

WOGESA



**JAHRES-
BERICHT**

2025

Inhaltsverzeichnis


Seite 3	Vorwort
Seite 5	Kurzbericht & Jahresbericht 2025
Seite 7	Erlös Textilcontainer
Seite 8	Revisionsbericht
Seite 9	Bilanz
Seite 11	Erfolgsrechnung
Seite 12	Anhang zur Jahresrechnung
Seite 13	Budget 2026
Seite 15	Wahlen
Seite 16	Organe der WOGESA
Seite 17	Hauswarte
Seite 18	Hinweise Mieterinnen & Mieter
Seite 19	Dankeschön

Liebe Genossenschafterinnen und Genosschafter

Auch im vergangenen Jahr haben verschiedene Entwicklungen gezeigt, wie stark sich unser Umfeld verändert. Themen wie Energieversorgung, steigende Baukosten und bezahlbarer Wohnraum prägen die aktuelle Situation und werden auch die kommenden Jahre bestimmen.

In der Schweiz zeigt sich, dass bestehender Wohnraum zunehmend angepasst werden muss. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und der sorgfältige Umgang mit vorhandener Bausubstanz rücken stärker in den Fokus.

Diese Entwicklungen sind auch in unserer Region spürbar. In der Stadt Schaffhausen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, während gleichzeitig die Anforderungen an Gebäude und Infrastruktur weiter steigen. Wohnbaugenossenschaften übernehmen dabei eine wichtige Rolle, indem sie langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern und ihre Liegenschaften gezielt weiterentwickeln. Auch unsere Genossenschaft hat sich im vergangenen Jahr intensiv mit diesen Themen auseinandergesetzt. Ein Schwerpunkt bildete dabei der bedeutende Umbau in der Siedlung Silhouette, welches für alle Beteiligten eine besondere Situation darstellte. Die durchgeführten Umbauarbeiten bedeuteten einen spürbaren Eingriff in den Alltag der betroffenen Mieterinnen und Mieter. Umso mehr möchten wir an dieser Stelle hervorheben, mit welcher Geduld und Toleranz diese Phase mitgetragen wurde. Trotz der teils erheblichen Belastung durften wir feststellen, dass kaum Reklamationen eingegangen sind. Dieses Verständnis ist keineswegs selbstverständlich und verdient ein grosses Dankeschön.



«Veränderung zeigt sich oft im Kleinen – und wird erst durch das Mittragen vieler möglich.»

Sandra Mettler
Die Präsidentin

Veränderung bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur bauliche Anpassungen, sondern auch das gemeinsame Tragen von Übergangsphasen. Solche Erfahrungen zeigen, wie wichtig ein funktionierendes Miteinander innerhalb einer Genossenschaft ist.

Parallel dazu konnten auch im Bereich der Infrastruktur wichtige Voraussetzungen für kommende Entwicklungen geschaffen werden. Die Leitungsarbeiten für die Fernwärme in der Winkelriedstrasse wurden abge-

schlossen. Der Anschluss unserer Liegenschaften ist für das laufende Jahr vorgesehen. Damit wird ein weiterer Schritt in Richtung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Energieversorgung möglich.

Auch kleinere Anpassungen im Umfeld unserer Liegenschaften bringen Veränderungen mit sich. So mussten im Zusammenhang mit dem Spielplatz gewisse Einschränkungen in Kauf genommen werden, die auch unsere jüngsten Bewohner betroffen haben. Solche Situationen zeigen, dass Veränderungen oft verschiedene Bereiche gleichzeitig betreffen und von allen ein gewisses Mass an Verständnis erfordern.

Mit Blick auf die kommenden Jahre wird sich unsere Genossenschaft weiterhin mit der Frage beschäftigen, wie sich der bestehende Bestand sinnvoll weiterentwickeln lässt. Ein grosser Teil unserer Liegenschaften stammt aus den Jahren zwischen 1960 und 1980. Diese Bauten bilden eine solide Grundlage, bringen aber auch Herausforderungen im Hinblick auf Unterhalt, Erneuerung und zukünftige Anforderungen mit sich.

Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie sich das Portfolio langfristig ergänzen lässt. Es ist denkbar, dass sich in Zukunft auch Möglichkeiten für neue Projekte ergeben könnten. Dabei steht nicht eine rasche Expansion im Vordergrund, sondern eine sorgfältige und nachhaltige Weiterentwicklung. Ziel bleibt es, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und gleichzeitig eine gute Durchmischung der verschiedenen Wohnungstypen zu erhalten. Gerade im Bereich von eher günstigen Wohnungen sehen wir auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag unserer Genossenschaft.

Neben diesen strategischen Überlegungen stehen auch konkrete Projekte an. Im kommenden Jahr werden verschiedene Massnahmen im Bereich Brandschutz umgesetzt. Ebenfalls ist die Sanierung des Flachdaches in der Siedlung Hochstrasse 291 – 295 vorgesehen, um

den langfristigen Werterhalt der Liegenschaften sicherzustellen. In diesem Zusammenhang werden auch die Waschräume auf dem Dach saniert und vergrössert.

Ein weiterer wichtiger Schritt betrifft die Installation einer Photovoltaikanlage, welche einen Beitrag zur Eigenstromproduktion leisten soll. Solche Investitionen zeigen, dass sich unsere Genossenschaft nicht nur mit dem Erhalt des Bestehenden beschäftigt, sondern auch aktiv an zukünftigen Lösungen arbeitet.

Wenn man auf das Jahr 2026 blickt, wird es im chinesischen Kalender auch als Jahr des Feuerpferdes bezeichnet. Dieses Bild steht sinnbildlich für Bewegung und neue Impulse. Auch wenn solche Vergleiche eher symbolisch zu verstehen sind, erinnern sie daran, dass Veränderung ein stetiger Begleiter ist und bewusst gestaltet werden will.

Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, den eingeschlagenen Weg mit Augenmass weiterzugehen. Veränderungen sollen dort umgesetzt werden, wo sie sinnvoll und notwendig sind, gleichzeitig sollen die Werte erhalten bleiben, die unsere Genossenschaft seit vielen Jahren prägen.

Besonders wichtig bleibt dabei der genossenschaftliche Gedanke. Unsere Liegenschaften sind nicht nur Gebäude, sondern vor allem Lebensräume für Menschen. Ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben, gegenseitige Rücksichtnahme und ein respektvoller Umgang miteinander tragen wesentlich zur Wohnqualität bei.

Der Vorstand wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, die bestehenden Liegenschaften sorgfältig zu unterhalten und gezielt in deren Zukunft zu investieren.

Nachhaltigkeit, Werterhalt und eine langfristig stabile Entwicklung stehen dabei im Mittelpunkt unserer Überlegungen.

Gleichzeitig richten wir den Blick vermehrt auch nach aussen und prüfen aktiv Möglichkeiten, unser Portfolio sinnvoll weiterzuentwickeln. Dabei geht es darum, Chancen zu erkennen und dort anzusetzen, wo sich unsere genossenschaftlichen Werte auch in neuen Zusammenhängen weitertragen lassen.

Mit Zuversicht blicken wir auf die kommenden Monate. Die anstehenden Projekte zeigen, dass unsere Genossenschaft bereit ist, notwendige Veränderungen anzugehen und gleichzeitig die bewährten Grundlagen des genossenschaftlichen Wohnens zu erhalten.

Dieser Jahresbericht gibt Ihnen wiederum einen Überblick über die wichtigsten Ereignisse und Entwicklungen der vergangenen Monate sowie über die Projekte, welche unsere Genossenschaft in der nächsten Zeit begleiten werden.

Beiliegend senden wir Ihnen die Einladung zur kommenden Generalversammlung und wir würden uns sehr freuen, Sie dort persönlich begrüssen zu dürfen.

