

Mitgliederversammlung: 2023  
Datum 25.10.2023  
Protokollführer: Waldemar Stein

## **Protokoll Mitgliederversammlung**

### **0 Begrüßung**

Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde um 18:33 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 (Ordnungsgemäß einberufen). Die relevanten Berichte standen den Mitgliedern vor der Versammlung online zur Verfügung und konnten schriftlich angefordert werden:

<https://www.gartenheimbgm.de/aktuell/mitgliederversammlung-2023-zum-geschaeftsjahr-2022/>

- [Jahresabschluss 2022 \(Bilanz\)](#)
- [Gesetzliche Prüfung durch den Prüfungsverband](#) (Zusammenfassung)
- [Prüfungsbericht des Aufsichtsrates](#)
- [Bericht des Vorstandes](#)
- [Bautätigkeiten der Genossenschaft](#)

Ein Antrag zur Tagesordnung (Vergaberichtlinien von Wohnungen/Einfamilienhäuser und Umgang mit Interessenten auf Warteliste) wurde 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, Markus Uhrig, Nik Landmann (Vorstand bis 31.03.2023)

Aufsichtsräte: Jutta Wildmoser, Günther Held, Werner Eisen, Ibrahim Önel, Dieter Rödler, Waldemar Stein, Swen Bauer

Entschuldigt: Michaela Fieber, Thomas Merli

#### **Status:**

Mitglieder insgesamt: 637, davon 84 Wahlberechtigte (67 Anwesende, 17 Vollmachten).

Als Wahlleiter für die Wahl der Aufsichtsräte wurde satzungsgemäß Herr E. Teichmann ernannt.

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

## 1 Geschäftsbericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2022

Herr Mentzel trägt den Bericht des Vorstandes vor und bedankt sich beim Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit. Dieser Dank gilt auch für die Angestellten in der Genossenschaft. Anschließend stellt Herr Mentzel den Jahresabschluss (s. Anlagen) vor und zeigt weiterhin 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 (Reiherstraße, Schlierbacher Straße, Heilbronner Straße, Pflugstraße), u.a. die Implementierung einer PV-Anlage und drei Ladestationen für E-Autos in der Heilbronner Straße, die sich im Übergang von Testbetrieb in den Betrieb befinden.

Abschließend erläutert Herr Mentzel die Bilanz sowie G&V. Zum Ende des Berichtsjahres sind keine Ereignisse aufgetreten, die besondere Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

## 2 Geschäftsbericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

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 2022 ergab keinerlei Unregelmäßigkeiten oder Beanstandungen.

Im Weiteren berichtete Herr Held von einer Veränderung im Vorstand. Herr Nik Landmann ist auf freiwilliger Basis als Vorstand zurückgetreten und ist nun als angestellter Architekt tätig, um sich u.a. dem Thema Energiewende voll umfänglich widmen zu können. Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle bei Herrn Nik Landmann für die Tätigkeit als Vorstand und wünscht ihm alles Gute für seine anstehenden Aufgaben, insbesondere bei den energetischen Herausforderungen. Bis auf weiteres wird die vakante Vorstandposition satzungskonform nicht nachbesetzt.

Der **Prüfungsausschuss** überprüfte stichprobenweise die Geschäftsunterlagen- und Rechnungen, das Baubuch, die Barkasse, die Bankauszüge, die Personalkosten und Aktenablage mit keinerlei Beanstandungen. Die Mitgliederlisten waren ordnungsgemäß geführt. Die Prüfung des Bilanz- und Jahresabschlusses gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern und Kreditinstituten wurden planmäßig getilgt. Auskünfte zur Bilanz und den Inventarlisten wurden vom Vorstand umfänglich erteilt. Insgesamt wurden keine Beanstandungen festgestellt.

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

Im **Rückblick** wurde die erfolgreiche Implementierung des **Verbesserungs- und Beschwerdemanagement** erwähnt; wenn auch dieses Gremium keine Aktivierung erfahren hat. Zudem wurde die erfolgreiche Implementierung des „**Hausmeister-Service**“ auf Midi Job-Basis erläutert, welcher zu einer Kosteneinsparung für die Genossenschaft führte und führt.

Dem beherrschenden Thema der **Energiewende** widmet sich der Vorstand intensiv in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat (Stichwort Dekarbonisierung). Aktuell findet eine umfangreiche Bestandaufnahme unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben und technischen Neuerungen als Basis für weitere Entscheidungen statt.

