

Protokoll	der 60. ordentlichen Generalversammlung vom Freitag, 3. Mai 2019
Ort:	Restaurant „Altes Schützenhaus“, Rietstrasse 1, 8200 Schaffhausen
Anwesend:	61 Personen, wovon 47 stimmberechtigte GenossenschafterInnen
Entschuldigt:	58 GenossenschafterInnen
Dauer:	19.00 – 19.35 Uhr

Traktandenliste:

1. Begrüssung, Beschlussfähigkeit
2. Ernennung der Stimmenzähler
3. Abnahme des Protokolls der 59. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2018
4. Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes 2018 der Verwaltung
5. Abnahme der Jahresrechnung 2018, der Bilanz und des Berichtes der Revisionsstelle sowie Entlastung der Verwaltung
6. Genehmigung des Budget 2019
7. Anträge
8. Verschiedenes

T 1 **Begrüssung, Beschlussfähigkeit**

Die Präsidentin, Sandra Mettler, eröffnet um 19.00 Uhr die 60. Generalversammlung. Sie begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen sowie den Vertreter der Schaffhauser Kantonalbank, Ralph Oster.

Gemäss Präsenzliste sind 47 stimmberechtigte GenossenschafterInnen anwesend.

Das absolute Mehr beträgt 24 Stimmen.

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

In ihren einleitenden Worten unterstreicht Sandra Mettler die Wichtigkeit, aber auch Notwendigkeit, sich Veränderungen zu stellen und auch anzunehmen. Nur durch umfassende Sanierungen der Liegenschaften ist es möglich, den harten Konkurrenzkampf im Immobiliensektor bestehen zu können. Die WOGESA hat sich dieser Herausforderung gestellt und sie wird alles daran setzen, ihre Immobilien optimal zu bewirtschaften. Die Tiefzinsphase muss genutzt werden, um in den nächsten 10 Jahren den aufgeschobenen Unterhalt mit umfassenden Sanierungen aufzuholen. Die WOGESA muss heute so handeln, dass es ihr auch in Zukunft gut geht. Als GenossenschafterIn ist man auch Miteigentümer und trägt an der Verantwortung der Genossenschaft mit. Die Präsidentin bedankt sich bei allen GenossenschafterInnen für das Verständnis und die Mithilfe, die WOGESA weiterhin auf Kurs zu halten.

T 2 Ernennung der Stimmzähler

Als Stimmzähler werden die Herren Armin Stader, Marco Del Monte sowie Peter Ruf vorgeschlagen und von der Versammlung *einstimmig* gewählt.

T 3 Abnahme des Protokolls der 59. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2018

Das Protokoll wurde im Juni 2018 allen GenossenschafterInnen zugestellt mit dem Hinweis, dass allfällige Ergänzungs- oder Änderungswünsche bis 31. Juli 2018 der Verwaltung schriftlich mitzuteilen sind. Bei der Verwaltung sind keine Änderungswünsche eingetroffen.

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

T 4 Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes 2018 der Verwaltung

Der Jahresbericht 2018 wurde allen GenossenschafterInnen zusammen mit der Einladung für die Generalversammlung rechtzeitig zugestellt.

In seiner Präsentation spricht Stefan Schmidig die wichtigsten Punkte der einzelnen Liegenschaften an (Seiten 5 - 8 des Jahresberichtes) und untermauert dabei mit eindrucksvollen Bildern die einzelnen Phasen der Totalsanierung Winkelriedstrasse 24.

Er weist darauf hin, dass inskünftig mit mehr Wohnungsleerständen gerechnet werden muss. Umso wichtiger ist es daher, die einzelnen Liegenschaften in den nächsten Jahren zu sanieren, denn Wohnungen mit höherem Standard können viel besser vermietet werden, als Wohnungen mit älterem Standard.

Für die Liegenschaft Winkelriedstrasse 28/30 ist die Baueingabe für die Aussensanierung erfolgt und nach Vorliegen der Baubewilligung werden die MieterInnen umfassend informiert.

Von Seiten der GenossenschafterInnen gibt es keine Wortmeldungen und der Jahresbericht 2018 wird *einstimmig* genehmigt.

T 5 Abnahme der Jahresrechnung 2018, der Bilanz und des Berichtes der Revisionsstelle sowie Entlastung der Verwaltung

In seiner Präsentation erklärt Stefan Schmidig einige Bilanz- und Erfolgsrechnungsposten (Seiten 11 -15 des Jahresberichtes).

Die Gesamtrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 24'312.28 ab. Dieser Jahresgewinn wird mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 53'350.02 verrechnet, sodass der Bilanzgewinn CHF 77'662.30 beträgt. Nach Abzug der gesetzlichen Reserve von CHF 1'250.00 beträgt der Gewinnvortrag auf die neue Rechnung CHF 76'412.30.

