



WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT SAALFELD EG

PROTOKOLL ÜBER DIE GENERALVERSAMMLUNG VOM 15.06.2019 IM OBERGESCHOSS DES FIRMENSITZES, GROBESTRAÙE 13, 07318 SAALFELD FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

BEGINN: ca. 8:30 Uhr

ENDE: ca. 10:45 Uhr

- | | |
|--|----|
| - Stimmberechtigte Anwesende: | 83 |
| - Stimmberechtigte Anwesende nach dem Frühstück: | 81 |

davon

- | | |
|-----------------|--|
| - Aufsichtsrat: | Herr Lucke – Vorsitzender
Frau Barth – stellvertretende Vorsitzende
Frau Lachmann
Frau Ziener
Frau Eilhauer
Herr Möller |
| - Vorstand: | Frau Schmidt
Herr Nigrin
Herr Bauer |

Eröffnung und Begrüßung

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Lucke begrüßt als Leiter der Generalversammlung alle anwesenden Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG (nachfolgend WG genannt), die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie die Mitarbeiter der WG. Er stellt sich als Leiter der Versammlung vor und informiert die Anwesenden über folgendes:

- Alle Mitglieder der WG sowie der Prüfungsverband haben die Einladung zur Generalversammlung gemäß § 32 unserer Satzung form- und fristgerecht erhalten.
- Nachträgliche Beschlussvorlagen wurden nicht eingereicht.

Herr Lucke eröffnet die Generalversammlung und überträgt die Moderation der Generalversammlung an Herrn Nigrin, Mitglied des Vorstandes.

Aufsichtsratsvorsitzender:	Hans-Jürgen Lucke	Sitz der WG:	Saalfeld
Vorstand:	Isabel Schmidt	Reg.-Gericht:	Jena
	Philipp Nigrin	Reg.-Nr.:	200051
	Martin Bauer	Steuer-Nr.:	161/136/02671

Herr Nigrin begrüßt alle Teilnehmer und verliest anschließend die noch ausstehenden Punkte der Tagesordnung gemäß Einladung.

ca. 8:30 Uhr	Bekanntgabe der Protokollantin Information des Vorstandes zur aktuellen Entwicklung Bericht des Aufsichtsrates Bericht über die ges. Prüfung für das Geschäftsjahr 2017
ca. 9:30 - 10:00 Uhr	Frühstückspause
ca. 10:00 Uhr	Diskussion Beschlussfassung zu den Vorlagen
ca. 11:00 Uhr	Schlusswort

Im Präsidium nehmen Platz:

◆ Frau Schmidt	Vorstand Ökonomie
◆ Herr Lucke	Aufsichtsratsvorsitzender
◆ Frau Barth	stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
◆ Herr Bauer	Vorstand Technik
◆ Herr Nigrin	Vorstand Betreuung

Herr Nigrin weist die Anwesenden auf folgendes hin:

- die Versammlung ist beschlussfähig;
- die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen;
- das Protokoll der Generalversammlung kann nach der Veranstaltung in den Räumen der WG Saalfeld und im Internet eingesehen werden;
- Benennung der Stimmenzähler: Herr Born und Herr Freundel

Als Protokollantin stellt Herr Nigrin die Mitarbeiterin der WG, Frau Lömpke, vor.

Die Versammlung beginnt mit der Information des Vorstandes zur aktuellen Entwicklung und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Information des Vorstandes zur aktuellen Entwicklung

Herr Bauer, Vorstandsmitglied, informiert in einer bildreichen Präsentation über die aktuelle Entwicklung und die zukünftigen Planungen des Unternehmens.

Bericht des Aufsichtsrates

Herr Lucke verliest den Bericht des Aufsichtsrates (Anlage I).

Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2017

Frau Barth verliest, im Wortlaut, den zusammengefassten Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2017.

Herr Nigrin dankt Frau Barth für ihre Ausführungen und lädt die Anwesenden anschließend zu einem gemeinsamen Frühstück ein.

