

Protokoll der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG vom 28.06.2022

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

Heiner Rüschemschmidt begrüßt im Namen der Genossenschaft alle Anwesenden in den neuen Räumen der Zukunftswerkstatt im Ihme Zentrum.

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

Zum Versammlungsleiter wird Heiner Rüschemschmidt und zur Protokollantin Anja Moritz gewählt.

TOP 2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020

Heiner Rüschemschmidt berichtet, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) in der Zeit vom 08.12.2021 – 17.12.2021 in den Räumen der Genossenschaft stattgefunden hat. Im Ergebnis wird die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen. 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. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität, die aufgrund der im Berichtsjahr gestiegenen Fremdfinanzierung einer sorgfältigen Überwachung bedarf. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Überschuss in von 35.100,00 €

TOP 3. Vorstellung und Beschluss Jahresabschlusses 2021

Alena Grimmer stellt den Jahresabschluss 2021 in Kurzform vor, s. Anhang.

Bilanz

Unser Sachvermögen ist durch die Neubauten Ohestr. 1C und 1D, den Kauf des Hauses Yvette- Amiot-Weg 3 in Ahlem und die Neubauten in Hildeboldstr. 24 A und 24 B in Erbpacht um 28,4 % auf 14.342.294,- € gestiegen. Insgesamt hat sich Bilanzsumme trotz fortlaufender Abschreibung der Wohnbauten somit um 3.305.034,00 € (27,1 %) auf 15.515.356,00 € erhöht.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch zusätzliche nutzungsbezogenen Pflichtanteilen für das Projekt Ohe-Höfe und durch den Gewinn aus dem JA-Abschluss 2020 auf 1.186.816,00 € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 7,65 %.

Der Anstieg im Posten Verbindlichkeiten um 29,0 % auf 14.222.850,- € ist im Wesentlichen auf die Darlehensaufnahmen für das Projekt Ohe- Höhe und den Kauf des Hauses in Ahlem zurück zu führen

Gewinn- und Verlustrechnung

Einnahmen

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um 7,9 % (112.511,00 €) auf 1.543.934,00 € gestiegen, was hauptsächlich auf die Vermietung der Ohehöfe (ab 09+10/2021), Ahlem (ab 01/2021) sowie die Hildeboldstr. 24 A +24B (ab 11/2021) zurückzuführen ist, da wir auch in diesem Jahr nur Mieterhöhungen bei Neuvermietungen umgesetzt haben.

Die Aufwendungszuschüsse betragen für die Albertstr. 5, die Noltestr. 28 und die Ottenstr.7 ,wie im letzten Jahr, 10.691,00 €. Die Aufwendungszuschüsse für die Ohestr. 1C + 1D werden erst gezahlt, wenn die komplette Schlussabrechnung erfolgt ist.

Die sonstigen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 21.091,00 € verdoppelt. Das hängt mit den Erstattungen der gesetzlichen Krankenkassen für die Personalausfälle durch Krankheit, insbesondere durch Corona zusammen.

Insgesamt betragen die Einnahmen 2.347.374,00 €.

Ausgaben

Die Zinskosten für den „Altbestand“ der Genossenschaft verminderten sich 2021 durch die Auszahlung von 6 Restdarlehen, 2 Umfinanzierungen und fortlaufender Tilgung um 8,0 % auf 118.843,- € Dem gegenüber steht der zusätzlichen Zinsaufwand für das Bauprojekt Ohe -Höfe und die „Villa Ahlem“, sowie die Erbpacht für die Hildeboldstr. 24A+24B. Somit sind die Kosten für Zinsen und Erbpacht insgesamt um 17,5 % auf 203.128,00 € gestiegen.

Trotz fortlaufender Abschreibung hat sich auch dieser Posten durch die neuen Objekte um 18,5 % auf 259.234,00 € erhöht.

Bei den Personalkosten ergibt sich eine Steigerung um 12,7% was im Wesentlichen auf die neue Vorstandsvergütung sowie die regelmäßigen tariflichen Lohnanpassungen zurückzuführen ist.

