



Einleitung

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Phänomen Zeit ist allgegenwärtig, wenn man an die Beschäftigung damit in der Kunst beziehungsweise in den Wissenschaften, in Wirtschaft und Politik oder einfach an den eigenen Alltag denkt. „To-do-Listen“ werden immer länger trotz erfüllter Aufgaben, man hat das Gefühl, noch etwas erledigen, Prioritäten setzen oder ständig erreichbar sein zu müssen.

Und immer, wenn man denkt, dass alles in geordneten Bahnen läuft, kommt es erstens anders und zweitens als man denkt.

Anfangs 2019 erhofften wir uns, dass wir einen neuen zeitgemässen Spielplatz an der Hochstrasse planen und rasch umsetzen können. Doch es kam anders. Nach anfänglichem Optimismus zeigte sich, dass diverse Bauteile (Brüstungen, Betonelemente) der darunter liegenden Garagen in einem sehr desolaten Zustand sind und neue Spielgeräte sich nicht einfach so schnell platzieren lassen. Eine Kostenzusammenstellung von diversen Varianten wurde von der KPAG erarbeitet und es wird ein grösseres Projekt, das in diesem Jahr noch realisiert werden soll. Die betroffenen Mieter werden vorgängig informiert.

Die Vorbereitungen für die Baueingabe der Aussensanierung Winkelriedstrasse 28/30 nahmen sehr viel Zeit in Anspruch und es freut uns umso mehr, dass es keine Einsprachen gab und wir wie geplant im Frühjahr beginnen können.

Nach einem langem Leerstand konnte für das Ladenlokal an der Stauffacherstrasse endlich ein neuer Mieter gefunden werden, die Firma Kirchmayr GmbH Lüftungsanlagebau. Jedoch musste ein kompletter Rückbau erfolgen und neue bauliche Massnahmen, die den heutigen Vorschriften entsprechen, mussten umgesetzt werden. Was natürlich mit sehr hohen Kosten verbunden war.

Die Redensart 'Daran hat der Zahn der Zeit genagt' trifft vor allem auf das Hallenbad voll zu. Wir wussten, dass der technische Teil der Anlage in die Jahre gekommen ist und deshalb haben wir einen Bewirtschaftungsplan erstellen lassen. Wie Sie aus dem Jahresbericht Hallenbad entnehmen können, war das Ergebnis sehr ernüchternd. Für mich persönlich war der Erhalt des Hallenbads immer sehr wichtig und ich habe auch immer alles darangesetzt, eine Schliessung zu umgehen. Doch leider sprechen die Zahlen für sich, was mich sehr traurig macht. Das Datum der Schliessung ist im Jahresbericht Hallenbad ersichtlich.

Zum Schluss möchte ich Sie noch darüber informieren, dass sich unser Vorstand verkleinern wird. Herr Peter Allemann möchte nach 26 intensiven Jahren zurücktreten. Er hat die Wogesa seit 1994 begleitet und auch sehr geprägt, mit vielen wichtigen Entscheidungen und vor allem Veränderungen. Was sich jedes Mal sehr positiv entwickelt hat. Unter anderem der Verkauf der Liegenschaft in den Flumserbergen, die Immobilienbewirtschaftung durch eine externe Stelle oder die Änderung im Vorstand. Daher bedauere ich es umso mehr, dass Peter Allemann sich zu diesem Schritt entschieden hat. Ich bin Peter Allemann sehr dankbar, dass ich durch seine Unterstützung einen guten Start im Vorstand hatte und vieles von seinem Wissen profitieren und auch umsetzen kann. Ich wünsche ihm alles Gute im wohlverdienten „Ruhestand“

Schaffhausen, im April 2020

Die Präsidentin
Sandra Mettler

Kurzbericht 2019

Die wichtigsten Zahlen der WOGESA:

Angaben in CHF	2019	2018	Differenz in %
Mietzinseinnahmen	2'808'654	2'782'328	0.9
Betrieblicher Aufwand	2'188'436	2'212'238	-1.1
Abschreibungen	50'000	10'000	400.0
Rückstellungen	740'000	200'000	270.0
Finanzaufwand	542'125	526'371	3.0
Jahresgewinn	27'513	24'312	13.2
Immobilienwert (Buchwert)	25'985'700	26'035'700	-0.19
Fremdkapital	26'900'375	26'680'279	0.8
Eigenkapital	500'125	476'812	4.9
Wohnungswechsel ¹⁾	21	14	50.0

1) inkl. Wechsel von Gewerberäumen

Jahresbericht 2019

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

Die von der Presse zusammengestellten Jahresrückblicke zeigen trotz Kurzform auf, wie dynamisch das Jahr vorbeigezogen ist. Das letzte Jahr wurde von schönen wie auch von traurigen Geschehnissen geprägt. Die Wirtschaft florierte und es resultierten neue Börsen-Gipfelstürme. Sämtliche Ereignisse wurden aber auch durch den Brexit und den Steuerstreit zwischen China und den USA begleitet. Ein weiteres Thema, der Klimawandel, beschäftigte uns im Jahr 2019 auch sehr stark. Die „Grünen“ gewannen die Wahlen und viele möchten etwas zum Umsetzen der Klimaziele beitragen. Verschärfungen der Umweltgesetze sind die Folgen.

Und plötzlich beschäftigt uns der Coronavirus, der alle übrigen Ereignisse in den Hintergrund treten lässt. Dies zeigt auf, wie schnell alles ändern kann.

Der Druck auf unsere Liegenschaften wird einerseits durch das erhöhte Angebot von Neubauwohnungen wie auch von der Politik, welche mit neuen Gesetzen die Klimaziele anstrebt, aufrecht gehalten. Das Letztere betrifft vor allem unsere Altbaubestände, welche nur mässig gedämmt sind. Hier gilt es zu analysieren und geeignete Massnahmen wie zum Beispiel Isolation der Fassaden und Dächer, Erneuerung der Fenster, neue Heizanlagen und Erstellung von Solaranlagen zu finden.

Ein gutes Beispiel für die Umsetzung zu mehr Ökologie haben wir mit der umfassenden Sanierung der Winkelriedstrasse 24 aufgezeigt. Durch den Ersatz der Fenster, der Isolation der Fassade, Dach und Kellerdecken, konnte der Gasverbrauch um rund 40% gesenkt werden.

Mit der Verschärfung der Ökologischen Umsetzungen unserer Sanierungen ergänzt, können wir die im Jahresbericht 2016 festgelegte Strategie weiterführen. 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 mit der Sanierung der Winkelriedstrasse 28 und 30 weiter umsetzen zu können.

Die Coronakrise hat auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Nachdem diese Auswirkungen ersichtlich sind, müssen wir sehr wahrscheinlich unsere Strategie wieder anpassen.

Aber nun zum Jahresbericht unserer Liegenschaften:

Nach dem hektischen Jahr 2018 mit der umfassenden Sanierung verlief das Jahr 2019 für die **Winkelriedstrasse 24** trotz sieben Wohnungswechseln wieder etwas ruhiger. Die Umgebungsarbeiten wurden abgeschlossen. Die Wasserleitungen wurden entkalkt, die Eisenleitungen im Keller ersetzt und eine Entkalkungsanlage installiert. Das von Katrin Wolter (Kantonsschule Schaffhausen) kreierte neu Wandbild wurde auf die Fassade gemalt.

