

WOGESA

La Passione
RISTORANTE PIZZERIA



**JAHRES-
BERICHT**

2023

Inhaltsverzeichnis

Seite 3	Vorwort
Seite 5	Wohnungsknappheit Schweiz
Seite 6	Kurzbericht & Jahresbericht 2023
Seite 8	Erlös Textilcontainer
Seite 9	Revisionsbericht
Seite 10	Bilanz
Seite 12	Erfolgsrechnung
Seite 13	Anhang zur Jahresrechnung
Seite 14	Budget 2024
Seite 15	La Passione – Ristorante Pizzeria
Seite 19	Organe der WOGESA
Seite 20	Hauswarte
Seite 21	Hinweise Mieterinnen & Mieter
Seite 22	Dankeschön

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Das Thema Wohnungsknappheit hat sich im letzten Jahr sehr verstärkt, wie es auch aus der Medienmitteilung vom 01. Dezember 2023 der Wohnbaugenossenschaften Schweiz zu lesen war.

Die Erhöhung des Referenzzinssatzes führte zu weiteren Mietzinssteigerungen und in der Schweiz summierte sich die Anzahl von weiteren Einwanderern auf stolze 110'000 Personen. Dies führt zu weiterer Knappheit an Leerwohnungen. Wohnbaugenossenschaften fordern Massnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum. Mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1,75 % werden die Mietkosten weiter steigen. Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst, dass der Bundesrat angesichts der Wohnungsknappheit und der steigenden Mietzins erste mietpreisdämpfende Massnahmen und höhere Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträger in die Wege geleitet hat. Für eine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum reicht dies aber nicht. Der Verband fordert, dass mit dem Aktionsplan Wohnungsknappheit Massnahmen beschlossen werden, die den Bau von mehr gemeinnützigen Wohnungen ermöglichen. Dazu braucht es eine stärkere Förderung und Zugang zu erschwinglichem Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger.

Der Wohnungsneubau ist stark rückläufig. Für viele Haushalte und Familien wird es immer schwieriger, innerhalb nützlicher Frist eine passende und auch zahlbare Wohnung zu finden. Das Thema Wohnen oder gar die Gefahr einer neuen Wohnungsnot sind jetzt auch politisch ganz oben auf der Traktandenliste. Schon seit einiger Zeit finden viele Familien mit Kindern kein passendes und zahlbares Eigenheim. Oft bleiben Bemühungen und Anfragen über Jahre vergeblich. Am Schluss gehen die Wohnungssuchenden leer aus. Dieses Problem sieht man auch bei Mietwohnungen. Für die Betroffenen sei dieser Mangel an Wohnungen frustrierend, es sei schlicht mühsam und wirke sehr einschränkend. Erst recht trifft es Personen, die von ausserhalb einer Stadt oder Gemeinde kommen. Denn ohne Beziehungen, ohne ein Quäntchen Glück und Vitamin B, wird die Wohnungssuche erst recht zu einem schwierigen Unterfangen. Ein viel zu geringes Angebot und hohe Mieten, verdrängen gewisse Haushalte aus den Städten.



»Zur Wohnungsknappheit gesellt sich auch noch das Problem stetig steigender Kosten.«

Sandra Mettler
Die Präsidentin

Die Wohnungsknappheit zieht immer weitere Kreise. Der in den letzten Monaten weiter gefallene Leerstand an Wohnungen hat zur Konsequenz, dass auch an sich erwünschte und sinnvolle Wohnungswechsel nicht mehr stattfinden. Ältere Leute, die nach dem Auszug der Kinder in einem zu grossen Haus oder Wohnung leben, bleiben an ihrer bisherigen Adresse sitzen. Aus dem einfachen Grund, weil sie auf dem Immobilienmarkt keine vernünftige Alternative zu einem angemessenen Preis finden. Mit dem Resultat, dass immer weniger Haushalte ihre Bedürfnisse und Wünsche abdecken können. Ein anderes Problemfeld der Wohnungsknappheit dreht sich natürlich ums Geld. Die Mieten steigen und steigen. Da sich die Hypotheken deutlich verteuert haben, ist im Lauf der letzten Monate auch der für die Mietzinsen relevante Referenzzins gestiegen. Das heisst: Zur Wohnungsknappheit gesellt sich auch noch das Problem stetig steigender Kosten. Das hat sozialpolitischen Zündstoff, denn gerade sozial schwächere Personen und Haushalte sind überdurchschnittlich stark davon betroffen. Der Anteil der Wohnkosten am Haushaltbudget wird in vielen Fällen steigen.

