

Mitgliederversammlung: zum Berichtsjahr 2024
Datum 16.10.2025
Protokollführer: Waldemar Stein

Protokoll Mitgliederversammlung

0 Begrüßung

Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde um 18:04 Uhr durch den Aufsichtsratsvorsitzenden 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-2025/Jahresabschluss 2024 \(Bilanz\)](https://www.gartenheimbgm.de/aktuell/mitgliederversammlung-2025/Jahresabschluss%202024%20(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 wurde somit in der vorliegenden Form angenommen. Waldemar Stein übernimmt als Schriftführer die Protokollführung.

Teilnehmer:

Vorstände: Oliver Mentzel, Ibrahim Önel, Markus Uhrig

Aufsichtsräte: Jutta Wildmoser, Günther Held, Thomas Merli, Dieter Rödler, Waldemar Stein.

Entschuldigt Michaela Fieber

Mitglieder insgesamt: 637, davon 59 Wahlberechtigte (50 Anwesende, 9 Vollmachten).

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

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

1 Geschäftsbericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Oliver 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 Oliver Mentzel den Jahresabschluss vor und zeigt weiterhin eine positive Entwicklung des Eigenkapitals und der Bilanzsumme auf.

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

Zudem berichtete Oliver Mentzel, dass die Digitalisierung der Akten erfolgreich abgeschlossen wurde.

In seiner Prognose betont Oliver Mentzel, dass die Genossenschaft hervorragend positioniert ist, um den satzungsgemäßen Auftrag einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung auch künftig vollumfänglich zu erfüllen. Der strategische Fokus wird weiterhin auf Modernisierung und energetischer Sanierung liegen und vorrangig aus der starken inneren Finanzierungskraft der Genossenschaft getragen, um die Interessen aller Mitglieder zu wahren und das Wohl der Gemeinschaft zu fördern.

Markus Uhrig stellte beispielhaft die Bautätigkeiten der Genossenschaft für geleisteten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dar.

2 Geschäftsbericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Günther Held berichtet in der Folge über die Aktivitäten des Aufsichtsrates im abgelaufenen Geschäftsjahr. Im Berichtszeitraum wurde den Auflagen des Genossenschaftsgesetzes 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 2024 ergab keinerlei Unregelmäßigkeiten oder Beanstandungen.

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 unter der Leitung von Jutta Wildmoser 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 sachgerecht und nachhaltig ausgeführt.

Günther Held berichte zudem zu aktuellen Entscheidungen wie der Weichenstellungen im Bereich der Dekarbonisierung, wo der Beschluss gefasst wurde die Liegenschaften – mit Ausnahme von Feudenheim, da technisch nicht machbar – an die Fernwärmeversorgung der MVV Energie AG Mannheim anzuschließen: eine langlebige und mietkostenschonende Lösung. Für den Standort Feudenheim wird beginnend mit 2026 eine alternative, nachhaltige Lösung erarbeitet werden müssen.

Am Ende des Vortrages weist Günther Held darauf hin, dass die Entscheidung getroffen wurde die umlagefähigen Kosten für die Grundsteuer und Gebäudeversicherung - beginnend mit dem 01.01.2026 - auf die Nutzer umgelegt werden. Dies ist aufgrund der Kostenentwicklung in diesen Bereichen leider unumgänglich. Die entsprechende Kommunikation ist in Vorbereitung.

3 Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2024

Günther Held berichtete über die einwöchige Prüfung des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.. Die Prüfung ist die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung: Es sind keine Unplausibilitäten im Jahresabschluss bekannt geworden und es wurde wieder ein positiver Eindruck der Gesamtsituation unserer Genossenschaft festgesellt. Wir sind als Vorstände und Aufsichtsräte unseren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Als wesentliches Thema für die zukünftige Arbeit - neben der energetischen Umstellung der Liegenschaften in Feudenheim - wird die Verstärkung der Geschäftsstelle gesehen. Hier sollte perspektivisch die Einstellung einer Vollzeitkraft erfolgen. Die weitere Professionalisierung und damit verbunden Neueinstellung wurde durch die Anwesenden wie auch durch den Prüfungsverband ausdrücklich begrüßt. Günther Held merkte an, dass sich Interessenten: innen können sich gerne auf der Geschäftsstelle melden können!

