

## Mitgliederinformation 2023

### **... zum Thema Mitgliederversammlung**

Am 15.09.2023 begrüßte Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Grimm die anwesenden Mitglieder erneut im Intercity-Hotel und informierte über die Hintergründe der Terminänderung. Es hatten sich 100 stimmberechtigte Mitglieder eingefunden.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde der 31 im letzten Jahr verstorbenen Mitglieder gedacht.

Anschließend berichteten Vorstand und Aufsichtsrat aus dem vergangenen Geschäftsjahr und wurden anschließend dahingehend entlastet. Sie nahmen u.a. Stellung zur wirtschaftlichen Lage und erläuterten ausgewählte Kennzahlen u.a. zum Eigenkapital, zur Fluktuation, zum Leerstand und zu den Betriebskosten.

Die Prüfung der wirtschaftlichen Situation und der Bilanz für 2022 wurde durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnwirtschaft im Zeitraum 17. Juli bis 28. August in der Geschäftsstelle der Genossenschaft durchgeführt.

Der Bilanzgewinn von € 102.084,14 aus dem Geschäftsabschluss 2022 wurde durch das Votum der Mitgliederversammlung für eine Dividendenzahlung von 4 % verwendet.

Der Jahresabschluss und das Prüfergebnis weisen auf eine geordnete wirtschaftliche Lage hin, Liquiditätsrisiken sind nicht erkennbar.

Turnusgemäß schieden die Herren Rehm, Weiler und Yobo aus dem Aufsichtsrat aus. Sie standen zu einer Wiederwahl zur Verfügung. Zu ihrer Wahl gab es keine Gegenkandidaten. Sie wurden für eine weitere Amtsperiode gewählt und nahmen die Wahl an.

Für die aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedene Frau Dr. Streb bewarb sich Frau Tanja Türkes. Sie wurde einstimmig gewählt und nahm die Wahl an.

Vier Personen konnten für über 40 Jahre Nutzung einer Genossenschaftswohnung geehrt werden. Für eine über 50 jährige Mitgliedschaft in der Genossenschaft wurden 26 Personen geehrt.

### **... zum Thema Brandschutz**

Im Zuge der Brandschutzertüchtigung Baentschstraße und Mombacher Straße beginnt im kommenden Jahr ein neuer Bauabschnitt.

Wir denken, die Brandschutzmaßnahmen haben optisch keinen negativen Einfluss auf unsere Gebäude und fügen sich gut in die Gebäudeansicht ein.

Wir danken den von den Bauarbeiten betroffenen Nutzer\*innen für das Verständnis und die Geduld.

### **... Neuplanung der Mombacher Straße**

Wir, die Genossenschaft, haben mit Sorge feststellen müssen, dass die geplante Änderung der Verkehrsführung der Mombacher Straße viele Nachteile für unsere Nutzer\*innen haben wird. Mit unseren Bedenken haben wir uns als Genossenschaft an alle Vertreter der CDU, FDP, ÖDP, SPD, Die Linken und Das Dezernat V der Stadt Mainz und natürlich auch an den Oberbürgermeister Nino Haase, gewandt. Wir halten die Nutzer\*innen der Mombacher Straße 55-61 auf dem neuesten Stand und hoffen sehr, dass es eine für alle akzeptable Lösung geben wird.

### **... Nachhaltigkeit**

Wir hatten ja bereits im Jahr 2022 angekündigt, dass die Genossenschaft ihren CO<sub>2</sub>-Abdruck im Auge behält. Aus diesem Grund haben wir in der Zelterstraße 6-10 unsere erste PV-Anlage auf den Weg gebracht.

Mehr als 3,3 Millionen PV-Anlagen produzieren in Deutschland Strom aus Sonnenlicht. PV-Anlagen verursachen während der Nutzungsdauer keine Emissionen und haben deshalb im Vergleich zu anderen Energieformen eine sehr gute Umweltbilanz.

Nach einer Ortbesichtigung durch unseren Bauleiter und drei Fachfirmen, sowie eingehender Beratung, beschloss der Vorstand in seiner Sitzung am 22.05.2023, auf den Häusern Zelterstr. 6-10 in Mainz-Kostheim eine PV-Anlage installieren zu lassen. Sie wird voraussichtlich zum 01.01.2024 in Betrieb genommen.

Dies ist jedoch nur der erste Schritt – wir verlieren die Zukunft nicht aus den Augen.

### **...Montage von Ladesäulen**

Von Januar bis Oktober 2023 wurden in Deutschland rund 424.600 Elektroautos zugelassen. Insgesamt fahren inzwischen rund 1,3 Millionen E-Fahrzeuge auf deutschen Straßen.

Der Vorstand hatte die Absicht, zunächst eine Ladesäule in der Eduard-Frank-Straße montieren zu lassen.

