

Mitgliederinformation 2009

111. ordentliche Mitgliederversammlung - Mitglieder beschließen 2 % Dividendenausschüttung

Zur 111. Mitgliederversammlung am 26. Juni 2009 begrüßte Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Grimm die anwesenden Mitglieder diesmal im Saal des Blinden- und Sehbehindertenvereins Rheinhessen e.V.

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

Anschließend berichtete der Vorstandsvorsitzende Horst Maus über das Geschäftsjahr 2008. Zunächst referierte er über die Wirkungen des demografischen Wandels, die allgemeine wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Mietpreise. Anschließend nahm er Stellung zur wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft und nannte ausgewählte Kennzahlen. Weitere Themen waren die „zweite Miete“, die Maßnahmenswerpunkte der Jahre 2008 und 2009 sowie der Jahre 2010 bis 2013 gemäß dem mittelfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsplan. Strategische Zukunftsfragen, die angesichts des steigenden Instandhaltungsaufwands notwendige Erhöhung der Nutzungsgebühren nach fünf Jahren Pause sowie die Einstellung eines Bauleiters waren weitere Themen.

Herr Maus bedankte sich zum Schluss seines Berichtes im Namen des Vorstandes bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und des Regiebetriebs sowie bei den Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates und den Mitgliedern für die Unterstützung der Genossenschaft.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Dr. Grimm, informierte die Versammlung über die Aktivitäten des Aufsichtsrates und dessen Ausschüsse. Es wurden sieben Sitzungen des Aufsichtsrates und vier gemeinsame Sitzungen durchgeführt. Geprüft wurde u.a. die formelle Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Jahresabschluss 2008 und der Kassenbestand zum Jahresende. Dabei wurden keine Beanstandungen festgestellt. Der Jahresabschluss entsprach den tatsächlichen Verhältnissen. Der Prüfungsausschuss führte sechs Prüfungen durch. Innerhalb des Bauausschuss fanden acht Prüfungen bzw. Begehungen statt.

Der Mitgliederversammlung wurde seitens des Aufsichtsrates empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung durch Ausschüttung einer dem Betriebsergebnis angepassten 2 %-Dividende zuzustimmen.

Dr. Grimm dankte für den Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Aufsichtsratsmitglied Frau Briese berichtete anschließend über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2007, die im Ergebnis der Genossenschaft eine ordnungsgemäße Buchführung bescheinigt. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren Tätigkeiten und Aufgaben ordnungsgemäß nachgekommen. Es wurde ein uneingeschränktes Testat erteilt.

Frau Briese trug dann das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2008 vor.

Der Jahresabschluss weist zum 31.12.2008 eine Bilanzsumme von € 11.982.789,13 aus. Der Jahresüberschuss beträgt € 20.976,59. In die gesetzliche Rücklage werden € 2.148,56 eingestellt, in der Bauerneuerungsrücklage € 18.600,00 entnommen. Der Bilanzgewinn beträgt € 37.428,03.

Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand auf der gemeinsamen Sitzung am 19.05.2009 vorgelegten Jahresabschluss und stimmte ohne Vorbehalt der Entnahme aus den Ergebnissrücklagen zu.

Die Mitgliederversammlung genehmigte den vorgelegten Jahresabschluss bei einer Enthaltung ohne Gegenstimmen, stellte diesen damit in der vorgelegten Form fest und stimmte dem Vorschlag, den Bilanzgewinn in Höhe von € 37.428,03 für eine Dividendenausschüttung von 2 % zu verwenden, bei zwei Enthaltungen ohne Gegenstimmen zu.

Vorstand und Aufsichtsrat wurde anschließend bei einigen Enthaltungen Entlastung erteilt.

Herr Dr. Grimm teilte mit, dass in diesem Jahr Frau Briese und die Herren Kurz und Pfeil turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Sie erklärten sich alle bereit, für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stehen. Alle drei Kandidat/innen wurden in offener Wahl bei einigen Enthaltungen wiedergewählt und nahmen die Wahl an.

Herr Hüttl scheidet aus privaten Gründen aus dem Aufsichtsrat aus und wurde für seine langjährige Tätigkeit mit einem Präsent geehrt. Als Kandidat wurde Herr Martin Finger vorgeschlagen. Ein weiterer Vorschlag erging nicht. Die Mitgliederversammlung wählte Herrn Finger ohne Gegenstimmen bei einigen Enthaltungen. Er nahm die Wahl an.

