

Mitgliederversammlung: 2024
Datum: 09.10.2024
Protokollführer: Waldemar Stein

Protokoll Mitgliederversammlung

0 Begrüßung

Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde um 18:37 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 und somit ordnungsgemäß einberufen. Die relevanten Berichte standen und stehen den Mitgliedern vor der Versammlung auch online zur Verfügung:

<https://www.gartenheimbgm.de/aktuell/mitgliederversammlung-2024-zum-geschaeftsjahr-2023/>

- [Jahresabschluss 2023 \(Bilanz\)](#)
- [Gesetzliche Prüfung durch den Prüfungsverband \(Zusammenfassung\)](#)
- [Prüfungsbericht des Aufsichtsrates](#)
- [Bericht des Vorstandes](#)
- [Bautätigkeiten der Genossenschaft](#)

Es wurden **keine** weiteren Anträge gestellt.

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

Aufsichtsräte:

Jutta Wildmoser, Michaela Fieber, Werner Eisen, Günther Held, Thomas Merli, Dieter Rödler, Waldemar Stein und entschuldigt Ibrahim Önel und auf eigenen Wunsch im Jahr 2024 ausgeschieden Swen Bauer

Mitglieder:

Von den insgesamt 640 Mitglieder der Gartenheimbaugenossenschaft zum Stichtag waren 78 wahlberechtigt; mit 67 Anwesenden und 11 mit entsprechenden Vollmachten.

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

1 Geschäftsbericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2023

Herr Mentzel trägt den Bericht des Vorstands vor und bedankt sich beim Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit. Dieser Dank gilt auch für die Angestellten der Genossenschaft. Anschließend stellt Herr Mentzel den Jahresabschluss vor (Details hierzu s. Link) und zeigt weiterhin eine positive Entwicklung des Eigenkapitals und der Bilanzsumme auf. Auch sei an dieser Stelle auf den Link zu den **Bautätigkeiten** erwähnt.

Zum Schluss erfolgte der Hinweis, dass die **Mieterhöhung** nunmehr Anfang 2025 umgesetzt wird; bei einer jährlichen Mehreinnahme von knapp 16T€ p.a. bei knapp über 220 Wohneinheiten – einer sehr moderaten Erhöhung.

2 Prüfungsbericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2023

Herr Held berichtet in der Folge über die Aktivitäten des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr (Details hierzu s. Link) und bedankt sich seinerseits für die konstruktive Zusammenarbeit bei Allen.

Er betont nochmal die Wirksamkeit der Freizeichnung der Handwerkerleistungen vor Ort als Feststellung des **Prüfungsausschusses**.

Des Weiteren erläutert er die aktuelle **Personalsituation**; mit dem 3ten nebenamtlichen Vorstand Ibrahim Önel seit 1.10.2024 sowie die Unterstützung der Genossenschaft nicht nur auf der Geschäftsstelle mit Christine Mayer, sondern auch durch Thomas Witt sowie Herrn Ghita jeweils auf Basis von Midi- bzw. Mini-Jobbern.

Die Stelle des Architekten wird auf Sicht eher durch einen (in Teilzeit) technischen Bauleiter ersetzt und im Zweifel wird die Leistung - wie bereits in der Vergangenheit - fremdvergeben.

Zudem betont er, dass wir als Genossenschaft einen hohen Anteil an Altbestand hat mit entsprechend hohen Instandhaltungskosten und der Tatsache, dass sich die Kosten für Sanierungen signifikant erhöht haben. Diese Tatsache wird, als Ausblick, ein **wichtiges Thema** im Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat sein um Möglichkeiten der **Mietpreisstabilisierung bzw. Kostenreduzierung allgemein** (z.B. Abschreibungszeiten maximieren, höheren Anteil an Eigenleistung bzw. Reduzierung von Wohnstandards) zu eruieren.

Wichtig in diesem Zusammenhang, im Rahmen des übergeordneten Themas der **Dekarbonisierung**, wurde festgestellt, dass es dennoch immer einer engen Abstimmung mit dem vorgeschriebenem **Energieberater** bedarf und dass wir als Genossenschaft im Rahmen der **Vorgaben der Stadt Mannheim** agieren sollten; s. Thema möglicher Anschluss an die Fernwärme des Stadtteils Käfertal.

Auch erwähnte er, dass Herr E. Teichmann in Zukunft eine tragende Rolle im **Verbesserungs- und Beschwerdemanagement** einnehmen wird.

3 Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2023

Herr Held berichtete über die einwöchige Prüfung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., welche beginnend ab 08.07.2024 stattfand. Die Prüfung ist die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung:

Der Jahresabschluss und sein Anhang entsprechen den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften. Ein positiver Eindruck wesentlicher relevanter Kennzahlen im Branchenvergleich wurde festgestellt und der Fokus der Genossenschaft auf die **Dekarbonisierung im Abschlussgespräch erneut bestätigt**.

4 Aussprache zu den Punkten 1-3 der Tagesordnung

Im Rahmen der Aussprache zu den Themen „Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahres 2023“, „Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahres 2022“ sowie „Bericht zur gesetzlichen Prüfung zum Geschäftsjahres 2023“ ergaben sich keine Fragen der Mitglieder.

5 Beschluss zur Festlegung des Jahresüberschusses 2023

Der Jahresüberschuss beträgt 391.248,86 €. Der Vorwegzuweisung in **Höhe von 310.000,00€** vom Jahresabschluss in andere Ergebnismittel wird – wie vom Vorstand vorgelegt und vom Aufsichtsrat geprüft – einstimmig gebilligt.