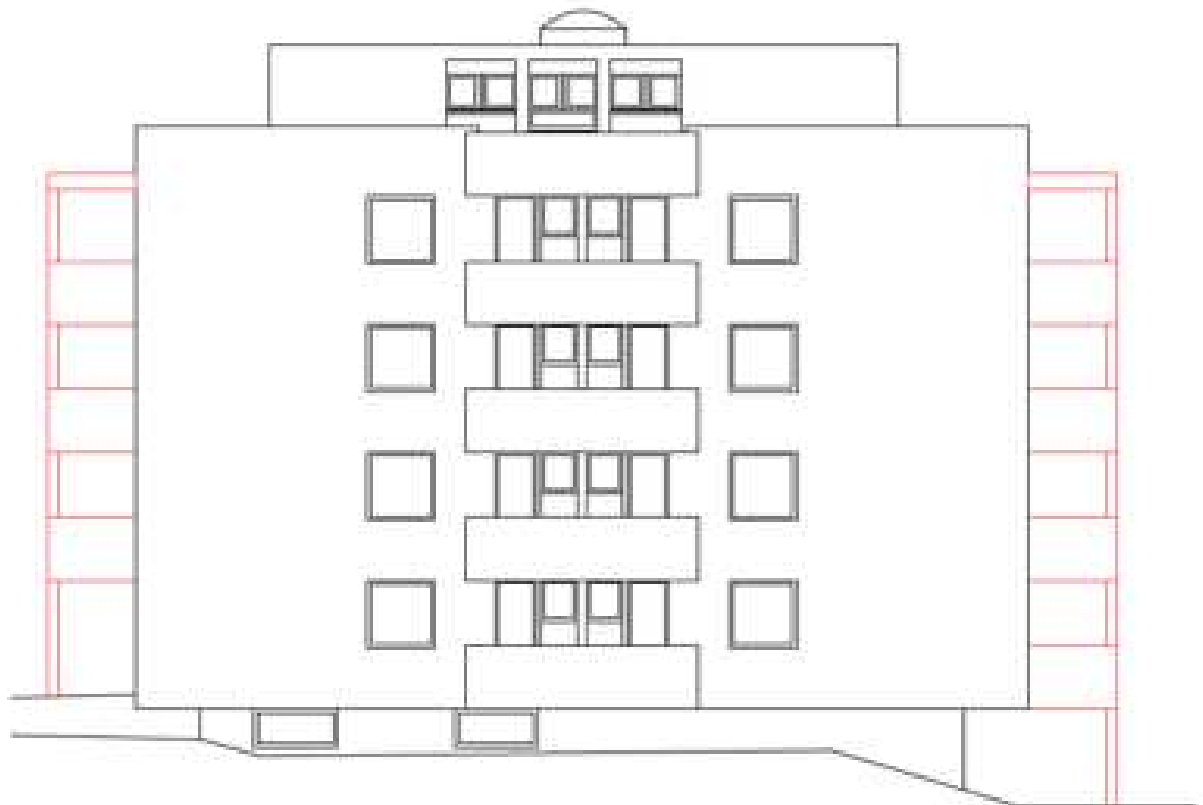


Winkelriedstrasse 24, neues Wandbild, entworfen von Katrin Wolter (Kantonsschule Schaffhausen)

In der **Stauffacherstrasse 32** hatten wir einen Mieterwechsel. Der Laden wurde zu Büros und Lager umgebaut und konnte endlich auf den 1. März 2020 an Kirchmayr GmbH Lüftungsbau vermietet werden. Beim Lift musste die Bremsarmatur ersetzt werden. Zwei Sitzplätze wurden erneuert.

In der **Winkelriedstrasse 28 und 30** wurde mit der Planung der umfassenden Sanierung begonnen. In der ersten Etappe werden die Balkone vergrössert, die Fenster ersetzt und Fassade und Dach isoliert. Auf das Dach der Liegenschaft wird eine Solaranlage installiert, welche die Liegenschaften Winkelriedstrasse 28, 30 und eventuell auch die Liegenschaft Winkelriedstrasse 24 mit Strom versorgt. Für die Realisierung der Balkonvergrößerung bekamen wir von zwei Nachbarn das Näherbaurecht. Das Projekt wurde von den Behörden bewilligt. Die Umsetzung startet im Frühjahr 2020 und dauert bis September 2020. Hoffentlich verzögert der Coronavirus unseren Zeitplan nicht zu stark.

