

Protokoll der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG vom 21.09.2021

Anwesende: 19 Mitglieder (siehe Anwesenheitsliste), es wurde ordnungsgemäß eingeladen.

TOP 1. Wahl von Versammlungsleiter/in und Protokollant/in

Zum Versammlungsleiter wird Heiner Rüschemschmidt gewählt. Ralf Redemann erklärt sich bereit, das Protokoll zu schreiben.

TOP 2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019

Heiner Rüschemschmidt liest die Kurzfassung des Prüfungsberichtes vom Prüfungsverband vdw vor. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt. Die Genossenschaft hat mit ihrer ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt. Es wurden keine Mängel oder Unplausibilitäten im Jahresabschluss und im Lagebericht festgestellt die sich wesentlich auf die Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft auswirken. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Durch die gestiegene Fremdfinanzierung bedarf es einer sorgfältigen Überwachung. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

TOP 3. Vorstellung des Geschäftsberichts 2020/2021 und des durch den Aufsichtsrat genehmigten Jahresabschlusses 2020

Alena Grimmer stellt den Jahresabschluss 2020 in Kurzform vor. Der Lagebericht inklusive Bilanz und GuV ist mittlerweile unter Berichte auf unserer Internetseite zu finden.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich – wie bereits 2019 - weiter erhöht und ist um 19,3% auf 12.210.323,- € gestiegen.

Auf der Aktiva-Seite erhöht sich unser Sachvermögen durch das Neubauprojekt Ohe-Höfe. Der Anstieg im Posten Verbindlichkeiten auf der Passiva-Seite ist im Wesentlichen auf die Darlehensaufnahme für diesen Neubau zurückzuführen. Das Niedersächsische Landesamt für Soziales, Jugend und Familie hat uns einen einmaligen Zuschuss zur Förderung von „Wohnen und Pflege im Alter“ in Höhe von 100.00,00 € für das Projekt Ohestr. 1C gewährt. Die Eigenkapitalquote liegt seit 3 Jahren stabil bei ca. 9%.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch die Neuvermietung, Modernisierungen und moderate Mieterhöhungen um 3,0 % auf 1.431.423,- € gestiegen. Eine weitere Erhöhung betrifft die umgelegten Betriebskosten und unfertige Leistungen. Insgesamt sind die Einnahmen um 6,4 % auf 2.196.329,- € gestiegen.

Durch die höhere Anzahl von Mieterwechsel in 2020 und daraus resultierenden Leerstand für die Instandhaltungsmaßnahmen erhöhten sich die Erlösschmälerungen und die Abschreibungen von Mieten. Die Instandhaltungskosten sind um 39.979,00 € = 6,6 % auf 642.845,00 € gestiegen, was ca. 2,48 €/m² monatlich entspricht. Weitere Erhöhungen gab es in den Bereichen: Betriebskosten, Personalkosten und Zinsen. Die Ausgaben sind im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6,1 % auf 2.161.234 € gestiegen. Sodass die Gewinn- und Verlustrechnung einen Gewinn in Höhe von 35.095,-€ ergibt.

Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2019

Da die Mitgliederversammlung wg. der Corona-Pandemie nicht fristgerecht einberufen werden konnte, wurde der Jahresabschluss 2020 auch in diesem Jahr vom Aufsichtsrat beschlossen. Dies wurde möglich durch das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID 19-Pandemie“.

In der Sitzung vom 15.06.2021 hat deshalb der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, dass 10% des Jahresüberschusses in Höhe von 35.095,17 €, d.h. 3.509,52 € in die gesetzliche Rücklage gestellt wird und der verbleibende Gewinn in Höhe von 31.585,65 € auf neue Rechnung vorgetragen wird. Damit erhöht sich der Gewinnvortrag auf 354.499,84 €.

TOP 4. Bericht des Aufsichtsrates

Gerd Runge als Aufsichtsratsvorsitzender erläutert die Aufgaben des Aufsichtsrates, die hauptsächlich darin bestehen, den Vorstand zu beraten, zu unterstützen und zu beaufsichtigen. Er bestätigt, dass sich der Aufsichtsrat jederzeit gut durch den Vorstand informiert fühlt. Die Aufsichtsratssitzungen mit dem Vorstand finden vierteljährlich statt. Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates ist derzeit die „perspektivische Neubestimmung“ und der Generationenwechsel, welcher noch nicht abgeschlossen ist. Gerd Runge begrüßt die Einarbeitung von Alena Grimmer als kaufmännische Vorstandskraft sowie die Einarbeitung von Klaas Leideck für die technische Vorstandsarbeit. Das Verbleiben von Alke Warnken und Heiner Rüsenschmidt im Vorstand bis auf weiteres wird positiv erwähnt. Ebenso der neue, überarbeitete Internetauftritt, welcher die zeitgemäße Außendarstellung und die Zugänglichkeit für die Mieter*innen gewährt.