Der Vorteil im Moment für die Wogesa ist, dass Leerwohnungen nicht lange leer bleiben und vor allem die sanierten Wohnungen zu einem fairen Mietpreis, der immer noch stark unter dem Marktpreis ist, schnell wieder vermietet werden können. So sind wir auch weiterhin sehr bestrebt, die Wohnungen auf den neusten Stand zu bringen und den aufgeschobenen Unterhalt voranzutreiben.

Im letzten Jahr war vor allem das grosse Projekt Silhouette unser Schwerpunkt. Wir haben uns darauf konzentriert, dass der Startschuss im April 2024 nicht verzögert wird und es hat sich die Gelegenheit gegeben, dass wir im Herbst/Winter 2023 schon einen ersten Strang mit 5 Wohnungen sanieren konnten. 3 im bewohnten Zustand und 2 Leerwohnungen. Bei den Leerwohnungen haben wir zusätzlich neue Böden (Eichenparkett), einen neuen Anstrich, neue Einbauschränke und sämtliche Heizungsabdeckungen und Vorhangschienen neu angebracht. Bei der 5 ½ Zimmerwohnung wurde noch auf dem grösseren Balkon der Rückbau der Pflanzentröge vorgenommen. Bei der 3 ½ Zimmer Attikawohnung haben wir die Terrasse komplett saniert. Inkl. neue Isolation, Abdichtung, neuen Gartenplatten und auch hier den Rückbau der alten Planzenträge durchgeführt und durch mobile Tröge ersetzt.

Somit konnten wir dann im Februar einen Tag der offenen Tür organisieren, um den Mietern in der Silhouette ihre neuen Küchen und Bäder zu präsentieren.

Die Besichtigung war sehr positiv und für die 3 ½ Zimmerwohnung mit grosser Terrasse, konnte intern schon am selben Abend eine neue Mieterin gefunden werden. Im April ist dann die nächste Etappe bereit, sie wird voraussichtlich bis Ende Juni 2024 dauern.

Die Sanierung in den bewohnten Wohnungen konnten durch das grosse Verständnis der Mieter und guter Zusammenarbeit ohne grössere Probleme durchgeführt werden. Dafür möchte ich mich ganz herzlich bedanken.

Da an der Liegenschaft an der Hochstrasse an verschiedenen Stellen auf dem Dach Schäden vorhanden sind und es in den darunterliegenden Wohnungen zu Wasserschäden gekommen ist, muss zwingen die Dachsanierung vorgezogen werden. Die Vorbereitungen und Planung wurden im 2023 vorgenommen und die Sanierung sollte planmässig im Frühjahr/Sommer 2024 durchgeführt werden. Bei dieser Planung stellte sich die Frage, ob die Wogesa zusätzliche Wohnungen auf dem Dach realisieren könnte. Leider wurde diese Anfrage bei der Stadt nicht bewilligt. Lediglich eine Erweiterung der Waschküchen wurde gutgeheissen.

Ein sehr erfreuliches Thema im letzten Jahr, war die Wiedereröffnung des Restaurants an der Stauffacherstrasse. Die neuen Pächter sind nach einem gelungenen Start, erfolgreich in eine gute Sommersaison gestartet.

Beiliegend haben wir Ihnen wieder die Einladung zur Generalversammlung im Mai 2024 geschickt und wir würden uns sehr freuen, wenn wieder viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter sich daran beteiligen würde.

Sandra Mettler

Die Präsidentin
Schaffhausen, im März 2024

WOHNUNGSKNAPPHEIT SCHWEIZ

Solche und viele weitere Artikel kann man seit längerem überall lesen und stimmen einem nachdenklich. Und so wie es kürzlich in Zürich bei einer Wohnungsbesichtigung der Fall war, wird es in Zukunft immer mehr geben.

«Über 30 Massnahmen gegen Wohnungsknappheit verabschiedet. In der Schweiz sollen mehr Wohnungen gebaut werden, vor allem preisgünstige. Das ist das Ziel eines Aktionsplans.»

«Steigende Mieten – Grosse Haushalte nehmen wegen der Wohnungsknappheit wieder zu»

«Eine aktuelle Raiffeisen-Studie zum Schweizer Immobilienmarkt kommt zu einem brisanten Schluss: Würde man den aktuellen Wohnraum fairer verteilen, hätten 450'000 Menschen mehr Platz.»

