

N i e d e r s c h r i f t

über die ordentliche Mitgliederversammlung des Gemeinnützigen Bauvereins Wermelskirchen eG am Donnerstag, den 28. Juni 2018, 18.30 Uhr, im Nachbarschaftstreff in unserem Neubau, Breslauer Str. 4, in Wermelskirchen.

Zu dieser Mitgliederversammlung wurden alle Mitglieder durch eine Bekanntmachung in den örtlichen Tageszeitungen unter Nennung der Tagesordnungspunkte, per Aushang in den Treppenhäusern und auf der Homepage eingeladen.

Die Bilanz zum 31.12.2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2017 hat vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle zur Einsicht ausgelegen.

Anwesend sind 43 Mitglieder.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Mitgliederversammlung

Herr Garnich eröffnet die Versammlung um 18:30 Uhr und begrüßt die erschienenen Mitglieder und stellt fest, dass die Mitglieder form- und fristgerecht eingeladen wurden.

Die im Jahr 2017 verstorbenen Mitglieder wurden namentlich genannt und mit einer Gedenkmminute bedacht. Ebenso wurden die 25-, 50- und 60-jährigen Mitgliederjubilare aus dem Jahr 2017 gewürdigt. Sieben anwesenden Jubilaren wurde persönlich gratuliert und sie bekamen Gutscheine überreicht. Herr Tobolski, Frau Schnellhardt, Frau Lukowski und Herr Frowein sind 25 Jahre Mitglied beim Bauverein. Herr Thomas ist 50 Jahre Mitglied beim Bauverein.

Herr Friske, Herr Budahn sind 60 Jahre Mitglied beim Bauverein.

2. Bericht über den schriftlichen Prüfungsbericht Nr. RW-91747-0101-2016 vom 18. August 2017 des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für das Geschäftsjahr 2016.

Herr Garnich verliest das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes.

Es wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

3. Bericht über den Jahresabschluss 2017

Herr Lambotte berichtet als neuer Geschäftsführer über den Jahresabschluss 2017.

Die Bilanzzahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig verändert.
Die Bilanzsumme ist um rd. 347 T€ gestiegen.

Die Aktivierungen und die Abschreibungen waren in etwa gleich.

Neben den Abbruchkosten für das Grundstück Schwanen sind auch Bauvorbereitungskosten für das Baugrundstück in Tente angefallen.

Auf der Passivseite haben sich die Geschäftsguthaben erhöht, insbesondere durch Kapitalanleger. In die Rücklagen wurden 43 T€ in die gesetzliche Rücklage und 345 T€ in andere Ergeb-

nistrücklagen eingestellt. Ebenso reduzierten sich durch planmäßige Tilgungen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Mieterhöhungen und Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen verbesserte Einnahmen in Höhe von rd. 90 T€ und eine verbesserte Ausgabensituation von 133 T€ durch reduzierte Instandhaltungen erzielt worden. Im Geschäftsjahr 2017 fanden weniger Mieterwechsel statt und die ersten der renovierten Wohnungen vergangener Jahre konnten erneut ohne wesentlichen Kostenaufwand weitervermietet werden. Auch dies führte zu einer Verbesserung der Ausgabensituation und des Ergebnisses.

Die Personalkosten sind durch die Einstellung von unserem Hausmeister Herrn Krug und durch die Tarifsteigerungen gestiegen.

In 2017 entstanden zusätzliche Aufwendungen durch die Einrichtung eines Verkehrssicherungskonzeptes und die Abschreibungen von höheren Mietforderungen.

Der Jahresüberschuss 2017 konnte um rd. 100 T€ gesteigert werden.

Die gute Ausstattung mit Eigenkapital findet besondere Erwähnung.
In 2017 beträgt die Eigenkapitalquote 63,2 % und ca. 11,8 Mio. €.

Die Umsatzerlöse haben sich auf 2,9 Mio. €, die Abschreibungen auf 498 T€, der Jahresüberschuss auf 428 T€ und der Cashflow hat sich auf 926 T€ erhöht.

Die Wohnungsleerstände sind unter Berücksichtigung des Abbruchobjektes Königsberger Str. 5/7 stichtagsbezogen gestiegen, aber die Leerstandskosten stetig gefallen.

Die Anzahl der Mitglieder wächst, ebenso die Geschäftsguthaben im Wesentlichen durch Kapitalanleger. Aus der guten Geschäftsentwicklung resultiert auch der Dividendenvorschlag, wie bisher 4 % Dividende an die Mitglieder zu zahlen.

Als Wesentliche Investitionen sind neue Mülleimerstellplätze zu nennen und die Bad- und Wohnungssanierungen. Die Modernisierungen und Instandhaltungen im Geschäftsjahr 2016 von rd. 1,6 Mio. € sind in 2017 auf 1,1 Mio. € gesunken und in 2018 mit rd. 1,3 Mio. € geplant.

Zum Neubaugebiet in Tente ist zu sagen, dass die bisherigen Planungen hinfällig sind und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Hierdurch wird eine Bebauung nicht vor Ende 2019 möglich sein.

Daher wird der Gebäudeabriss Königsberger Str. 5/7 vorgezogen. Es ist geplant, den Abriss noch in diesem Jahr durchzuführen. Die Gebäudeplanungen erfolgen in den nächsten Monaten. Die Bauantragsstellung ist im Herbst 2018 geplant.

Auch in diesem Jahr planen wir ein Sommerfest und zwar am 31.08.2018.