Im Jahr 2019 hatten wir nur einen Mieterwechsel. Die Wasserleitungen mussten chemisch entkalkt werden.



Winkelriedstrasse 28, 30, Balkonvergrößerung und Fassadensanierung, Ausführung 2020

In der **Hochstrasse 291-295** hatten wir drei Mieterwechsel und es mussten wieder viele Kleinreparaturen ausgeführt werden. Der Spielplatz und die Garagen sind in einem sehr schlechten Zustand. Es wurde ein Projekt ausgearbeitet, das einen Ersatz vorsieht. Dieses Projekt möchten wir im Jahr 2020 umsetzen (siehe Budget 2020).

In der **Neutrottenstrasse 79 und 81** hatten wir im Jahr 2019 keinen Mieterwechsel. Die Spuren eines Einbruches und eines Wasserschadens mussten beseitigt werden.

In der **Winkelriedstrasse 20** hatten wir einen Mieterwechsel, verbunden mit einer umfassenden Wohnungssanierung. Auch in der Winkelriedstrasse 20 mussten die Spuren eines Einbruches beseitigt werden.

In der **Kesslergasse 6** hatten wir ein sehr ruhiges Jahr ohne Mieterwechsel.

In der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 ("Silhouette")** mussten wir für acht Wohnungen neue Mieter suchen. Die Mieterwechsel waren teilweise mit umfassenden Sanierungen verbunden. Der Containerplatz wurde neu gestaltet. Die Notstromgeräte der Liftanlagen mussten ersetzt werden. Mehrere Wasserschäden mussten beseitigt werden. Beim Konflikt um den Baurechtszins mit der Erbgemeinschaft Winzeler hat sich noch keine Lösung abgezeichnet (siehe auch Jahresbericht 2018). Ein Schiedsgericht muss eine Lösung finden.

Zu den Finanzen:

Der Nettoerlös stieg nochmals um 0.94% auf Fr. 2'808'653.95. Die Unterhalts- und Reparaturkosten von Fr. 1'555'544.47 im Jahr 2018 sanken auf Fr. 962'791.65 im Jahr 2019. Somit konnten Fr. 740'000 rückgestellt und Fr. 50'000.- abgeschrieben werden. Der Finanzaufwand liegt bei Fr. 542'124.70 (Vorjahr Fr. 526'371.40). Die Hypotheken wurden um Fr. 162'500.- amortisiert. Nun liegt die Verschuldung bei der Schaffhauser Kantonalbank per 31.12.2019 bei Fr. 24'530'000.-.

Nach Abschreibung und Bildung der Rückstellungen resultiert ein Gewinn von Fr. 27'512.60.

Wir beantragen, vom Bilanzgewinn von Fr. 103'924.90 (Gewinnvortrag Fr. 76'412.30 plus Jahresgewinn von Fr. 27'512.60) Fr. 1'500.- den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und den Rest von Fr. 102'424.90 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Erlös Textilcontainer

Bis Redaktionsschluss des Jahresberichtes haben wir von Texaid den Erlös der Altkleidersammlung 2019 noch nicht erhalten.

Die eine Hälfte des Geldes werden wir der Vereinigung zur Unterstützung krebskranker Kinder Sektion Zürich/Schaffhausen und die andere Hälfte an die Stiftung Kinderhilfe Sternschnuppe überweisen.



Jahresbericht 2019 Hallenbad Winkelried

Liebe Hallenbadnutzerinnen, liebe Hallenbadnutzer

Schon mehrfach mussten wir Sie darüber informieren, dass die finanzielle Lage unseres Bades leider höchst unbefriedigend ist. Eine Rückzahlung der Stockwerk-Eigentümergeinschaft an die WOGESA verbessert zwar einmalig die Jahresrechnung 2019, ändert aber nichts an der Situation.