In einem Aussenquartier in Zürich gab es im Februar 2024 eine Wohnungsbesichtigung für 24 sanierten Wohnungen. Die Schlange vor der Liegenschaft war bis 150 Meter lang!

Die Stimmung am Kolbenacker in der Stadt Zürich ist deprimierend: Mehrere Hundert Wohnungssuchende stehen an diesem Mittwochabend vor einem kernsanieren Mehrfamilienhaus mit 24 sanierte Wohnungen. Dabei fängt der offizielle Besichtigungstermin gerade erst an. Doch die ersten Interessenten waren mehr als eine Stunde zu früh da. Am Höhepunkt ist die Warteschlange 150 Meter lang, reicht die ganze Zufahrtsstrasse hinunter bis zum nächsten Wohnhaus.

Und das im Seebach-Quartier, wo Verwaltungen vor einigen Jahren das Problem hatten, dass an Besichtigungen oft nur Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger aufgekreuzt sind. Die Wohnungen wurden zum Teil mehrfach ausgeschrieben. Doch das war einmal.

Inzwischen sind die langen Warteschlangen in Zürich in den Aussenquartieren angekommen. Das Mehrfamilienhaus am Kolbenacker ist mit dem öffentlichen Verkehr eine halbe Stunde vom Hauptbahnhof entfernt.



Publiziert: 08.02.2024 Blick

KURZBERICHT 2023

Die wichtigsten Zahlen der WOGESA	CHF 2023	CHF 2022	Differenz in %
Mietzinseinnahmen	2'693'945	2'803'053	-3.9
Betrieblicher Aufwand	2'163'811	2'314'653	-6.5
Abschreibungen	-	-	-
Rückstellungen	670'000	235'000	185.1
Finanzaufwand	500'450	446'629	12.1
Jahresgewinn	24'175	37'014	-34.7
Immobilienwert (Buchwert)	26'166'600	26'166'600	-
Fremdkapital	27'457'277	26'873'406	2.2
Eigenkapital	613'785	587'710	4.4
Wohnungswechsel 1)	14	21	-33.3

1) inkl. Wechsel von Gewerberäumen

JAHRESBERICHT 2023

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

In der **Winkelriedstrasse 24** reduzierte sich die Ertragsminderung durch Leerstände von Fr. 39'106.50 auf Fr. 12'927.50.

Stauffacherstrasse 32 Vor der Eröffnung des Restaurants per 1. Juni 2023 (siehe Bericht) musste die Elektro- und Lüftungsanlage erneuert werden. Auch hatten wir Auflagen vom Brandschutz zu erfüllen.

Winkelriedstrasse 28 und 30 Die Treppenhausbeleuchtung wurde durch eine energiesparende LED-Beleuchtung ersetzt.

In der **Hochstrasse 291-295** wurden die Schlussarbeiten der Bädersanierung ausgeführt und die Treppenhäuser gestrichen. Die Abklärung, ob eventuell weitere Wohnungen auf dem Dach errichtet werden können, ging länger als erwartet und wurde von den Behörden

schlussendlich abgelehnt. Die Dachsanierung musste auf das Jahr 2024 verschoben werden.

In der **Neutrottenstrasse 79 und 81** wurde der Boiler entkalkt und eine Enthärtungsanlage eingebaut.

In der **Kesslergasse 6** wurde eine Wohnung saniert und das Treppenhaus und der Veloraum gestrichen.

Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 ("Silhouette") Vorgängig zur Sanierung aller Küchen und Bäder, die in den Jahren 2024 und 2025 realisiert werden, haben wir im Herbst 2023 5 Wohnungen in der Winkelriedstrasse 21 saniert. Zwei Wohnungen wurden vollständig und in drei Wohnungen nur die Küchen und Bäder saniert. Die beiden vollständig sanierten Wohnungen konnten besichtigt werden.

Die Folgenden Fotos zeigen die sanierten Wohnungen:



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Dusche



Waschturm



Bad



Küche



Sanierte Terrasse



Auch der Tischtennisplatz wurde wieder instand gestellt.

Die Heizzentrale Winkelriedstrasse 18 versorgt die Winkelriedstrasse 21,23,23a,25 mit Wärme und Warmwasser. In dieser Heizzentrale wurde ein defekter Brenner ausgewechselt. Nun stehen wieder zwei Heizkessel zur Verfügung. Damit haben wir wieder eine grössere Versorgungssicherheit.