Sandra Mettler

Die Präsidentin
Schaffhausen, im April 2026

KURZBERICHT 2025

Die wichtigsten Zahlen der WOGESA	CHF 2025	CHF 2024	Differenz in %
Mietzinseinnahmen	2'721'902	2'645'953	2.9
Betrieblicher Aufwand	2'621'655	2'370'875	10.6
Abschreibungen	-410'000	-280'000	46.4
Rückstellungen	-1'270'000	350'000	-462.9
Finanzaufwand	471'420	519'843	-9.3
Jahresgewinn	32'946	24'467	34.7
Immobilienwert (Buchwert)	26'856'600	26'446'600	1.55
Fremdkapital	27'391'761	26'905'644	1.8
Eigenkapital	670'098	631'652	6.1
Mieterwechsel 1)	13	18	-27.8

1) inkl. Wechsel von Gewerberäumen

JAHRESBERICHT 2025

Gerne informieren wir Sie über das vergangene Jahr:

In der **Winkelriedstrasse 24** waren sämtliche Wohnungen auch im vergangenen Jahr durchgehend vermietet. Es fielen lediglich kleinere Unterhalts- und Reparaturarbeiten an. Der Anschluss an die Fernwärme belastete die Jahresrechnung 2025 mit Kosten von Fr. 85'000.-.

Das Büro in der **Stauffacherstrasse 32** konnte per 01. April 2025 an die Firma Dhali GmbH vermietet werden. Die Mieterin erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Spitex, Reinigung und Security. Im Berichtsjahr war erneut die Behebung eines Wasserschadens notwendig.

In der **Winkelriedstrasse 28 und 30** musste ein grösserer Wasserschaden behoben werden. Der Anschluss an die Fernwärme belastete die Abrechnung 2025 mit Fr. 95'000.-. Dank der tiefen Geldmarkthypothecken fielen die Hypozinsen deutlich geringer aus als budgetiert.

In der Liegenschaft **Hochstrasse 291–295** konnten sämtliche Wohnungen auch im vergangenen Jahr ohne Leerstände vermietet werden. Es fielen lediglich die üblichen Unterhaltskosten an. Im Jahr 2026 sind die Dachsanierung und der Ausbau der Waschküchen geplant (siehe Budget).



Neutrottenstrasse undichte Stelle

In der **Neutrottenstrasse 79 und 81** musste ein defekter Wärmetauscher ersetzt werden. Nach einem Wasserschaden wurde der betroffene Fallstrang gereinigt, angeschliffen und neu beschichtet. Kurz darauf trat jedoch erneut Wasser aus, weshalb die Leitung mittels Spitz-

arbeiten freigelegt und ein Leitungsstück vollständig ersetzt werden musste.

Zur Reduktion des Zinsrisikos wurden die bestehenden Geldmarkthypotheiken in Festhypotheiken mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einem Zinssatz von 1.76 % umgeschichtet.

Winkelriedstrasse 20 Eine Wohnung wurde umfassend saniert.

In der **Kesslergasse 6** wurden nur kleinere Unterhalts- und Reparaturarbeiten ausgeführt. Beim Liegenschaftswert wurde Fr. 10'000.- abgeschrieben und dieser beträgt neu Fr. 1'270'000.-.

Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 ("Silhouette") in den Liegenschaften 23, 23a und 25 wurden die Küchen und

Bäder umfassend saniert. (Bilder der Musterwohnungen siehe Jahresbericht 2023). Die Arbeiten verliefen insgesamt sehr gut. Auf Grund des grossen Sanierungsumfangs kam es jedoch zu mehreren Kündigungen sowie zu erheblichen Ertragsausfällen durch Leerstände in der Höhe von Fr. 125'607.-. Die Mietzinsanpassung für die letzten Etappe wurde per 01. April 2026 vorgenommen und liegt je nach Wohnungstyp zwischen Fr. 110.- und Fr. 170.-.

Auch das Sitzungszimmer erstrahlt im neuen Glanz.

Die totalen Sanierungskosten aller Etappen der Jahre 2023-2025 belaufen sich auf Fr. 4'689'893.65.

