

Mitgliederinformation 2024

... 126. Mitgliederversammlung beschließt 2 % Dividende

Herr Dr. Grimm begrüßte am 28. Juni 2024 die anwesenden Mitglieder im Intercity-Hotel. Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde der 24 im letzten Jahr verstorbenen Mitglieder gedacht.

Herr Maus stellte die Vorstandsmitglieder vor. Er dankte dem ehemaligen Vorstandsmitglied Herrn Christ für die langjährige Zusammenarbeit und stellte Walter Konrad als neues Mitglied vor. Anschließend erfolgte der Bericht zum Geschäftsjahr 2023.

Noch immer liegt Mainz bei den Mietpreisen im bundesweiten Vergleich im Jahr 2023 unter den Top Ten. Die wirtschaftliche Herausforderung, die auch im Jahr 2023 durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine geprägt waren, wachsen ständig an, die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung steigen. Daher ist es unabdingbar, dass die derzeitigen durchschnittlichen Nutzungsentgelte von ca. 5,00 €/qm für die Genossenschaft steigen werden. Eine Anpassung um ca. 5 % ist für 2025 geplant.

Im Weiteren nahm Herr Maus Stellung zur wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft und nannte ausgewählte Kennzahlen hinsichtlich Wohnungsbestand und weiter steigenden Mitgliederzahlen und Anteilen der Genossenschaft.

Im baulichen Bereich war das Geschäftsjahr 2023 geprägt durch die Fortsetzung der vorbeugenden Brandschutzertüchtigungen am Gebäudekomplex Baentschstraße/Mombacher Straße sowie den laufenden Sanierungsmaßnahmen freigewordener Wohnungen. Zudem wurde als Modellversuch der Einbau einer Photovoltaikanlage in der Zelterstraße umgesetzt.

Er berichtete weiter, dass ein besonderer Schwerpunkt auch im Jahr 2024 die Fortführung der laufenden Brandschutz- und Begleitmaßnahmen am Gebäudekomplex Baentschstraße/Mombacher Straße darstellt. Geplant ist die Beendigung des Bauabschnittes zum ersten Rettungsweg im Jahr 2025 sowie die des zweiten Rettungsweges für die Baentschstraße 11 und 13 bis 2027. Nach der aktuellen Kalkulation wird die gesamte Maßnahme im Jahr 2031 abgeschlossen. Die dauerhafte Erhaltung des Immobilienbestandes durch kontinuierliche, zeitnahe und umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist auch weiterhin ein Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2024.

Der hohe Jahresüberschuss ist ein Resultat aus den Aktivierungen der Brandschutz- und Sanierungsaufwendungen und damit der Immobilienwertsteigerung der letzten Jahre und geben keinen Aufschluss über die liquiden Mittel der Genossenschaft. Diese stehen in direktem Zusammenhang mit den Nutzungsentgelten, die die einzige Einnahmequelle der Genossenschaft darstellen. Ein bilanzieller Zuwachs bedeutet somit keine Erhöhung liquider Mittel, daher hält der Vorstand eine Orientierung der Dividende am Jahresergebnis für ungeeignet. Im Namen des Vorstandes schlug Herr Maus den Mitgliedern eine zukünftig gleichbleibende Dividende in Höhe von 2 % bei positivem Betriebsergebnis vor. Diesem wurde nicht widersprochen.

Abschließend dankte Herr Maus im Namen des Vorstandes allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs, sowie den Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates und den Mitgliedern für ihre Unterstützung der nun bereits 128 Jahre alten Genossenschaft.

Herr Dr. Grimm informierte danach die Versammlung über die Aktivitäten des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse. Im Jahr 2023 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates und drei gemeinsame Sitzungen statt. Geprüft wurde u.a. der Jahresabschluss und der Kassenbestand zum Jahresende sowie der Zustand der Bausubstanz. Es erfolgten Beratungen von Einzelvorgängen im Aufsichtsrat und dessen Ausschüssen. Es

wurden keine Beanstandungen festgestellt. Der Jahresabschluss entsprach den tatsächlichen Verhältnissen. Herr Spacht berichtete für den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2023, die in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 31.05.2024 durch den Verband - ohne Beanstandungen - durchgeführt wurde.

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2023 eine Bilanzsumme von 14.222.115,83 Euro aus. Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 877.344,59 Euro.

Gemäß § 40, Absatz 2 der Satzung werden mindestens 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden 87.734,45 Euro der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Dadurch ergab sich der Bilanzgewinn in Höhe von 51.917,02 Euro.

Die Mitgliederversammlung genehmigte den vorgelegten Jahresabschluss und die Verwendung des Jahresergebnisses 2023 einstimmig bei drei Enthaltungen und stellte diesen somit in der vorgelegten Form fest.

Die Mitgliederversammlung stimmte den Vorschlägen, aus dem Jahresüberschuss 2023 737.693,12 € in andere Rücklagen einzustellen sowie den Bilanzgewinn in Höhe von 51.917,02 Euro für eine Ausschüttung von zwei Prozent Dividende zu verwenden, einstimmig bei zwei Enthaltungen zu.