Obwohl die Bemühungen des Vorstandes, insbesondere durch unsere Präsidentin Sandra Mettler, zu etwas mehr Badegästen geführt hat, reicht das leider nicht aus, den Betrieb zu finanzieren.

Ernüchternd war jedoch dann das Resultat eines Bewirtschaftungsplans für das Hallenbad, den Fachfirmen im letzten Jahr für die WOGESA erstellt hatten.

Der technische Teil der Anlage ist in einem sehr schlechten Zustand. Das Risiko von grösseren Sanierungen und längeren Ausfällen ist sehr gross. Um dies zu verhindern, müsste in naher Zukunft der ganze technische Teil erneuert werden. Dies würde über Fr. 700'000.- kosten. Weiter kämen noch bauliche Sanierungen von mehreren Fr. 100'000.- dazu.

Die Auflagen vom kantonalen Laboratorium werden immer strenger. Die Bademeister müssen besser ausgebildet und es müssen mehr Kontrollmessungen durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind die Kosten für Bad- und Hauswartung im Jahr 2019 gestiegen und werden im Jahr 2020 nochmals ansteigen.

Ausserdem benutzen immer weniger WOGESA Genossenschaftler das Bad und damit ist der Anteil der externen Badenden immer grösser geworden. So kann der Vorstand nicht länger vertreten, dass die Verluste durch die WOGESA getragen werden müssen.

Der Vorstand versuchte Geldgeber für die Sanierung zu finden, doch ohne Erfolg. Von der Stadt Schaffhausen, von Swiss Lotto und von der Wandler Stiftung bekamen wir Absagen.

Weiter könnten die Eintrittsgebühren erhöht werden, doch sind diese schon heute wesentlich höher als bei der KSS.

Wir wissen, dass das WOGESA Hallenbad im Buchthaler-Quartier sehr beliebt ist und eine positive Ausstrahlung für die WOGESA hat.

Umso trauriger macht es uns, Ihnen mitzuteilen, dass wir das WOGESA Hallenbad aus den oben erwähnten Gründen im nächsten Jahr per 30. Juni 2021 schliessen müssen. Der aufgeschobene Unterhalt ist zu gross und die für die Sanierung benötigten Geldmittel können von der WOGESA nicht getragen werden.

In den nächsten Monaten gilt es Konzepte zu erstellen, wie die Räumlichkeiten umgenutzt werden können.

Weitere Ereignisse im Jahr 2019

Der alljährliche, routinemässige Service und Unterhalt an den Wasseraufbereitungs-, Heizungs- und Lüftungsanlagen wurde während den ersten zwei Sommerferienwochen durchgeführt.

Weiterhin hatten 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 2019 Einnahmen von Fr. 4'727.95. Die Schwimmkurse werden bis zur Schliessung des Hallenbades weitergeführt (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.

Leider konnte der angekündigte Aquafitkurs der Klubschule Migros nicht durchgeführt werden.

Die Untersuchungen der Wasserqualität und der Hygiene an allen Einrichtungen der Anlage wurden im November unangemeldet durch das kantonale Labor durchgeführt und ergaben sehr gute bis genügende Werte. Herzlichen Dank den Bademeistern Erich Straub, Patrick Möckli und Fredy Heer für ihren engagierten Einsatz.

Wir bitten alle unsere Badegäste, weiterhin auf die Sauberkeit im Bad zu achten. Insbesondere ist vor dem ersten Bad ausgiebig zu duschen und danach der Schaum gründlich wegzuspülen. Haare färben und Haarentfernungen sind im gesamten Hallenbad zu unterlassen.

Den Badegästen danken wir herzlich für die Einhaltung der Badeordnung, das Sorgetragen zu allen Einrichtungen sowie die Rücksichtnahme auf weitere Badegäste und wünschen weiterhin viel Erholung in unserem Hallenbad.

