



Hochstrasse 291-295, neuer Spielplatz

Einleitung

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ein weiteres turbulentes Jahr neigt sich dem Ende zu: Das Auf und Ab der Corona-Pandemie forderte uns in den vergangenen Monaten allen erneut viel Flexibilität und Geduld ab, schulte uns aber auch darin, gelassener mit Unsicherheiten umzugehen. Und auch dieses Jahr mussten wir wegen der Corona-Pandemie die Generalversammlung wieder schriftlich abhalten, inklusiv der Neuwahlen des Vorstandes. Ich möchte mich an dieser Stelle nochmals recht herzlich bei Herr Stader, Herr Ruf und Herr Baur bedanken, die sich dafür bereit erklärt haben, die Wahlen/ Auszählungen vorzunehmen. Ich freue mich sehr, dass wir vom Vorstand für weitere 2 Jahren gewählt wurden und möchte mich für Euer Vertrauen bedanken.

Wie Sie auch aus der Jahresrechnung entnehmen können, konnten wir den Verkauf und die Übergabe des Hallenbades gut abschliessen. Es war ein weiterer wichtiger Schritt für die WOGESA, was sich auch in der Abstimmung gezeigt hatte. Wir können uns fortan auf das Wesentliche konzentrieren, der Vermietung von attraktiven Wohnungen und die Sanierungen der Liegenschaften.

Es war an der Zeit, uns über die Räumlichkeiten des ehemaligen Sekretariat Gedanken zu machen. Das Büro wurde seit dem Jahr 2015 nicht mehr genutzt. Da wir auch gleich eine Anfrage von einem Mieter hatten, diese Wohnfläche nutzen zu können, haben wir das Sekretariat komplett aufgelöst und konnten nach einer Sanierung die Räumlichkeiten vermieten. Auch das Ladenlokal konnten wir in diesem Jahr wieder vermieten. Die Firma Botanicus war an der Ebnetstrasse zu Hause und suchte eine geeignetere Ladenfläche.

Wir hatten Sie immer wieder über unsere Sanierungsstrategie informiert und mussten einmal mehr unseren Kurs ändern. Die geplante Sanierung im Stauffacher wird auf unbestimmte Zeit hinausgezögert und wir müssen den Entscheid der Stadt abwarten, ob es sich um ein schützenswertes Gebäude handelt. Auch nach mehrmaligem Nachfragen, haben wir keine verbindliche Antwort erhalten.

Wir schlugen gleich eine Planänderung ein und konzentrierten uns auf die Liegenschaft an der Hochstrasse. Nachdem wir die neuen Garagen und den neuen Spielplatz umsetzen und fertig stellen konnten, haben wir uns entschieden, die in die Jahre gekommenen Bäder zu sanieren. Der Baubewirtschaftungsplan lag uns schon vor und so konnten wir die Zeit und Rückstellungen nutzen. Die Umsetzung soll im Spätsommer 2022 stattfinden.

Weniger erfreulich und zu einem Sorgenkind geworden ist die Liegenschaft Silhouette an der Winkelriedstrasse. Leider hatten wir auch in diesem Jahr wieder mit Wasserschäden zu kämpfen. Von der Versicherung wurde uns mitgeteilt, dass die WOGESA für die Winkelriedstrasse 21 bis 25 schon 17 Wasserschäden zu verzeichnen hat! Diese Erkenntnis wird uns zwingen, dass wir die Pläne unserer Sanierungen in der Winkelriedstrasse 28-30 (zweite Etappe) komplett überdenken müssen und wir eine vorgezogene Sanierung der Leitungen in der Silhouette in Betracht ziehen müssen. Das würde heissen, dass eine komplette Steigleitung- und Fallstrangsanierung inklusive Bäder und Küchen in Angriff genommen werden sollte. Wir werden in diesem Jahr eine Entscheidung treffen und würden die betroffenen Mieter in Kenntnis setzen.

Daher freute es mich umso mehr, dass wir für die Winkelriedstrasse den kleinen Spielplatz beim Eingang 23 und einen grossen Spielplatz einplanen und organisieren konnten. Die Umsetzung wird im März und April dieses Jahr stattfinden und kann dann Ende Mai für die Kinder freigegeben werden.

Es bleibt weiterhin anspruchsvoll und voller Herausforderungen. Aber ich bin mir sicher, dass wir weiterhin auf einem sehr guten Kurs sind unsere Ziele trotz Überraschungen verfolgen können. Allen Genossenschaftsmitgliedern danke ich bestens für Ihr Vertrauen, das Sie uns immer wieder geben und ein besonderes Dankeschön geht an unsere Hausabwarte, die auch in diesem Jahr wieder sehr gute Arbeit geleistet haben.

