

Mitgliederversammlung: 2022  
Datum: 12.10.2022  
Protokollführer: Waldemar Stein

## **Ergebnisse**

### **0 Begrüßung**

Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde um 18:35 Uhr durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Günther Held eröffnet. Die Einladung wurde unter Angabe der Tagesordnungspunkte fristgerecht zugestellt. Die Frist von 14 Tagen zwischen Zustellung der Einladung und der Abhaltung der Mitgliederversammlung wurde eingehalten. Die relevanten Berichte standen den Mitgliedern vor der Versammlung u.a. online zur Verfügung:

<https://www.gartenheimbgm.de/aktuell/mitgliederversammlung-2022-zum-geschaeftsjahr-2021/>

[Jahresabschluss 2021 \(Bilanz\)](#)

[Gesetzliche Prüfung durch den Prüfungsverband \(Zusammenfassung\)](#)

[Prüfungsbericht des Aufsichtsrates](#)

[Bericht des Vorstandes](#)

[Bautätigkeiten der Genossenschaft](#)

Weitere Anträge zur Tagesordnung wurden nicht eingebracht. Die in der Einladung mitgeteilte Tagesordnung ist somit in der vorliegenden Form angenommen. Herr Waldemar Stein übernimmt als Schriftführer die Protokollführung.

#### **Teilnehmer:**

Vorstände: Oliver Mentzel, Nik Landmann. Entschuldigt aufgrund von Krankheit: Markus Uhrig  
Aufsichtsräte: Günther Held, Michaela Fieber, Werner Eisen, Ibrahim Önel, Thomas Merli, Dieter Rödler, Waldemar Stein, Swen Bauer. Entschuldigt aufgrund von Krankheit: Jutta Wildmoser.

Mitglieder insgesamt 640, davon 53 Wahlberechtigte mit insgesamt 70 Stimmen (17 Vollmachten). Als Wahlleiter wurde satzungsgemäß Herr E. Teichmann ernannt. Als Stimmzähler unterstützten Frau König und Frau Haas.

Zu Beginn der Versammlung wurde der seit der letzten Mitgliederversammlung Verstorbenen gedacht.

## **1 Geschäftsbericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2021**

Herr Mentzel trägt den Bericht des Vorstandes vor und bedankt sich beim Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit. Dies gilt auch für die Angestellten in der Genossenschaft. Anschließend stellt Herr Mentzel den Jahresabschluss (s. Anlagen) vor und zeigt eine positive Entwicklung des Eigenkapitals und der Bilanzsumme auf.

Herr Landmann berichtet in der Folge über die auch in diesem Berichtszeitraum umfangreichen Baumaßnahmen. Wie in den Jahren zuvor geht es hierbei um die Schaffung von attraktiven Grundrissen und um nachhaltige Sanierungsmaßnahmen. Es folgt eine Präsentation ausgewählter Sanierungsprojekte u.a. die Sanierung der Garagenanlagen der Heilbronner Straße inkl. Implementierung einer PV-Anlage und Ladestation für E-Autos.

Abschließend erläutert Herr Mentzel den Nachtragshaushalt. Zum Ende des Berichtsjahres sind keine Ereignisse aufgetreten, die besondere Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

## **2 Geschäftsbericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021**

Herr Held berichtet in der Folge über die Aktivitäten des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr. Im Berichtszeitraum wurde den Auflagen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Satzung durch den Aufsichtsrat entsprochen. In den gemeinsamen Sitzungen mit den Vorständen richteten sich die Aktivitäten satzungsgemäß auf die Überwachung der Geschäftsführung, die Entgegennahme von Berichten des Vorstandes sowie die Beratung und Verabschiedung notwendiger Beschlüsse. Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 ergab keinerlei Unregelmäßigkeiten oder Beanstandungen.

Der Prüfungsausschuss überprüfte stichprobenweise die Geschäftsunterlagen und -rechnungen, das Baubuch, die Barkasse, die Bankauszüge, die Personalkosten und Aktenablage ohne Beanstandungen aber mit einem Verbesserungsvorschlag: unsere Mitglieder sollten ab sofort einen Tätigkeitsnachweis der Handwerker vor Ort anfragen und unterschreiben (insbesondere die Zeitangabe).

Der Bauausschuss konnte sich bei mehreren Ortsbegehungen von Umfang und Ausführung der Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen an Häusern und Wohnungen in den einzelnen Stadtteilen überzeugen. Die Arbeiten wurden sachgerecht und nachhaltig ausgeführt.

