

Protokoll der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG vom 27.06.2023

Anwesende: 18 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 zur Protokollantin Anja Moritz gewählt.

TOP 2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021

Heiner Rüschemschmidt berichtet, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) in der Zeit vom 07.12.2022 – 16.12.2022 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 2021 schließt mit einem Überschuss in von 140.916,68 €

TOP 3. Vorstellung Jahresabschlusses 2022

Alena Grimmer stellt den Jahresabschluss 2022, siehe Anhang.

Bilanz

Aktiva

Das Sachvermögen hat sich im Jahr 2022 um ca. 3 % auf 13.916.229 ,00 € vermindert. Neben der „normalen“ Abschreibung in Höhe von 2%, kommt die Reduzierung der Anschaffungskosten für die Ohestr. durch Zuschüsse und Tilgungsnachlässe zum Tragen. Die Erhöhung des Umlaufvermögens um ca. 9,2 % auf 1.280.899,00 € resultiert aus dem Anstieg der noch nicht abgerechneten Betriebskosten und der am Jahresende noch bestehende Forderungen an die Gebäudeversicherung.

Passiva

Die Eigenkapitalquote ist leicht auf 8,13% gestiegen, was auf die Verringerung der Bilanzsumme und die Reduzierung der Verbindlichkeiten durch reguläre Tilgung und den Tilgungsnachlass für die Ohestr. in Höhe von 280.000,00 € zurück zu führen ist. Die Verbindlichkeiten sind insgesamt um ca. 2,7 % auf 13.841.931,00 € gesunken. Das Eigenkapital ist durch den Gewinnvortrag aus dem Jahr 2021 um ca. 4,1 % auf 1.235.907,00 € gestiegen.

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme um 318.228,00 € (ca. 2,1%) auf 15.197.128,00 € verringert.

Gewinn- und Verlustrechnung

Einnahmen

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind um ca.118.400.00 € (ca. 7,7%) auf 1.662.333,00 € gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die volljährige Vermietung der Ohestr. 1C+D und der Hildeboldstr. 24A+B zurück zu führen. Die Aufwendungszuschüsse sind durch die Erstauszahlung für die Ohestr. und die Verlängerung des Vertrages/ Erhöhung des Aufwendungszuschusses für die Noltestr.28 von 10.691,00 € auf 22.533,00 € gestiegen.

Der Anstieg bei den sonstigen Erträgen beruht im Wesentlichen darauf, dass hier ebenfalls die noch von der Versicherung zu begleichenden Forderungen enthalten sind. Insgesamt betragen die Einnahmen ca. 2.651.268,00 € (ca. 12,9% mehr als im Vorjahr).

Ausgaben

Die Zinskosten haben sich durch Auszahlung von 2 „Restdarlehen“, 3 Umfinanzierungen mit günstigeren Konditionen und dem Tilgungserlass für die Ohestr. um ca. 10.700,00 € auf ca. 179.407,00 € verringert.

Durch die ganzjährigen Erbpachtzahlungen für die Hildeboldstr. 24A+B sind die Kosten für Erbpacht um ca. 18.157,00 € auf ca. 31.168,00 € gestiegen. Die Abschreibung hat sich durch die neuen Gebäude um ca. 24,08 % auf 323.558,00 € erhöht. Die „normalen“ Instandhaltungskosten liegen mit ca. 720.000,00 € leicht über dem Plan. Der hier ausgewiesene Betrag in Höhe von ca. 812.414,00 € beinhaltet ebenfalls die Kosten für die Versicherungsschäden. Insgesamt betragen die Ausgaben ca. 2.600.665,00 € (ca. 17,9% mehr als im Vorjahr)

Ergebnis

Insgesamt ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung einen Gewinn in Höhe von 50.603,30 €. Hiervon sind 10% in die gesetzliche Rücklage zu stellen.

TOP 4. Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2022

Der Mitgliederversammlung wird zur Abstimmung vorgeschlagen, dass vom Jahresüberschuss in Höhe 50.603,30 € 10% = 5.006,30 € in die gesetzliche Rücklage gestellt und der verbleibende Gewinn in Höhe von 45.542,97 € auf neue Rechnung vorgetragen wird. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 826.826,82 €.

Der Vorschlag wird von der Mitgliederversammlung mit 18 Ja- Stimmen einstimmig angenommen.