Zudem bittet er die anwesenden Mitglieder, sich während der Diskussion auf die Inhalte der Unterlagen zur Generalversammlung zu beschränken. Es können Probleme, die sich aus dem Alltag ergeben, in der Pause oder im Anschluss der Versammlung geklärt werden.

Frühstückspause – ca. 9:15 Uhr bis ca. 9:45 Uhr

Diskussion – Beginn 9:45 Uhr

Herr Nigrin eröffnet die Diskussion. Er weist darauf hin, dass Name und Anschrift, wegen der Protokollführung deutlich zu nennen sind. Zudem bittet er die anwesenden Mitglieder um eine sachliche und ruhige Gesprächsführung.

Mitglied:

Herr M., Kircherstr. richtet seine Frage an den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Lucke. Er nimmt Bezug auf ein bereits mit ihm persönlich geführtes Gespräch. Herr M. beantragt, dass Frau I. Schmidt, Vorstandsmitglied, von ihrer Position abberufen wird. Er fragt, wie die weitere Vorgehensweise ist.

Herr Lucke teilt Herrn M. mit, dass er einen schriftlichen Antrag mit Angaben von Gründen an den Aufsichtsrat richten muss. Dieser wird gemeinsam besprochen und Herrn M. im Anschluss eine Entscheidung mitgeteilt.

Herr M. richtet lobende Worte an die Mitarbeiter Frau König, Frau Patzert und Herrn Stengel. Er schätzt ihr stets kompetentes und freundliches Auftreten. Ebenso weist er auf die geleistete Arbeit von Hr. Nigrin als Part des Vorstandes hin und wie er den vorwiegenden Umgang mit Mietern, als schwierige Aufgabe, meistert.

Herr Nigrin bedankt sich für die Worte.

Mitglied:

Herr S., Adlerstr. lobt die geleistete Arbeit der WG. Er bringt drei Anliegen vor:

1. Bezugnahme auf den geplanten Neubau 2020

Er schlägt vor, technische Mittel in der Generalversammlung zu nutzen, um die Wohnungsgrundrisse von geplanten Neubauten anschaulich darzustellen.

Herr S. interessiert sich zudem für die Kosten (Gesamtkosten und Kosten/m²) des zukünftigen Neubaus in der Albert-Schweitzer-Straße. Ihm ist bekannt, dass die Kosten/m², laut Statistik in Thüringen zwischen ca. 1.650,00 EUR – 1.750,00 EUR liegen.

2. Verweis auf die Änderung der Satzung § 2

Herrn S. bemängelt die Änderung des Begriffes „vermitteln“ in „veräußern“. Ihm sind Informationen des obersten Gerichtshofes bekannt, dass Genossenschaften Wohnraum ohne Zustimmung ihrer Mitglieder verkauften. Er möchte der WG aber nichts unterstellen.

3. Anmerkung zu den Heizkosten Adlerstraße 2-4

Herr S. äußert, dass die Gaskosten, für das Gebäude Adlerstr. 2-4, bei rund 4.000,00 EUR lagen und die Heiznebenkosten, für z.B. Pumpenstrom, bei ca. 2.000,00 EUR. Er fragt nach der Angemessenheit der Kosten. Zudem ist ihm bekannt, dass die WG sich von einigen Dienstleistungsunternehmen getrennt hat. Er bittet den Vorstand, unter Betrachtung der Heizkosten, diesbezüglich zu beraten.

Herr Bauer antwortet zu 1., dass die Baumaßnahme im Juni 2019 beginnen wird, so dass die Baufertigstellung voraussichtlich im August 2020 erfolgen wird.

Die Neubaukosten für 20 Wohneinheiten betragen 2,695 Mio. EUR. Der Baupreis pro m² liegt bei ca. 2.000,00 EUR. Die WG nutzte, mit der Firma BARU, die Vorteile des „Wiederkehrenden Bauens“. Das geplante Gebäude wird dem Neubau A.-Schweitzer-Str. 72 entsprechen. Somit können die Ingenieurkosten eingespart werden. Es ist nicht möglich günstiger zu bauen, da die Firmen auf Grund der sehr guten Auftragslage bei der Preisgestaltung am längeren Hebel sitzen.