Gerd Runge äußert sich zufrieden über die Bemühungen der Arbeitsgruppe gemeinwohlorientierter Genossenschaften. Mit der Absicht, mehr Einfluss in der Öffentlichkeit und bei den politischen und städtischen Entscheidungsträgern zu gewinnen, wurde diese ins Leben gerufen und kann mit Erfolgen aufweisen. So wurde mit dem Eintritt in das Immobilien-Netzwerk und einer eigenen Immobilien-Hannover-Gruppe ein gemeinsamer Internetauftritt geschaffen, es haben Gespräche mit Politikern und Personen aus der Stadtverwaltung stattgefunden. Ziele der AG sind unter anderem funktionierende Nachbarschaften, zum Beispiel durch Mischung von Baugemeinschaften und Sozialwohnungen. Auch sollte die Bodenvergabe durch die Kommunen langfristig dem freien Markt entzogen werden, der Neuerwerb von Grundstücken mit oder ohne Bebauung ist momentan nahezu unmöglich. Hierzu bietet das neue Baulandmobilisierungsgesetz Grundlage und wird in anderen Städten schon erfolgreich eingesetzt. Um unabhängig von städtischen Strukturen arbeiten zu können, ist hier die Gründung einer Stiftung gemeinsam mit anderen kleinen Genossenschaften angedacht. Kurzfristiges Ziel ist die strikte Vergabep Praxis des Wohnungsamtes in eine einvernehmliche Belegung der geförderten Wohnungen zu lenken, insbesondere in Hinsicht auf die schon erwähnten funktionierenden Nachbarschaften. Eine Auswertung der Arbeit mit den Baugemeinschaften (Ohehöfe) steht noch aus, ist in Hinblick auf zukünftiges gemeinsames Arbeiten mit Baugemeinschaften wichtig.

TOP 5. Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstands

Der Aufsichtsrat wird mit 17 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen entlastet.

Der Vorstand wird mit 16 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen entlastet.

Es gab bei beiden Abstimmungen keine Gegenstimmen.

TOP 6. Geschäftsbericht 2021 (bis heute)

Heiner Rüsenschmidt berichtet:

Kauf Villa Ahlem

Zum 01.02.2021 wurde die „Villa“ in Ahlem, Yvette-Amiot-Weg 3, für 1.200.000 € + 80.000 € (NK) gekauft. Die Bewohner*innen haben sich selbst an die WSL gewendet, die wohlwollenden Eigentümer mit uns den Kauf abgewickelt. Der Kauf wurde mit einem Darlehen der DKB getätigt. Auch haben die Bewohner*innen 100.000 € als Darlehen eingelegt. Die 5 Wohneinheiten, davon 2 WG's, mit 740 qm Wohnfläche auf einem 2.900 qm großem Grundstück können so weiterhin von den Mieter*innen zu moderaten Preisen bewohnt werden. Die Mieten liegen im Durchschnitt bei 7,40€/qm (5,80 -8,60€).

Erbbauvertrag Hildeboldstraße

Auf Wunsch einer Eigentümerin wurde mit der WSL ein Erbbauvertrag über ein Doppelhaus mit 4 WE zu jeweils 120 qm auf 99 Jahre abgeschlossen. Die Übergabe ist am 01.11.2021. § Wohnungen im Neubau in der Hildeboldstr. 24 a+b sind schon zu 8€/qm vermietet, eine Wohneinheit wird vom Sohn der Eigentümerin mit lebenslangen Wohnrecht genutzt. Der Erbbauzins beträgt gesamt 1750€ monatlich, dagegen zu rechnen sind Mieteinnahmen von 3000€ im Monat.

