

Protokoll der Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG vom 08.09.2020

Anwesende: 20 Mitglieder (siehe Anwesenheitsliste)

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

Zum Versammlungsleiter wird Heiner Rüschemschmidt gewählt. Alke Warnken erklärt sich bereit, das Protokoll zu schreiben.

TOP 2. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018

Heiner Rüschemschmidt 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 2018 schließt mit einem Überschuss in Höhe von 56.986,-€. Die Mitgliederliste entspricht den Anforderungen des § 30 GenG.

TOP 3. Vorstellung des Geschäftsberichts 2019/2020 und des durch den Aufsichtsrat genehmigten Jahresabschlusses 2019

Heiner Rüschemschmidt stellt den Geschäftsbericht 2019/2020 vor. Da der Lagebericht mittlerweile unter „Aktuelles“ auf unserer Internetseite zu finden ist, werden nur einige Eckdaten vorgetragen.

H. Rüschemschmidt stellt ebenfalls in Kurzform den Jahresabschluss 2019 vor, der auch auf der Internetseite veröffentlicht wurde.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich – wie bereits 2018 - weiter erhöht und ist um 6,5% auf 10.232.106,- € gestiegen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind durch moderate Mieterhöhungen leicht gestiegen und liegen insgesamt 1,1 % über den Einnahmen im Vorjahr. Demgegenüber stehen um 2,7 % erhöhte Ausgaben (Bereitstellungszinsen Ohehöfe, Betriebskostensteigerungen, Personalkosten ...), sodass die Gewinn- und Verlustrechnung einen Gewinn in Höhe von 25.980,-€ ergibt.

Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2019

Da die Mitgliederversammlung wg. der Corona-Pandemie nicht fristgerecht einberufen werden konnte, wurde der Jahresabschluss 2019 in diesem Jahr vom Aufsichtsrat beschlossen. Dies wurde möglich durch das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID 19-Pandemie“.

In der Sitzung vom 16.06.2020 hat deshalb der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, dass 10% des Jahresüberschusses in Höhe von 25.980,- €, d.h. 2.598,- € in die gesetzliche Rücklage gestellt wird und der verbleibende Gewinn in Höhe von 23.382,24 € auf neue Rechnung vorgetragen wird. Damit erhöht sich der Gewinnvortrag auf 322.914,19 €.

Halbjahresbericht für das Jahr 2020

Die aktuellen Kennzahlen:

- Die WSL ist Eigentümerin von 50 Gebäuden mit 348 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten.
- Die Durchschnittsmiete beträgt 5,50 €/ qm, die zu 25% für den Kapitaldienst, zu 43% für die Instandhaltung und zu 25 % für Personal verwendet wird.
- Im Jahr 2019 wurden insgesamt 13 Wohnungen gekündigt und neu vermietet, im Jahr 2020 sind es bereits 23 Wohnungen, die durch Kündigungen oder Sterbefälle frei wurden. Die Vermietungssituation ist allerdings nach wie vor sehr gut, weshalb es lediglich modernisierungsbedingten Leerstand gibt.

- Die Instandhaltungskosten im Jahr 2019 betragen 620.000,-€. Im laufenden Jahr wurden bereits bis zum August 540.000,-€ des geplanten Budgets von 640.000,-€ ausgegeben, was hauptsächlich durch die erhöhte Zahl von Wohnungswechsel und damit verbundenen Renovierungskosten bedingt ist. Deshalb werden einige geplante Modernisierungsmaßnahmen auf das nächste Jahr verschoben.
- Die Mitarbeiterzahl ist mit sechs Personen gleichgeblieben. Allerdings hat sich nach dem Ausscheiden von Inga Zacharias und der Neueinstellung von Ralf Redemann am Ende des Jahres 2019 die Stundenzahl um 10 Stunden erhöht, was auch mit den erhöhten Anforderungen durch die Bauherrenvertretung bei den Ohehöfen verbunden ist.
Die Einarbeitung der neuen Vorstandsmitglieder auf 450,-€-Basis läuft bei Alena Grimmer bis zum 30.10.2020. Dann wird sie mit einem 18-Stunden-Vertrag hauptamtlich für die WSL tätig sein. Klaas Leideck hat seit dem 1. Juli einen Minijob mit dem Ziel, ab Sommer 2021 ebenfalls in den Vorstand zu wechseln.