Günther Held bedankt sich an dieser Stelle abschließend auch bei den Mitgliedern des seit diesem Jahr verkleinertem Gremium bei den nur noch 6 Aufsichtsräten, dem Vorstand und allen 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 2024“, „Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahres 2024“ sowie „Bericht zur gesetzlichen Prüfung zum Geschäftsjahres 2024“ ergaben sich folgende Anmerkungen der Mitglieder:

Es sollte bitte versucht werden, dass wir in Zukunft bitte von Nutzern und nicht Mietern sowie von Nutzungsentgelt und nicht Mieten zu reden. Günther Held stimmt dem zu soweit dies sich darstellen lässt.

Zudem gab es eine Aussprache zum Thema bezahlbarer Wohnraum/Luxusrenovierung. Hierbei wurde - auch zwischen den Anwesenden - kontrovers diskutiert. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben in Vorbereitung entsprechende Folien aufgelegt und nochmal erläutert, dass wir als Genossenschaft keine Gewinnabsicht verfolgen und unsere Nutzungsgebühren auch im Benchmarking als bezahlbar angesehen werden müssen. Dies trotz der Tatsache, dass sich die Kosten rund ums Bauen signifikant erhöht haben. Und wie Günther Held erläuterte, wurden im Rahmen der Begehungen des Bauausschusses keine Luxusrenovierungen vorgenommen, welche dem Begriff gerecht werden würden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Gefühl der „Verteuerung“ ist im Wesentlichen der Kostenexplosion im Bau zuzuschreiben ist

Dekarbonisierung für den Liegenschaften in Feudenheim; hierzu wurde von dem Anwesenden der Wunsch geäußert sich aktiv in die Planungsüberlegungen einzubringen.

Der Vorstand wird dies zu gegebener Zeit berücksichtigen und auf den Anfragenden im Laufe des nächsten Jahres zukommen.

Es wird um zeitnahe Kommunikation bei aktuellen Themen durch den Vorstand gebeten, beispielhaft wurde das Thema Gaspreis erwähnt. Auch die Wahl der Kommunikation sollte in Zukunft besser ausgewählt werden; z.B. ist im Zweifel ist ein kurzes Telefonat zielführender als eine Kommunikation im Internet. Dies wird grundsätzlich von allen Anwesenden begrüßt, scheitert aber zurzeit noch an den Kapazitäten. Durch die entsprechende Neueinstellung sollte das Thema auf Sicht behoben werden können, wie Günther Held anmerkt.

5 Beschluss zur Festlegung des Jahresüberschusses 2024

Der Jahresüberschuss beträgt 304.189,55 €. Der Vorwegzuweisung in Höhe von 261.000,00€ vom Jahresabschluss in andere Ergebnisrücklagen wird – wie vom Vorstand vorgelegt und vom Aufsichtsrat geprüft – gebilligt.

6 Beschluss zur Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Der Bilanzgewinn beträgt 43.189,55 €. Dem Vorschlag des Vorstands – mit Genehmigung des Aufsichtsrates – wird mit heutiger Sitzung wie folgt zugestimmt:

- Ausschüttung einer Dividende für 2024 von 4% = 30.560,00€
- der Auszahlungstermin der Dividende ist der 05.11.2025
- Einstellung des überschießenden Betrages in die freien Rücklagen in Höhe 12.629,55€

Die Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns erfolgte einstimmig.

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 zugestimmt den Vorstand und den Aufsichtsrat zusammen in einem Votum per Handzeichen zu entlasten. Der Vorstand sowie der Aufsichtsrat wurden wie folgt entlastet: Einstimmige Entlastung bei 2 Enthaltungen

9 Beschluss der Mitgliederversammlung zu Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung gemäß §49 GenG

Um unseren Vorständen Rechtssicherheit bei der Gewährung von Krediten zu gewährleisten wurde folgender Vorschlag zur Abstimmung gestellt.

Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Wohnungen und Häuser der Gartenheim Baugenossenschaft eG ist die Stundung und die Vereinbarung von Ratenzahlungen von Nutzungsgebühren und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens sechs (6) monatlichen Entgelten.