Im Zusammenhang mit der Corona-Virus-Pandemie wurde das Hallenbad ab dem 17.03.2020 bis auf weiteres geschlossen.

Die Jahresreinigung des Hallenbades wäre vom 29.06. bis 12.07.2020 geplant. Eventuell werden wir diesen Termin noch ändern. Wir werden die Badegäste auf der Homepage und mit einem Anschlag im Hallenbad informieren.

Betriebsrechnung 2019 Hallenbad Winkelried

Angaben in CHF	2019	2018
Benutzungsbeiträge	106'555.35	99'450.50
Kurseinnahmen	4'724.95	5'433.40
Erlös Gutscheinverkäufe Hallenbad	1'519.40	985.00
Sponsorenbeiträge	5'500.00	3'000.00
Gesamtleistung	118'299.70	108'868.90
Bad- und Hauswartung	-51'474.65	-47'383.20
Unterhalt und Reparaturen	-4'520.10	-36'042.52
Betriebsaufwand und Abgaben	-59'829.40	-57'851.55
Abschreibung Stilllegung Hallenbad	-40'000.00	-
Betriebsverlust	-37'524.45	-32'408.37

Revisionsbericht von Götz & Rufer Treuhand AG



Bericht der Revisionsstelle
an die Verwaltung der
Wohnbaugenossenschaft WOGESA
8200 Schaffhausen

Stein am Rhein, 26. März 2020

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 2019 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 2019

Angaben in CHF	2019	2018
Aktiven		
Bank- und Post	1'328'901.70	1'043'110.95
Flüssige Mittel	1'328'901.70	1'043'110.95
Verrechnungssteuer	-	96.60
Übrige kurzfristige Forderungen	-	96.60
nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten	85'895.20	67'575.60
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	10'605.30
Aktive Rechnungsabgrenzung	85'895.20	78'180.90
Umlaufvermögen	1'414'796.90	1'121'388.45
Mobiliar und Einrichtungen	3.00	3.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 24"	2'735'100.00	2'735'100.00
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, 22"	1'748'400.00	1'788'400.00
Liegenschaft "Kesslergasse 6"	1'300'000.00	1'310'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	25'985'700.00	26'035'700.00
Anlagevermögen	25'985'703.00	26'035'703.00
Aktiven	27'400'499.90	27'157'091.45

Angaben in CHF	2019	2018
Passiven		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	87'004.50	511'486.65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87'004.50	511'486.65
nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	181'291.15	131'880.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	180'464.35	147'203.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	361'755.50	279'083.80
Kurzfristiges Fremdkapital	448'760.00	790'570.45
Hypotheken "Winkelriedstrasse 24"	5'000'000.00	5'000'000.00
Hypotheken "Stauffacherstrasse 32"	1'925'000.00	1'925'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 28, 30, 33"	3'050'000.00	3'050'000.00
Hypotheken "Hochstrasse 291, 293, 295"	3'225'000.00	3'227'500.00
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"	5'680'000.00	5'840'000.00
Darlehen Genossenschafter	790'300.00	790'300.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	25'320'300.00	25'482'800.00
Baderecht Hallenbad "Winkelried"	177'500.00	196'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	177'500.00	196'000.00
Rückstellungen Renovationen	840'000.00	150'000.00
div. Rückstellungen	100'000.00	50'000.00
Rückstellungen HK	13'815.00	10'908.70
Rückstellungen	953'815.00	210'908.70
Langfristiges Fremdkapital	26'451'615.00	25'889'708.70
Fremdkapital	26'900'375.00	26'680'279.15
Anteilscheinkapital	393'900.00	398'100.00
Gesetzliche Reserve	2'300.00	1'050.00
Kapital und Reserven	396'200.00	399'150.00
Gewinnvortrag	76'412.30	53'350.02
Jahresgewinn	27'512.60	24'312.28
Bilanzgewinn	103'924.90	77'662.30
Eigenkapital	500'124.90	476'812.30
Passiven	27'400'499.90	27'157'091.45