Herr Lösch scheidet durch die Wahl zum Vorstand als Aufsichtsratsmitglied aus. Als Kandidaten wurden Herr Walter Konrad und Frau Elfriede Müller vorgeschlagen. Die Mitgliederversammlung entschied sich nach geheimer Wahl mehrheitlich für Frau Müller. Sie nahm die Wahl ebenfalls an.

Erstmals auf der Tagesordnung stand in diesem Jahr die Ehrung von Mieterinnen und Mieter, die 40 Jahre und mehr bei Genossenschaft wohnen.

12 der insgesamt 54 zu ehrenden Jubilare wurden von den Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats während der Versammlung mit einer Urkunde und einem Präsent geehrt. Der älteste Jubilar weist eine Wohndauer von 63 Jahren auf.

Da Anträge gemäß § 32 der Satzung nicht eingegangen waren, schloss Herr Dr. Grimm mit dem Dank an alle Versammlungsteilnehmenden die Versammlung, an die sich noch die Möglichkeit für interessierte Mitglieder anschloss, mit Vorstand und Aufsichtsrat besondere Fragestellungen zu erörtern.

Steigende Nutzungsentgelte zum Anfang nächsten Jahres – Moderate Erhöhung nach fünfjähriger Pause

Wir hatten es bereits auf der diesjährigen Mitgliederversammlung angekündigt, zwischenzeitlich wurden auch die Hinweisschreiben verschickt:

Ab dem 1. Februar 2010 werden die Nutzungsentgelte, also die Mieten, nach fünfjähriger Pause angehoben. Nicht nur allgemein höhere Kosten, auch und vor allem der zunehmende Instandhaltungsaufwand unseres doch „betagteren“ Wohnungsbestandes (z.B. auch bei den fluktuationsbedingt freiwerdenden Wohnungen) lassen die betrieblichen Aufwendungen ansteigen und erfordern ein Gegensteuern auf der Einnahmenseite. Da die Genossenschaft sonst

keine Erträge zu verzeichnen hat, sind also die Mieteinnahmen neben einer kostenbewussten Ausgabepolitik das einzig mögliche Instrument, Ausgaben und Einnahmen so ausgeglichen zu gestalten, dass unsere Genossenschaft auch in Zukunft wirtschaftlich handlungsfähig bleibt und finanzielle Schieflagen ausgeschlossen werden.

Dieser Verpflichtung folgend, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat nach intensiver Diskussion dazu entschlossen, die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten so anzuheben, dass selbst bei den höheren Mieten der unterste Wert des Mainzer Mietspiegels die Höchstgrenze darstellt. Damit liegen die Durchschnittsmieten der Genossenschaft noch immer deutlich unter dem üblichen Mainzer Durchschnitt.

Wir sind uns darüber bewusst, dass diese Nachricht kurz vor dem Jahreswechsel bei Ihnen keinen Beifall auslösen wird, hoffen aber auf Ihr Verständnis für diese wirtschaftlich notwendige Entscheidung!

Abstimmungsverfahren bei privaten Einbauten (Nasszellen, Heizungen u. ä.) neu geregelt – Merkblatt für Interessierte steht zur Verfügung

Für den Fall eines geplanten eigenen Einbaus z. B. eines Bades, einer Dusche oder einer Etagenheizung bietet die Genossenschaft jetzt die Möglichkeit, sich vorab über das dabei notwendige Genehmigungsverfahren zu informieren, so dass die erforderlichen Schritte rechtzeitig in Angriff genommen werden können.

So lässt sich eine zügige und reibungslose Umsetzung der beabsichtigten Maßnahme ermöglichen, die neben der persönlichen Wohnzufriedenheit auch die aus Sicht der Genossenschaft notwendige fachgerechte und damit dauerhafte Qualität der Einbauten sicherstellt.

Damit wird im Falle einer Kündigung der Wohnung auch die Übernahme der Einbauten durch die Genossenschaft gewährleistet.

Nicht genehmigte bzw. genehmigte, aber nicht abgenommene Einbauten sind dagegen bei Kündigung der Wohnung grundsätzlich fachgerecht zurückzubauen.

Mit der Einhaltung des auch auf unserer Web-Seite www.gem-wohnstaetten-mainz.de dargestellten Verfahrensablaufs ersparen Sie also sich und der Genossenschaft Zeit, Geld und Ärger!