Unsere Nachfrage im Juli 2023 ergab, dass eine kostenlose Einrichtung einer von den Stadtwerken Mainz betriebenen Ladesäule nicht mehr möglich ist. Das der Genossenschaft unterbreitete Angebot war nicht akzeptabel, sodass der Vorstand in seiner Sitzung am 03.07.2023 die Montage aus Kostengründen zunächst zurück stellte.

Ein weiterer Nachteil wäre, dass die Anwohner\*innen keinen gesicherten Anspruch auf die Ladesäulen hätten, da diese für jeden öffentlich zugänglich wären.

### .... Allgemeines

Die Genossenschaft hat aktuell 789 Wohnungen. Diese werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Viele der bei uns wohnenden Mitglieder bezeichnen sich selbst als „Mieter“ oder „Mieterin“ und die Genossenschaft als „Vermieter“. In unserer Satzung finden sich diese Begriffe allerdings nicht. Dort ist dagegen von „Nutzern“ und der „Überlassung von Wohnraum“ die Rede. Aber macht das überhaupt einen Unterschied?

Tatsächlich stehen unseren Nutzungsberechtigten alle Rechte eines Mieters im Sinne des BGB § 535 ff zu und es müssen auch alle sonstigen Vorschriften des Mietrechts eingehalten werden. Darüber hinaus werden den Nutzungsberechtigten weitere Rechte als Mitglieder der Genossenschaft eingeräumt.

Die Genossenschaft besteht nur aus ihren Mitgliedern. Das bedeutet, dass die Mitglieder quasi „Miteigentümer“ der Wohnungen sind, die sie selbst bewohnen. Deshalb können sie auch über die Versammlung direkt oder indirekt Einfluss auf die Leitung und Vertretung der Genossenschaft nehmen, z.B. indem sie aus ihrer Mitte Mitglieder für den Aufsichtsrat wählen, die wiederum den Vorstand wählen.

Welche Auswirkungen hat diese Struktur nun auf die Überlassung von Wohnraum?

Natürlich muss auch für die Überlassung einer Genossenschaftswohnung ein Nutzungsentgelt (die „Miete“) bezahlt werden. Anders als bei einem kommerziellen Vermieter, dient dieses aber nicht zur Bereicherung des Vermieters, sondern zur Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestandes. Infolgedessen ist das Nutzungsentgelt auch deutlich günstiger als für vergleichbare Wohnungen anderer Anbieter. Erwirtschaftete Gewinne werden dabei in Form einer Dividende wieder an die Mitglieder ausgeschüttet.

Wie sieht es mit dem Kündigungsschutz aus? Nutzungsberechtigte werden nur dann gekündigt, wenn sie ihre Mitgliedschaft aufgeben, den Verpflichtungen als Mitglied oder Nutzer\*innen nicht nachkommen oder sich genossenschaftsschädigend verhalten. Mit anderen Worten: wenn man sich an die Satzung und das allgemeine Mietrecht hält, kann man in einer Genossenschaftswohnung ewig wohnen.

Wenn Sie sich für die Rechte und Pflichten der Mitglieder interessieren, empfehlen wir in der Satzung das Kapitel IV zu lesen. Die Satzung ist online zugänglich über: [https://gem-wohnstaetten-mainz.de/wp-content/uploads/2022/04/Satzung\\_Stand\\_April-2022.pdf](https://gem-wohnstaetten-mainz.de/wp-content/uploads/2022/04/Satzung_Stand_April-2022.pdf)

### **... in eigener Sache**

Wir möchten die Mitglieder unserer Genossenschaft darauf hinweisen, dass eine Genossenschaft nur funktioniert, wenn alle Genossen/-innen den genossenschaftlichen Gedanken nicht aus den Augen verlieren. Dazu zählen Partnerschaftlichkeit, Transparenz, Solidarität, Vertrauen, Fairness und Verantwortung. Das heißt: nur ein respektvolles Miteinander kann unsere Genossenschaft sicher in die Zukunft bringen. Darum bitten wir alle Mitglieder, höflich, zuvorkommend und rücksichtsvoll miteinander umzugehen.

### **... zum Thema Personelles**

Frau Anna Vogler trat am 01.06.2023 die Arbeitsstelle als Empfangskraft in unserer Geschäftsstelle an.

Frau Petra Bohne, die an dieser Stelle tätig war, trat am 31.08.2023 in den Ruhestand.

Frau Nasrin Zinati ist seit 01.09.2023 als Buchhalterin tätig.

### **... und alle Jahre wieder:**

... nehmen Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitende der Genossenschaft die Mitglieder-Info zum Anlass, Ihnen allen auf diesem Weg zum Ende dieses erneut schwierigen Jahres für die kommenden Weihnachtstage ein paar harmonische und besinnliche Tage, sowie zum Jahreswechsel ein erfolgreiches und vor allem gesundes neues Jahr 2024 zu wünschen.

Auch im kommenden Jahr verfolgen wir den Anspruch, unsere traditionsreiche Genossenschaft nach innen und nach außen attraktiv und zukunftsfähig zu halten.

Der Vorstand