TOP 5. Bericht und Entlastung des Aufsichtsrates

Gerd Runge, als Aufsichtsratsvorsitzender, bestätigt, dass sich der Aufsichtsrat jederzeit gut durch den Vorstand informiert fühlt. Die Tätigkeit des Aufsichtsrates konzentrierte sich in dem vergangenen Jahr auf zwei Themen, die auch im kommenden Jahr bestimmend bleiben werden:

1 Vorstand – Personalsuche (Beitrag Gerd Runge)

Drängender wird die Ergänzung des Vorstandes um Mitarbeitende mit Kompetenzen zur Gebäude-substanz und zu den Gebäudeentwicklungsmöglichkeiten. Klaas Leideck passt als Architekt in dieses Suchfeld. Er wurde auch als Vorstand vom Aufsichtsrat berufen. Er hat aber aufgrund geänderter beruflicher Perspektiven und persönlicher Gründe gebeten, dass der Aufwand sehr reduziert oder die Berufung beendet wird. Glücklicherweise hat sich Heiner Rüschemschmidt bereit erklärt, seine Tätigkeit im Vorstand zu verlängern. Der Aufsichtsrat hat deshalb seine Berufung zum Vorstand verlängert.

Dieser Aufschub gibt uns Zeit, die Suche gezielt fortzusetzen. Derzeit sprechen wir mit drei Architekt*innen, die sich bereit erklärt haben durch die zumindest temporäre Mitarbeit sich selbst wie auch der Genossenschaft einen Eindruck zu verschaffen, ob überhaupt und in welchem Rahmen eine dauerhafte Mitarbeit im Vorstand vorstellbar ist.

2 Perspektivische Neuausrichtung

Die Genossenschaft ist im Rahmen der Sanierung in Linden entstanden und hat bei ihrem Wachstum sehr von den in diesem Zusammenhang gewährten Förderungen profitiert. Die Sanierungen sind seit langem abgeschlossen. Akquisitionen gelangen der Genossenschaft nach dem Abschluss der Sanierung nur vereinzelt. Auf dem freien Markt für Miet-Mehrfamilienhäuser sind wir nicht konkurrenzfähig, weil uns weder erhebliche Mietsteigerungen und der Weiterverkauf als Eigentumswohnungen offen stehen. Deshalb gelangen Ankäufe nur vereinzelt, wenn die Verkäufer*innen den Erhalt der vorhandenen Nachbarschaft und die langfristige Gemeinwohlorientierung über den maximal erzielbaren Kaufpreis stellten.

Bei dem anstehenden Generationswechsel im Vorstand müssen wichtigen ideellen Ziele der Genossenschaft „menschwürdiges Wohnen zu tragbaren Belastungen (...) gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ (Satzung §2) für die kommenden Jahre neu an den gegenwärtigen Interessen und Fragestellungen justiert werden. Die Genossenschaft muss mit ihrem inzwischen erheblichem Potenzial Antworten auf die sehr aktuellen Fragen zur Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen und funktionierenden Nachbarschaften anbieten.

Deshalb hat der Aufsichtsrat in Kooperation mit ähnlichen Genossenschaften (WOGÉ, Eco-Village, Villa Ganz, Raumhaus) als Immobilien Hannover Vorschläge für die Nutzung kommunaler Instrumente zur Schaffung und Stabilisierung eines gemeinwohlorientierten Wohnungssektors in die Diskussion gebracht. Am ersten Septemberwochenende ist im „Aufhof“ ein wohnungspolitisches Symposium geplant, bei dem Erfahrungsberichte aus anderen Großstädten im Mittelpunkt stehen, die ihre kommunalen Handlungsmöglichkeiten intensiver nutzen, als das in Hannover der Fall ist.

Im Herbst oder Winter wollen wir die verschobene Auswertung unseres Baugemeinschaftsprojektes Ohehöfe nachholen. Wir hoffen auf Grundlage dieser externen und internen Diskussionen neue Interessent*innen und Unterstützer*innen zu finden und unsere eigenes Profil zu schärfen. Ziel muss sein sowohl die ideellen, wohnungspolitischen Ziele der Neuschaffung von bezahlbarem, demokratisch verfügbarem Wohnraum wie auch die wirtschaftlichen Zielen der nachhaltigen Verwaltung und Unterhaltung des Wohnungsbestandes mit der kommenden Generation weiterzuentwickeln. (Gerd Runge).

Entlastung Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird mit 15 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen entlastet.

TOP 6. Entlastung Vorstand

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

TOP 7. Geschäftsbericht 1.HJ 2023

Heiner Rüschemschmidt stellt den Geschäftsbericht für das erste Halbjahr 2023 vor, siehe Anlage

Kündigungen

Bislang wurden 12 Wohnungen gekündigt (Vorjahr:16), davon sind 8 Wohnungen inzwischen wieder vermietet .Bei 2 Mietverhältnissen musste die Räumungsklage eingeleitet werden.