6 Beschluss zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023

Der **Bilanzgewinn** beträgt 41.248,86 €. Dem Vorschlag des Vorstands – mit Genehmigung des Aufsichtsrates – wird mit heutiger Sitzung wie folgt einstimmig zugestimmt:

- Ausschüttung einer Dividende für 2023 von **4% = 30.636,80€**
- Der **Auszahlungstermin** der Dividende ist der **24.10.2024**
- Einstellung des überschüssigen Betrages
in die **freien Rücklagen** in Höhe **10.612,06€**

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 sowie der Aufsichtsrat wurden wie folgt entlastet:

Einstimmige Entlastung des Vorstandes:	Zustimmung: 74, Enthaltungen: 4
Einstimmige Entlastung des Aufsichtsrates:	Zustimmung: 75, Enthaltungen: 3

9 Beschluss über die Reduzierung der Aufsichtsratsmitglieder bei gleichzeitiger Anpassung der Aufwandsentschädigungen

Im Weiteren stand die **Reduzierung** der Anzahl der **Aufsichtsratsmitglieder** von zur Zeit 9 auf **6** Mitglieder bei gleichzeitiger Erhöhung des **Sitzungsgeldes** von zur Zeit 30€ auf **50€ pro Sitzung** bei Teilnahme von Vorständen oder Aufsichtsratsmitglieder jeweils an Vorstandsitzungen, bzw. Aufsichtsratssitzungen oder sonstigen offiziellen Sitzungen wie z.B. Ausschüssen oder Schulungen zur Aussprache und Abstimmung an.

Herrn Held erläuterte die Gründe, im westlichen begründet im Benchmarking vergleichbarer Genossenschaften. Es gab eine Aussprache dazu, ob dies durch alle Aufsichtsratsmitglieder mitgetragen wird und die Anzahl der Aufsichtsratssitzungen pro Jahr.

In der nachfolgenden Abstimmung wurde der Vorschlag angenommen; es wurde auch hier per Handzeichen wie folgt abgestimmt:

Einstimmiger Beschluss mit 76 Zustimmung bei 2 Enthaltungen.

10 Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Auf Basis des Beschlusses unter Punkt 9 steht hiermit nur 1 Aufsichtsratsmandat zur Wahl, da die turnusmäßig ausscheidenden Personen bzw. eine außerplanmäßig ausgeschiedene Person wie folgt agierten:

- Werner Eisen tritt auf eigenen Wunsch nicht mehr an
- Ibrahim Önel wechselte in den Vorstand
- Michaela Fieber tritt erneut an und

- Sven Bauer ist außerplanmäßig zurückgetreten

Für den zu besetzenden Aufsichtsratsposten gab es aus dem Kreis der Anwesenden keinen weiteren Kandidatenvorschlag. Im Weiteren stellte sich Michaela Fieber kurz persönlich bei den Mitgliedern vor.

Die Wahlleitung übernahm Herr E. Teichmann. Die der Abstimmung erfolgte per Handzeichen.

Michaela Fieber: 75 Zustimmungen bei 2 Enthaltungen und 1 Nein-Stimme

Damit ist die Aufsichtsrätin Michaela Fieber wieder gewählt und sie hat die Wahl angenommen.

11 Ehrungen

Herr Held nahm Ehrungen und Danksagungen vor und überreicht Urkunden bzw. kleine Aufmerksamkeiten.

12 Sonstiges

Mietkosten für Neu-Mieter

Es gab Rückmeldungen, dass die Mietkosten nach Renovierung als sehr hoch wahrgenommen werden, die es Interessenten (insbesondere langjährigen Mitgliedern) schwer macht den geforderten Mietpreis zu bezahlen; wo bliebe der Satzungsgedanke des bezahlbaren Wohnraums? Dies führe auf Sicht zu einer Verdrängung von eingesessenen Familien. Als Beispiel wurde das Mietobjekt „Brunnenpfad 28“ erwähnt.

Der Vorstand stellte hierzu mit, dass das Bauvorhaben im Brunnenpfad 28 mit rund 400T€ zu Buche geschlagen habe. Es handelt sich hierbei um eine Vollsanieung mit Vollwärmeschutz, Wärmepumpe inklusive Gartennutzung; entsprechend um ein Niedrigenergiehaus und dass vor Vermietung natürlich entsprechende Vergleichsmieten eingeholt wurden, um das Haus in der Folge im unteren Segment der Vergleichsmieten anzubieten.

Es gab eine Diskussion zu dem Thema wie die Mietpreisfindung stattfindet sollte. Der Vorstand wird sich zusammen mit dem Aufsichtsrat, wie bereits erwähnt und geplant, mit den Ursachen und Möglichkeiten von Maßnahmen (beginnend mit Musterbeispiel der Renovierungskosten für den Brunnenpfad 28) befassen und geeignet berichten, welche Möglichkeiten gesehen werden.

Nach dem **Schlusswort** von Herrn Held, welcher sich explizit für die sachliche Diskussion bedankte, wurde die Mitgliederversammlung um 19:54 Uhr geschlossen.

Aufsichtsratsvorsitzender



Schriftführer



Vorstand

Anlage: Einladung zur Versammlung mit entsprechender Tagesordnung