Immobilien Sachanlagen	26'035'700.00	25'325'700.00
-------------------------------	----------------------	----------------------

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Angaben in CHF	2018	2017
Gewinnvortrag	53'350.02	33'436.32
Jahresgewinn	24'312.28	20'963.70
Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossen- schafterversammlung	77'662.30	54'400.02
gesetzliche Reserven, 5% vom Jahresgewinn	-1'250.00	-1'050.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	76'412.30	53'350.02

Budget 2019

Neben den üblichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, den Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln, werden wir 2019 die Baueingabe für die Aussensanierung der **Winkelriedstrasse 28 und 30** (Sanierungskosten ca. Fr. 2'100'000.-) einreichen. Nach dem wir die rechtsgültige Baubewilligung erhalten haben, beginnt die Detailplanung und voraussichtlich im Frühling 2020 die Ausführung der Aussensanierung. Die Wasserleitungen der **Winkelriedstrasse 24** müssen entkalkt, Eisenleitungen im Keller ersetzt und eine Entkalkungsanlage installiert werden (Totalkosten Fr. 35'000.-). Bei der **Stauffacherstrasse 32** steht der Rückbau des Ladens an ca. Fr. 100'000.--)

Budget 2019

Angaben in CHF	2018 Ist	2019 Budget
Mietzinseinnahmen	2'829'649.00	2'900'000.00
Betriebskostenpauschalen	52'641.40	48'650.00
Leerstände	-99'962.00	-118'200.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'782'328.40	2'830'450.00
Unterhalt und Reparaturen	-1'555'544.47	-1'386'600.00
Bildung Rückstellung	-200'000.00	-350'000.00
Strom- , Wasser und Betriebskosten	-226'045.60	-235'150.00
TV-Gebühren	-40'397.75	-34'250.00
Versicherungen	-34'706.20	-38'500.00
Verwaltungskosten	-155'543.75	-167'100.00
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	570'090.63	618'850.00
Abschreibungen	-10'000.00	-10'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	560'090.63	608'850.00
Finanzaufwand	-526'371.40	-581'100.00
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	33'719.23	27'750.00
Direkte Steuern	-9'406.95	-8'100.00
Jahresgewinn	24'312.28	19'650.00

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

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

Bauberatung

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
Biqkaj Agron, Winkelriedstrasse 24, Schaffhausen Winkelriedstrasse 24 Umgebungsarbeiten Winkelriedstrasse 28/30 Umgebungsarbeiten Einstellhalle Winkelriedstrasse 33, inkl. Spielplatz	052 533 27 68
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
Rinaldo Rocco, Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstrasse 21 + 23 Umgebungsarbeiten und Einstellhalle A +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.