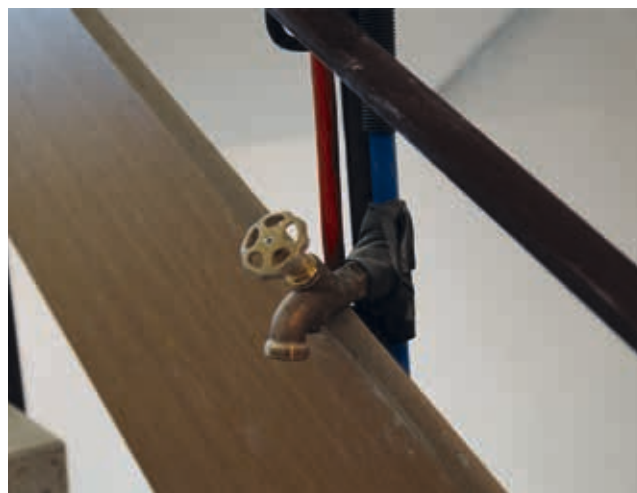
Weiter wurde der Rechnung 2025 Fr. 170'000.- für die Fernwärme belastet.



Staubdichte Abdeckung



Sanierungsarbeiten in der Küche



Provisorische Wasserhahn im Treppenhaus für die Mieter



Warten auf den Abtransport



Badezimmer im Rohzustand



Virtuell eingerichtetes Badezimmer der WOGESA



Sitzungszimmer mit Bildern von Edith Meier (Leihgabe)



Zu den Finanzen

Konsolidierung

Die Nettomietzinseinnahmen erhöhten sich von Fr. 2'645'952.60 auf Fr. 2'721'902.-

Die Rückstellungen reduzierten wir von Fr. 2'035'000.- auf Fr. 765'000.-

Durch tiefere Zinsen reduzierte sich der Finanzaufwand auf Fr. 471'420.15 (Vorjahr Fr. 519'843.25). Die Hypotheken wurden um Fr. 1'925'000.- erhöht. Nun liegt die

Verschuldung bei der Schaffhauser Kantonalbank per 31.12.2025 bei Fr. 24'760'000.-.

Der Gewinn für das Jahr 2025 beträgt Fr. 32'945.98.

Wir beantragen, vom Bilanzgewinn von Fr. 263'398.43 (Gewinnvortrag Fr. 230'452.45 plus Jahresgewinn von Fr. 32'945.98) Fr. 1'700.- den gesetzlichen Reserven zuzuweisen und den Rest von Fr. 261'698.43 auf die neue Rechnung vorzutragen.

ERLÖS TEXTILCONTAINER

Im Berichtsjahr wurden 20'684 kg (Vorjahr 15'053 kg), in die Container für Altkleidersammlungen geworfen. Die Textilpreise sanken auf ein sehr tiefes Niveau. Für das Jahr 2025 wurde ein Erlös von Fr. 206.84 (Vorjahr Fr. 150.55) 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 2025 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. Demnach 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, 1. April 2026

Götz & Rufer Treuhand AG

Beni Rufer
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

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

BILANZ

PER 31.12.2025

AKTIVEN	CHF 2025	CHF 2024
Bank- und Post	993'356.88	337'046.05
Flüssige Mittel	993'356.88	337'046.05
Verrechnungssteuer	-	-
Übrige kurzfristige Forderungen	-	-
nicht abgerechnete Heiz- u. Nebenkosten	211'900.80	753'648.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	8'212.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	211'900.80	753'648.70
Umlaufvermögen	1'205'257.68	1'090'694.75
Mobilien 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"	1'270'000.00	1'280'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	9'410'000.00	8'990'000.00
Immobilien Sachanlagen	26'856'600.00	26'446'600.00
Anlagevermögen	26'856'602.00	26'446'602.00
Aktiven	28'061'859.68	27'537'296.75

