



**Niederschrift über die 99. Mitgliederversammlung der
Baugenossenschaft Helmstedt eG vom 28.06.2023**

Teilnehmer/innen

60 stimmberechtigte Teilnehmer/innen, siehe anliegende Teilnahmeliste.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Feststellung der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit
2. Gedenken an die Verstorbenen
3. Jahresbericht des Vorstandes
4. Jahresbericht des Aufsichtsrates
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2022
6. Deckung des Bilanzverlusts 2022
7. Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021
8. Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
9. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, Veränderungen im Aufsichtsrat
10. Anträge und Anregungen
11. Sonstiges
12. Ehrungen

Zu TOP 1:

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Junglas, eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er beantragt, die Tagesordnung um **TOP 10 Anträge und Anregungen** zu erweitern.

Die Tagesordnung wird mit der vorgeschlagenen Änderung einstimmig beschlossen..

Als Schriftführerin wird Frau Jahr bestellt, als StimmzählerIn Frau Scheer sowie Herr Quoll. Die Beschlüsse ergehen einstimmig.

Die Einladung zur 99. Mitgliederversammlung wurde gem. § 33 Abs. 2 unserer Satzung am 11.06.2023 im Helmstedter Sonntag veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Einladungen in den Häusern ausgehängt, per Post versandt und auf der Website veröffentlicht. Der VdW konnte der Einladung leider nicht folgen. Bilanz, GuV, der Jahresbericht und der Bericht des Aufsichtsrates haben gem. § 39 der Satzung ab dem 12. Juni 2023 in der Geschäftsstelle zur Einsicht ausgelegt. Eingesehen hat kein Mitglied. Anträge zur Tagesordnung lagen bis zum 21.06.2023 nicht vor.

Zu TOP 2:

Herr Junglas bittet die Versammlung sich zu erheben um der seit der letzten Mitgliederversammlung verstorbenen Mitglieder zu gedenken. Verstorben sind:

Hans-Jürgen Wolter, Billfried Schnabel, Kathrin Schenke, Gisela Jaeckel, Kasimir Ciezar, Karl-Heinz Ehlers, sowie Ursula Mahlert.

Zu TOP 3:

Frau Wallis trägt den Jahresbericht des Vorstandes für das Jahr 2022 vor.

Organe der Genossenschaft

Der Aufsichtsrat besteht aus Klaus Junglas, 1. Vorsitzender, Jens Münstermann, stellvertretender Vorsitzender, Henning Konrad Otto, Prüfungsausschuss, Andrea Themann, Prüfungsausschuss, Dirk Baeslack, Bauausschuss und stellvertretender Schriftführer, Florian Düerkop, Schriftführer und Susanne Klein, ohne Amt. Frank Nitsche war bis zum 30.06.2022 der 1. Vorsitzende, Günter Quoll war bis zu seinem Ausscheiden am 30.06.2022, Mitglied im Bauausschuss.

Der Vorstand bestand im Jahr 2022 aus Gerd Hempel, Marlene Scheer und Svenja Wallis. Aktuell besteht er aus Gerd Hempel, Corinna Jahr und Svenja Wallis. Marlene Scheer ist mit Ablauf des 31.01.2023 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden.

Entwicklung der Mietobjekte

Der Bestand der Genossenschaft ist mit 19 Wirtschaftseinheiten, 157 Wohnungen, davon 1 eigengenutzte Einheit, 1 Gewerbeeinheit, 31 Garagen, 21 Einstellplätzen und 5 Geräteschuppen unverändert zum Vorjahr. Frau Wallis gibt einen Überblick über die Wohngebiete.

Investitionen in Häuser- und Wohnungsbestand

Für Investitionen in den Häuser- und Wohnungsbestand hat die Baugenossenschaft im Jahr 2022 insgesamt 315.977,28 € aufgewendet. Davon entfallen 225.429,63 € auf Instandhaltungskosten und 90.547,65 € auf Kosten für Modernisierungen. Frau Wallis gibt einen detaillierten Überblick über die getätigten Maßnahmen für die einzelnen Wohnhäuser.

Entwicklung der Mieten

Die Miete der Genossenschaft im Berichtsjahr beläuft sich auf durchschnittlich 4,15 €/m² (Vorjahr 4,11 €/m²). Die Mietspanne beginnt bei 2,87 €/m² für Wohnungen in der Schöninger Straße 14a und endet bei einer Wohnung mit 5,70 €/m² im Triftweg 37.

