

Protokoll der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG vom 18.06.2024

Anwesende: 23 Mitglieder (siehe Anwesenheitsliste). Es wurde ordnungsgemäß eingeladen.

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

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

Zum Versammlungsleiter wird Heiner Rüschemschmidt und zum Protokollant Ralf Redemann gewählt.

TOP 2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022

Heiner Rüschemschmidt berichtet, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) in der Zeit vom 27.11.2023 – 11.12.2023 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, die Liquidität ist gegeben und stabil. Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Überschuss in von 50.603 €.

TOP 3. Vorstellung Jahresabschlusses 2023

Alena Grimmer stellt den Jahresabschluss 2023 vor, siehe Anhang. Lagebericht und Jahresabschluss werden nach der MV auf der Internetseite veröffentlicht.

Bilanz

Aktiva

Das Sachvermögen hat sich im Jahr 2023 um ca. 2,1%, bedingt der normalen Abschreibung, auf 13.621.150 € vermindert. Das Umlaufvermögens von 1.221.753 € ergibt sich aus den Guthaben der Geschäftskonten, noch nicht abgerechneten Betriebskosten für 2022 und der am Jahresende noch bestehende Forderungen gegenüber enercity, hier waren die Abschläge 2023 sehr hoch angesetzt.

Passiva

Die Eigenkapitalquote ist leicht auf 8,27% gestiegen. Das Eigenkapital hat sich um ca.0,7 % auf 1.227.225 € verringert. Die Verbindlichkeiten sind durch die Tilgung insgesamt um ca. 2,3 % auf 13.518.258 € gesunken.

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme um 354.225 € (ca. 2,3%) auf 14.842.903 € verringert.

Gewinn- und Verlustrechnung

Einnahmen

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um ca.9.358 € (ca. 0,6%) auf 1.671.691 € gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch Mieterhöhungen bei Neuvermietungen. Die Einnahmen durch SR-Zuschlag und Aufwendungszuschüsse haben sich ebenfalls minimal erhöht. Die Schmälerung der sonstigen Erträge um 113.893 € erklärt sich durch die Abrechnung eines Versicherungsschadens, welcher in den sonstigen Erträgen 2022 gebucht wurde. Insgesamt betragen die Einnahmen ca. 2.564.407 €, ca. 4% weniger als im Vorjahr.

Ausgaben

Die Ausgaben für die Betriebskosten haben sich, bedingt durch die staatlichen Preisbremse bei den Energiekosten, leicht verringert. Die Ausgaben für Zinsen und Erbpacht sind um 5,9 % gesunken, die Kosten für Abschreibungen, Personal und Verwaltung sind im Jahresvergleich annähernd gleich. Die Ausgaben für die Instandhaltung haben sich im Vergleich zu den Vorjahren vor 2022 auf 780,756,00 € erhöht, die hohen Instandhaltungskosten in 2022 erklären sich durch einen vorausgezählten Versicherungsschaden von ca. 110.000 €. Insgesamt betragen die Ausgaben 2.544.808 €, ca. 1,8% weniger als im Vorjahr

Ergebnis

Insgesamt ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 einen Verlust in Höhe von -8.401,68 €.

TOP 4. Beschlussfassung über den Jahresabschlusses 2023

Der Mitgliederversammlung wird zur Abstimmung vorgeschlagen, dass Ergebnis von -8.401,68 € auf neue Rechnung vorzutragen. Verrechnet mit dem Vortrag der letzten Jahre ergibt das ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 518,467,14 €.

Der Vorschlag wird von der Mitgliederversammlung mit 23 Ja- Stimmen einstimmig angenommen.

TOP 5. Bericht und Entlastung des Aufsichtsrates

Günther Baumert, in Vertretung des abwesenden Aufsichtsratsvorsitzenden Gerd Runge, bestätigt, dass Teile des Aufsichtsrats regelmäßig an den Vorstandssitzungen teilgenommen haben und dass sich der Aufsichtsrat jederzeit gut durch den Vorstand informiert fühlt. Der Aufsichtsrat befasste sich im vergangenen Jahr vorwiegend mit folgenden Themen:

1 Vorstands- und Personalsuche

Durch den Wegfall von Klaas Leideck als technisches Vorstandsmitglied zu Ende Juni 2024 wurden 3 Architekt*innen, Carla Meßvißen, Christopf Patz und Ilka Stummeyer über Minijobs in die technische Vorstandstätigkeit eingearbeitet. Vorerst wird Ilka Stummeyer in den Vorstand berufen, Carla Mevißen kann die Tätigkeit momentan zeitlich nicht erfüllen und Christopf Patz wünscht sich weitere Einarbeitung, beide stehen weiterhin zur Zusammenarbeit zur Verfügung.