Die Instandhaltungskosten inklusive der Kosten für Schönheitsreparaturen sind entsprechend der Planung gegenüber dem Vorjahr auf 547.460,- € gesunken. Das entspricht Instandhaltungskosten von ca. 2,- €/m² Wohnfläche monatlich. Durch den geringeren Instandhaltungsetat wurde das Eigenkapital der Genossenschaft gestärkt und die Liquidität weiterhin sicher gewährleistet.

Die Ausgaben betragen insgesamt 2.206.457,00 €.

Insgesamt ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung einen Gewinn in Höhe von 140.917,00 €. Hiervon sind 10% in die gesetzliche Rücklage zu führen.

Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2021

Der Mitgliederversammlung wird zur Abstimmung vorgeschlagen, dass vom Jahresüberschuss in Höhe 140.916,68 € 10% = 14.091,67 € in die gesetzliche Rücklage gestellt und der verbleibende Gewinn in Höhe von 126.824,99 € auf neue Rechnung vorgetragen wird. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 481.324,83 €.

Der Vorschlag wird von der Mitgliederversammlung mit 19 Ja- Stimmen einstimmig angenommen

TOP 4. Geschäftsbericht 2021 des Vorstandes

Heiner Rüsenschmidt berichtet, dass die Genossenschaft im Jahr 2021 durch den Kauf der „Villa“ Ahlem zum 01.01.2021, dem Einzug der Wohngruppen sieben plus und WohnIdee in die Ohe-Höfe und dem Besitzübergang der Hildeboldstr. 24A und 24B in Erbpacht ein Wachstumsschub in Höhe von 30 neuen Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten erfahren hat. Der Bestand belief sich somit am 31.12.2021 auf 54 Gebäude mit 378 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten.

Daneben hat sich die Genossenschaft auch 2021 intensiv auf die Bestandpflege konzentriert. Es wurden 8 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln instandgesetzt, renoviert und vereinzelt durchgreifend modernisiert. Umfangreiche Baumaßnahmen waren die Dachneueindeckung in der Noltestr.28, die Fenstererneuerungen in der Stärkestr. 9A und 10A, sowie die Erneuerung von 2 Heizungsanlagen in der Stärkestr. 10 und in der „Villa“ Ahlem.

Die Fluktuation im Wohnungsbestand hat sich zum Vorjahr mit 21 Mieterwechseln von 8,6 % auf 5,5 % verringert. Im Geschäftsjahr musste 1 Wohnungsräumung durchgeführt werden. Die Wohnungs-Leerstandsquote lag am 31.12.2021 mit 4 Wohnungen bei 1 %.

TOP 5. Bericht des Aufsichtsrates und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2021

Gerd Runge berichtet über die Aktivitäten zur strategischen Weiterentwicklung der Wohnungsgenossenschaft.

Über die Immovieliën Hannover (www.immovieliën-hannover.de) ist ein Kooperationsverbund mit der