Herr Bauer informiert Herrn S., dass die Baupreise in den letzten 2-3 Jahren über 30 % angestiegen sind. Die Preise steigen schneller, als sie statistisch erhoben werden können.

Herr Bauer teilt mit, dass es vom GdW die Initiative „Seriell Bauen“ gibt. Es ist möglich, dass die WG bei der Planung des nächsten Neubaus auf diese Initiative zurückgreift. Beim „Seriellen Bauen“ sind die Preise mit verschiedenen Großbaufirmen über 5 Jahre vertraglich festgelegt. Die Baukosten betragen zwischen ca. 1.900,00 EUR/m² (einfacher Baustandard) bis 2.500,00 EUR/m².

Herr Nigrin fragt Herrn S. zu 2., ob er sein Anliegen zur Satzungsänderung direkt klären kann, da im Anschluss der Diskussion darüber abgestimmt wird.

Mitglied:

Herr S., Adlerstr. fragt sich, ob die Generalversammlung das oberste Gremium der Genossenschaft ist und Entscheidungen, z.B. die Veräußerung von Gebäuden, mit bestimmen kann. Er nimmt Bezug auf eine Berliner Genossenschaft, die ohne Abstimmung ihrer Mitglieder, einen Teil ihres Wohnungsbestandes verkaufte. Die darauffolgende Klage der Mitglieder wurde vom Bundesgerichtshof abgewiesen. Der Vorstand handelte rechtens. Daher interessiert Herrn S., welche Absichten der Vorstand und der Aufsichtsrat mit der Satzungsänderung haben.

Hr. Nigrin teilt mit, dass seitens der WG keine Entscheidungen, z.B. eine Veräußerung mehrerer Wohnungsobjekte, ohne demokratische Abstimmung mit den Mitgliedern, getroffen werden. Die WG verkaufte eine leere Wohnung und kaufte zum Tausch eine Wohnung am Rainweg. Der Aufsichtsrat wurde im Vorfeld darüber verständigt und gab als „Sprachrohr aller Mitglieder“ seine Zustimmung. Sollte der Vorstand in Erwägung ziehen, ein Objekt veräußern zu müssen, wird es Thema in der Generalversammlung sein.

Hr. Bauer stimmt Herrn Nigrin zu und bestätigt, dass der Verkauf eines größeren Wohnungsbestandes nicht erfolgen wird. Er teilt der Versammlung mit, dass der vtw (Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) der WG empfiehlt, die bestehende Satzung an die neue Mustersatzung des GdW's anzugleichen um diese rechtssicherer zu gestalten.

Zudem weist Herr Bauer darauf hin, dass die WG plant, möglichst viele Eigentumswohnungen am Rainweg zurückzukaufen, um Sanierungsvorhaben entscheiden und durchsetzen zu können. Ein Rückkauf kann teilweise nur unter entsprechender Gegenleistung, z.B. Verkauf einer Wohnung aus einem anderen Eigentumsobjekt, erfolgen. Hr. Bauer versichert, dass Entscheidungen nur zum Wohle der Genossenschaft getroffen werden. Es ist nicht Ziel den Wohnungsbestand zu verringern. Er teilt mit, dass der Aufsichtsrat immer schriftlich über Vorhaben wie eine Wohnung zu erwerben bzw. zu verkaufen, informiert wird. Herr Bauer weist darauf hin, dass die Mitglieder den Aufsichtsrat im Vertrauen wählten und dieser den Vorstand überwacht und kontrolliert.

Mitglied:

Herr Z., Lendenstreichstr. schließt sich den Anmerkungen von Herrn S., hinsichtlich der Änderung des § 2 der Satzung, an.