Anschließend erteilte die Versammlung zunächst dem Vorstand die Entlastung bei zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung sowie dem Aufsichtsrat die Entlastung ohne Gegenstimmen und einer Enthaltung (bei Enthaltung der jeweils Betroffenen).

Herr Dr. Grimm bedankte sich im Namen des Aufsichtsrats beim Vorstand und den Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und bei den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Turnusgemäß scheidet Frau Briese und Frau Türkes sowie Herr Gierscher aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Für Herrn Konrad, der zum 22.04.2024 aufgrund des Wechsels in den Vorstand ausschied, muss ein neues Aufsichtsratsmitglied für eine Amtszeit von einem Jahr bestellt werden. Herr Dr. Grimm erklärte in diesem Zusammenhang die zugrundeliegende Wahlstruktur mit Drittelung.

Frau Briese wurde einstimmig bei drei Enthaltungen, Frau Türkes einstimmig bei zwei Enthaltungen und Herr Gierscher einstimmig bei zwei Enthaltungen gewählt. Die Kandidaten nahmen die Wahl an.

Für den aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Herrn Konrad bewarben sich Herr Simon Dietz sowie Herr Ulrich Gauß. Sie stellten sich der Versammlung vor. In geheimer Wahl wurde Herr Dietz mit 44 Stimmen bei vier Enthaltungen für die Restlaufzeit von einem Jahr in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dietz nahm die Wahl an.

Anträge lagen nicht vor, sodass die Ehrungen langjähriger Mitglieder und Nutzungsberechtigter durch Horst Maus und Dr. Matthias Grimm mit Urkunde und Präsent den Schlusspunkt der Versammlung darstellten.

... Thema Rücklagen

In § 40 unserer Genossenschafts-Satzung ist der Umgang mit Rücklagen geregelt. Vielen Mitgliedern sind derartige finanztechnische Begriffe wahrscheinlich nicht so geläufig, obwohl wir schon immer Rücklagen bilden und darüber hinaus auch jedes Jahr im Geschäftsbericht berichtet wird. Seit letztem Jahr müssen wir über die Einstellungen in die „anderen Ergebnisrücklagen“ sogar separat abstimmen. Daher stellt sich die Frage: Was sind eigentlich Rücklagen und wozu sind diese notwendig?

Für Privatpersonen ist dies einfach zu beantworten: Man legt Bargeld oder andere liquide Mittel zurück, auf die man im Notfall schnell zugreifen kann (Notgroschen). Bei Genossenschaften ist dies schon etwas komplizierter: Unsere Genossenschaft ist per Satzung verpflichtet 10 % des Bilanzgewinns in die gesetzliche Rücklage einzustellen und kann darüber hinaus weitere Rücklagen bilden. Da sich der Bilanzgewinn aber hauptsächlich aus der Wertsteigerung unserer Gebäude, Wohnungen und technischen Anlagen ergibt, besteht er nicht aus liquiden Mitteln („Geld“). Deshalb bestehen auch die Rücklagen nicht aus liquiden Mitteln. Anders als bei Privatpersonen dienen die Rücklagen auch nicht dazu, im Notfall schnell auf Geld zugreifen zu können, sondern zur Verlustdeckung (§ 42 der Satzung). D.h. wenn die Bilanz einen Verlust ausweist, wird dieser durch eine Entnahme aus den Rücklagen ausgeglichen. Dabei werden zuerst die übrigen Ergebnisrücklagen verwendet. Nur wenn diese nicht ausreichen sollten, wird die gesetzliche Rücklage herangezogen. Wenn Sie sich über die

Festlegungen zu finanztechnischen Themen in unserer Satzung informieren wollen, empfehlen wir in der Satzung das Kapitel VII (Rechnungslegung) zu lesen.

Die Satzung ist online zugänglich über:

https://gem-wohnstaetten-mainz.de/wp-content/uploads/2022/04/Satzung_Stand_April-2022.pdf

... Thema Gremien der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft

Nachdem die Corona-Epidemie endgültig überwunden zu sein scheint, konnten die beiden Mitgliederversammlungen der Jahre 2023 und 2024 wieder im gewohnten Rahmen im Intercity-Hotel am Mainzer Hauptbahnhof stattfinden.

Beide Versammlungen waren mit insgesamt 85 – 100 Mitgliedern sehr gut besucht und belegen das gestiegene Interesse an der Arbeit der Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle sowie auch der Leitungsorgane der Genossenschaft.

Allerdings lässt sich bei Gesprächen während der Versammlungen, besonders aber bei spontanen Gesprächen immer wieder feststellen, dass viele Mitglieder nicht genau benennen können, welche Organe der Genossenschaft es gibt und welche Funktionen diese Organe haben.

Dieser Teil der Mitgliederinformation soll deshalb die wichtigen Organe für das Funktionieren der Genossenschaft vorstellen.

- die Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist das höchste Beschlussgremium der Genossenschaft. Sie findet jedes Jahr jeweils in der ersten Jahreshälfte statt. Die Teilnahme steht allen Mitgliedern der Genossenschaft offen.