Durch den zu erwartenden zeitnahen Wegfall in der technischen Abteilung, durch den Renteneintritt von Andreas Liedtke, wird weiterhin eine Nachfolge gesucht; hier ist auch eine Auslagerung von Aufgaben an externe Architekturbüros denkbar.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiter*innen der Verwaltung, welche letzte Zeit trotz steigendem Arbeitspensum (neue Häuser, gesetzliche Vorgaben, hoher Krankenstand) den Geschäftsbetrieb gewährleistet haben. Hier wird, nach langer Suche, ab Juli 2024 eine neue Mitarbeiterin das bestehende Team unterstützen.

2 Projekt Ohehöfe

Das Projekt Ohehöfe erfordert weiterhin hohes Engagement, da immer noch Baumängel abgearbeitet werden müssen, hierzu ist eine Arbeitsgruppe mit externer Beratung angedacht. Ebenfalls soll der Prozess der Zusammenarbeit mit Baugruppen sowie weiterer Beteiligten aufgearbeitet werden.

Entlastung Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird mit 20 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen entlastet.

TOP 6. Entlastung Vorstand

Der Vorstand wird mit 21 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen entlastet.

Top 7. Wahl des Aufsichtsrates

Patrik Kleine-Arndt hat sich aus persönlichen Gründen nicht erneut zur Wahl gestellt.

Zur Wahl werden vorgeschlagen:

Gerd Runge, Aufsichtsratsvorsitzender, Architekt	22 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung
Ernst Barkhoff	23 Ja-Stimmen
Günther Baumert	22 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung
Elke Blume	22 Ja-Stimmen und eine Enthaltung
Gerd Wach	22 Ja-Stimmen und eine Enthaltung
Alke Warnken	23 Ja-Stimmen

Sämtliche zur Wahl stehenden Personen stellen den zukünftigen Aufsichtsrat.

TOP 8. Information des Aufsichtsrates über die Neubestellung von Vorstandsmitgliedern

Der Aufsichtsrat hat auf der Aufsichtsratssitzung am 11.06.2024 einen neuen Vorstand bestellt. Er besteht aus:

Alena Grimmer, (bereits auf der MV-Versammlung 2022 berufen) für 3 Jahre bis zum 30.06.2025

Heiner Rüschemschmidt für 1 Jahr bis zum 30.06.2025

Ilka Stummeyer für 1 Jahr bis zum 30.06.2025

Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich bei Klaas Leideck, welcher seine Vorstandstätigkeit am 30.06.2024 beendet.

TOP 9. Geschäftsbericht 1.HJ 2024

Heiner Rüschemschmidt stellt den Geschäftsbericht für das erste Halbjahr 2024 vor, siehe Anlage Gebäudebestand

Die WSL besitzt weiterhin 53 Gebäude mit 376 Wohneinheiten und 19 Gewerbeeinheiten.

Wohnungskündigungen

Bislang wurden im 1. Halbjahr 12 Wohnungen gekündigt, davon waren 3 Todesfälle, 4 Wohnungen stehen zurzeit leer und 2 WE werden zurzeit modernisiert.

Kaufgespräche

Die Verhandlungen mit der Eigentümergruppe Eleonorenstr.10 verzögern sich, da das Grundstück noch aufgeteilt werden soll. Voraussichtlich zum Jahreswechsel ist der Eigentumsübergang geplant.

Die Kaufverhandlungen über die /XXX - Objektadresse wird nicht veröffentlicht/ mit dem Eigentümer laufen zurzeit noch, die WSL wird ein Kaufangebot von 650.000.- 700.000 € machen.