Als Ausblick plant der Vorstand in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat im Jahr 2023 eine notwendige, aber moderate Mieterhöhung, die sich am Mietspiegel Mannheim orientiert, um in vergleichbaren Mietobjekten vergleichbaren Mietzins zu entrichten.

Der Status zum aktuell beherrschenden Thema der Energiewende hat aufgezeigt, dass der Vorstand sich der Thematik noch intensiver widmen muss. Es wird zurzeit ein perspektivischer Ausblick erarbeitet, beginnend mit einer umfänglichen Bestandaufnahme unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben und technischen Neuerungen.

### 3 Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2021

Herr Held berichtete über die Prüfung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., welche im Zeitraum vom 07.06.-10.06.2022 stattfand. Die Prüfung ist die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Das Prüfergebnis ergab keinerlei Unregelmäßigkeiten oder Beanstandungen. Der Jahresabschluss und sein Anhang entsprechen den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften. Ein positiver Eindruck der Gesamtsituation unserer Genossenschaft wurde festgestellt. Aber es gab dennoch den Hinweis auf den Instandhaltungsstau und den weiterhin erforderlichen Finanzbedarf auch im Hinblick auf den Bedarf an Energiekonzepten.

Herr Held fasst das Ergebnis der Prüfung wie folgt zusammen: die Vorstände und die Aufsichtsräte sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Herr Held bedankt sich an dieser Stelle abschließend auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates, des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle.

### 4 Aussprache zu den Punkten 1-3 der Tagesordnung

Im Rahmen der Aussprache zu den Themen Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahres 2021, Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahres 2021 sowie Bericht zur gesetzlichen Prüfung zum Geschäftsjahres 2021 ergaben sich keine weiteren Fragen.

### 5 Beschluss zur Festlegung des Jahresüberschusses 2021

Der Jahresüberschuss beträgt 96.300,36 €. Der **Vorwegzuweisung in Höhe von 64.700,00€** vom Jahresabschluss in andere Ergebnismittel wird - wie vom Vorstand vorgelegt und vom Aufsichtsrat geprüft – gebilligt.

### 6 Beschluss zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021

Der Bilanzgewinn beträgt 31.600,36 €. Dem Vorschlag des Vorstands - mit Genehmigung des Aufsichtsrates - wird mit heutiger Sitzung wie folgt zugestimmt:

- Ausschüttung einer **Dividende** für 2021 von **3%** = **22.526,40€**
- Der **Auszahlungstermin** der Dividende ist der **27.10.2022**
- Einstellung des überschießenden Betrages in die **freien Rücklagen** in Höhe **9.073,96€**

### 7 Aussprache zu den Punkten 5-6 der Tagesordnung

Im Rahmen der Aussprache ergaben sich keine weiteren Fragen.

### 8 Beschluss zur Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Es wurde vorgeschlagen den Vorstand und den Aufsichtsrat per Handzeichen zu entlasten. Der **Vorstand** bestehend aus Herrn Landmann, Herrn Mentzel, Herrn Uhrig wurde wie folgt entlastet: Zustimmung (69) bei einer Gegenstimme (1), keine Enthaltungen. Der **Aufsichtsrat** wurde einstimmig ohne Gegenstimmen als Gesamtgremium ohne Enthaltung entlastet.

Aufsichtsrat und Vorstand hatten sich bei den jeweiligen Abstimmungen mit ihren eigenen und den ihnen per Vollmacht übertragenen Stimmen enthalten.

## 9 Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Die Aufsichtsräte Herr Merli, Herr Rödler und Herr Bauer scheiden turnusmäßig aus. Die ausscheidenden Aufsichtsräte sind zur erneuten Kandidatur bereit. Für die wieder zu besetzenden Aufsichtsratsposten gab es aus den Anwesenden folgenden weiteren Kandidatenvorschlag:  
Herr Burel.

Im Weiteren stellten sich die Kandidaten kurz persönlich bei den Mitgliedern vor. An der Auszählung der Stimmen haben teilgenommen: Herr Teichmann, Frau Haas und Frau König. Bei der Abstimmung wurden keine ungültigen Stimmzettel festgestellt, bei 70 Wahlberechtigten (53 Anwesende, 17 Vollmachten) von 640 Mitgliedern.

Es wurde wie folgt abgestimmt:

Swen	Bauer	55 Stimmen
Ralph	Burel	28 Stimmen
Thomas	Merli	52 Stimmen
Dieter	Rödler	44 Stimmen

Damit sind in den Aufsichtsrat gewählt: Herr Bauer, Herr Merli und Herr Rödler. Alle Kandidaten nehmen die Wahl an.