Im Zuge des Verkehrssicherheitskonzeptes mussten teilweise auch die Spielplätze des Bauvereins erneuert werden.

Durch unseren vollzeitigen Hausmeister Herrn Krug haben wir unseren Service für die Mieter ausgebaut.

Der Nachbarschaftstreff, der nach kurzweiligen technischen Problemen, wieder eröffnet wurde, benötigt ehrenamtliche Unterstützung. Der Nachbarschaftstreff soll mit Leben gefüllt werden, durch Unterstützung durch die Geschäftsstelle, aber ohne einen Full-Service. Hierzu werden Interessierte zu einem Workshop am 05.09.2018 um 17.00 Uhr eingeladen. Anregungen und Ideen können jederzeit in der Geschäftsstelle in schriftlicher Form abgegeben werden.

Als besondere Herausforderung in 2018 ist die Datenschutzgrundverordnung anzusehen. Hierzu wird zunächst von jedem Mieter, Mitglied, Handwerker und Mitarbeiter eine Einwilligung zur

Verarbeitung der bisherigen Daten erforderlich, damit diese auch in gleicher Weise wie bisher weitergegeben und verarbeitet werden können.

Herr Garnich dankt Herrn Lambotte für seinen Bericht zum Jahresabschluss 2017.

Frau Kupper berichtet, dass Teile der Neubaufassade Breslauer Str. 4 abgeplatzt sind. Herr Janetzko antwortet daraufhin, dass der Schaden aufgenommen wird, sich aber die Schadensbehebung durch ein anhängiges Beweissicherungsverfahren etwas verzögern kann. Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

4. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017

Herr Garnich verliest den Bericht des Aufsichtsrates.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

5. Feststellung und Genehmigung des Lageberichtes und des Jahresabschlusses 2017 einschließlich Billigung der Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 345.000,00 €

Herr Garnich bittet um Zustimmung des Jahresabschlusses 2017 und die Billigung der Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen.

Der Jahresabschluss 2017 und die Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 345.000,00 € wird einstimmig, ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen zugestimmt.

6. Verwendung des Bilanzgewinns 2017

Herr Garnich trägt den Gewinnverwendungsvorschlag vor.

4% Dividende auf das Geschäftsguthaben der am 01.01.2017 verbleibenden Mitglieder

von	€ 930.750,00	
./i. Tod frühere Jahre	- € 410,00	
	<u>€ 930.340,00</u>	* 4 % Divid. = € 37.213,60

Einstellung des verbleibenden Betrages in anderen Ergebnisrücklagen	€ 2.903,89
Bilanzgewinn 2017	<u>€ 40.117,49</u>

Die Dividende wird im Juni 2018 ausgezahlt.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Es wird einstimmig beschlossen, den Bilanzgewinn 2017 entsprechend dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zu verwenden.

Herr Bich erkundigt sich nach dem Zeitpunkt des dividendenberechtigtem Geschäftsguthabens. Herr Garnich erläutert, dass unter dividendenberechtigte Geschäftsguthaben 2017, die Genossenschaftsanteile berücksichtigt sind, die seit dem 01.01.2017 bestehen.

7. Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Baumann beantragt die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand.

In getrennten Abstimmungen werden zum einen der Aufsichtsrat einstimmig (bei 38 Stimmberechtigten), ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen und zum anderen der Vorstand einstimmig (bei 41 Stimmberechtigten), ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen entlastet.

8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Frau Sylvia Schleuß scheidet turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und steht zur Wiederwahl zur Verfügung. Weitere Wahlvorschläge liegen in schriftlicher Form von Herrn Andreas Walda und in persönlicher Mitteilung in der Geschäftsstelle von Herrn Harry Böhler vor. Auf die Frage nach weiteren Bewerbungen für das Aufsichtsratsamt meldet sich Herr Waldemar Schwenk.

Herr Garnich fragt die anwesenden Mitglieder, ob eine geheime Wahl gewünscht wird. Da kein Antrag für eine geheime Wahl gestellt wird, findet eine offene Wahl per Handzeichen statt.

Herr Garnich bittet, dass sich die Kandidaten nacheinander vorstellen.

Auf Frau Schleuß entfallen 22 Stimmen (bei 43 stimmberechtigten Mitgliedern), auf Herrn Schwenk entfällt keine Stimme, auf Herrn Böhler entfallen 8 Stimmen und auf Herrn Walda entfallen ebenfalls 8 Stimmen bei 5 Enthaltungen.

Herr Garnich stellt fest, dass für Frau Schleuß im 1. Wahlgang mehr als 50 % der Stimmen abgegeben wurden und somit die Wahl in den Aufsichtsrat gewonnen hat. Er überreicht Frau Schleuß einen Blumenstrauß und dankt den übrigen Kandidaten für ihre Kandidatur.

Frau Schleuß nimmt die Wahl an.

9. Verschiedenes

Herr Garnich weist darauf hin, dass unter dem Punkt Verschiedenes nur Themen von allgemeinem Interesse zu benennen sind.

Frau Schnellhardt erscheint noch verspätet zur Mitgliederversammlung und Herr Garnich gratuliert ihr für die 25-jährige Mitgliedschaft und überreicht ihr einen Gutschein.

Es erfolgt keine weitere Wortmeldung.

Herr Garnich dankt allen Anwesenden für ihr Erscheinen und schließt die Mitgliederversammlung um 19.25 Uhr.

Wermelskirchen, 02. Juli 2018

Schriftführer

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Vorstand