Ohehöfe

Alke Warnken berichtet über den aktuellen Stand beim Neubauprojekt Ohehöfe. Der Bau ist zu knapp 50% fertiggestellt. Der Rohbau wird im Oktober abgeschlossen sein, die Fassaden werden zeitgleich angebracht, sodass nach dem Fenstereinbau in allen Geschossen mit dem Innenausbau begonnen werden kann. Der aktuelle Zeitplan geht von einem Bezugsdatum im Mai 2021 aus.

Bislang sind ca. 3.100.000,-€ aufgewendet worden. Die Kostensteigerungen werden voraussichtlich mindestens 22 % betragen. Die zukünftigen Bewohner*innen beteiligen sich mit ca. 2 Mio Euro in Form von Mitgliederdarlehen an den Kosten, was knapp einem Drittel der Gesamtkosten entspricht.

Nach dem Anbringen der Fassade könnte ein Richtfest gefeiert werden. Unter dem Vorbehalt der Mitwirkung der Bewohner*innengruppen erklärt Alke Warnken die Bereitschaft der WSL, zu einem Fest Anfang November einzuladen.

Villa Ahlem

Alena Grimmer berichtet von einem neuen ungewöhnlichen Projekt: Im Sommer dieses Jahres wurde der WSL eine Villa in Ahlem angeboten, die an 2 Wohngemeinschaften und 3 Einzelparteien vermietet ist. Der Verkäuferin ist daran gelegen, die Wohnsituation für ihre Mieter*innen abzusichern und hat sich zusammen mit den Bewohner*innen an die WSL gewandt, um über einen möglichen Erwerb zu sprechen. Nachdem Gerd Runge in einer Ertragswertberechnung einen möglichen Kaufpreis unter der Maßgabe von leichten Mieterhöhungen ermittelt hat, waren sich alle drei Parteien schnell einig. Für die WSL darf dieses Projekt kein Zuschussgeschäft werden, die Mieter*innen können die moderaten Mieterhöhungen verkraften und die Verkäuferin verzichtet auf einen z.Zt. erzielbaren vielfach höheren Kaufpreis. Nach eingehender Begutachtung der Gebäudesubstanz durch Klaas Leideck, intensivem Austausch mit den Mieter*innen und der Verkäuferin sowie der Finanzierungszusage durch die Bank wurde jetzt vom Notar ein Kaufvertrag entworfen. Der Eigentumsübergang ist zum 1.1.2021 geplant.

TOP 4. Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2019

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 „inhaltliche Neubestimmung“ und der Generationenwechsel. Dabei sind die Grundlagen, die zur Gründung der Genossenschaft geführt haben, nicht aus den Augen zu verlieren, aber das Profil ist zu schärfen und neue Perspektiven sind der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung und insbesondere der Entwicklung der Wohnungspolitik anzupassen. Genossenschaften mit Gemeinwohlorientierung werden mehr denn je gebraucht.

Gerd Runge betont, dass über eine inhaltliche Neuorientierung auch neue aktive Mitglieder zu gewinnen sind. Dies könnte darüber erreicht werden, dass die WSL sich gemeinsam mit den anderen Stadtteilgenossenschaften WOGÉ und VASA als Träger einer sozialen Wohnungspolitik stärker in der Öffentlichkeit

profiliert und als Verhandlungspartner für die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung anbietet. So könnte bei der Vergabe von öffentlichen Grundstücken stärker auf die Themen „Baugemeinschaften“, „Schaffung von stabilen Nachbarschaften“, „Sozialbindung von Wohnraum“ eingegangen werden.

Diesbezüglich sei das Thema „Öffentlichkeitsarbeit“ sehr hervorzuheben und für die WSL unbedingt eine der zentralen Aufgaben der nächsten Zeit.

Mit den beiden anderen Stadtteilgenossenschaften wird z.Zt. an einem gemeinsamen Internetauftritt gearbeitet. Das wird auch als erster Schritt einer intensiveren Zusammenarbeit angesehen.

Die Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Mitgliedschaft der WSL wird bereits verstärkt durch die Aktualisierung unserer eigenen Internetseite betrieben. Dank der Arbeit von Alena Grimmer ist die Seite bereits jetzt viel aktueller als in den vergangenen Jahren.

Darüber hinaus haben Alena Grimmer und Klaas Leideck eine Befragungsaktion unter den aktuellen Mieter*innen gestartet, die auf kleinen Karten ihre Zufriedenheit, Anregungen etc. bzgl. der WSL deutlich machen sollen. Die Auswertung steht noch aus.