Kaufgespräche

Die Verhandlungen mit der Wohngruppe Posthornstr. das Haus zu erwerben wurden aufgrund zu hoher Instandhaltungskosten und dem derzeitigen personellem Kapazitätsmangel abgesagt.

Das Baugemeinschaft JAWA- Limmer hatte angefragt, ob der Ankauf einzelner Wohneinheiten für uns in Betracht kommen könnte. Da das Mietenniveau bei ca. 20,00 € Kaltmiete liegen wird, passt dieses Projekt nicht in unser Portfolio und wurde abgelehnt.

Aufwendungszuschüsse

Mit der Landeshauptstadt Hannover wurden die Aufwendungszuschüsse für das Haus Noltestr.28 in Höhe von jährlich 8.695,00 € mit einer Laufzeit bis längstens zum 31.07.2032 und für das Haus Albertstr. 5 in Höhe von jährlich 4.781,00 € mit einer Laufzeit bis längstens 31.05.2033 verlängert. Für das Haus Ottenstr. 7 läuft der Vertrag über den Aufwendungszuschuss am 30.11.2023 aus. Die LHH bietet eine Verlängerung bis längstens 30.11.2033 in Höhe von jährlich 3.105,00 € an. Das Angebot wird derzeit noch geprüft.

Instandhaltung 1. HJ 2023

Bisher wurden bereits 6 Wohnungsmodernisierungen und 2 Baderneuerungen durchgeführt. Das Dach der Charlottenstr. 5 wurde neu eindeckt und in der Stärkestr.8 musste die Kellerdecke im Bereich der Hofdurchfahrt erneuert werden .

Neben weiteren Wohnungsmodernisierungen sind Fenstererneuerungen in der Kochstr. 11, der Fernwärmanschluss des Hauses Stärkestr.8 und 1 WE in der Wesselstr.6 und die Erneuerung der Fernwärmestation in der Wesselstr.6 und Pestalozzistr.6 geplant. Eventuell kann auch noch das Dach der Kochstr.11 neu eindeckt werden.

Von den 700.000,00 € geplanten Instandhaltungskosten sind bereits ca. 400.000,00 € ausgegeben.

Liquidität

Unsere Liquidität ist mit 300.000,00 € für den Bestand und für die Ohehöfe mit 100.000,00 € weiterhin gegeben.

Sonstiges

Zurzeit laufen Untersuchungen über die CO₂- Emissionen in unseren Bestandsgebäuden und über die technische Lösung zur Umstellung der Gaszentralheizung in 6 Gebäuden und den Gasetagenheizungen in 2 Gebäuden.

TOP 8 . Information des Aufsichtsrates über die Neubestellung von Vorstandsmitgliedern

Der Aufsichtsrat hat auf der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 13.06.2023 zum 01.07.2023 Heiner Rüsenschmidt für 1 weiteres Jahr als Vorstandsmitglied bestellt.

TOP 9 .Mitgliederbewegungen

Heiner Rüsenschmidt stellt die Mitgliederentwicklung des Jahres 2022 und des 1. HJ. 2023 vor.

Im Geschäftsjahr 2022 sind in die Genossenschaft 12 Mitglieder neu beigetreten, 1 Mitglied hat einen weiteren freiwilligen Anteil gezeichnet und 14 Mitglieder sind ausgeschieden (8 Kündigungen, 2 Todesfälle und 4 Ausschlüsse).

Am Ende des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 420 Mitglieder mit insgesamt 420 Pflichtanteilen, 21 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 643 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteile an. Das zum 31.12.2021 bestehende Geschäftsguthaben in Höhe von 626.782,17 € erhöhte sich zum 31.12.2022 um 109,68 € auf ein Geschäftsguthaben in Höhe von 626.891,85 €

Im Geschäftsjahr 2023 sind bislang 6 Mitglieder neu beigetreten und 5 Mitglieder haben zum 31.12.2023 ihre Mitgliedschaft gekündigt.

TOP 10. Verschiedenes

Marit Kukat, Mieterin aus der Wesselstr.5 und ehrenamtliche Mitarbeiterin im Quartiersmanagement wünscht sich wieder eine engere Zusammenarbeit mit der WSL und bringt den Vorschlag eine Feier der WSL mit dem Nachbarschaftstag 2024 zu verbinden ein. Heiner Rüsenschmidt erklärt, dass aufgrund von Kapazitätsmangel und den vielfältigen neuen Aufgaben, die sich der WSL zurzeit stellen muss, leider momentan andere Prioritäten gesetzt werden mussten und beendet die Mitgliederversammlung mit einem herzlichen Dank an alle um 19.30 Uhr.

.....
(Vorstand)

.....
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)