Schaffhausen, im April 2022

Die Präsidentin
Sandra Mettler

Kurzbericht 2021

Die wichtigsten Zahlen der WOGESA:

Angaben in CHF	2021	2020	Differenz in %
Mietzinseinnahmen	2'747'877	2'736'852	0.4
Betrieblicher Aufwand	2'264'575	2'061'169	9.9
Abschreibungen	91'101	110'000	-17.2
Rückstellungen	620'000	160'000	287.5
Finanzaufwand	503'110	531'962	-5.4
Jahresgewinn	31'173	18'998	64.1
Immobilienwert (Buchwert)	26'166'600	26'225'700	-0.23
Fremdkapital	27'126'189	26'719'161	1.5
Eigenkapital	555'896	524'223	6.0
Wohnungswechsel ¹⁾	22	18	22.2

1) inkl. Wechsel von Gewerberäumen

Jahresbericht 2021

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

Wie bereits das Jahr 2020 wurde auch das vergangene Jahr von der Pandemie geprägt.

Auch im Jahr 2021 konnten wir aufgrund der unsicheren Corona-Entwicklung keine physische Generalversammlung abhalten. Die Generalversammlung wurde in schriftlicher Form durchgeführt. Herzlichen Dank, dass Sie trotzdem so zahlreich an der schriftlichen GV mitgemacht haben.

An der GV standen Wahlen an. Unsere Präsidentin Sandra Mettler und die Verwaltungsmitglieder Markus Meier, Ruedi Kilchmann und Stefan Schmidig wurden für weitere zwei Jahre bestätigt. Auch die Revisionsstelle Götz & Rufer Treuhand AG, Stein am Rhein wurden für weitere zwei Jahre gewählt.

Weiter wurde mit grossem Mehr dem Verkauf des Hallenbades an die Genossenschaft Hallenbad/Sauna Buchthalen zugestimmt. Ab August 2021 wurde der Badebetrieb von der neuen Eigentümerin wieder aufgenommen.

Aber nun zum Jahresbericht unserer Liegenschaften:

In der **Winkelriedstrasse 24** hatten wir Mitte Jahr für einige Monate alle Wohnungen wieder vermietet. Auf Ende Jahr kündigten einige Mieter, so dass wir zurzeit vier leere Wohnungen haben.

Die Notstrombeleuchtung wurde ersetzt und die Kanalleitung gereinigt. Ein Wasserschaden verursachte einen Schaden von über Fr. 10'000.-. Die Versicherung zahlte den grössten Teil zurück.

In der **Stauffacherstrasse 32** hatten wir im letzten Jahr zwei Mieterwechsel. Das ehemalige WOGESA Büro wurde aufgehoben und mit der Nachbarwohnung verbunden. Aus der 2½ Zimmerwohnung wurde neu eine 4½ Zimmerwohnung.



Das ehemalige WOGESA Büro wurde aufgehoben und mit der Nachbarwohnung verbunden.



Aus dem WOGESA Büro wurde ein Elternschlafzimmer

Nach einem unerwarteten Konkurs des Büromieters (ehemaliger Laden) mussten wir einen neuen Mieter suchen. Die Botanicus Schaffhausen AG mietet seit anfangs 2022 diese Räume. Beim Lift musste der Geschwindigkeitsbegrenzer ersetzt werden.

Im Jahresbericht 2020 haben wir Sie darüber informiert, dass wir in den Jahren 2022/23 die erste Etappe der Sanierung Stauffacherstrasse 32 geplant haben. Da die Liegenschaft Stauffacherstrasse 32 vom Amt für Denkmalpflege in ein Verzeichnis für eventuell schützenswerte Gebäude aufgenommen wurde, verzögern sich die Planungsarbeiten. Auch hat sich bei einer Analyse aller WOGESA-Liegenschaften ergeben, dass Sanierungsarbeiten an anderen Liegenschaften vordringlicher sind. Aus diesen Gründen müssen wir die Sanierung der Stauffacherstrasse 32 leider auf unbestimmte Zeit verschieben. Ob die Liegenschaft Stauffacherstrasse schützenswert ist, entscheidet die Denkmalpflege und der Stadtrat in den nächsten Wochen. Nach dieser Entscheidung können wir weiter planen.