PASSIVEN	CHF 2025	CHF 2024
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	179'790.25	238'644.35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179'790.25	238'644.35
nicht abgerechnete Heizkostenvorschüsse	309'192.30	754'369.95
Passive Rechnungsabgrenzungen	674'557.30	333'786.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	983'749.60	1'088'156.10
Kurzfristiges Fremdkapital	1'163'539.85	1'326'800.45
Hypotheken "Winkelriedstrasse 24"	4'800'000.00	4'800'000.00
Hypotheken "Stauffacherstrasse 32"	1'925'000.00	1'925'000.00
Hypotheken "Winkelriedstrasse 28, 30, 33"	2'800'000.00	2'800'000.00
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"	-	-
Hypotheken "Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25"	7'060'000.00	5'135'000.00
Darlehen Genossenschafter	670'000.00	680'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	25'430'000.00	23'515'000.00
Rückstellungen Renovationen	765'000.00	2'035'000.00
Rückstellungen HK	33'221.40	28'843.85
Rückstellungen	798'221.40	2'063'843.85
Langfristiges Fremdkapital	26'228'221.40	25'578'843.85
Fremdkapital	27'391'761.25	26'905'644.30
Anteilscheinkapital	395'100.00	389'600.00
Gesetzliche Reserve	11'600.00	10'300.00
Kapital und Reserven	406'700.00	399'900.00
Gewinnvortrag	230'452.45	207'285.27
Jahresgewinn	32'945.98	24'467.18
Bilanzgewinn	263'398.43	231'752.45
Eigenkapital	670'098.43	631'652.45
Passiven	28'061'859.68	27'537'296.75

ERFOLGSRECHNUNG

VOM 1.1.2025 BIS 31.12.2025

	CHF 2025	CHF 2024
Mietzinseinnahmen	2'866'389.00	2'809'711.60
Betriebskostenpauschalen	579.00	579.00
Leerstände	-145'066.00	-164'338.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'721'902.00	2'645'952.60
Unterhalt und Reparaturen	-3'547'702.40	-1'715'148.40
Bildung/Auflösung Rückstellungen	1'270'000.00	-350'000.00
Strom-, Wasser- und Betriebskosten	-133'040.02	-104'093.02
Versicherungen	-45'339.55	-39'644.00
Verwaltungskosten	-165'573.25	-161'989.50
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	100'246.78	275'077.68
Abschreibungen / Aktivierung	410'000.00	280'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	510'246.78	555'077.68
Finanzaufwand	-471'420.15	-519'843.25
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor ausserord. Ertrag u. Steuern	38'826.63	35'234.43
Periodenfremder ausserord. Ertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	38'826.63	35'234.43
Direkte Steuern	-5'880.65	-10'767.25
Jahresgewinn	32'945.98	24'467.18

ANHANG JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2025

CHF
2025

CHF
2024

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"	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"	1'270'000.00	1'280'000.00
Liegenschaft "Winkelriedstrasse 21,23,23a,25"	9'410'000.00	8'990'000.00
Immobilien Sachanlagen	26'856'600.00	26'446'600.00

ANTRAG ÜBER VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES 2025

Gewinnvortrag	230'452.45	207'285.27
Jahresgewinn	32'945.98	24'467.18
Bilanzgewinn zur Verfügung der Genossenschafterversammlung	263'398.43	231'752.45
gesetzliche Reserven, 5% vom Jahresgewinn	-1'700.00	-1'300.00
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	261'698.43	230'452.45

BUDGET 2026

Zum normalen Unterhalt kommen folgende ausserordentliche Budgetposten dazu

Winkelriedstrasse 24 Im Betriebsjahr 2026 sind Kosten von Fr. 100'000.- für die Anbindung an die Fernheizung vorgesehen. Es werden Förderbeiträge von Fr. 27'000.- erwartet.

Stauffacherstrasse 32 Für die Behebung des Wasserschadens am Dach sind Fr. 25'000.- budgetiert.

Winkelriedstrasse 28, 30, 33 Für die Anschlusskosten an die Fernheizung sind Fr. 95'000.- abzüglich Fr. 30'000.- Förderbeiträge eingeplant. Für die Isolierung und Demontage der Heizkörper in der Autoeinstellhalle der Winkelriedstrasse 33 sind zusätzlich Fr. 40'000.- eingesetzt.