Es wird angeregt, die Befragung auch unter den anderen Mitgliedern durchzuführen. Dazu der Hinweis, dass die Fragen auch im Internet zu finden sind und alle Rückmeldungen willkommen sind.

TOP 5. Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstands

Entlastung des Aufsichtsrates: Der Aufsichtsrat wird mit 14 Ja-Stimmen und 6 Enthaltungen entlastet.

Die Vorstandsmitglieder Heiner Rüschemschmidt und Alke Warnken werden mit 18 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen entlastet.

TOP 6. Information des Aufsichtsrates über die Neubestellung von Vorstandsmitgliedern

Gerd Runge berichtet, dass auf der letzten gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung mit Alena Grimmer ein Arbeitsvertrag über 18 Stunden Vorstandstätigkeit, beginnend mit dem 1.10.2020 geschlossen wurde. Damit ist die kaufmännische Vorstandstätigkeit der WSL für die Zukunft gesichert. Der technische Bereich wird voraussichtlich im Sommer 2021 an den Architekten Klaas Leideck übergehen.

TOP 7. Neuwahl Aufsichtsrat

Von den amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern möchten Andreas Liedtke und Frank Dill nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren. Stattdessen stellen sich Ernst Barkhoff (Gründungsmitglied und über viele Jahre Aufsichtsratsmitglied) und Bärbel Felten (zukünftige Bewohnerin im Projekt 7plus in den Ohehöfen) zur Wahl.

Die Abstimmung über den Aufsichtsrat hat folgendes Ergebnis:

Gerd Runge, Gerd Wach, Patrick Kleine-Arndt, Günther Baumert, Ernst Barkhoff und Bärbel Felten werden jeweils ohne Gegenstimmen in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat besteht somit für die nächsten zwei Jahre wieder aus 6 Mitgliedern.

TOP 8. Mitgliederbewegungen

Heiner Rüschemschmidt stellt die Mitgliederentwicklung des Jahres 2019 und des 1.Halbjahres 2020 vor. Im Jahr 2019 sind 8 Mitglieder dazugekommen, 8 Mitglieder sind mit der Kündigung ihrer Wohnung auch aus der Genossenschaft ausgetreten, zwei Mitglieder sind verstorben und ein Mitglied wurde ausgeschlossen. Von den zukünftigen Bewohner*innen der Ohestraße wurden 25 wohnungsbezogene Pflichtanteile zusätzlich gezeichnet.

Im 1.Halbjahr 2020 hat es 15 Eintritte und 15 Austritte gegeben. 27 zusätzliche Pflichtanteile wurden gezeichnet.

Die Genossenschaft hat aktuell (Stand 08.2020) 413 Mitglieder. 20 zusätzliche freiwillige Anteile und 584 projektbezogene Anteile sind gezeichnet.

TOP 9. Verschiedenes

Von einigen anwesenden Mitgliedern wurde die fehlende Information über die auf der letzten Mitgliederversammlung angekündigten Perspektivdiskussionen kritisiert. (Anmerkung der Protokollantin: in dem am 21. Juni 2019 per Email verschickten Protokoll heißt es:

„Bitte beachtet den Punkt 8 mit dem Hinweis auf die Perspektivdiskussion am 10. September. Es wäre gut, wenn ihr diese Terminankündigung im Kreis der interessierten Mitgliederschaft weiter verbreitet. Da wir uns rechtzeitig um einen Raum kümmern müssen, sollten sich alle Interessierten bis zum 12. Juli bei uns zurückgemeldet haben.“)

Damit alle interessierten GenossInnen sich zukünftig an den Diskussionen über die Perspektive der Genossenschaft beteiligen können, wird vorgeschlagen, dass die WSL die Themen und Termine auf der Internetseite ankündigt und alle Interessierten bittet, für die Einladung - mit entsprechender Datenschutzerklärung- ihre E-Mail-Adresse mitzuteilen. Darüber wird dann zukünftig eingeladen, immer mit der Bitte um verbindliche Rückmeldung, da bei größerer Teilnehmer*innenzahl Räume außerhalb der WSL angemietet werden müssen.

Das Protokoll dieser Sitzung kann im Internet gelesen werden. Es wird außerdem den Teilnehmer*innen per mail zugeschickt.

.....
(Vorstand)

.....
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)