Er teilt mit, dass den Mitgliedern das Vertrauen fehlt. Ihm ist bekannt, dass Genossenschaften anderer Städte ihre Gebäude in private Hände verkauften und die Mieter dadurch eine drastische Mieterhöhung erhielten. Herr Z. befürchtet, dass es ihm ebenso widerfährt.

Des Weiteren erkundigt sich Herr Z., ob bei den Erdgeschosswohnungen der Neubauten ein Sichtschutz vorgesehen ist, da die Terrassen durch Anwohner leicht einsehbar sind. Er schlägt das Pflanzen einer Hecke oder Ähnliches vor.

Herr Nigrin äußert, bezugnehmend auf die geplante Änderung des § 2 der Satzung, sein Verständnis für die Sorgen der Mitglieder. Er bietet persönliche Gespräche mit dem Vorstand an und bestätigt erneut, dass keine Veräußerungen geplant sind.

Zum Thema Sichtschutz an den Erdgeschosswohnungen der Neubauten gibt Herr Nigrin aktuell keine Erklärung ab. Er nimmt den Vorschlag von Herrn Z. an. Der Vorstand wird gemeinsam über eine optisch ansprechende Sichtschutz-Lösung nachdenken. Ergänzend weist Herr Nigrin darauf hin, dass die Mieter die Wohnsituation vor Einzug kannten und sich dafür entschieden haben. Zudem sind die modernen Wohnungen sehr schön und können zu erschwinglichen Mietpreisen bewohnt werden.

Herr Bauer:

Betreffend der Befürchtung, dass die WG plant Gebäude zu verkaufen, informiert Herr Bauer die Mitglieder darüber, dass in der bisher gültigen Satzung im § 2 der Begriff „vermitteln“ steht. Der Begriff wurde lediglich durch den GdW präzisiert. Es war der WG bereits möglich, Wohnungen zu veräußern.

Herr Nigrin informiert, dass der vtw in Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsverbänden das Statut der Genossenschaft novellierte. Es ist eine gesetzliche Vorgabe die von der WG intern genauestens geprüft wurde.

Mitglied:

Herr W., Am Bernhardsgraben

Herr W. gibt an, dem aktuellen Vorstand zu vertrauen. Sollte jedoch wieder ein Vorstandwechsel stattfinden ist nicht gewährleistet, dass die WG keine Veräußerungen ihrer Gebäude vornimmt.

Herr Lucke:

Laut derzeitiger Satzung kann der Vorstand Bauten vermitteln. Das setzt die Zwischenschaltung eines Maklers voraus. Mit Übernahme des Begriffes „veräußern“ ist die Genossenschaft ohne Einschaltung eines Vermittlers handlungsfähig.

Mitglied:

Herr W., Kircherstr. gibt an, dass er einen gemeinnützigen Verein leitete. Es gab zwei Personen die gemäß Satzung den Verein gerichtlich und außergerichtlich vertraten. Die Vertretung war erst durch den Vorschlag der Mitglieder möglich. Er fragt, wer den Verkaufserlös bei Veräußerung eines Gebäudes erhält.

Herr Nigrin:

Der Verkaufserlös fließt der Genossenschaft zu.

Herr W. fragt, ob der Vorstand allein über Veräußerungen von Gebäuden entscheiden darf.

Herr Nigrin antwortet, dass die Entscheidung möglich ist und die vom Vorstand getätigten Geschäfte vom Aufsichtsrat geprüft werden.

Herr W. lehnt die Änderung des § 2 der Satzung hinsichtlich des Begriffes „veräußern“ ab.

Herr Nigrin bittet die Mitglieder mit Handzeichen über die Änderung des Begriffes „vermitteln“ in „veräußern“ abzustimmen.

Es erfolgt die Abstimmung durch Handzeichen. Die Mehrzahl der anwesenden Mitglieder stimmt gegen die Begriffsänderung. Herr Nigrin bestätigt, dass der Begriff „vermitteln“ in der neuen Satzung beibehalten wird.