Mit der Sanierung der Leitungen im Keller und der Platzierung der Absperrschieber in den Heizleitungen wurde im Herbst 2023 gestartet. Leider ging die ausführende Firma Konkurs. Nun müssen die Arbeiten durch eine andere Firma im Jahr 2024 fertiggestellt werden.

Der im Mai 2022 eingeweihte Spielplatz an der Winkelriedstrasse erfreut sich sehr grosser Beliebtheit bei Jung und Alt. Der Spielplatz hat sich im Quartier schnell herumgesprochen und bei schönem Wetter kann man bis zu 30 Personen oder mehr darauf antreffen. Der Kanton Schaffhausen hat aus dem Swisslos Sportfonds einen grossen Beitrag an den Kosten geleistet und die Windlerstiftung hat einen zusätzlichen Tischsitzbank gesponsert. Diesen beiden Institutionen gebührt ein herzliches Dankeschön.

Zu den Finanzen

Konsolidierung

Die Rückstellungen konnten wir im Jahr 2023 um Fr. 670'000.- erhöhen und erreichten einen Stand per Ende 2023 von Fr. 1'685'000.-.

Durch die höheren Zinsen stieg der Finanzaufwand auf Fr. 500'449.55 (Vorjahr Fr. 446'629.30). Die Hypotheken wurden um Fr. 550'000.- reduziert. Nun liegt die Verschuldung bei der Schaffhauser Kantonalbank per 31.12.2023 bei Fr. 23'635'000.-.

Der Gewinn für das Jahr 2023 beträgt Fr. 24'175.48.

Wir beantragen, vom Bilanzgewinn von Fr. 208'585.27 (Gewinnvortrag Fr. 184'409.79 plus Jahresgewinn von Fr. 24'175.48) Fr. 1'300.- den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und den Rest von Fr. 207'285.27 auf die neue Rechnung vorzutragen.



Spielplatz an der Winkelriedstrasse

ERLÖS TEXTILCONTAINER

Im Berichtsjahr wurden wiederum sehr viele Säcke, nämlich 27'175 kg (Vorjahr 28'838 kg), in die Container für Altkleidersammlungen geworfen. Die Textilpreise verharren immer noch auf einem sehr tiefen Niveau. Für das Jahr 2023 wurde ein Erlös von Fr. 1'358.75 (Vorjahr Fr. 1'441.90) erzielt.

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



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

An die Generalversammlung der

WOGESA Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOGESA Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Stein am Rhein, 5. April 2024

Götz & Rufer Treuhand AG

Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Beni Rufer
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

BILANZ

PER 31.12.2023

AKTIVEN	CHF 2023	CHF 2022
Bank- und Post	1'209'158.35	1'167'807.37
Flüssige Mittel	1'209'158.35	1'167'807.37
Verrechnungssteuer	-	-
Übrige kurzfristige Forderungen	-	-
nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten	687'089.52	126'706.52
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'212.35	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	695'301.87	126'706.52
Umlaufvermögen	1'904'460.22	1'294'513.89
Mobiliar und Einrichtungen	2.00	2.00
Mobile Sachanlagen	2.00	2.00
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	3'005'300.00
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	1'557'300.00
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	26'166'600.00
Anlagevermögen	26'166'602.00	26'166'602.00
Aktiven	28'071'062.22	27'461'115.89

PASSIVEN	CHF 2023	CHF 2022
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	239'772.70	271'878.30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239'772.70	271'878.30
nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	768'278.85	253'919.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	408'781.55	391'686.90
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'177'060.40	645'606.40
Kurzfristiges Fremdkapital	1'416'833.10	917'484.70
Hypotheken "Winkelriedstrasse 24"	4'800'000.00	5'000'000.00
Hypotheken "Stauffacherstrasse 32"	1'925'000.00	1'925'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 28, 30, 33"	2'800'000.00	3'050'000.00
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"	5'235'000.00	5'335'000.00
Darlehen Genossenschafter	696'000.00	731'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	24'331'000.00	24'916'000.00
Rückstellungen Renovationen	1'685'000.00	1'015'000.00
Rückstellungen HK	24'443.85	24'921.40
Rückstellungen	1'709'443.85	1'039'921.40
Langfristiges Fremdkapital	26'040'443.85	25'955'921.40
Fremdkapital	27'457'276.95	26'873'406.10
Anteilscheinkapital	396'200.00	394'300.00
Gesetzliche Reserve	9'000.00	7'100.00
Kapital und Reserven	405'200.00	401'400.00
Gewinnvortrag	184'409.79	149'295.86
Jahresgewinn	24'175.48	37'013.93
Bilanzgewinn	208'585.27	186'309.79
Eigenkapital	613'785.27	587'709.79
Passiven	28'071'062.22	27'461'115.89