Instandhaltung 1. HJ 2024

Bisher wurden bereits 6 Wohnungsmodernisierungen und 2 Baderneuerungen durchgeführt. Die Fenster Straßenseite Kochstr.11 wurden erneuert, Treppenhäuser in der Kochstr.16A und Charlottenstr.4 wurden renoviert und es gab außerplanmäßig einen Tausch des Warmwasserspeichers in der Pestalozzistr.6. Ein Wohnungsbrand in der Ahrbergstr.12 wird über die Versicherung entschädigt.

Im 2. Halbjahr sind neben weiteren Wohnungsmodernisierungen noch Fenstererneuerungen in der Kochstr. 11 Hofseite, neue Fernwärmestationen in der Pestalozzistr.6 und Albertstr.10, sowie FW-Wohnungsanschlüsse in der Stärkestr.8 und Wesselstr.6 geplant, für die auch Förderungen über KfW und proklima beantragt werden sollen.

Von den 750.000,00 € im Instandhaltungsplan sind bislang ca. 250.000,00 € ausgegeben.

Liquidität

Die Liquidität ist mit 500.000,00 € weiterhin gegeben, hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Herbst noch Nebenkostenrückzahlungen an Mieter von ca. 130.000,00 € ausbezahlt sind.

Gebäudeenergiegesetz

Da 92% unserer Gebäude bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, ist die Umsetzung entspr. des Gebäudeenergiegesetzes für die WSL überschaubar. 3 Gebäude mit Gasanlagenheizungen sowie 6 Gebäude mit Gaszentralheizungen müssen energetisch optimiert werden. Das geplante Investitionsvolumen beträgt unter Berücksichtigung von staatlicher Förderung ca. 400.000 €, bei einer Umsetzung über 6-7 Jahre kann das über den normalen Instandhaltungsetat ohne Fremdmittel finanziert werden. Fördermittel sollen dabei soweit möglich beantragt werden.

Personalsituation

Zum 01.07.2024 fängt Franziska Bruku mit 15 Stunden als neue Mitarbeiterin in der Hausverwaltung an.

TOP 10.Mitgliederbewegungen

Heiner Rüschemschmidt stellt die Mitgliederentwicklung des Jahres 2023 und des 1. HJ. 2024 vor.

Im Geschäftsjahr 2023 sind in die Genossenschaft 9 Mitglieder neu beigetreten, 11 Mitglieder sind ausgeschieden, 29 nutzerbezogene Anteile wurden gekündigt.

Am Ende des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 418 Mitglieder mit insgesamt 418 Pflichtanteilen, 20 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 615 nutzungsbezogenen Anteilen an. Das zum 31.12.2022 bestehende Geschäftsguthaben verminderte sich um 18.333,87 € auf ein Geschäftsguthaben von 608.557,98 € am 31.12.2023.

Im Geschäftsjahr 2024 sind bislang 12 Mitglieder neu beigetreten und 3 Mitglieder haben ihre Mitgliedschaft gekündigt.

TOP 11. Verschiedenes

Dedo von Krosigk, Mieter aus der Ohestr., wünscht sich eine bessere Kommunikation zwischen WSL und den Bewohnergruppen bezogen auf die Baumängel in den technischen Bereichen.

Viele Bewohner der Ohehöfe sind weiterhin besorgt, hinsichtlich des Hochwasserschutzes und Starkregenereignissen. Heiner Rüschemschmidt schildert, dass die Thematik schon mehrfach von Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert wurde. Das von der LHH entworfene Hochwasserszenario zeigt aber, dass Überflutungen zuerst Ricklingen, den Schützenplatz und die Calenberger Neustadt betreffen würden und hauptsächlich von der LHH gelöst werden muss. Einzelne Häuser könnten aber über eine zusätzliche Elementarversicherung abgesichert werden. Starkregenschäden sind bereits über die Gebäudeversicherung und private Hausratversicherungen abgedeckt. Bei Bedarf ist der Vorstand aber zu Gesprächen in einer Arbeitsgruppe mit betroffenen Mietern bereit.

Heiner Rüschemschmidt beendet die Mitgliederversammlung mit einem herzlichen Dank an alle um 19.30 Uhr.

.....
(Vorstand)

.....
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)