Bei der **Winkelriedstrasse 28 und 30** wurde die erste Sanierungsetappe beendet. Als letzter Schritt wurden die Umgebungsarbeiten fertiggestellt. Für fünf Wohnungen mussten neue Mieter gefunden werden. Durch die etlichen Mieterwechsel entstanden auch kleinere und grössere Sanierungsarbeiten in den Wohnungen. Zurzeit sind alle Wohnungen vermietet. Die Elektroverteilung der Tiefgarage wurde saniert.

In der **Hochstrasse 291-295** hatten wir zwei Mieterwechsel und es mussten wieder viele Kleinreparaturen ausgeführt werden. Die neuen Garagen wurden erstellt und der Spielplatz erneuert. Der Vorplatz der Garagen muss im Frühling nochmals geteert werden. Die Bädersanierung in der Hochstrasse 291-295 werden wir vorziehen und führen diese in der zweiten Hälfte 2022 aus. Genaue Informationen werden folgen.



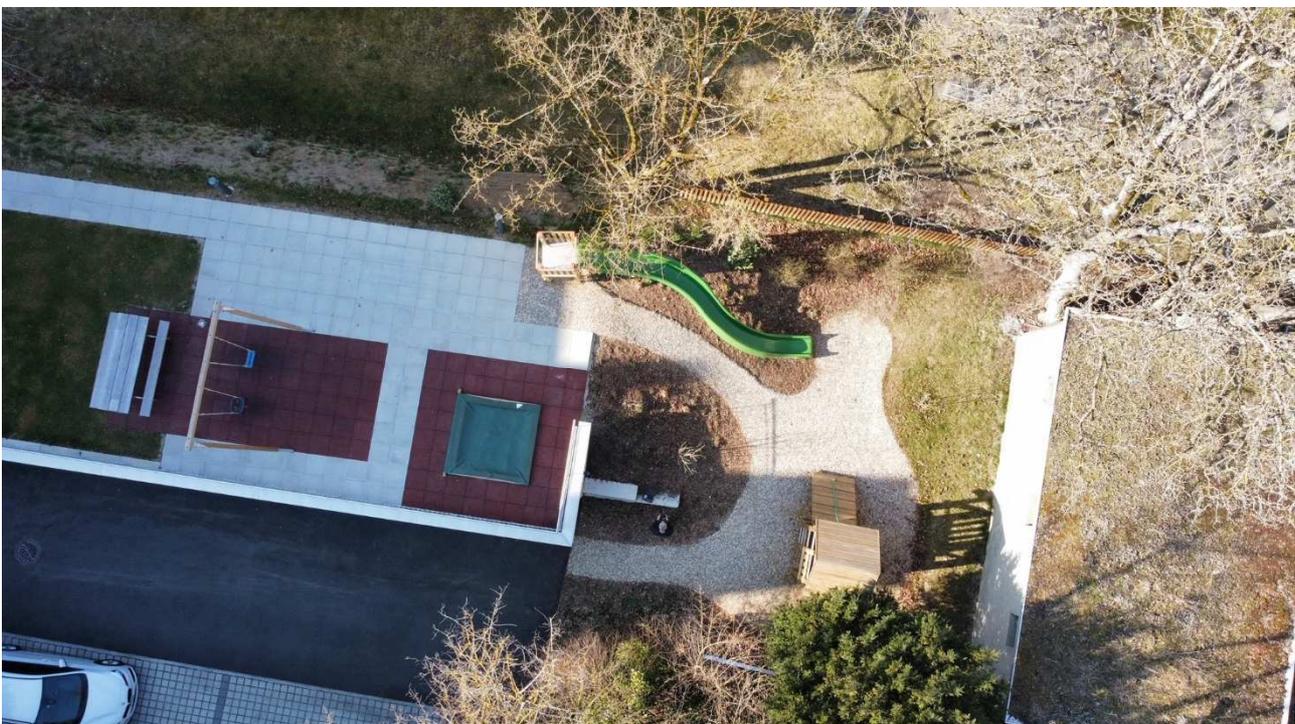
Hochstrasse 291-295 Abbruch der Garagen



Hochstrasse 291-295 betonieren des Garagenfundaments



Hochstrasse 291-295 neue Garagen mit Spielplatz



Hochstrasse 291-295, neue Garagen mit Spielplatz



Schon seit drei Jahren hatten wir in der **Neutrottenstrasse 79 und 81** keine Mieterwechsel mehr. Vier Rollläden wurden montiert und die Wohnungseingangstüren wurden mit Drehknäufzylinder ausgestattet. Bei einem Lift musste das Türsteuergerät ersetzt werden. Zwei Bäume und das Aussenmobiliar mussten ersetzt werden.