Mitglied:

Frau H., Saalstr. hat Bedenken, dass das Gebäude Saalstraße veräußert werden soll, da es separat zu anderen Wohnobjekten der WG liegt.

Herr Nigrin bestätigt Frau H., dass das Gebäude in der Saalstraße auf keinen Fall verkauft wird.

Mitglied:

Herr F., Grobestr. hat Bedenken, dass seine Wohnung durch die WG verkauft wird, da sie sich in einem Eigentumsobjekt befindet.

Herr Bauer beruhigt Herrn F., dass seine Wohnung nicht veräußert wird, solange er darin wohnt.

Mitglied:

Frau E., Kircherstr. beklagt den Ablauf des Türeinbaus in der Kircherstraße 13. Sie lobt, dass der Türeinbau am 03.03.2019 sehr gut geklappt hat aber die Anschlussarbeiten (Malerarbeiten, Reinigung) nicht erfolgten, so dass das Treppenhaus einige Wochen in einem katastrophalen Zustand war. Sie gibt an, oft unzufrieden mit der Reinigungsfirma zu sein. Frau E. fragt, ob die WG Einfluss auf die Arbeitsqualität der Firmen hat.

Herr Bauer antwortet, dass bei den Arbeiten in der Kircherstr. 13 unglückliche Umstände zusammen kamen. Die Malerfirma hat den elektronischen Auftrag nicht erhalten und wusste daher nichts von den anstehenden Arbeiten. Erst nach Hinweis durch den Hausbewohner Herr J. bemerkte es die WG und prüfte umgehend die Situation. Noch am selben Tag begann die Firma Makosa mit den Malerarbeiten. Zudem kam es zu einem Informationsverlust, da der dafür zuständige Mitarbeiter der WG erkrankte.

Herr Bauer bittet die Mitglieder um schnelle Rückinformation, sobald Missstände bemerkt werden.

Herr Nigrin informiert Frau E., dass ihre Kritik an den Arbeiten der Reinigungsfirma zu Protokoll genommen werden und dem nachgegangen wird. Herr Großmann, Mitarbeiter der WG, führt regelmäßig Kontrollen der Firmen durch. Aufgrund der Gebäudevielfzahl sind nur Stichproben möglich. Hr. Nigrin bittet die Mitglieder um kurzfristige Rückinformation sobald ihnen auffällt, dass die Reinigungsfirma mangelhaft arbeitet.

Mitglied:

Hr. S., Kircherstr. merkt an, dass die Mitglieder froh über eine junge Führungsriege sein können. Ihm ist bekannt, dass in jedem größeren Unternehmen Veränderungen vorgenommen werden um zeitgemäß arbeiten zu können.

Er sagt, dass die WG auf einem guten Weg ist.

Mitglied:

Frau H., Kircherstr. findet, dass die Dauer der Bestellung des Vorstandes in der Satzung zu allgemein formuliert ist. Sie bittet um Erläuterung.

Herr Nigrin antwortet, die Erstbestellung beträgt 3 Jahre. Bei Wiederbestellung ist ein Bestellzeitraum von max. 5 Jahren möglich. Sollte die Leistung des Vorstandes unzureichend sein, kann er abberufen werden. Je nach vertraglicher Vereinbarung ist dann der Einsatz in der vorhergehenden Position im Unternehmen möglich.

Mitglied:

Frau Ö., Rainweg bittet im Auftrag ihrer Nachbarin Frau H. darum, dass nach Entfernung der alten Treppen (zum Innenhof) neue Treppen errichtet werden. Da Frau H. geh- und sehbehindert ist, bereitet es ihr viel Mühe mit dem Rollator zu ihrem Gartengrundstück zu gelangen.

Herr Nigrin antwortet Frau Ö., dass er den Wunsch der Mieter kennt und Verständnis dafür hat. In der Generalversammlung werden nur Themen der Genossenschaft entschieden. Bei dem Rainweg 74-94 handelt es sich um ein Eigentumsobjekt. Die WG hat zwar ein Stimmrecht aber nicht die alleinige Entscheidungsgewalt.