Untervermietung ohne Genehmigung – ein Kündigungsgrund

Aus aktuellem Anlass weisen wir noch einmal sehr deutlich daraufhin, dass eine eigenmächtige Weitervermietung bzw. Untervermietung genossenschaftlichen Wohnraums ein Grund für eine Kündigung des bestehenden Nutzungsverhältnisses darstellt.

Die immer noch sehr günstigen Wohnungen mit einem Aufschlag versehen an Dritte weiterzureichen, ist weder rechtlich akzeptabel noch entspricht ein solches Verhalten den genossenschaftlichen Grundsätzen. Daher werden wir alle Fälle, die uns bekannt werden, mit allen juristischen Konsequenzen verfolgen!

Brandschutzvorsorge in Mombacher Str. 55 – 61 angelaufen – Abstimmungsprozess Baentschstraße bleibt schwierig

Die präventiven Maßnahmen zum Brandschutz in der Mombacher Str. 55 - 61 haben im Oktober begonnen. Die Brandschutzertüchtigung erstreckt sich im Wesentlichen auf den Einbau von Rauchmeldern und brandschutzfesten Wohnungstüren sowie eines schwer entflammabaren Bodens in den Treppenhäusern. Zusammen mit der Verlagerung der Brandschutzlasten wie Briefkastenanlage und Stromzählerkasten aus dem Treppenhaus ist eine verbesserte Brandschutzvorsorge sichergestellt.

Weitaus aufwändiger, wie berichteten bereits im letzten Jahr darüber, stellt sich die Brandschutzertüchtigung im Wohnbereich der Baentschstr./Mombacher Str. dar. Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Zone, daher sind die geplanten Vorsorgemaßnahmen, die u. a. auch ein für alle Hausbereiche gültiges Fluchtwege-Konzept beinhalten, neben der Feuerwehr auch mit Bauamt und Denkmalpflege abzustimmen. Da unser bisheriger Architekt leider Anfang 2009 verstorben ist, musste das neue Architekturbüro Probst-Keller-Heisel sich zum Teil intensiv in die bereits erstellten Planungsunterlagen einarbeiten. Ein Start der Aktivitäten wird somit frühestens im Herbst 2010 erfolgen können.

Nunmehr gesetzlich vorgeschrieben ist eine Ausstattung von Wohnräumen mit Rauchmeldern bis zum Jahre 2012. Die Genossenschaft hat mit der sukzessiven Ausstattung begonnen und verwendet dabei ein Modell mit besonders langer Batterie - Lebensdauer.

Geschäftsstelle personell verändert - Service im Vordergrund

Mit der Einstellung eines Bauleiters verstärkte die Genossenschaft bereits im letzten Jahr im technischen Bereich ihre Kompetenzen. Herr Weißmann ist nunmehr dauerhaft zuständig für Wohnungsübergaben, Wohnungsrenovierungen und sonstige Instandhaltungsarbeiten an Wohnungen und Gebäuden und zwischenzeitlich bei der Mieterschaft als kompetenter Ansprechpartner bekannt.

Auch in der Buchhaltung hat sich eine personelle Neuerung ergeben, denn nach einem nicht zufriedenstellenden Versuch der Vergabe der Buchhaltungsarbeiten steht nunmehr seit dem 01.11.2008 Frau Beate Korwitz für alle Fragen rund um „das Finanzielle“ zur Verfügung.

Frau Petra Bohne wurde in Nachfolge der ausgeschiedenen Frau Beckert zum 1. Oktober 2009 eingestellt und soll perspektivisch für die näher rückende Rentenzeit von Frau Hertlein eingearbeitet werden.

Alle Jahre wieder ...

Auch wenn es vielleicht noch ein paar Tage hin sind, diese Gelegenheit der Mitgliederinformation zum Jahresende wollen sich Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitende der Genossenschaft nicht nehmen lassen, um Ihnen auf diesem Wege für die anstehenden Weihnachtsfeiertage hoffentlich ruhige Tage und für das kommende Jahr alles erdenklich Gute zu wünschen.

Lassen Sie uns alle, Sie als Mitglieder bzw. als Bewohner/innen, wir als Verantwortliche in den Organen und als Mitarbeitende in der Geschäftsstelle bzw. im Regiebetrieb auch in 2010 dafür Sorge tragen, dass diese traditionsreiche Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft in Mainz weiterhin ein Modell erfolgreichen genossenschaftlichen Wohnens bleibt.

Der Vorstand