

**Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Landsberg am Lech e.G.**  
Josef-Kloo-Straße 1, 86899 Landsberg/Lech  
Postfach 10 12 27, 86882 Landsberg/Lech  
Telefon 0 81 91/94 23 11 - Telefax 0 81 91/6 57 22 85



## Protokoll der ordentlichen Generalversammlung (Mitgliederversammlung)

für das Geschäftsjahr 2022 am Dienstag, den 21.11.2023

Versammlungsort:  
Vortragssaal des Sport- und Veranstaltungszentrums  
Hungerbachweg 1, 86899 Landsberg/Lech

Versammlungsleiter:  
Hartmut Neupert, Aufsichtsratsvorsitzender

Beginn der Generalversammlung: 18:00 Uhr  
Ende der Generalversammlung: 20:45 Uhr

Teilnehmer: 43; stimmberechtigte Personen 42; 1 Gast  
Vollmachten wurden nicht vorgelegt. = **Gesamtstimmen 42**

Anlagen:  
Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2022

### Begrüßung und Eröffnung:

Die ordentliche Generalversammlung wurde durch den Versammlungsleiter eröffnet.

Nach Begrüßung aller Anwesenden und einer Schweigeminute zum Gedenken an die verstorbenen Mitglieder, wurde durch den AR-Vorsitzenden festgestellt, dass die Ladung zur Generalversammlung gem. § 33, Abs. 2 der Satzung unter Bekanntgabe der Tagesordnung fristgerecht durch die Veröffentlichung im Landsberger Tagblatt und durch Aushang in den einzelnen Hauseingängen durchgeführt wurde.

Die Beschlussfähigkeit laut Satzung wurde festgestellt.

Auf Vorschlag des Versammlungsleiters stimmte die Mitgliederversammlung durch Handheben  einstimmig  zu, dass zu einzelnen Tagesordnungspunkten, bei denen eine Abstimmung erforderlich ist, per Handzeichen abgestimmt wird.  
Der Versammlungsleiter verkündete dies.

Änderungs- und Ergänzungswünsche zur Tagesordnung der Generalversammlung lagen keine vor.

Der Versammlungsleiter begrüßte anschließend unseren Gast Herrn Seltenreich (Justiziar vom Verband der Wohnungswirtschaft Bayern) und teilte mit, dass Herr Seltenreich beratend beim Entwurf der Neufassung der Satzung der GBG mitgewirkt

hat und die Änderungen gegenüber der alten Satzung anhand der Synopse erläutern wird.

*Anschließend übergab der Versammlungsleiter das Wort an den Vorstand Herrn Peter Richter*

### **TOP 1 - Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2022:**

Der Vorstand, Herr Peter Richter begrüßt im Namen der Vorstandschaft die Anwesenden und trägt anschließend seinen Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr vor (s. Anlage).

*Anschließend wurde das Wort wieder an den Versammlungsleiter übergeben.*

### **TOP 2 - Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden:**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 haben 7 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und der Vorstände stattgefunden.

Durch die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in 2022 Kassen- und Belegprüfungen durchgeführt. Die Prüfungstätigkeit umfasste zudem auch den Personalbereich (Löhne und Gehälter), Handwerkerangebote und die Wohnungsanträge.

Die Positionen im Aufsichtsrat waren in 2022/2023 wie folgt besetzt.

AR-Vorsitzender:	Hartmut Neupert
Stellv. AR-Vorsitzende/komm. Schriftführerin:	Gerti Zimmermann
Revisorin/ komm. Schriftführerin:	Elvira Dittler
Revisor:	Jürgen Aicher
Schriftführerin (Rücktritt vom Amt am 18.04.2023)	Jasmin Monschein

Der AR-Vorsitzende Herr Neupert informiert die Mitgliederversammlung darüber, dass – wie im Genossenschaftsgesetz und in der Satzung festgelegt – der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand über den Prüfbericht des VdW beraten und sich mit dem Jahresabschluss befasst hat.

Anschließend bedankte sich Herr Neupert bei seinen Aufsichtsratskollegen, den Vorständen und der Hausmeisterei für die gute Zusammenarbeit.

Fragen hierzu gab es aus der Mitgliederversammlung keine.

### **TOP 3 - Behandlung des Prüfungsberichts 2022 (§ 59 Abs. 1 GenG)**

Der Versammlungsleiter teilte mit, dass die Genossenschaft durch den VdW Bayern geprüft wurde.

Die jährliche externe Prüfung durch den Verband erfolgte vom 07.08. – 10.08.2023

Über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung wurde gem. §57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 10.08.2023 berichtet und beraten.

Der VdW-Prüfbericht umfasst 20 Seiten plus Anlagen.