Als **Ausblick** sei zudem die anstehende notwendige **EDV-Ersatzbeschaffung** sowie **Nachfolgeregelung** in der Geschäftsstelle in der Verantwortung des Vorstandes erwähnt. Zudem wird nunmehr nach gewissenhafter Prüfung die notwendige, aber moderate **Mieterhöhung**, die sich auch am Mietspiegel Mannheim orientiert, umgesetzt. Das Ziel hierbei: in vergleichbaren Mietobjekten langfristig betrachtet einen vergleichbaren Mietzins zu entrichten.

Im Weiteren steht für die **Mitgliederversammlung 2024 eine neue Satzung** mit exemplarischen Themen, wie die Anzahl der AR-Mitglieder zu reduzieren sowie in diesem Zusammenhang eine moderate Erhöhung des „Sitzungsgeldes“ und die Wahl des Aufsichtsrates im Vorfeld der Versammlung zu ermöglichen, an.

### **3 Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2022**

Herr Held berichtete über die einwöchige Prüfung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., welche beginnend ab 05.06.2023 stattfand. Die Prüfung ist die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung:

„Auf der Grundlage unserer kritischen Würdigung (Anmerkung: keine vollumfängliche Prüfung) sind uns keine Plausibilitäten im Jahresabschluss bekannt geworden.“

Ein positiver Eindruck der Gesamtsituation unserer Genossenschaft wurde festgesellt. Weiterhin ist es erforderlich den Finanzbedarf auch im Hinblick auf den Bedarf an Energiekonzepten und der zukunftssicheren Gebäudeoptimierung entsprechend zu beachten. Herr Held fasst das Ergebnis der Prüfung wie folgt zusammen: die Vorstände und die Aufsichtsräte sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Als Ausblick erwähnten auch die Prüfer die Themen Dekarbonisierung, EDV-Ersatz sowie die Nachfolgeregelung.

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

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

Im Rahmen der Aussprache zu den Themen „Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahres 2022“, „Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahres 2022“ sowie „Bericht zur gesetzlichen Prüfung zum Geschäftsjahres 2022“ ergaben sich nachfolgende Fragen zum Ausstieg von Hr. Landmann als Vorstand und seiner Tätigkeit als angestellter Architekt in der Gartenheim Baugenossenschaft. Das Mitglied Herr Gerd Reinwald behauptete, dass Herr Landmann nicht den Titel Architekt tragen dürfte und beschuldigte den Vorstand einen nicht zugelassenen Architekten zu beschäftigen. Herr Landmann stellte klar, dass dies unwahr ist.

Als Nachtrag zur Sitzung ist festzuhalten, dass Herr Landmann unter der AL-Nr. 118726 in der Architektenkammer Baden-Württemberg geführt wird.

Auch die Behauptung von Herrn Reinwald, dass die Anzahl der Vorstandsmitglieder laut Satzung auf 3 Mitglieder festgelegt sei, ist nicht korrekt. Oliver Mentzel (Vorstandsmitglied) berichtete diese falsche Behauptung umgehend, indem er den entsprechenden Passus der aktuellen Satzung zitiert.

Des Weiteren wurde unter den Teilnehmern der Mitgliederversammlung die Investitionskosten der drei Ladestationen diskutiert. Neben Äußerungen zur Höhe wurden auch die Bezugskosten für den Strom zum Laden von E-Autos moniert. Herr Landmann und Herr Mentzel erläuterten den aktuellen Umstand und stellten klar, dass es Ziel sei, die Ladestationen vorrangig nur für Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung zu stellen, sowie einen neuen Anbieter (Services von Nutzung bis Abrechnung) zu finden, um ein besseres Preisniveau zu ermöglichen.

Es ist festzuhalten, dass die Entscheidung „Ladepazitäten für E-Mobility“ zur Verfügung zu stellen richtig war und es im Sinne der zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft ist, weitere Ladestationen an anderen Standorten des Immobilienbestandes der Gartenheim Baugenossenschaft, sofern sinnvoll, zu ermöglichen.

## **5 Beschluss zur Festlegung des Jahresüberschusses 2022**

Der Jahresüberschuss beträgt 339.561,60 €. Der **Vorwegzuweisung in Höhe von 308.000,00€** vom Jahresabschluss in andere Ergebnisrücklagen wird – wie vom Vorstand vorgelegt und vom Aufsichtsrat geprüft – gebilligt.

