Bericht des Aufsichtsrates

zum Geschäftsjahr 2025

Mitgliederversammlung am 21. Oktober 2026

Im Berichtszeitraum befasste sich der Aufsichtsrat mit seinen Aufgaben nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung. Im Mittelpunkt standen die Überwachung und Begleitung der Geschäftsführung, die Beratung des Wirtschafts- und Bauprogramms sowie die Berichte des Vorstandes. Auch die Gestaltung der Nutzungsentgelte wurde beraten. Die bestehenden Vergaberichtlinien wurden als satzungsgemäß bestätigt; eine Anpassung war nicht erforderlich. Schwerpunkte der Beratungs- und Überwachungstätigkeit waren die Erhaltung des Wohnungsbestandes, die künftige Energieversorgung und die personelle Verstärkung der Geschäftsstelle.

Der Vorstand erläuterte die Zahlen und den Jahresabschluss bereits im Einzelnen. Der Prüfungsausschuss berichtete über seine Stichprobenprüfung ohne Auffälligkeiten; auch zur aktuellen Prüfung wurden keine Anmerkungen vorgebracht. Aus Sicht des Aufsichtsrates sind notwendige Investitionen weiterhin mit angemessener Vorsorge und den Interessen der Mitglieder zu verbinden.

Der Bauausschuss befasste sich im Rahmen seiner Kontroll- und Beratungsaufgabe mit der Baukostenkontrolle und den Sanierungsstandards. Die in der letzten Mitgliederversammlung geäußerten Fragen zu Umfang und Angemessenheit der Sanierungsmaßnahmen wurden aufgegriffen. Die bestehenden Standards wurden überprüft und als zeitgemäß und angemessen bewertet. Maßstab bleiben bedarfsgerechte, wirtschaftliche Maßnahmen, eine verlässliche Wohnqualität und bezahlbare Nutzungsentgelte.

In der Abschlussbesprechung mit Herrn Julian Schwalbach vom vbw zur Prüfung des Geschäftsjahres 2025 wurden die solide finanzielle Lage, die ordnungsgemäße Rechnungslegung und die vorhandenen Kontrollinstrumente positiv hervorgehoben. Die Genossenschaft bewegt sich auch bei den meisten weiteren Kennzahlen im Bereich vergleichbarer Genossenschaften. Die Verwaltungskosten sind vergleichsweise gering, wozu auch die Struktur des nicht in Vollzeit tätigen Vorstandes beiträgt.

Die Geschäftsordnung des Vorstandes wurde nach dem Hinzukommen von Ibrahim Önel an die veränderte Aufgabenverteilung angepasst. Unabhängig davon wurde eine Überarbeitung der Satzung der Genossenschaft angesprochen; hierzu soll zunächst die angekündigte neue Mustersatzung des Verbandes abgewartet werden. Auch die derzeit eingesetzte Verwaltungssoftware ist nicht mehr zeitgemäß. Auswahl und Einführung einer neuen Lösung liegen in der operativen Verantwortung des Vorstandes; der Aufsichtsrat begleitet die weitere Entwicklung im Rahmen seiner Beratungs- und Überwachungsaufgabe.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss nebst Anhang festzustellen und der von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen. Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet die Mitgliederversammlung.

Aktueller Stand und Ausblick 2026

Der Aufsichtsrat hat die weitere Entwicklung der Nutzungsentgelte beraten und wurde über die Umsetzung informiert. Die umlagefähigen Kosten für Grundsteuer und Gebäudeversicherung wurden wie vorgesehen auf die Nutzer umgelegt. Die geplante allgemeine Erhöhung der Nutzungsentgelte zum Jahresbeginn 2027 wurde im Juni vorerst ausgesetzt; Anpassungen bei Modernisierungen und bei Neuvergabe bleiben vorgesehen.

Ein weiterer Schwerpunkt bleibt die Energiewende. Für Käfertal hatte der Aufsichtsrat bereits 2025 dem Fernwärmeanschluss grundsätzlich zugestimmt; der Vorstand nahm anschließend das MVV-Angebot an. Für Feudenheim werden Lösungen mit Wärmepumpen, Photovoltaik und Speichern weiterverfolgt. Der Aufsichtsrat begleitet diese Planungen beratend und achtet insbesondere auf belastbare Kostenvergleiche und die Auswirkungen auf die Nutzungsentgelte. Auch der Wunsch interessierter Mitglieder, sich in die Planungsüberlegungen einzubringen, soll berücksichtigt werden.

Den Bedarf für eine personelle Verstärkung der Geschäftsstelle hat der Aufsichtsrat wiederholt beraten und misst ihm weiterhin hohe Bedeutung bei. Die operative Personalsuche und -auswahl liegt beim Vorstand. Nach aktuellem Stand ist der Vorstand zuversichtlich, mit einer neuen Kandidatin eine geeignete Verstärkung gefunden zu haben. Sie soll die Geschäftsstelle entlasten und insbesondere die Begleitung der Bauvorhaben unterstützen. Die Rückmeldungen der Mitglieder zur Kommunikation hat der Aufsichtsrat aufgegriffen und mit dem Vorstand beraten; die operative Umsetzung einer zeitnahen und verständlichen Information liegt bei Vorstand und Geschäftsstelle.

Den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle gilt unser Dank für ihren engagierten Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ebenso danken wir den Mitgliedern der Ausschüsse für ihre Arbeit und allen Mitgliedern für ihr Vertrauen. Unser gemeinsames Ziel bleibt, den Wohnungsbestand verantwortungsvoll zu erhalten und unseren Mitgliedern auch künftig guten und bezahlbaren Wohnraum anzubieten.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. Günther Held

Mannheim, den 22. September 2026