WOGÉ e.G., Eco-Village e.G., Wagnersche Stiftung, Villa Ganz-Stiftung, Raumhaus e.G. und Alle unter einem Dach e.G. entstanden. Gemeinsam wird versucht, einen Bürgerliegenschaftsfond auf Grundlage der kommunalen Vorkaufsrechte durch das Baulandmobilisierungsgesetz ins Leben zu rufen. Mit dem Liegenschaftsfond soll ein dauerhaft gemeinwohlorientierter Wohnungssektor entstehen, in dem Nutzenden und Bürger*innen Beteiligungsmöglichkeiten am Grundbesitz von innerstädtischen Grundstücken ermöglicht wird. Diese Grundstücke sollen dann per Konzeptausschreibung mit Erbbaurecht und langfristigen Bindungen vergeben werden. Kriterien des Wettbewerbs der Bieter um das Grundstück soll nicht der höchste Preis, sondern das beste gemeinwohlorientierte Konzept sein. Das Netzwerk HannoverImmobilien, hat nun Vorschläge vorgelegt, wie kurzfristig mehr Belegrechte geschaffen werden können und konkretisiert wie ein Bürgerliegenschaftsfond der Kommune die Möglichkeit zum Aufbau eines gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegments geben kann. Die Vorschläge für den Aufbau eines Bürgerliegenschaftsfonds wurden mit der Landes-SPD (Herrn Kirci) diskutiert und fließen derzeit in die Beschlussvorlage der Grünen Ratsfraktion ein. Beantragt werden dort in einer ersten Stufe die Mittel für eine Machbarkeitsuntersuchung – bei der Rechtsform, Wirtschaftlichkeit, steuerliche Behandlung usw. abgeklärt werden soll. Wenn die Etablierung des Fonds gelingt, könnte die Stadt regelmäßig Grundstücke an gemeinwohlorientierte Träger, wie unsere Genossenschaft, vergeben und soziale Zweckbindungen in Erbbaurechtsverträgen dauerhaft verankern.

Für die zweite Jahreshälfte wird sich der Aufsichtsrat mit der Auswertung der Erfahrungen aus dem Baugemeinschaftsprojekt der Ohe-Höfe beschäftigen. Aus einem kritischen Blick zurück, soll ein Konzept entwickelt werden, wie Verantwortungsbereiche und Mitbestimmung so konfiguriert werden, dass zukünftige Projekte einfacher abgewickelt werden können. Es soll ein längerer Perspektiv-Termin zu diesem Thema stattfinden. Als Vorbereitung sollen Papiere von den Bewohnenden, der Verwaltung und den Planenden zusammengestellt werden. Auf Grundlage dieser Erfahrungen soll dann ein Paket für Baugemeinschaften zusammengestellt werden, das die Erfahrungen positiv verarbeitet und die Mitbestimmungsmöglichkeiten auf die Bereiche beschränkt, die wohnkulturell wichtig sind und zu keinen wesentlichen Baukostensteigerungen führen. Umgekehrt sollen Baugemeinschaften durch einen etablierten Träger Sicherheiten und Routine geboten werden und langfristig die Spekulation ausgeschlossen werden. Fernziel ist es eine sozial gemischte, integrationsfähige, selbstgewählte und in Teilen demokratische Nachbarschaft zu schaffen.

Gerd Runge, als Aufsichtsratsvorsitzender, bestätigt, dass sich der Aufsichtsrat jederzeit gut durch den Vorstand informiert fühlt und der „Generationswechsel“ mit Alena Grimmer als kaufmännische Vorstandskraft und Klaas Leideck als technische Vorstandskraft sehr gut auf den Weg gebracht wurde. Eine weitere personelle Stärkung des Vorstandes sollte dennoch weiterhin ein Anliegen bleiben. Der Aufsichtsrat hat auf der gemeinsamen Vorstand- und Aufsichtsratssitzung am 14.06.2022 dem Jahresabschluss 2021 in vollem Umfang zugestimmt.

TOP 6. Geschäftsbericht 1.HJ 2022

Heiner Rüsenschmidt berichtet, dass sich durch die Erbbaurechtsübertragung des Hauses Charlottenstr. 25 mit 2 Wohneinheiten an eine junge Lindener Familie mit 4 Kindern zum 01.05.2022 der Bestand der Genossenschaft auf 53 Gebäude mit 376 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten verringert hat

Bis August 2022 wurden 16 Wohnungen gekündigt, von denen 11 Wohnungen bereits wieder vermietet sind und 2 Wohnungen aufgrund der andauernden Brandsanierung noch leer stehen. Von den bereits wieder vermieteten Wohnungen konnten 3 kleine Wohnungen an ukrainische Flüchtlinge vermietet werden. Leider musste auch im I. HJ dieses Jahres wieder eine Räumungsklage eingeleitet werden.