ERFOLGSRECHNUNG

VOM 1.1.2023 BIS 31.12.2023

	CHF 2023	CHF 2022
Mietzinseinnahmen	2'777'522.50	2'908'954.00
Betriebskostenpauschalen	561.00	1'030.00
Leerstände	-84'138.50	-106'931.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'693'945.00	2'803'053.00
Unterhalt und Reparaturen	-1'186'959.57	-1'730'141.45
Bildung Rückstellungen	-670'000.00	-235'000.00
Strom-/ , Wasser und Betriebskosten	-107'303.25	-136'455.37
TV-Gebühren	-	-9'637.40
Versicherungen	-34'974.80	-41'783.85
Verwaltungskosten	-164'573.00	-161'634.95
"Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)"	530'134.38	488'399.98
Abschreibungen	-	-
"Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)"	530'134.38	488'399.98
Finanzaufwand	-500'449.55	-446'629.30
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor ausserord. Ertrag u. Steuern	29'684.83	41'770.68
Periodenfremder ausserord. Ertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	29'684.83	41'770.68
Direkte Steuern	-5'509.35	-4'756.75
Jahresgewinn	24'175.48	37'013.93

ANHANG JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2023

	CHF 2023	CHF 2022
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	3'005'300.00
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	1'557'300.00
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	26'166'600.00

ANTRAG ÜBER VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2023

Gewinnvortrag	184'409.79	149'295.86
Jahresgewinn	24'175.48	37'013.93
Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossenschafterversammlung	208'585.27	186'309.79
gesetzliche Reserven, 5% vom Jahresgewinn	-1'300.00	-1'900.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	207'285.27	184'409.79

BUDGET 2024

In der **Hochstrasse 291, 293, 295** wird das Dach saniert und die Waschküchen vergrössert.

In der **Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25** werden die Leitungen im Keller und die Platzierung Absperrschieber in den Heizleitungen fertiggestellt.

In der **Winkelriedstrasse 21** werden in 11 Wohnungen die Bäder und Küchen saniert.

Neutrottenstrasse 79, 81 Die Balkone werden abgedichtet und es erfolgt eine Betonsanierung.

	CHF 2023	BUDGET CHF 2024
Mietzinseinnahmen	2'777'522.50	2'798'000.00
Betriebskostenpauschalen	561.00	
Leerstände	-84'138.50	-146'000.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'693'945.00	2'652'000.00
Unterhalt und Reparaturen	-1'186'959.57	-2'178'000.00
Bildung Rückstellung	-670'000.00	100'000.00
Strom-, Wasser und Betriebskosten	-107'303.25	-118'500.00
TV-Gebühren	-	-
Versicherungen	-34'974.80	-39'900.00
Verwaltungskosten	-164'573.00	-166'600.00
"Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)"	530'134.38	249'000.00
Abschreibungen / Aktivierung	-	380'000.00
"Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)"	530'134.38	629'000.00
Finanzaufwand	-500'449.55	-581'500.00
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern u. ausseror. Ertrag	29'684.83	47'500.00
Periodenfremder ausserordentlicher Ertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	29'684.83	47'500.00
Direkte Steuern	-5'509.35	-11'000.00
Jahresgewinn	24'175.48	36'500.00

LA PASSIONE RISTORANTE PIZZERIA



FRÜHER

Früher: Restaurant Stauffacher

Nach der Schlüsselübergabe wurde das Restaurant komplett überarbeitet. Der komplette Umbau inkl. Reinigung und neu angeschafften Geräten wurde von den neuen Mietern in Eigenregie und mit viel Motivation selber durchgeführt und angeschafft.



Wo einst die Bar war steht jetzt eine neue angefertigte Theke, für die Verarbeitung der Pizzas und einem speziell aus Italien gelieferten Pizzaofen.