## 10 Ehrungen

Herr Held nimmt die Ehrungen der langjährigen Mitglieder vor und überreicht Urkunden und eine kleine Aufmerksamkeit.

## 11 Sonstiges

### Verbesserungs- und Beschwerdemanagement

Wie können Verbesserungen und Beschwerden vorgetragen werden?

- in schriftlicher NICHT anonymer Form unter Nutzung des Briefkastens vor der Geschäftsstelle

Umgang mit Verbesserungen und Beschwerden!

- durch die Geschäftsstelle erfolgt die Aufbereitung, der Vorstand entscheidet über das weitere Vorgehen
- im Weiteren falls notwendig Bildung eines fallabhängigem sowie verantwortlichen „Beschwerdegremium“ bestehend aus 3 nicht befangenen Personen
  - 1 von 3 Mitgliedern Vorstand
  - 1 von 9 Mitgliedern Aufsichtsrat
  - 1 von 6 Mitgliedern

Was passiert, wenn nach Anhörung keine Beilegung der Differenzen erfolgt?

- Hinzuziehung eines Mediators inkl. Kostenbeteiligung der Betroffenen, mit dem Ziel eine Einigung zu erzielen; am Ende dieses Prozesses kann dennoch eine Abmahnung stehen

**Folgende sechs Mitglieder** haben sich aus den Anwesenden freiwillig bereit erklärt im Bedarfsfall für das Beschwerdegremium zur Verfügung zu stehen:

Ines Amann, Ralph Burel, Dominik Eisen, Markus Meuret, Petra Schultz und Peter Weilbach.

### **Hausmeister-Service**

Es wurde der Auswertung der Bilanz festgestellt, dass eine große beeinflussbare Position die sog. „Kleinreparaturen“ darstellen. Diese hat verschiedene und auch nachvollziehbare Gründe, z.B. gestiegene Lohn-, Mobilitäts- und Materialkosten. Zudem sind teilweise lange Wartezeiten in Kauf zu nehmen, um kleine Instandsetzungen durch die Dienstleister zu erledigen.

Daher wird nunmehr testweise ein eigener „Hausmeisterservice“ auf Minijob Basis 520€ eingerichtet. Zu den Zielen gehören die Instandsetzungen wie z.B. Austausch Rollladenkasten, Feuermeldern, ... günstiger und schneller zu erledigen sowie sich andeutende Maßnahmen frühzeitig zu erkennen, alles mit dem klaren Ziel Kosten zu sparen! Die Maßnahme wird jährlich auf die Wirksamkeit überprüft. Man geht man von einem Mehrwert für alle Mitglieder aus.

### **Baumpflege/Neupflanzungen**

Die von der Genossenschaft beauftragte Firma Baumpflege TreeGuard ist auf den Grundstücken der Baugenossenschaft unterwegs, um die Zustände der Bäume zu prüfen und zu dokumentieren. Dies dient der nachhaltigen Pflege und eines langen Erhaltes der Bäume.

Die Firma Baumpflege TreeGuard kann sich mit einem Schreiben der Baugenossenschaft ausweisen. Auch die Geschäftsstelle steht bei Nachfragen zur Verfügung.

Die Mitglieder werden im Nachgang informiert, ob es in diesem Herbst noch Neupflanzungen geben wird.

### **Preisanpassung im Gasvertrag**

Auf Nachfrage zur anstehenden Preisanpassung im Gasvertrag wird der Vorstand die aktuellen Preise zeitnah auf der Homepage der Genossenschaft zur Verfügung stellen.

### **Erstellung Hausordnung**

Der Vorstand wird sich für Mietshäuser (insbesondere mit Problemen beim Umsetzen der Absprachen) eine allgemeingültige Vorgabe zu den Verantwortungen überlegen und kommunizieren; z.B. Verantwortlichkeiten gekoppelt an die Mietwohnung und Kalenderwoche. Eine entsprechende Kommunikation wird für die betroffenen Mietshäuser erfolgen.

Nach dem Schlusswort von Herrn Held, welcher sich explizit für die rege Diskussion bedankt, wurde die Mitgliederversammlung um 20:10 Uhr geschlossen.

Aufsichtsratsvorsitzender

Schriftführer

Vorstand

Anlage Einladung zur Versammlung nebst Tagesordnung