In der **Winkelriedstrasse 20** hatten wir zwei Mieterwechsel. Die Kanalleitungen wurden gereinigt. Ein Auto verursachte an der Betonbrüstung einen Schaden von gegen Fr. 12'000.-.

In der **Kesslergasse 6** hatten wir zwei Mieterwechsel verbunden mit zwei umfassenden Wohnungsanierungen.

In der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 ("Silhouette")** mussten wir für fünf Wohnungen neue Mieter suchen. Im Wäldchen unterhalb der Liegenschaft entstanden grössere Schnee- und Sturm-schäden.

Ein Sitzplatz musste erneuert und die Strangabstellung ersetzt werden. Auch hatten wir einige Wasserschäden. Hier muss eine verfrühte Sanierung der Leitungen in Erwägung gezogen werden. Weiter wurden die Eingangstüren aller vier Eingänge ersetzt.

Winkelriedstrasse 22 (Hallenbad)

Auch der Betrieb unseres Hallenbads wurde durch Corona bestimmt. Der Bundesrat erklärte mit der Notverordnung die ausserordentliche Lage und so mussten auch wir, während dem Lockdown das Hallenbad zwischen Dezember 2020 und Mai 2021 schon zum zweiten Mal schliessen. Mit der Einhaltung eines Schutzkonzepts konnte das Hallenbad nach Beendigung des Lockdowns wieder benutzt werden.

Mit der Bezahlung des Abos 2020 konnte man nach dem Lockdown das Hallenbad ohne weitere Kosten bis zum 30.06.2021 nutzen. Aus diesem Grund hatten wir im Jahr 2021 fast keine Einnahmen. Auch die Schwimmkurse konnten nicht durchgeführt werden.

Wie schon erwähnt, wurde an der GV mit grossem Mehr dem Verkauf des Hallenbades für Fr. 150'000.- an die Genossenschaft Hallenbad/Sauna Buchthalen zugestimmt. Am 01. Juli 2021 übernahm die neue Eigentümerin das Hallenbad und ab August 2021 wurde der Badebetrieb wieder aufgenommen. Wir wünschen der Genossenschaft Hallenbad/Sauna Buchthalen viel Erfolg und Freude beim Betrieb des Hallenbades.



Das neue Hallenbad-Team (v. l.): Walter Joos, Gertrud Walch, Mieke Egolf, Renate Sommerhalder und Peter Ruchti.

Zu den Finanzen

Hallenbad

Der Verkaufspreis belief sich auf Fr. 150'000.-, gleichzeitig mussten wir Fr. 91'101.- (Stilllegung per 30.06.2021) abschreiben. Dies ergab einen ausserordentlichen Ertrag von Fr. 58'899.-. Der Verlust beim Betrieb des Hallenbades beträgt für das Jahr 2021 Fr. 19'977.55.

Konsolidierung

Die Unterhalts- und Reparaturkosten sanken von Fr. 1'606'940.53 (Sanierung Winkelriedstrasse 28, 30) im Jahr 2020 auf Fr. 1'232'579.81 im Jahr 2021.

Die Rückstellungen erhöhten wir um Fr. 624'700.- (Bädersanierung Hochstrasse 291-295) und liegen neu bei Fr. 802'615.-.

Der Finanzaufwand liegt bei Fr. 503'109.85 (Vorjahr Fr. 531'961.80). Die Hypotheken wurden um Fr. 100'000.- reduziert. Nun liegt die Verschuldung bei der Schaffhauser Kantonalbank per 31.12.2021 bei Fr. 24'905'000.-.

Da wir bei zwei Liegenschaften (Stauffacherstrasse 32 und Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, und 25) nicht planungsgemäss auf Heiz- und Nebenkosten umstellen konnten (Fehler bei der Ausscheidung der Nebenkostenkontozahlungen), sind die Mietzinseinnahmen für das Jahr 2021 wesentlich höher als budgetiert. Dies wird zu einem Teil durch höhere Betriebskosten kompensiert.

Nach Abschreibung und Bildung der Rückstellungen resultiert ein Gewinn von Fr. 31'172.84.