## **6 Beschluss zur Verwendung des Bilanzgewinns 2022**

Der **Bilanzgewinn** beträgt 31.561,60 €. Dem Vorschlag des Vorstands – mit Genehmigung des Aufsichtsrates – wird mit heutiger Sitzung wie folgt zugestimmt:

- Ausschüttung einer Dividende für 2022 von **3%** = **22.776,00€**
- Der **Auszahlungstermin** der Dividende ist der **09.11.2023**
- Einstellung des überschießenden Betrages in die **freien Rücklagen** in Höhe **8.785,60€**

## **7 Verwendung des Bilanzgewinns**

Im Rahmen der Aussprache ergaben sich keine weiteren Fragen.

## **8 Aussprache zu den Punkten 5-6 der Tagesordnung**

Im Rahmen der Aussprache ergaben sich keine weiteren Fragen.

## **9 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 Mentzel, Herrn Uhrig und Herrn Landmann (Vorstand bis 31.03.2023) sowie der Aufsichtsrat wurde wie folgt entlastet:

Einstimmige Entlastung des Vorstandes: Zustimmung: 49, Enthaltungen: 4

Einstimmige Entlastung des Aufsichtsrates: Zustimmung: 49, Enthaltungen: 4

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

## 10 Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Die Aufsichtsräte Frau Wildmoser, Herr Stein und Herr Held scheiden turnusmäßig aus. Die ausscheidenden Aufsichtsräte sind zur erneuten Kandidatur bereit. Für die erneut zu besetzenden Aufsichtsratsposten gab es aus dem Kreis der Anwesenden folgenden Kandidatenvorschlag: Herr Ralph Burel.

Im Weiteren stellten sich die Kandidaten kurz persönlich bei den Mitgliedern vor. Die Wahlleitung übernahm Herr Teichmann. Bei der Abstimmung wurden keine ungültigen Stimmzettel festgestellt, bei 84 Wahlberechtigten (67 Anwesende, 17 Vollmachten) aus 637 Mitgliedern.

Abstimmungsergebnis wie folgt:

Herr Günther Held:	61 Stimmen
Herr Waldemar Stein:	49 Stimmen
Frau Jutta Wildmoser:	47 Stimmen
Herr Ralph Burel:	41 Stimmen

Damit sind in den Aufsichtsrat gewählt: Frau Jutta Wildmoser, Herr Günther Held und Herr Waldemar Stein. Alle Kandidaten nehmen die Wahl an.

## 11 Ehrungen

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

## 12 Sonstiges

### a) Vergaberichtlinien zu Wohnungen/Einfamilienhäuser

Herr Mentzel erklärte die gegenwärtige Handhabung der Vergaberichtlinien. Dabei wird insbesondere auf die Datenschutzrechtliche Handhabung der Interessenten geachtet (Hinweis auch durch vbw), so dass sich eine zeitlich limitiert Listung ergibt, falls nicht aktiv eine Verlängerung durch den Interessenten erfolgt.

Das Genossenschaftsmitglied Herr Michael Uhrig brachte zur Sprache, dass das internetbasierte Formular nicht allen Interessenten bekannt sei. Auch der Hinweis, dass Interessenten nach einer zeitlichen Dauer von der Warteliste entfernt werden, sei auf dem Formular nicht erkennbar. Zudem kam die Idee auf, dass Interessenten seitens der Genossenschaft darüber informiert werden sollten, dass sie nach Ablauf der Frist (z.Zt. 6 Monaten) von der Warteliste entfernt werden.

Auch kam der Punkt Nichtmitglieder auf der Warteliste zur Diskussion. Herr Michael Uhrig gibt zu bedenken, dass laut Satzung und im Sinn der Genossenschaft folgendes gewährleistet sein sollte: nur Genossenschaftsmitglieder (einhergehend mit z.B. Zeichnung eines Anteils) werden auf die Warteliste gesetzt und erst dann kann eine mögliche Zuordnung der Mietimmobilie erfolgen. Härtefälle sollten primär nur für langjährige Mitglieder relevant sein.

Der Vorstand ist aktuell in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat dabei die Vergaberichtlinien zu überarbeiten und wird die Anregungen entsprechend aufnehmen.

## b) Gültiger Gas-/Strompreis

Als weitere Punkt wurde die Thematik der fehlenden Hinterlegung der aktuellen Gas-/Strompreise für Bewohner von Mehrfamilienhäusern angesprochen. Die Informationen sind auf der Homepage zur Verfügung zu stellen. Der Vorstand wird die Inhalte zeitnah aktualisieren.

Nach dem **Schlusswort** von Herrn Held, welcher sich explizit für die rege und größtenteils sachliche Diskussion bedankte, wurde die Mitgliederversammlung um 20:13 Uhr geschlossen.

Aufsichtsratsvorsitzender



Schriftführer



Vorstand

Anlage: Einladung zur Versammlung nebst Tagesordnung