

## **Protokoll der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG vom 18.06.2019**

Anwesende: 23 Mitglieder (siehe Anwesenheitsliste)

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

Zum Versammlungsleiter wird Gerd Runge gewählt. Alke Warnken erklärt sich bereit, das Protokoll zu schreiben.

### TOP 2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017

Heiner Rüsenschmidt liest die Kurzfassung des Prüfungsberichtes vom Prüfungsverband vdw vor. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird bestätigt. Es wurden keine Mängel oder Unplausibilitäten im Jahresabschluss und im Lagebericht festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Trotz eines hohen Verschuldungsgrads mit Fremdkapital ist das Zinsänderungsrisiko begrenzt. Die Vermietung ist gekennzeichnet von nachhaltigen moderaten Mietsteigerungen und sehr geringen Erlösschmälerungen. Der Anteil aufwandswirksamer Instandhaltungskosten ist nach wie vor hoch. Aus der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Überschuss in Höhe von 61.773,-€. Die Mitgliederliste entspricht den Anforderungen des § 30 GenG.

### TOP 3. Geschäftsbericht des Vorstands

Heiner Rüsenschmidt stellt den Geschäftsbericht 2018/2019 vor (s.Anlage)

Es gab im Jahr 2018 lediglich 16 Wohnungswechsel. Es war außerdem ein Jahr ohne Räumungsklagen.

Leider laufen jetzt im 1.Halbjahr 2019 drei Klagen, die wir hoffentlich noch abwenden können.

Unsere Durchschnittsmiete liegt bei 5,-€ / qm, Wohnungen mit Balkon werden für max. 6,50 €/qm vermietet.

Damit bleiben wir entsprechend unseres Anspruchs unterhalb der allgemein üblichen Durchschnittsmiete.

Bei der Instandhaltung lag der Schwerpunkt auf Dach- und Fenstererneuerung. 8 Wohnungen wurden nach dem Auszug der Mieter umfassend modernisiert.

Im Jahr 2019 wird es mit der Dach- und Fenstererneuerung weitergehen und in der Albertstr.5A muss der Holzbalkon durch einen neuen Stahlbalkon ersetzt werden.

Als neues Projekt kam im Jahr 2018 die Ohestrasse 1c und 1d hinzu. Für die beiden Wohngruppen „Wohnidee“ und „7plus“ wurden 2 Grundstücke gekauft. Für Kauf, Planungsleistungen und Anteil an der Baugrube wurden in dem Jahr 912.000,-€ bezahlt. Im 1.Halbjahr 2019 waren es bislang 200.000,-€.

Gegenfinanziert wurde dies durch die Anteile in Höhe von 319.000,-€ und die Darlehen der Wohngruppenmitglieder in Höhe von 850.000,-€.

In diesem Jahr wurde außerdem die erste Rate des N-Bank-Darlehens in Höhe von 800.000,-€ abgerufen.

Unsere Personalsituation hat sich im Jahr 2018 nur durch einen neu geschaffenen 450,-€-Job von Gerd Nord für die Begleitung des Ohestrassenprojekts geändert, in diesem Jahr ist ein 450,-€-Job für Alena Grimmer hinzugekommen, die sich auf dieser Basis in die Vorstandsgeschäfte einarbeitet.

Die Liquidität ist während des ganzen Jahres ausreichend gegeben..

### TOP 4. Vorstellung des Jahresabschlusses 2018

Heiner Rüsenschmidt stellt den Jahresabschluss 2018 vor (s. Anlage).

#### Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Jahr 2018 zum ersten Mal seit Jahren erhöht. Das liegt am Kauf der Grundstücke und den bereits gezahlten Baukosten für die Ohestraße. Am 31.12.2018 beträgt die Bilanzsumme 9.600.716,-€.

Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der Zeichnung von zusätzlichen Pflichtanteilen durch die zukünftigen BewohnerInnen der Ohestraße ebenfalls deutlich gestiegen und liegt jetzt bei 9,4 %. Die Verbindlichkeiten haben sich bedingt durch Darlehen für die Ohestraße im Jahr 2018 auf 8.621.618,-€ erhöht.

### Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch Modernisierungen, Neuvermietungen und moderate Mieterhöhungen um 1,8 % auf 1.361.498,- € gestiegen. Wegen der geringen Fluktuation sind die Erlösschmälerungen sehr gering geblieben.

Insgesamt sind die Einnahmen um 1,7 % auf 2.040.489,- € gestiegen.

Auf der Ausgabenseite hat sich vor allem der Anteil der Darlehenszinsen um 18,1 % weiter verringert.

Gegenüber dem Jahr 2011 hat sich die Summe von 356.028,-€ auf 176.351,-€ im Jahr 2018 halbiert.

Der finanzielle Spielraum wurde auch im vergangenen Jahr genutzt, um eine nachhaltige Instandhaltung unseres Wohnungsbestands durchzuführen. Dafür wurden 593.302,-€ ausgegeben.

Die Ausgaben sind im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2 % auf 1.983.504,- € gestiegen.

Insgesamt ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung einen Gewinn in Höhe von 56.985,85 €.

### TOP 5. Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2018

Der Mitgliederversammlung wird zur Abstimmung vorgeschlagen, dass vom Jahresüberschusses in Höhe von 56.985,85 € 10 % = 5.698,59 € in die gesetzliche Rücklage gestellt und der verbleibende Gewinn in Höhe von 51.287,26 € auf neue Rechnung vorgetragen wird. Damit erhöht sich der Gewinnvortrag auf 299.531,95 €.