Anfang des Jahres haben uns die Mieter des Hauses Wilhelm- Bluhm-str. 39 angeschrieben und uns mitgeteilt, dass das Haus aufgrund von Streitigkeiten innerhalb der Erbengemeinschaft in die Zwangsversteigerung geht. Da Sie befürchten Ihre Wohnungen und ihre Hausgemeinschaft zu verlieren haben Sie angefragt ob, sich die Genossenschaft vorstellen kann das Haus zu erwerben. Mittlerweile

konnte die Zwangsversteigerung verhindert werden. Auf Grundlage eines Gutachtens und Besichtigungsterminen haben wir ein Kaufgebot über 680.000,- € mit der Zusicherung die Bewohner dauerhaft „zu halten“ abgegeben. Es handelt sich um 8 Wohnungen und 1 Kinderladen mit ca. 655 m² Wohnfläche. Die Entscheidung der Erbengemeinschaft steht noch aus.

Aus Altersgründen möchten die Eigentümer*innen ihr Haus Eleonorenstr.10 mit 7 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 560 m² verkaufen, weil sie sich nicht bis ins hohe Alter mit der Bewirtschaftung einer Immobilie befassen möchten. Sie möchten mit dem Verkauf ein lebenslanges Wohnrecht für sich behalten und möglichst lange als Gruppe zusammen wohnen („Autonomie als Gruppe“). Zurzeit wird mit den Eigentümern, dem Steuerberater und dem Verband der Wohnungswirtschaft über die möglichen Varianten/ Modalitäten des Eigentumsüberganges gesprochen.

Das Instandhaltungsbudget für 2022 wurden im Kostenplan mit 640.000,- € veranschlagt.

Im 1.HJ 2022 wurden bereits 5 Wohnungsmodernisierungen, die Erneuerung 1 Kellergeschossdecke und einer Terrasse, sowie die Anbindung eines Hauses an das Gasnetz mit Instandhaltungskosten von 220.000,- € umgesetzt.

Für das 2. HJ 2022 sind bereits Aufträge für die Dachneueindeckung von 2 Häusern, den Einbau neuer Fenster in einem Haus und der Heizungserneuerung in 2 Häusern mit einem Auftragsvolumen von ca. 200.000,- € beauftragt . Für die regelmäßig anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen haben wir, wie in den Vorjahren, ein Budget von 100.000,- € veranschlagt. Wir rechnen noch mit mindestens 4 weiteren Wohnungsmodernisierungen. Die Liquidität ist zurzeit mit 550.000,- € + 100.000,- € für die Ohehöfe ausreichend vorhanden.

Die Personalsituation hat sich wie folgt verändert:

Die Teilzeitbeschäftigung von Gerd Nord für die Begleitung des Neubauprojekts Ohe- Höfe endete mit dem 01.01.2022.

Die Teilzeitbeschäftigung von Alke Warnken endete mit ihrem Renteneintritt zu 31.05.2022.

Auf eigenem Wunsch hin endet ihre Vorstandstätigkeit zum 30.06.2022

TOP 7 . Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstands

Der Aufsichtsrat wird mit 16 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen entlastet.

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

TOP 8 . Information des Aufsichtsrates über die Neubestellung von Vorstandsmitgliedern

Der Aufsichtsrat hat auf der gemeinsamen Vorstands und Aufsichtsratssitzung am 14.06.2022 zum 01.07.2022 den neuen Vorstand bestellt. Er besteht aus:

Alena Grimmer, (Ablauf zum 30.09.2022) für 3 Jahre bis zum 30.06.2025

Klaas Leideck, Neubestellung für 2 Jahre bis zum 30.06.2024

Heiner Rüschemschmidt (Ablauf zum 30.06.2022) für 1 Jahr bis zum 30.06.2023

TOP 9 . Neuwahl des Aufsichtsrates

Heiner Rüschemschmidt bedankt sich bei den amtierenden Aufsichtsratsmitglieder für Ihre Mitarbeit und Unterstützung und erklärt, dass sich das Aufsichtsratsmitglied Babara Felten nicht zur Wiederwahl stellt. Neben den verbleibenden amtierenden Aufsichtsratsmitglieder, die sich zur Wiederwahl stellen, stellt sich Frau Elke Blume aus der Baugruppe 7plus zur Wahl.