Heute: La Passione Ristorante Pizzeria

Die neuen Pächter:
Arben Hajzerai & Shuajb Salihi

Die beiden symphytischen jungen Herren kennen sich schon seit über 6 Jahren und arbeiteten vor der neuen Selbstständigkeit zusammen in einer Schaffhauser Pizzeria.

Arben Hajzerai lebte 17 Jahre lang in Italien und spezialisierte sich dort auf seinen Beruf.

Ihnen ist Qualität ein grosses Anliegen, daher beziehen sie handgefertigtes Mehl aus Italien und der Teig muss 72 Stunden lang aufgehen.

Nebst den Pizzen und Pinse finden sich auch andere typisch italienische Gerichte oder Heisser Stein mit verschiedenem Fleisch.



Die Gartenterrasse mit neuem Mobiliar lädt zum Verweilen ein.

Im Innenbereich wurde vor allem das Farbkonzept neu erarbeitet. Die Wandfarbe mit den neuen Bildern, der Deckengestaltung und den neuen Lampen, wirkt jetzt sehr freundlich und einladend. Die Schränke und Regale wurden fachmännisch gereinigt und in einem eleganten Schwarz lackiert.

Der Bereich im «Säali» war jahrelang nicht mehr nutzbar für die Gäste. Jetzt ist er wieder offen und kann auch für grössere Anlässe genutzt werden. Auch hier, neuer Anstrich, neue Bilder und neue Beleuchtung.



Am Samstag den 27. Mai 2023
war es dann endlich soweit –
die Eröffnung



Mit Flyern wurden die Einladungen für den Apéro in der ganzen Nachbarschaft verteilt. Ich selber folgte natürlich auch dieser Einladung und war sehr erfreut, als ich gesehen habe, wie viele Personen sich auf der Terrasse und im Restaurant befanden. Nebst den Familien und Freunden der neuen Pächtern, sind auch sehr viele aus der direkten Umgebung gekommen.



Das Wetter hätte nicht besser sein können. Bei sommerlichen Temperaturen konnte man die frisch zubereiteten Gerichte noch besser genießen. Ganz nach dem Motto:

La Dolce Vita!

An der Eröffnung gingen über 300 Pizzen und Pinse über den Tresen, auch diverse Antipasti, Wurstwaren, diverse Brote wie Focaccia und Vollkorn sowie viele Süßspeisen wurden offeriert.



Schon bald kann das La Passione-Team ihr 1-jähriges Jubiläum feiern und wir können uns glücklich schätzen, mit ihnen einen zuverlässigen und motivierte Partner gefunden zu haben.

Wir freuen uns auf viele weitere Jahre und wünschen ihnen weiterhin viel Erfolg!

Sandra Mettler
Präsidentin

ORGANE DER WOHNBAU- GENOSSENSCHAFT WOGESA

Verwaltung

Die Dr. Kurt Peyer AG ist Mandatsträger für die Wogesa und vertritt deren Interessen in allen Belangen. Ihr obliegt die Geschäftsführung, die administrative und technische Bewirtschaftung und die Betreuung der Liegenschaften. Des Weiteren übernimmt sie spezielle Aufgaben, wie zum Beispiel die Planung grösserer Renovationen oder der langfristigen Entwicklung.

Sekretariat und Geschäftsstelle

Dr. Kurt Peyer AG
Schlagbaumstrasse 6
Postfach 1121
8201 Schaffhausen
Tel. 052 632 90 90

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Wogesa setzt sich zusammen aus Vertretern der Wohnbaugenossenschaft Wogesa und einem Mitglied der Geschäftsleitung der Dr. Kurt Peyer AG. Der Verwaltungsrat übt die Kontrolle über die Tätigkeiten der Verwaltung aus. Er legt die Ziele fest und setzt die Prioritäten. Der Verwaltungsrat trägt die Verantwortung gegenüber der Genossenschaft und legt einmal jährlich an der Generalversammlung Rechenschaft ab.