Wir beantragen, vom Bilanzgewinn von Fr. 151'095.86 (Gewinnvortrag Fr. 119'923.02 plus Jahresgewinn von Fr. 31'172.84) Fr. 1'800.- den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und den Rest von Fr. 149'295.86 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Erlös Textilcontainer

Wie im letzten Jahresbericht erwähnt, hat die Corona- Pandemie auch grossen Einfluss auf die Textilpreise. Diese sanken so extrem, dass wir von Texaid zuerst für das Jahr 2020 keinen Erlös mehr erhalten haben. Nach einer Intervention von Sandra Mettler zahlte uns Texaid nachträglich für das Jahr 2020 einen Erlös von Fr 378.38 und für das Jahr 2021 Fr. 898.20 aus.

Wir werden je die Hälfte des Geldes der Vereinigung zur Unterstützung krebskranker Kinder Sektion Zürich/Schaffhausen und die an die Stiftung Kinderhilfe Sternschnuppe überweisen.



Revisionsbericht von Götz & Rufer Treuhand AG



Bericht der Revisionsstelle
an die Verwaltung der
Wohnbaugenossenschaft WOGESA
8200 Schaffhausen

Stein am Rhein, 4. April 2022

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 2021 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 Jahresgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen

Götz & Rufer Treuhand AG

Beni Rufer
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Jahresgewinnes

Bilanz per 31. Dezember 2021

Angaben in CHF	2021	2020
Aktiven		
Bank- und Post	1'270'369.57	624'505.43
Flüssige Mittel	1'270'369.57	624'505.43
Verrechnungssteuer	-	-
Übrige kurzfristige Forderungen	-	-
nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten	237'512.80	189'881.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'600.00	203'293.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	245'112.80	393'175.10
Umlaufvermögen	1'515'482.37	1'017'680.53
Mobilien und Einrichtungen	2.00	3.00
Mobile Sachanlagen	2.00	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"	3'005'300.00	2'973'300.00
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"	1'557'300.00	1'648'400.00
Liegenschaft "Kesslergasse 6"	1'290'000.00	1'290'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	26'166'600.00	26'225'700.00
Anlagevermögen	26'166'602.00	26'225'703.00
Aktiven	27'682'084.37	27'243'383.53

Angaben in CHF	2021	2020
Passiven		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	51'543.70	84'775.90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51'543.70	84'775.90
nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	387'704.30	347'546.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	248'325.51	203'622.91
Passive Rechnungsabgrenzungen	636'029.81	551'169.61
Kurzfristiges Fremdkapital	687'573.51	635'945.51
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"	3'670'000.00	3'670'000.00
Hypotheken "Hochstrasse 291, 293, 295"	3'225'000.00	3'225'000.00
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"	5'435'000.00	5'535'000.00
Darlehen Genossenschafter	731'000.00	735'300.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	25'636'000.00	25'740'300.00
Baderecht Hallenbad "Winkelried"	-	165'000.00
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	-	165'000.00
Rückstellungen Renovationen	780'000.00	160'000.00
div. Rückstellungen		
Rückstellungen HK	22'615.00	17'915.00
Rückstellungen	802'615.00	177'915.00
Langfristiges Fremdkapital	26'438'615.00	26'083'215.00
Fremdkapital	27'126'188.51	26'719'160.51
Anteilscheinkapital	399'500.00	399'000.00
Gesetzliche Reserve	5'300.00	3'800.00
Kapital und Reserven	404'800.00	402'800.00
Gewinnvortrag	119'923.02	102'424.90
Jahresgewinn	31'172.84	18'998.12
Bilanzgewinn	151'095.86	121'423.02
Eigenkapital	555'895.86	524'223.02
Passiven	27'682'084.37	27'243'383.53

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Angaben in CHF	2021	2020
Mietzinseinnahmen	2'828'986.25	2'815'020.90
Betriebskostenpauschalen	10'354.00	17'988.65
Leerstände	-91'463.50	-96'158.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'747'876.75	2'736'851.55
Unterhalt und Reparaturen	-1'232'579.81	-1'606'940.53
Bildung Rückstellungen	-620'000.00	-160'000.00
Strom-/ , Wasser und Betriebskosten	-200'658.40	-104'614.25
TV-Gebühren	-13'353.35	-3'252.90
Versicherungen	-37'354.45	-38'821.75
Verwaltungskosten	-160'629.35	-147'539.20
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	483'301.39	675'682.92
Abschreibungen	-	-110'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	483'301.39	565'682.92
Finanzaufwand	-503'109.85	-531'961.80
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor ausserord. Ertrag u. Steuern	-19'808.46	33'721.12
Periodenfremder ausserord. Ertrag	58'899.00	
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	39'090.54	33'721.12
Direkte Steuern	-7'917.70	-14'723.00
Jahresgewinn	31'172.84	18'998.12