Die Verpflichtungen von Vorstand und Aufsichtsrat nach § 34 und § 41 GenG bleiben durch vorstehende Regelungen unberührt.

Der Antrag zur Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung durch den Vorstand und Aufsichtsrates wird durch die Mitgliederversammlung einstimmig bei einer Enthaltung gebilligt.

10 Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Turnusgemäß werden die beiden Aufsichtsräte Dieter Rödler sowie Thomas Merli ausscheiden.

Thomas Merli steht für eine erneute Kandidatur zur Verfügung
Dieter Rödler darf sich altersbedingt nicht zur Wiederwahl stellen

Vorab erläuterte Günther Held, dass aufgrund der Verkleinerung des Aufsichtsrates im letzten Jahr die Laufzeiten der Mandate einmalig angepasst werden, um jedes Jahr 2 Aufsichtsräte neu wählen zu können. 1 Mandat hat eine Laufzeit von 2 Jahren und ein Mandat von 3 Jahren. Die Festlegung findet in der konstituierenden Sitzung am 11. 11. 2025 statt.

Aus der Mitte der anwesenden Mitglieder wurden final noch zwei weitere Kandidaten aufgestellt:

Dominik Eisen und
Sandra Stadel

Im Weiteren stellten sich die 3 Kandidaten kurz persönlich den Mitgliedern vor. Die Wahlleitung übernahm Eginhard Teichmann. Die Auszählung der Stimmkarten der 59 Wahlberechtigten (50 Anwesende, 9 Vollmachten) ergab folgendes Ergebnis:

Abstimmungsergebnis wie folgt:

Dominik Eisen:	Zustimmung: 42
Sandra Stadel:	Zustimmung: 36
Thomas Merli:	Zustimmung: 35

Damit sind Sandra Stadel und Dominik Eisen gewählt und beide haben die Wahl als Aufsichtsräte angenommen.

NACHTRAG:

Bei der Nachzählung der Stimmzettel für die Wahlen in den Aufsichtsrat durch die Mitarbeiterinnen der Genossenschaft, Frau Christine Mayer und Frau Susanne König in den Geschäftsräumen der Genossenschaft am 18.10.2025 wurde festgestellt, dass – entgegen des in der Versammlung verkündeten Auszählungsergebnisses auf die Kandidaten Sandra Stadel und Thomas Merli jeweils 35 gültige Stimmen entfielen.

Für den Fall der Stimmgleichheit entscheidet nach § 34 Abs. 4 der Satzung das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Prüfungsverband, vbw eV, ist es – mit einigen rechtlichen (Anfechtungs-) Risiken – vertretbar, den Losentscheid im Nachgang – außerhalb einer Mitgliederversammlung – unter Anwesenheit der Gremien und des Versammlungsleiters der Mitgliederversammlung sowie der beiden betroffenen Kandidaten nachzuholen.

Entsprechend wurde verfahren. Die Sitzung fand am 21.10.2025 um 17:30 in den Räumen der Genossenschaft mit Einverständnis aller Anwesenden unter Verzicht auf die Ladungsformalitäten statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende als Sitzungsleiter führte in das Thema ein und erläuterte das geplante Procedere; hiermit erklärten sich die Anwesenden einstimmig einverstanden.

*Sodann erklärte die Kandidatin Frau Sandra Stadel, dass auf einen Losentscheid verzichtet werden kann, da sie ihre Kandidatur nicht weiter aufrechterhält.
Der Aufsichtsratsvorsitzende stellte sodann fest, dass in diesem Falle Herr Thomas Merli gewählt ist.
Dieser nahm die Wahl an.*

Die Sitzung wurde um 17:45 beendet.

11 Ehrungen

Günther Held nimmt die Ehrungen der langjährigen Mitglieder vor.

12 Sonstiges

Ansonsten kamen keine Punkte aus dem Kreis der Anwesenden zur Diskussion.

Nach dem Schlusswort von Günther Held wurde die Mitgliederversammlung um 19:33 Uhr geschlossen.

Aufsichtsratsvorsitzender

Schriftführer

Vorstände

Anlage: Einladung zur Versammlung nebst Tagesordnung