Hochstrasse 291, 293, 295 Im Jahr 2026 sind die Dachsanierung sowie die Erneuerung der Wäschehäuser ge-

plant. Dafür wurden Fr. 650'000.- budgetiert. Die Förderbeiträge von Fr. 45'000.- erhalten wir im Jahr 2027. Weitere Fr. 30'000.- sind für eine neue Schliessanlage geplant.

Winkelriedstrasse 20 Für Leitungssanierungen sind Fr. 20'000.- vorgesehen.

Kesslergasse 6 Für die Behebung der Mängel der Elektrokontrolle sind Fr. 17'000.- budgetiert.

Neutrottenstrasse 79, 81 Für die Behebung des Wasserschadens sind Fr. 20'000.- vorgesehen.

Winkelriedstrasse 21, 23, 23a, 25 Im Budget enthalten sind Schlusszahlungen für die Wohnungssanierungen in der Höhe von Fr. 190'000.- sowie Anschlusskosten an die Fernwärme von Fr. 255'000.- abzüglich Förderbeiträge von Fr. 52'000.-.

BUDGET 2025

	CHF 2025	BUDGET CHF 2026
Mietzinseinnahmen	2'866'389.00	2'933'000.00
Betriebskostenpauschalen	579.00	
Leerstände	-145'066.00	-115'000.00
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2'721'902.00	2'818'000.00
Unterhalt und Reparaturen	-3'547'702.40	-1'857'000.00
Auflösung / Bildung Rückstellung	1'270'000.00	-15'000.00
Strom-, Wasser und Betriebskosten	-133'040.02	-153'500.00
Versicherungen	-45'339.55	-46'900.00
Verwaltungskosten	-165'573.25	-171'900.00
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	100'246.78	573'700.00
Abschreibungen / Aktivierung	410'000.00	-10'000.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	510'246.78	563'700.00
Finanzaufwand	-471'420.15	-512'500.00
Finanzertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern u. ausseror. Ertrag	38'826.63	51'200.00
Periodenfremder ausserordentlicher Ertrag	-	-
Jahresergebnis vor Steuern (EBT)	38'826.63	51'200.00
Direkte Steuern	-5'880.65	-13'000.00
Jahresgewinn	32'945.98	38'200.00

WAHLEN

Nach 10 Jahren in der Verwaltung der WOGESA werde ich (Stefan Schmidig) an der Generalversammlung 2026 altersbedingt zurücktreten. Die gemeinsame Arbeit an der Weiterentwicklung der WOGESA Liegenschaften hat mir stets grosse Freude bereitet. Herzlichen Dank für eure Unterstützung, euer Vertrauen und die angenehme Zusammenarbeit über all die Jahre.



Neu schlagen wir Daniel Ruff für die Wahl in die Verwaltung der WOGESA vor. Er verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, arbeitet seit acht Jahren als Liegenschaftsbewirtschafter bei der Dr. Kurt Peyer AG und führt mehrere Stockwerkeigen-

tümergeinschaften als deren Vorsitzender. Daniel Ruff ist für die WOGESA kein Unbekannter. Er ist bei der Einführung der App «BeUnity» massgebend beteiligt. Daniel Ruff hat erfolgreich den Lehrgang «Management

von gemeinnützigen Wohnbauträgern» abgeschlossen. Diese Weiterbildung umfasste sowohl theoretische als auch praxisorientierte Inhalte und wurde speziell auf die Anforderungen und Besonderheiten im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugeschnitten. Er hat dabei wertvolle Kenntnisse und Fähigkeiten erworben, die zur Optimierung von Prozessen und der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft beitragen können. Wir sind überzeugt, dass diese zusätzlichen Qualifikationen die tägliche Arbeit und die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft positiv beeinflussen werden. Daniel Ruff ist 40 Jahre alt, verheiratet und Vater von zwei Kindern. In seiner Freizeit bewegt er sich gerne im Freien und entwickelt mit seinen 3D-Druckern wahre Kunstwerke. Mit seinem umfassenden Wissen würde er die Verwaltung der WOGESA gut ergänzen.