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

### TOP 6. 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.

Einige Aufsichtsratsmitglieder nahmen des Öfteren an den Vorstandssitzungen teil. Es wurde regelmäßig festgestellt, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft stabil ist und der Vorstand seine satzungsgemäßen Aufgaben und Pflichten stets erfüllt hat. Die Protokolle der 14-tägig stattfindenden Vorstandssitzungen, sowie alle Unterlagen und Berichte vom vdw wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

### TOP 6. Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstands

Entlastung des Aufsichtsrates: Der Aufsichtsrat wird mit 18 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen entlastet.

Die Vorstandsmitglieder Heiner Rüsenschmidt, Alke Warnken und Gerd Nord werden mit 20 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen entlastet.

### TOP 7. Information des Aufsichtsrates über die Neubestellung von Vorstandsmitgliedern

Gerd Runge berichtet, dass Gerd Nord -wie angekündigt- auf der letzten Aufsichtsratssitzung aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Er dankt Gerd Nord im Namen aller Mitglieder für seine langjährige, über 35 Jahre währende aktive Mitarbeit. Heiner Rüsenschmidt und Alke Warnken erklärten sich bereit, für zwei weitere Jahre die Vorstandsaufgaben wahrzunehmen. Da die Satzung mindestens zwei Vorstandsmitglieder fordert, ist dies ausreichend. Dennoch soll möglichst bald eine Neubestellung einer dritten Person für den Vorstand erfolgen.

In den vergangenen Monaten sind intensive Gespräche mit Alena Grimmer geführt worden und auf beiden Seiten besteht der Wunsch, dass sie, nach einer Einarbeitung vorrangig in den kaufmännischen Bereich der Geschäftsführung, in den Vorstand bestellt wird. Dies soll dann nicht mehr wie bislang auf ehrenamtlicher Basis laufen, sondern angemessen bezahlt werden.

Für den technischen und wohnungspolitischen Bereich wird nach wie vor nach einer Nachfolgerin / einem Nachfolger für Alke Warnken und Heiner Rüsenschmidt gesucht.

Potentielle Kandidat\*innen könnten eventuell im Zuge der geplanten Perspektivdiskussion gefunden werden.

### TOP 8 Perspektivdiskussion

Gerd Runge stellt dazu einen Zeitplan mit inhaltlichen Schwerpunkten der kommenden vier Quartalsitzungen vor. Auf diesen Sitzungen möchte der Aufsichtsrat je ein Thema der strategischen Neubestimmung intern erörtern und sich dann überlegen, wie Moderation, Vermittlung, Anregung und Ergänzung von außen aufgenommen und nach außen vermittelt werden können.

Folgende Themen quartalsweise sollen erörtert werden:

- III. Quartal 2019: Belegrechte und Versorgung besonders Benachteiligter
- IV. Quartal 2019: Außendarstellung, Kommunikation, Web-Präsenz, Stadtteileinbindung ....
- I. Quartal 2020: Zusammenarbeit mit der WOGÉ
- II. Quartal 2020: Baugemeinschaften – Erfahrungen und Perspektiven

### Diskussion über die Einräumung von städtischen Belegrechten am **Dienstag, den 10. September**

Als Diskussionsgrundlage wird das Ergebnis der letzten Vorstands- und Aufsichtsratssitzung in den Raum gestellt.

1. Die Vertragsvorlagen des Wohnungsamtes für weitere Belegrechte wollen wir in der Form nicht
2. es gibt Einigkeit, dass wir weiterhin freiwillig und vorrangig an B-Schein-Berechtigte vermieten
3. es gibt Einigkeit, dass wir als Grundlage für die Verhandlungen mit der Stadt ein eigenes Konzept zur sozial verantwortlichen Belegungspraxis entwickeln wollen.

### TOP 9. Mitgliederbewegungen

Heiner Rüschemschmidt stellt die Mitgliederentwicklung des Jahres 2018 und des 1. Halbjahres 2019 vor. Im Jahr 2018 sind 11 Mitglieder dazugekommen, 10 Mitglieder sind mit der Kündigung ihrer Wohnung auch aus der Genossenschaft ausgetreten, drei Mitglieder sind verstorben und ein Mitglied wurde ausgeschlossen. Von den zukünftigen Bewohner\*innen der Ohestrasse wurden 532 wohnungsbezogene Pflichtanteile zusätzlich gezeichnet.

Im 1. Halbjahr 2019 hat es 4 Eintritte und 4 Austritte gegeben.

Die Mitgliederzahl beträgt aktuell 415. 22 zusätzliche freiwillige Anteile und 532 projektbezogene Anteile sind gezeichnet.

### TOP 11. Verschiedenes

Insgesamt wird festgestellt, dass die Kommunikation mit den Mitgliedern und die Darstellung in der (Stadtteil-)Öffentlichkeit verbesserungswürdig ist. Dazu soll in erster Linie die neue Internetseite (s.TOP8) dienen.

Aus der Runde kam der Vorschlag, mit Aushängen auf die Termine aufmerksam zu machen.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte, aus der aktuellen Mitgliederschaft Interessierte für die aktive Gestaltung und Entwicklung der WSL zu gewinnen, waren trotz vieler Appelle und persönlicher Einladungen zur Mitgliederversammlung negativ.

Das Protokoll dieser Sitzung wird allen Teilnehmer\*innen per mail zugeschickt. Zukünftig kann es auf der Internetseite einzusehen sein.

.....  
(Vorstand)

.....  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)