Neubau Ohehöfe

Der Neubau Ohehöfe wird voraussichtlich diesen Monat (09.2021) fertiggestellt und wird teilweise schon bewohnt. Ab November 2021 sind alle WE belegt. Es gibt 2 Wohngruppen mit 7+14 WE + 1 Büro und 2 Gemeinschaftseinheiten. Die Baukosten von ca. 6.900.000€ werden durch Darlehen in Höhe von ca. 3.500.000€ (N-Bank und DKB) Bewohnereinlagen (Darlehen) in Höhe von ca. 3.000.000€, Zuschüsse in Höhe von ca.270.000€ und Eigenanteil der WSL in Höhe von ca. 250.000€ getragen.

Kennzahlen 2021:

Der Bestand der WSL Einheiten steigt auf 54 Gebäude, insgesamt 399 Einheiten, hiervon 21 Gewerbeeinheiten.

Es gab bis September 21 Kündigungen/Wohnungswechsel, hiervon sind 17 wieder vermietet. Im laufenden Jahr gab es bis heute eine Räumungsklage.

Im Jahr 2020 wurden ca. 640.000 € für die bauliche Instandhaltung ausgegeben, im laufenden Jahr wurden schon 5 größere Modernisierungen durchgeführt, 3 sind noch geplant. So wurden in der Stärkestr. 9a und 10a neue Fenster für 80.000€ eingebaut, auch wurden neue Fernwärmestationen in der Stärkestr.10 und der Wesselstr.2 für 20.000€ eingebaut. Geplant sind die Flachdacherneuerung in der Noltestr.28 und die Umstellung von Öl auf Gas (über Contracting) in der „Villa“ Ahlem.

Der Kostenplan für dieses Jahr, in Höhe von 500.000€ wurde bis jetzt mit 350.000€ und vergebenen Aufträgen in Höhe von 50.000€ eingehalten, der durch den geringeren Kostenplan erwartete höhere Gewinn wird für die Finanzierung der Eigenkosten des Projekts Ohehöfe verwendet.

Die Liquidität liegt momentan bei ca. 400.000€ (+100.000€ für die Ohehöfe).

Veränderungen in der Personalsituation:

Alena Grimmer ist bis Ende 09.2022 in Teilzeit als kaufmännisches Vorstandsmitglied bestellt worden Alke Warnken und Heiner Rüschemschmidt werden noch bis 30.06.2022 im Vorstand tätig sein.

Alke Warnken ist bis Abschluss des Bauprojekts Ohehöfe in Teilzeit beschäftigt.

Klaas Leideck ist auf 450€-Basis zur Einarbeitung beschäftigt, ab November 2021 in Teilzeit.

Ellen Roland erhöht Ihre wöchentlichen Stunden.

Mitgliederbewegungen:

Im Jahr 2021 hat es bislang 14 Eintritte und 15 Austritte gegeben. 59 zusätzliche Pflichtanteile wurden gezeichnet.

Die Genossenschaft hat aktuell (Stand 09.2021) 417 Mitglieder. 20 zusätzliche freiwillige Anteile und 636 projektbezogene Anteile sind gezeichnet.

TOP 7. Verschiedenes

Heiner Rüschemschmidt weist darauf hin, dass der Vorstand seit 2020 vom Aufsichtsrat bestellt wird. Da die Genossenschaft immer größer wird, geht es von der ehrenamtlichen Vorstandsarbeit zur vergüteten Beschäftigung in Teilzeit. Die 14-tägigen Vorstandssitzungen sind offen für alle Mitglieder, auch eine Online-Teilnahme ist nach Anmeldung möglich.

Die Anschaffung und Montage der geplanten einheitlichen Hausnummern-Schilder sind auf dem Weg, momentan werden Vorschläge über die Ausführung eingeholt.

Einige der bereits in die Ohehöfe eingezogenen Bewohner*innen möchten umfangreicher über die noch laufenden und ausstehenden Arbeiten informiert werden und bieten auch Ihre Unterstützung für kleinere Nacharbeiten an. Klaas Leideck wird die Termine für die Restarbeiten an die Bewohner weiterleiten.

Die Einführung in die Haustechnik für die Bewohner*innen der Ohehöfe ist noch nicht geschehen. Klaas Leideck wünscht einen Fragenkatalog von den Bewohner*innen, worauf zeitnah ein Frage- und Antwort-Abend in den Gemeinschaftsräumlichkeiten stattfinden kann. Gerd Runge regt ein Forum auf der Webseite an, hier könnten auch die Bedienungsanleitungen abgelegt werden. Eine E-Mail-Verteilergruppe sei auch möglich.

Das Protokoll dieser Sitzung kann im Internet gelesen werden.

.....
(Vorstand)

.....
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)