P. Fellmann erkundigt sich nach dem Aktivposten „nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten“ von CHF 67'575.60. S. Schmidig antwortet, dass die Heizkosten jeweils per 30.6. abgerechnet werden, so dass die Höhe dieses Postens seine Berechtigung hat.

Von Seiten der GenossenschafterInnen gibt es keine weiteren Wortmeldungen und die Jahresrechnung 2018 sowie die Verwendung des Bilanzgewinnes wird *einstimmig* genehmigt.

Im Revisionsbericht der Firma Götz & Rufer Treuhand AG (Seite 10 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 2019

Das Budget 2019 sieht einen Gewinn von CHF 19'650.00 vor (Seite 16 des Jahresberichtes). Neben den üblichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten und Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel, wird nach Vorliegen der Baubewilligung, die Detailplanung der Aussensanierung Winkelriedstrasse 28/30 beginnen. Die Sanierungsarbeiten sind auf das Frühjahr 2020 vorgesehen.

Die Wasserleitungen der Winkelriedstrasse 24 müssen entkalkt, Eisenleitungen im Keller ersetzt und eine Entkalkungsanlage installiert werden.

In der Stauffacherstrasse 32 steht der Rückbau des Ladenlokals an.

W. Kaissl möchte wissen, was der Rückbau des Ladenlokals alles beinhaltet.

S. Schmidig antwortet, dass sich beim Ladenlokal eine Totalausträumung aufdrängt (Wassereinbruch/Feuchtigkeitsprobleme, herunterhängende Decke, Elektrokabelsalat, ev. asbesthaltige Elemente, etc.) Eine spätere Vermietung als Ladenlokal ist nicht ausgeschlossen.

H. Gmür erwähnt, dass in der Stauffacherstrasse 32 eine Entkalkungsanlage ebenfalls von Nöten wäre.

S. Schmidig antwortet, dass die Installation einer Entkalkungsanlage anlässlich der Totalsanierung der Liegenschaft geprüft werde.

Von Seiten der GenossenschafterInnen gibt es keine weiteren Wortmeldungen und das Budget 2019 wird *einstimmig* genehmigt.

T 7 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 8 Verschiedenes

Allgemeine Umfrage

K. Stettler, Winkelriedstrasse 30, meldet, dass im Wohnzimmer wieder Feuchtigkeitsschäden aufgetreten sind und sich Ungeziefer im Inneren der Wohnung eingenistet hat.

S. Schmidig antwortet, dass sich die Verwaltung diesem Problem annehmen wird.

In diesem Zusammenhang bittet S. Schmidig die GenossenschafterInnen, festgestellte Mängel/Schäden der Verwaltung (Dr. Kurt Peyer AG) rechtzeitig zu melden.

S. Siegenthaler, Winkelriedstrasse 24, bemängelt das neue grosse Wohnzimmerfenster, weil es für eine Einzelperson unmöglich ist, für die Reinigung das Fenster herunterzuklappen.

B. Zwimpfer, Winkelriedstrasse 24, meldet, dass die Hauseingangstüre durch Drittpersonen/Bewohner vielfach so manipuliert wird, damit man von aussen ohne Schlüssel wieder Zutritt in die Liegenschaft hat.

Die Verwaltung wird dafür sorgen, dass inskünftig der Zutritt in die Liegenschaft ohne Schlüssel nicht mehr möglich ist.

Familie Stader, Winkelriedstrasse 28, weist darauf hin, dass R. Kilchmann auch für die Heizung der Liegenschaft Wi 28/30 zuständig ist. Diese Zuständigkeit fehlt bei den Organen im Geschäftsbericht.

S. Schmidig dankt für den Hinweis. Diese Korrektur/Ergänzung wird im nächsten Geschäftsbericht berücksichtigt.

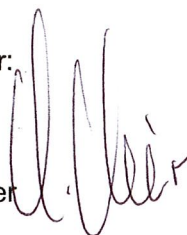
Nachdem keine weiteren Wortmeldungen gewünscht werden, richtet die Präsidentin Schluss- und Dankesworte an die Versammlung. Sie bedankt sich bei allen, die irgend in einer Form aktiv für die WOGESA tätig sind oder waren und wünscht zum bevorstehenden Nachtessen „än Guetä“ und einen gemütlichen Abend.

Die nächste Generalversammlung findet am Freitag, 8. Mai 2020, 19.00 Uhr, statt.

Für das Protokoll:

Der Sekretär:

Markus Meier



Die Präsidentin:

Sandra Mettler