Um weiter am Markt bestehen zu können, ist eine kontinuierliche Instandsetzung unerlässlich. Dies und die steigenden Kosten erfordern eine individuelle Mieterhöhung pro Wohnung der Bestandsmieter/innen. Dies ist mit dem Aufsichtsrat beraten und beschlossen worden. Die Mieterhöhung ist am 01.01.2023 mit Zustimmungserklärung der Mieter/innen in Kraft getreten. Die neue durchschnittliche Miete beträgt nach der Erhöhung 4,33 €/m² und liegt damit immer noch deutlich unter dem inoffiziellen Mietenspiegel des Landkreises Helmstedt. Dieser liegt laut Statistik vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bei 6,38 €/m² (VJ 5,83 €/m²). Des Weiteren erfolgten im Berichtsjahr 2022 eine deutliche Mieterhöhungen im Rahmen von Neuvermietungen nach umfangreichen Modernisierungen und Renovierungen.

Die Garagenmieten betragen seit Januar 2016 einheitlich 30,00 €/Monat. Ausnahme mit 35,00 €/Monat bilden die Garagen auf dem Grundstück Diamantenweg 3-5a. Die Mieten für die PKW-Einstellplätze betragen seit Einführung der Parkmöglichkeiten 10,00 €/Monat.

Mitgliederentwicklung und Genossenschaftsguthaben

Am 31.12.2022 hatte die Genossenschaft 323 Mitglieder mit 2.538 Anteilen. Das sind 11 Mitglieder und 115 Anteile weniger als im Vorjahr. Hier macht sich die hohe Altersstruktur der Mitglieder und das daraus resultierende natürliche Ausscheiden bemerkbar. Das Geschäftsguthaben aller Mitglieder beträgt 634.500,00 €

§ 49 GenG

Es wird in diesem Bericht auch darauf eingegangen, ob und in welchem Umfang den Mieter/innen bzw. Mitgliedern Darlehen gewährt wurden. Darlehen in diesem Sinne sind z.B. die Ratenzahlung der fälligen Genossenschaftsanteile oder die Abzahlung von Mietschulden in Raten.

Diese Darlehen sind bis zu einem Betrag von 2.500,00 € pro Mitglied begrenzt. Insgesamt darf die Genossenschaft nicht mehr als 25.000,00 € im Jahr stunden lassen.

Rückständige Mieten oder Mietbestandteile

Die Mietforderungen betragen im Berichtsjahr 1.408,13 €. Hier handelt es sich um Mietrückstände von zwei Mieter/innen und Forderungen aus Nebenkostennachzahlungen.

Rückstände auf Genossenschaftsguthaben

Im Berichtsjahr wurde zwei Mitgliedern ein Gesamtbetrag von 1.250,00 € gestundet.

Vermögenslage

Bilanzsumme 2021	2.856.908,45 €
Bilanzsumme 2022	2.743.504,80 €
Verringert um	113.403,65 €

Finanzlage:

Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die liquiden Mittel betragen zum 31.12.2022

386.682,34 €

Ertragslage:

Jahresfehlbetrag	- 34.833,32 €
Gewinnvortrag aus 2021	28.429,82 €
Bilanzverlust	- 6.403,50 €

Gründe für den Jahresfehlbetrag sind hauptsächlich erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Baugenossenschaft sieht sich als Dienstleistungsunternehmen und ist gut im Markt positioniert. Im Rahmen des Risikomanagements werden alle wesentlichen Indikatoren betrachtet, die durch diese Rahmenbedingungen zu Mietausfällen, längerfristigen Leerständen und Einnahmемinderungen führen können.

In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat wird die Modernisierung der Wohnungsbestände auch im laufenden Geschäftsjahr auf Grundlage der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung weiter fortgesetzt. Der durchschnittliche Leerstand beträgt 3 Monate. Ein Grund dafür ist die Kündigungsfrist des neuen Mieters. Der Leerstand wird für Schönheitsreparaturen und Renovierungen genutzt. Eine umfassende Modernisierung einer Wohnung braucht oft 4-6 Monate.

In naher Zukunft kann sich der Leerstand verlängern, da die Handwerksbetriebe durch ein stark erhöhtes Auftragsvolumen verspätet mit den Arbeiten beginnen können bzw. werden. Die Beschaffung der Materialien wird auch problematischer. Darüber hinaus werden die Materialkosten und Arbeitslöhne steigen.

Zukünftig werden aufgrund der Altersstruktur der Mieter/innen vermehrt Kündigungen eingehen. Da viele Mieter/innen zum Teil mehrere Jahrzehnte in einer Wohnung leben, ist eine umfassende Modernisierung der Wohnung unabdingbar. Die Kosten einer Grundmodernisierung liegen je nach Größe der Wohnung zwischen 50.000,00 € und 63.000,00 €.