Die Präsidentin, die übrigen Verwaltungsmitglieder und die Revisionsstelle müssen erst im Jahr 2027 wieder gewählt werden.

ORGANE DER WOGESA WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

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 216
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

Markus Meier

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 Neutrottenstrasse, 79/81

Da Rin Franz

Neutrottenstrasse 81, Schaffhausen
Tel. 052 643 40 32

Betreuung Kesslergasse 6

Fiess Kurt

Langwiesstrasse 9a, Henggart
Tel. 052 316 11 12

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

Biqkaj Agron

Winkelriedstrasse 24, Schaffhausen

Betreuung Innenarbeiten Winkelriedstrasse 28/30

Ertugrul Hatice

Winkelriedstrasse 28, Schaffhausen
Tel. 079 431 73 71

Betreuung Stauffacherstrasse 32

Provenzano Antonietta & Franco

Dürstlingweg 4, Schaffhausen
Tel. 052 624 67 54

Betreuung Innenarbeiten Winkelriedstrasse 20

Gnilka Katherina

Winkelriedstr. 20, Schaffhausen

Betreuung Innenarbeiten Winkelriedstrasse 21 – 23

Pingitore Francesca

Kesselstrasse 20, Schaffhausen
Tel. 076 585 53 33

Betreuung nur Innenreinigung Winkelriedstrasse 24

Schlatter Dorothea

Neutrottenstrasse 79, Schaffhausen

Betreuung Umgebungsarbeiten Winkelried- strasse 21 und 23 inkl. Tischtennisplatz und Treppenaufstieg sowie Einstellhallen A + B

Mazotta Giulio

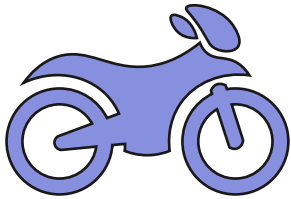
Kesselstrasse 20, Schaffhausen
Tel. 076 488 43 83

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

Serratore Concetta

Winkelriedstrasse 23a, Schaffhausen
Tel. 052 625 83 97

WICHTIGE HINWEISE FÜR MIETERINNEN UND MIETER



Einstellung von Motorrädern

Motorräder und Roller Fr. 10.- pro Monat

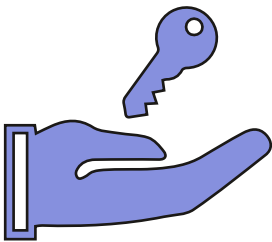
Mofas Fr. 5.- pro Monat

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

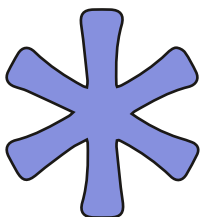
Personen, die normalerweise eine Wohnung bewohnen, nicht überschritten wird.

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!

Mit dem Abschluss dieses Jahresberichts möchte ich mich herzlich bei Ihnen allen bedanken. Ihr kontinuierliches Engagement, Ihre Unterstützung und das Vertrauen, das Sie in unsere Genossenschaft setzen, sind der wahre Grund für den Erfolg, den wir gemeinsam im vergangenen Jahr erreicht haben.

In einer Welt, die immer komplexer und schneller wird, haben wir als Genossenschaft einmal mehr gezeigt, wie wichtig und stark die Zusammenarbeit in einer Gemeinschaft sein kann. Jeder von Ihnen trägt mit seinem Engagement dazu bei, unsere Werte und Ziele zu leben und die Genossenschaft als zukunftsfähige und nachhaltige Organisation weiterzuentwickeln.

Ein besonderer Dank gilt auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Partners, der Firma Dr. Kurt Peyer AG, die mit ihrem täglichen Einsatz massgeblich dazu beigetragen haben, dass wir auch in herausfordernden Zeiten erfolgreich agieren konnten. Ebenso danke ich den Kollegen im Vorstand für die sehr gute Zusammenarbeit sowie den Hauswartinnen und Hauswarten für die tatkräftige Unterstützung in vielen Bereichen.

Impressum

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

Ausgabe: April 2026
Auflage: 210 Ex.
Druck & Layout: Druckwerk SH AG