Hallenbad Winkelried Erfolgsrechnung 01.01. bis 31.12.2021

Angaben in CHF	2021	2020
Benutzungsbeiträge	74.00	101'417.90
Kurseinnahmen	-	729.15
Erlös Gutscheilverkäufe Hallenbad	585.00	530.00
Sponsorenbeiträge	5'683.00	3'000.00
Ausserordentlicher Ertrag	58'899.00	
Gesamtleistung	65'241.00	105'677.05
Bad- und Hauswartung	-23'024.90	-50'459.50
Unterhalt und Reparaturen	-8'517.80	-10'633.35
Betriebsaufwand und Abgaben	-53'675.85	-56'095.30
Abschreibung Stilllegung Hallenbad	-	-100'000.00
Betriebsverlust	-19'977.55	-111'511.10

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2021

Angaben in CHF	2021	2020
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"	2'735'100.00	2'735'100.00
Liegenschaft "Stauffacherstrasse 32"	2'269'800.00	2'269'800.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 28,30,33"	3'005'300.00	2'973'300.00
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"	1'557'300.00	1'648'400.00
Liegenschaft "Kesslergasse 6"	1'290'000.00	1'290'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21,23,23a,25"	8'700'000.00	8'700'000.00
Immobilien Sachanlagen	26'166'600.00	26'225'700.00

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Angaben in CHF	2021	2020
Gewinnvortrag	119'923.02	102'424.90
Jahresgewinn	31'172.84	18'998.12
Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossen- schafterversammlung	151'095.86	121'423.02
gesetzliche Reserven, 5% vom Jahresgewinn	-1'800.00	-1'500.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	149'295.86	119'923.02

Budget 2022

In der **Hochstrasse 291, 293, 295** wird im Herbst 2022 mit der Bädersanierung gestartet (ca. Fr. 900'000.-).

Bei der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25** werden beide Spielplätze den heutigen Normen angepasst und die Projektierung Erneuerung der Leitungen gestartet.

Leider konnten wir die Vertiefung des Projekts Fernwärmeheizung Winkelried im Jahr 2021 nicht ausführen. Zusammen mit der Planungsfirma (Fr. 10'000.-) werden wir die Vertiefung dieses Projekts 2022 in Angriff nehmen.

Budget 2022

Angaben in CHF	2021 Ist	2022 Budget
Mietzinseinnahmen	2'828'986.25	2'879'000.00
Betriebskostenpauschalen	10'354.00	
Leerstände	-91'463.50	-118'000.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'747'876.75	2'761'000.00
Unterhalt und Reparaturen	-1'232'579.81	-1'623'800.00
Bildung Rückstellung	-620'000.00	-220'000.00
Strom-, Wasser und Betriebskosten	-200'658.40	-165'000.00
TV-Gebühren	-13'353.35	-11'500.00
Versicherungen	-37'354.45	-38'000.00
Verwaltungskosten	-160'629.35	-165'200.00
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	483'301.39	537'500.00
Abschreibungen	-	-
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	483'301.39	537'500.00
Finanzaufwand	-503'109.85	-487'500.00
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern u. ausseror. Ertrag	-19'808.46	50'000.00
Periodenfremder ausserordentlicher Ertrag	58'899.00	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	39'090.54	50'000.00
Direkte Steuern	-7'917.70	-11'000.00
Jahresgewinn	31'172.84	39'000.00

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

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

Bigkaj 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

Pingitore Francesca, Kesselstrasse 20, Schaffhausen
Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstrasse 21 - 23

076 585 53 33

Schlatter Dorothea, Neutrottenstrasse 79, Schaffhausen
Betreuung nur Innenreinigung Winkelriedstrasse 24

Mazotta Giulio, Kesselstrasse 20, Schaffhausen
Betreuung Umgebungsarbeiten und Einstellhallen A + B Silhouette

076 488 43 83

Serratore Concetta, Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen
Betreuung Innenarbeiten, Winkelriedstrasse 23a und 25
Umgebungsarbeiten Winkelriedstrasse 23a/25

052 625 83 97

Wichtige Hinweise für unsere Mieterinnen und Mieter

Einstellung von Motorrädern

Motorräder und Roller
Mofas

Fr. 10.- pro Monat

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.

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.