Bei Bedarf werden die Badezimmer auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter/innen umgebaut. Hier liegen die Kosten bei ca. 8.000,00 € bei einem Teilumbau und ca. 22.000,00 € bei einem Komplettumbau. Es wird intern geprüft, ob und in welchem Umfang diese Umbaumaßnahmen noch getragen werden können. Im Blick behalten wird auch die Altersstruktur der Mitglieder, die keine Mieter/innen sind. Auch da werden in den nächsten Jahren aufgrund des Alters vermehrt Kündigungen eingehen. Viele ältere Mitglieder haben die maximale Höhe der Genossenschaftsanteile voll ausgeschöpft. Durch die Auszahlung der Genossenschaftsanteile wird das Eigenkapital sinken.

Im Berichtsjahr sind 17 Kündigungen (Vorjahr 13) eingegangen. Davon sind zwei Mietparteien innerhalb der Genossenschaft umgezogen, drei Mieter/innen sind verstorben und die übrigen sind aus persönlichen Gründen z.B. Hausbau ausgezogen. Zurzeit stehen 4 Wohnungen leer. 2 davon werden umfassend modernisiert.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet. Weitere außergewöhnliche Risiken sind zurzeit nicht erkennbar. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die jederzeit die Zahlungsfähigkeit sicherstellt.

Da kein Gewinn erwirtschaftet worden ist, ist kein Gewinnverwendungsvorschlag vorzunehmen.

Vorschlag zum Ausgleich des Bilanzverlustes:

Entnahme aus den anderen Ergebnisrücklagen i. H. v. 6.403,50 €.

Schlussbemerkungen

Auch in einem entspannten Wohnungsmarkt in der Region Helmstedt wird die erfolgreiche Renovierungs- und Modernisierungsstrategie, soweit es die finanziellen Mittel zulassen, fortgeführt. Die Baugenossenschaft sieht sich in der Verantwortung gegenüber seinen Mitgliedern und wird deshalb auch in Zukunft konsequent die Weiterentwicklung der Bestände vorantreiben. Auch in Hinblick auf die Energiewende. Das Ziel ist es, den Bedürfnissen der Mieter/innen und Mitglieder gerecht zu werden, die Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Genossenschaft weiter positiv zu entwickeln und dadurch die Vermietbarkeit der Bestände dauerhaft zu sichern.

Frau Wallis macht darauf aufmerksam, dass es sich bei den Modernisierungen nicht um Luxusmodernisierungen handelt, sie entsprechen dem heutigen Standard. Weiterhin bittet sie darum, bei Unzufriedenheiten den direkten Kontakt zur Geschäftsstelle zu suchen, denn nur so kann entsprechend Abhilfe geschaffen werden. Unter anderem aufgrund diverser gesetzlicher Änderungen, werden die Nebenkostenabrechnungen voraussichtlich Anfang Herbst erstellt und verschickt werden. Nach der gesetzlichen Vorgabe sind die Abrechnungen bis zum 31.12. eines jeden Jahres für das Vorjahr zu erstellen. Die Vorauszahlungspauschalen werden dem Verbrauch angepasst werden.

Herr Junglas bedankt sich bei Frau Wallis für die ausführliche Berichterstattung und stellt ihn zur Aussprache. Wortmeldungen gibt es keine.

Beschluss:

Der Bericht des Vorstandes wird von der Versammlung einstimmig angenommen.

Zu TOP 4

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Junglas, verliest den Jahresbericht des Aufsichtsrates. Dieser lag bereits seit dem 12.06.2023 in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Er erwähnt die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand sowie die umfassende Berichterstattung während der zwei stattgefundenen Sitzungen. Themen waren u. a. die Aufnahme von drei aus der Ukraine geflüchteten Familien, der Wirtschafts- und Finanzplan 2022/2023, die Veränderungen im Vorstand, die Fortschreibung des

Modernisierungsplanes 2022/2023, die Beschlussfassung über Mieterhöhungen zum 01.01.2023, die Modernisierungen und Instandhaltungen, die Vermietungssituation sowie die Altersstruktur der Mitglieder. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung überzeugt und kam damit seiner Pflicht gem. § 27 (1) GenG und § 25 (1) der Satzung der Baugenossenschaft Helmstedt eG nach.

Beschluss:

Der Bericht des Aufsichtsrates wird von der Versammlung einstimmig angenommen.

Zu TOP 5:

Wie den Ausführungen von Frau Wallis zu entnehmen ist, beträgt der Bilanzverlust 6.403,50 €. Damit sind die Gewinnvorträge der Baugenossenschaft aufgebraucht. Für das Corona- und Verlustjahr 2022 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, keine Dividende auszuschütten.

Die Mitgliederversammlung fasst einstimmig folgenden den Beschluss:

Der Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) wird in der vorliegenden und dargestellten Form festgestellt. Für das Geschäftsjahr 2022 erfolgt keine Auszahlung der Dividende.