Die Baumaßnahmen wurden gründlich mit der Eigentumsverwalterin der WG, Frau Kröger, besprochen. Da der Kostenaufwand für den Neubau der Treppen unverhältnismäßig hoch wäre, entschied sich die Eigentumsgemeinschaft Rainweg 74-94 dagegen.

Mitglied:

Frau G., Am Bernhardsgraben erkundigt sich zu den Gerüchten, dass am Bernhardsgraben 50-72 ein Abriss erfolgen soll.

Herr Nigrin teilt Frau G. mit, dass am Bernhardsgraben 50-72 umfassende Baumaßnahmen geplant sind. Zum jetzigen Zeitpunkt kann darüber keine konkrete Aussage erfolgen. Sobald Details bekannt sind, werden alle betroffenen Mitglieder schriftlich informiert.

Beschlussfassung

Herr Nigrin weist darauf hin, dass die Abstimmung per Handzeichen erfolgt und die einfache Mehrheit ausreichend ist. Er liest die Beschlussvorlagen einzeln vor und ruft jeweils zur Abstimmung auf:

BESCHLUSSVORLAGE I

Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018

Zustimmungen: 78
Enthaltungen: 0
Gegenstimmen: 0

Der Vorstand nimmt nicht an der Abstimmung teil.

BESCHLUSSVORLAGE II

Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Zustimmungen: 75
Enthaltungen: 0
Gegenstimmen: 0

Die Mitglieder des Aufsichtsrates nehmen nicht an der Abstimmung teil.

BESCHLUSSVORLAGE III

Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018

Zustimmungen: 81
Enthaltungen: 0
Gegenstimmen: 0

BESCHLUSSVORLAGE IV

Gewinnverwendung

Zustimmungen: 81
Enthaltungen: 0
Gegenstimmen: 0

BESCHLUSSVORLAGE V

Satzungsänderung

Zustimmungen: 78
Enthaltungen: 1
Gegenstimmen: 2

Herr Nigrin bedankt sich und überträgt das Wort an Herrn Lucke.

Schlusswort

Herr Lucke bedankt sich im Namen des Aufsichtsrates bei den Mitgliedern für ihr Erscheinen. Er versichert, dass der Aufsichtsrat auch im kommenden Jahr seine Tätigkeit mit größter Sorgfalt ausüben wird. Herr Lucke dankt dem Vorstand, den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie allen Mitarbeitern für deren geleistete Arbeit. Er wünscht allen Anwesenden persönliches Wohlergehen und viel Erfolg für die zukünftige gemeinsame Zusammenarbeit im Interesse der WG.



.....
Aufsichtsratsvorsitzender



.....
Vorstand

Saalfeld, den 03.07.2019.....

Anlage: Anlage I Bericht des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsvorsitzender:	Hans-Jürgen Lucke	Sitz der WG:	Saalfeld
Vorstand:	Isabel Schmidt	Reg.-Gericht:	Jena
	Philipp Nigrin	Reg.-Nr.:	200051
	Martin Bauer	Steuer-Nr.:	161/136/02671

Saalfeld, den 17.04.2019

Anlage 2 zu den Unterlagen zur Generalversammlung am 15.06.2019

Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang zur Bilanz, wurde dem Aufsichtsrat am 13.03.2019 vorgelegt. Mitglieder des Aufsichtsrates führten stichprobenartige Kontrollen durch. Es wurden keine Fehler oder Mängel festgestellt. Anlässlich der Beratung des Aufsichtsrates am 27.03.2019 genehmigte der Aufsichtsrat die Jahresabschlussunterlagen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt die Feststellung des Jahresabschlusses gemäß dem Beschluss III und die Gewinnverwendung gemäß dem Beschluss IV (Anlage 4).

Mit freundlichen Grüßen
Hans-Jürgen Lucke
im Auftrag des Aufsichtsrates der
Wohnungsgenossenschaft Saalfeld eG