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Angaben in CHF	2019	2018
Mietzinseinnahmen	2'894'581.55	2'829'649.00
Betriebskostenpauschalen	39'249.40	52'641.40
Leerstände	-125'177.00	-99'962.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'808'653.95	2'782'328.40
Unterhalt und Reparaturen	-962'791.65	-1'555'544.47
Bildung Rückstellungen	-740'000.00	-200'000.00
Strom-/ , Wasser und Betriebskosten	-271'439.00	-226'045.60
TV-Gebühren	-35'445.45	-40'397.75
Versicherungen	-35'508.00	-34'706.20
Verwaltungskosten	-143'252.00	-155'543.75
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	620'217.85	570'090.63
Abschreibungen	-50'000.00	-10'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	570'217.85	560'090.63
Finanzaufwand	-542'124.70	-526'371.40
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	28'093.15	33'719.23
Direkte Steuern	-580.55	-9'406.95
Jahresgewinn	27'512.60	24'312.28

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2019

Angaben in CHF 2019 2018

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	2'735'100.00
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"	1'748'400.00	1'788'400.00
Liegenschaft "Kesslergasse 6"	1'300'000.00	1'310'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21,23,23a,25"	8'700'000.00	8'700'000.00

Immobilien Sachanlagen	25'985'700.00	26'035'700.00
-------------------------------	----------------------	----------------------

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Angaben in CHF	2019	2018
Gewinnvortrag	76'412.30	53'350.02
Jahresgewinn	27'512.60	24'312.28
Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossen- schafterversammlung	103'924.90	77'662.30
gesetzliche Reserven, 5% vom Jahresgewinn	-1'500.00	-1'250.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	102'424.90	76'412.30

Budget 2020

Neben den üblichen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, den Wohnungssanierungen bei Mieterwechseln, werden wir 2020 mit der Aussensanierung der **Winkelriedstrasse 28 und 30** (Sanierungskosten Fr. 2'100'000.-) starten. Die Gewerbefläche in **der Stauffacherstrasse 32** wird anfangs 2020 fertiggestellt und der neue Mieter wird im März 2020 einziehen. In der **Hochstrasse 291, 293, 295** werden die Garagen und der Spielplatz erneuert (Fr. 350'000.-). Für die Auflösung des **Hallenbads** werden wir Rückstellungen bilden und abschreiben.

Budget 2020

Angaben in CHF	2019 Ist	2020 Budget
Mietzinseinnahmen	2'894'581.55	2'842'000.00
Betriebskostenpauschalen	39'249.40	20'400.00
Leerstände	-125'177.00	-113'000.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'808'653.95	2'749'400.00
Unterhalt und Reparaturen	-962'791.65	-2'307'300.00
Bildung Rückstellung	-740'000.00	690'000.00
Strom-, Wasser und Betriebskosten	-271'439.00	-227'400.00
TV-Gebühren	-35'445.45	-22'200.00
Versicherungen	-35'508.00	-38'500.00
Verwaltungskosten	-143'252.00	-149'700.00
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	620'217.85	694'300.00
Abschreibungen	-50'000.00	-100'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	570'217.85	594'300.00
Finanzaufwand	-542'124.70	-569'100.00
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	28'093.15	25'200.00
Direkte Steuern	-580.55	-8'100.00
Jahresgewinn	27'512.60	17'100.00

Organe der Wohnbaugenossenschaft WOGESA

Sekretariat und Geschäftsstelle

Dr. Kurt Peyer AG, Schlagbaumstrasse 6, Postfach 1121,
8201 Schaffhausen

Telefon
052 632 90 90

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
Tritt an der nächsten GV aus dem Vorstand aus (siehe Einleitung)

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	
Mazotta Giulio, Kesselstrasse 20, Schaffhausen Betreuung Aussenarbeiten Silhouette	076 488 43 83
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 von Motorrädern

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.