Präsidentin

Sandra Mettler

Mitglied der Vermietungskommission
Neutrottenstrasse 79
Schaffhausen
Tel. 052 643 47 05



Finanzen

Stefan Schmidig

p. Adr. Dr. Kurt Peyer AG
Finanzwesen und Buchhaltung
Schlagbaumstrasse 6
Schaffhausen
Tel. 052 632 90 79



Sekretär

Meier Markus

Führung der Verwaltungsprotokolle
Winkelriedstrasse 23a
Schaffhausen
Tel. 052 624 70 47

HAUSWARTE

Betreuung Hochstrasse 291/293/295

Daku Eljfinaze

Hochstrasse 291, Schaffhausen

Tel. 052 643 69 75

Betreuung Innenarbeiten Winkelriedstrasse 20

Gnilka Katherina

Winkelriedstr. 20, Schaffhausen

Betreuung Neutrottenstrasse, 79/81

Da Rin Franz

Neutrottenstrasse 81, Schaffhausen

Tel. 052 643 40 32

Betreuung Innenarbeiten Winkelriedstrasse 21 - 23

Pingitore Francesca

Kesselstrasse 20, Schaffhausen

Tel. 076 585 53 33

Betreuung Kesslergasse 6

Fiess Kurt

Langwiesstrasse 9a, Henggart

Tel. 052 316 11 12

Betreuung nur Innenreinigung Winkelriedstrasse 24

Schlatter Dorothea

Neutrottenstrasse 79, Schaffhausen

Winkelriedstrasse 24 Umgebungsarbeiten Winkelriedstrasse 28/30 Umgebungsarbeiten Einstellhalle Winkelriedstrasse 33, inkl. Spielplatz

Biqkaj Agron

Winkelriedstrasse 24, Schaffhausen

Tel. 052 533 27 68

Betreuung Umgebungsarbeiten und Einstellhallen A + B Silhouette

Mazotta Giulio

Kesselstrasse 20, Schaffhausen

Tel. 076 488 43 83

Betreuung Winkelriedstrasse 28/30

Ertugrul Hatice

Winkelriedstrasse 28, Schaffhausen

Tel. 079 431 73 71

Betreuung Innenarbeiten Winkelriedstrasse 23a und 25 Umgebungsarbeiten Winkelriedstrasse 23a/25

Serratore Concetta

Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen

Tel. 052 625 83 97

Betreuung Stauffacherstrasse 32

Provenzano Antonietta & Franco

Dürstlingweg 4, Schaffhausen

Tel. 052 624 67 54

WICHTIGE HINWEISE FÜR MIETERINNEN UND MIETER



Einstellung von Motorrädern

Motorräder und Roller Fr. 10.- pro Monat

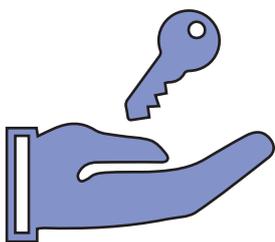
Mofas Fr. 5.- pro Monat

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

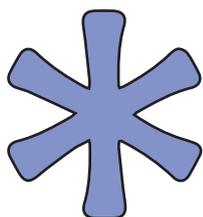
Untermiete ist bewilligungspflichtig. Sie wird von der Verwaltung gestattet, wenn die Anzahl Personen, die normalerweise eine Wohnung bewohnen, nicht überschritten wird.

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.



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 Dampfzüge** und diejenigen der Lüftungen regelmässig **ausgewechselt** werden müssen. Für Schäden infolge Nichtwechselns der Filter müssten wir Sie haftbar machen.

HERZLICHES DANKESCHÖN!

2023 war es seit Coronazeiten die 2. richtige Generalversammlung inkl. den Wahlen des Vorstandes.

Ein Dank geht an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche der Einladung gefolgt sind und im Alten Schützenhaus sich an den Diskussionen und Abstimmungen beteiligt haben. Die Genossenschaft lebt davon, dass die Mitglieder mitbestimmen und sich aktiv einbringen. Sei dies nun an der Generalversammlung oder ganz konkret in einer Liegenschaft an Mitwirkungsanlässen.

Besonderer Dank geht an die Wogesa-Hauswarte, die wieder ihre Arbeiten mit viel Elan und Freude ausgeführt haben.

Unser Dank geht aber ebenso an alle übrigen Mitarbeitenden der Verwaltung Kurt Peyer AG und an die Kollegen des Vorstands.

Und nicht zuletzt richtet sich der Dank an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die uns immer wieder ihr Vertrauen schenken und wie jetzt auch wieder während der Sanierung, grosses Verständnis entgegenbringen.

Impressum

Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen
c/o Dr. Kurt Peyer AG
Schlagbaumstrasse 6
8201 Schaffhausen
Telefon: 052 624 33 78
Mail: sekretariat@wogesa.ch

Ausgabe: April 2024
Auflage: 210 Ex.
Druck & Layout: Druckwerk SH AG