In den Aufsichtsrat werden gewählt:

Gerd Runge	18 Ja- Stimmen / 1 Enthaltung	Wiederwahl
Patrick Kleine- Arndt	19 Ja- Stimmen	Wiederwahl
Friedrich Gerd Wach	18 Ja- Stimmen / 1 Enthaltung	Wiederwahl
Günther Baumert	18 Ja- Stimmen / 1 Enthaltung	Wiederwahl
Ernst Barkhoff	18 Ja- Stimmen / 1 Enthaltung	Wiederwahl
Elke Blume	18 Ja- Stimmen / 1 Enthaltung	Neuwahl

TOP 10 .Mitgliederbewegungen

Heiner Rüschemschmidt stellt die Mitgliederentwicklung des Jahres 2021 und des 1. HJ. 2022 vor. Im Geschäftsjahr 2021 sind in die Genossenschaft 18 Mitglieder neu beigetreten und 14 Mitglieder sind ausgeschieden (12 Kündigungen und 2 Todesfälle).

Am Ende des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 422 Mitglieder mit insgesamt 422 Pflichtanteilen, 20 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 643 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteile an. Das zum 31.12.2020 bestehende Geschäftsguthaben in Höhe von 588.173,78 € erhöhte sich zum 31.12.2021 um 38.598,39 € auf ein Geschäftsguthaben in Höhe von 626,782,17 €

Im Geschäftsjahr 2022 sind bislang 7 Mitglieder neu beigetreten und 4 Mitglieder haben zum 31.12.2022 ihre Mitgliedschaft gekündigt.

TOP 11. Verschiedenes

BUND - Förderprogramm Begrüntes Hannover

Gerd Wach (Vorsitzender BUND Region Hannover) berichtet, dass das Förderprogramm wieder aufgenommen wurde und Anträge bis zum 31.12.2022 eingereicht werden können. Weiter Informationen erhält man über www.bund-region-hannover.de. Er lädt Interessierte zu einer Besichtigung des Gartens in der Petalozzistr.6, 30451 Hannover ein und verteilt den Rundbrief 2022 des BUND Region Hannover.

Verabschiedung von Alke Warnken als Vorstandsmitglied

Alke Warnken hat sich auf eigenem Wunsch gegen eine weitere Kandidatur zur Bestellung als Vorstandmitglied entschieden und möchte nach ihrem Eintritt ins Rentenalter und der in den letzten Jahren sehr umfassenden und mit viel Herzblut geführten Betreuung des Neubauprojekts Ohe- Höfe eine „Pause“ einlegen.

Leider kann Alke Warnken heute, krankheitsbedingt, nicht an der Sitzung teilnehmen.

Heiner Rüschemschmidt (im Namen des Vorstandes) und Gerd Runge (im Namen des Aufsichtsrates) möchten trotzdem den Rahmen der Mitgliederversammlung nutzen um Alke Warnken als langjähriges Vorstandsmitglied zu verabschieden.

Alke Warnken ist 1983 als Gründungsmitglied der Genossenschaft beigetreten. Sie hat von Anfang an die Geschicke und den Werdegang der Genossenschaft maßgeblich mitgestaltet. Seit 1985 ist Sie mit kurzen Unterbrechungen ehrenamtlich im Vorstand tätig gewesen und seit 2010 zusätzlich als Angestellte in der Verwaltung. Ihr Wirken war durch umfassende Kenntnisse im Bau- und Genossenschaftsbereich und ausdauerndem Engagement geprägt. Die Zusammenarbeit mit Alke Warnken war stets vertrauensvoll, freundschaftlich und immer auch kritisch- im positiven Sinn. Die Genossenschaft bedankt sich ganz herzlich für alles gemeinsam Erreichte wünscht ihr für ihre Zukunft alles Gute.