Die Mitgliederversammlung nimmt die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates entgegen und beschließt über die Entlastung dieser beiden Gremien. Wichtige Entscheidungen sind die Beschlüsse zur Verwendung des Jahresergebnis (u.a. Rücklagen und jährliche Dividende) sowie die Wahlen zum Aufsichtsrat.

- der Aufsichtsrat

Die 9 Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Mitgliederversammlung für die Amtszeit von jeweils drei Jahren gewählt. Wiederwahl ist möglich. Vorschläge für die Besetzung kann der Aufsichtsrat machen, es hat jedoch auch jedes Mitglied der Genossenschaft das Recht, sich für die Wahl zum Aufsichtsrat zu bewerben. Der Aufsichtsrat tagt mehrmals pro Jahr. Der Aufsichtsrat bildet Ausschüsse (Bauausschuss und Prüfungsausschuss), die sich zu regelmäßigen Sitzungen treffen.

- der Vorstand

Der aktuell vierköpfige Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft in allen geschäftlichen Angelegenheiten und vertritt sie juristisch nach außen. Das Vorschlagsrecht für die Vorstandbesetzung liegt beim Aufsichtsrat.

Der Vorstand trifft sich jeden Montagnachmittag in der Geschäftsstelle zu seinen Sitzungen. Bei Bedarf besteht für die Mitglieder der Genossenschaft die Möglichkeit, mit dem Vorstand zu Fragen der Wohnungsnutzung oder anderen Angelegenheiten einen Gesprächstermin zu vereinbaren.

... Thema Photovoltaik im Probetrieb

Um einen Beitrag zu leisten, die Energieversorgung nachhaltiger sicher zu stellen, wurde auf dem Dach der Liegenschaft in der Zelterstraße eine Photovoltaik-Anlage als Pilotprojekt installiert.

Die ersten Ergebnisse sind vielversprechend. Wenn die Pilotphase bis zum nächsten Jahr weiterhin gut läuft, ist beabsichtigt, weitere Liegenschaften mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten.

... Thema Überlegungen zur Form der Mitgliederinformation

Die alljährlichen Mitgliederinformationen werden bisher in Papierform den Mitgliedern zur Verfügung und darüber hinaus auf unserer Homepage zum Download bereitgestellt.

Es gibt nun erste Überlegungen, diese Form zu überdenken und durch andere Möglichkeiten der Kommunikation zu ersetzen. So könnte z. B. die Mitgliederinformation an diejenigen Mitglieder, deren E-Mail-Adressen in der Geschäftsstelle vorhanden sind, auf elektronischem Weg zugesandt werden.

Ein Verzicht darauf, die Mitgliederinformationen grundsätzlich nicht mehr an alle Mitglieder als Papierversion zu versenden, wäre ein Beitrag dazu, den Papierverbrauch zu verringern und somit einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Es ist daher geplant, in der kommenden Mitgliederversammlung über diese Frage zu diskutieren und eine Entscheidung zu treffen.

... Thema Parkplätze tauschen

Aus aktuellem Anlass wird daraufhin hingewiesen, dass ein Parkplatztausch ausschließlich mit Genehmigung durch die Genossenschaft zu erfolgen hat. Liegt eine solche Zustimmung nicht vor, haftet der vertraglich festgelegte Nutzer für alle Folgen, so z.B. auch bei Schäden aus dem Tausch.

... Thema Personelle Veränderungen in der Geschäftsstelle

Die langjährige Geschäftsstellenleiterin Frau Kurzrock scheidet zum 31.01.2025 aus. Sie hat sich immer für die Belange der Genossenschaft eingesetzt und hinterlässt große Fußstapfen.

Vorstand und Aufsichtsrat wünschen Frau Kurzrock eine erfüllte Zeit im Ruhestand und viele neue Eindrücke und Erlebnisse auf der neuen Etappe ihres Lebens.

Als Nachfolgerin wurde Frau Löw zum 15.09.2024 eingestellt, um eine umfassende Einarbeitung sicherzustellen. Bereits ab 01.09.2024 hat Herr Fiedler seine Arbeit in der Buchhaltung aufgenommen, um frühzeitig in die Nachfolge unserer im nächsten Jahr ausscheidenden engagierten Frau Korwitz eingearbeitet zu werden.

... Thema Jahresende

Vorstand und Aufsichtsrat danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im laufenden Geschäftsjahr geleistete Arbeit und Ihnen als Mitglieder für die Unterstützung

Ihnen allen wünschen wir eine ruhige Adventszeit, frohe Festtage und ein gutes und erfolgreiches Jahr 2025.

Und weil man sich zu Weihnachten etwas wünschen darf, hier unser Wunsch:

Die Genossenschaft lebt maßgeblich auch vom Engagement ihrer Mitglieder. Gegenseitige Rücksichtnahme und Hilfsbereitschaft innerhalb der Wohnquartiere sollten zu einem gedeihlichen Miteinander beitragen und der pflegliche Umgang mit den für alle Nutzerinnen und Nutzer vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen eine Selbstverständlichkeit sein.

Der Vorstand