Zu TOP 6:

Den Bilanzverlust des Jahres 2022 i. H. v. 6.403,50 € gilt es abzudecken.

Die Mitgliederversammlung entscheidet über den Ausgleich des Bilanzverlustes. In der Bilanz zum 31.12.2022 werden Andere Ergebnismrücklagen i. H. v. 536.889,98 € ausgewiesen.

Dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat folgend beschließt die Versammlung einstimmig:

Der Bilanzverlust des Jahres 2022 in Höhe von 6.403,50 € wird durch Inanspruchnahme der Ergebnismrücklagen ausgeglichen (§ 42 der Satzung).

Zu TOP 7:

Herr Junglas trägt das zusammengefasste Ergebnis des VdW über die Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 vor. Vom VdW gibt es keine Beanstandungen. Wortmeldungen bestehen nicht. Der Bericht wurde der Mitgliederversammlung somit zur Kenntnis gegeben.

Zu TOP 8:

Aus der Mitte der Versammlung stellt Frau Germer-Wemjes den Antrag auf Entlastung des Vorstandes.

Die Entlastung des Vorstandes wird von der Mitgliederversammlung einstimmig beschlossen.

Frau Germer-Wemjes stellt alsdann den Antrag auf Entlastung des Aufsichtsrates.

Der Entlastung des Aufsichtsrates wird von der Mitgliederversammlung einstimmig beschlossen.

Herr Junglas stellt die Entlastung des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates fest und bedankt sich bei der Versammlung für das Vertrauen.

Zu TOP 9:

Dirk Baeslack scheidet auf eigenen Wunsch nach der heutigen Versammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Nach dem Ausscheiden von Herrn Baeslack besteht der Aufsichtsrat aus 6 Mitgliedern. Gemäß § 24 der Satzung muss der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern bestehen. Eine Nachbesetzung könnte heute erfolgen.

Herr Junglas bittet um Vorschläge für die Besetzung des frei gewordenen Mandats im Aufsichtsrat. Aus der Versammlung gibt es keine Vorschläge, somit besteht der Aufsichtsrat weiter aus den bereits benannten Personen.

Herr Junglas gibt bekannt, dass er vereinbarungsgemäß zum 30.06.2023 vom Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrates zurück tritt. Er bleibt weiterhin Mitglied des Aufsichtsrates und wird sein Amt im Prüfungsausschuss ausüben. Daher hat sich der Aufsichtsrat durch Wahl vom 14.06.2023 neu aufgestellt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates ist ab dem 01.07.2023 Jens Münstermann. Die stellvertretende Vorsitzende ist Andrea Themann. Beide stellen sich der Versammlung vor.

Zu TOP 10:

Anträge oder Anregung aus der Versammlung heraus bestehen nicht.

Zu TOP 11:

Es gibt keine Meldungen zum TOP sonstiges.

Zu TOP 12:

Herr Junglas ehrt Marlene Scheer für fast **40 Jahre Vorstandsarbeit** für die Baugenossenschaft und versichert ihr den außerordentlichen Dank des Aufsichtsrates.

Dirk Baeslack wird für seine **27jährige Tätigkeit** im Aufsichtsrat geehrt. Herr Junglas bedankt sich auch bei ihm für seinen geleisteten Einsatz.

Für 40jährige Mitgliedschaft wird geehrt:

Ina Germer-Wemjes

Für 25jährige Mitgliedschaft werden geehrt:

Rosemarie Stutzkowski

Andreas Thier

Ingeborg Lunow

Hannelore Heupke

Iris Schwab

Ein weiterer Dank wird dem Ehepaar Engel ausgesprochen. Sie werden für 39 Jahre Mitgliedschaft und Tätigkeit als Hauswart geehrt. Gesundheitsbedingt müssen sie die Baugenossenschaft verlassen.

Ein besonderer Dank für genossenschaftlichen Einsatz wird

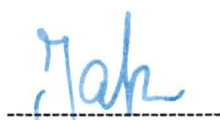
Rosemarie Lür
Ingeborg Loock und
Dieter Lange (in Abwesenheit)

ausgesprochen.

Herr Junglas teilt mit, dass eine Niederschrift der Versammlung erstellt wird und diese im Büro der Baugenossenschaft eingesehen werden kann. Wortmeldungen liegen nicht vor. Er bedankt sich bei den Anwesenden für die Aufmerksamkeit und schließt die Versammlung um 19:10 Uhr.

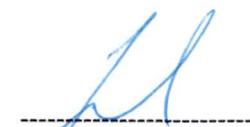
Helmstedt, den 05.07.2023

Protokollführerin



(Jahr)

Versammlungsleiter



(Junglas)

Vors. d. Aufsichtsrates



(Münstermann)