Das „**Zusammengefasste Prüfungsergebnis**“ des VdW wurde, wie nachstehend, vom AR-V vorgetragen:

*Die Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung und kritischer Würdigung der Buchführung sowie des in Verantwortung des Vorstands aufgestellten, vom Aufsichtsrat zu prüfenden und uns vorgelegten Jahresabschlusses.*

*Unter einer kritischen Würdigung ist grundsätzlich das kritische Lesen des Jahresabschlusses und ggf. weiterer Unterlagen zu verstehen. Um ein Verständnis von der Buchführung zu erlangen, werden zusätzlich ausgewählte Fragen zu einzelnen Bilanz- und GuV-Posten gestellt. Ergänzt werden können diese beiden Schritte durch ausgewählte analytische Prüfungshandlungen, durch die Durchsicht von weiteren Unterlagen und die Durchführung von Befragungen.*

*Ziel der kritischen Würdigung ist es, festzustellen, ob die Jahresabschlussgrößen und die weiteren Aussagen des Jahresabschlusses (Anhang) den Erwartungen entsprechen bzw. ob diese Aussagen überhaupt möglich sind. Aus der erfolgten kritischen Würdigung lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit ableiten, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlern und Unplausibilitäten ist, da keine Abschlussprüfung stattgefunden hat. Daher ist nicht auszuschließen, dass der Jahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen steht.*

### **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter kritischer Würdigung von Buchführung und Jahresabschluss**

*Auf der Grundlage unserer kritischen Würdigung sind uns keine Mängel bzw. Unplausibilitäten bekannt geworden.*

*Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind insgesamt geordnet. Wir empfehlen eine umsichtige Finanzdisposition. Bei Einhaltung der Planungsprämissen ist für die überschaubare Zukunft mit einer ausreichenden Liquidität zu rechnen.*

*Die Ertragslage wird wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst. Die Ertragslage der Genossenschaft ist zufrieden stellend.*

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

*Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.*

*Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.*

*Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.*



*Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen, satzungsmäßigen und entsprechend den Geschäftsordnungen bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.*

*Auf die gesetzliche Frist zur Feststellung des Jahresabschlusses weisen wir hin. → Erläuterung: die Feststellung müsste innerhalb der ersten 6 Monate im Folgejahr stattfinden. Da wir aber eine kleine Genossenschaft sind, bekommen wir vom Verband keinen früheren Termin!*

*Darüber hinaus empfehlen wir die Umsetzung der aktuellen Mustersatzung. → Erläuterung: Die Anpassung ist erfolgt, der Entwurf wird heute vorgestellt und voraussichtlich mit dieser Generalversammlung beschlossen und umgesetzt.*

*Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.*

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine detailliertere Einsichtnahme der Bilanz nach Rücksprache zu den Sprechzeiten im Büro der GBG möglich ist.  
(Näheres zum Jahresabschluss wird von Frau Dittler unter TOP5 erläutert)

Fragen, Hinweise oder Bedenken zu diesen Ausführungen gab es aus der Mitgliederversammlung keine.  
Anschließend erfolgte die Beschlussfassung über den Prüfbericht.

Der Beschlussvorschlag lautete:

*Die Mitgliederversammlung nimmt den Prüfbericht des VdW vom 12.10.2023 für das Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis. Anregungen oder Bedenken hierzu werden nicht geäußert.*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 40**

**Gegenstimmen: keine**

**Enthaltungen: 2**

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Prüfbericht 2022 angenommen wurde.

#### **TOP 4 - Genehmigung des Jahresabschlusses 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) § 32 Abs, 2 der Satzung**

Der durch den Aufsichtsrat geprüfte Jahresabschluss (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) des Vorstandes sowie der Bericht des Aufsichtsrates liegen vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder aus.

Die Erläuterungen zum Jahresabschluss führte die Revisorin Frau Dittler durch.

Die Beschlussvorlage lautete:

*Nach § 35 der Satzung beschließt die Mitgliederversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung).*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 40**  
**Gegenstimmen: Keine**  
**Enthaltungen: 2**

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Jahresabschluss beschlossen wurde.

### TOP 5 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses 2022

Der Aufsichtsrat hat die Feststellung des Jahresabschlusses und den Ergebnisverwendungsvorschlag geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Beschlussvorschlag lautete:

*Nach ausführlicher Berichterstattung beschließt die Mitgliederversammlung, aufgrund des Vorschlags von Aufsichtsrat und Vorstand, die Verwendung des Jahresüberschusses 2022 in Höhe von € 297.680,17 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 42**  
**Gegenstimmen: Keine**  
**Enthaltungen: Keine**

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Jahresüberschuss in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt wird.

### TOP 6 - Entlastung Vorstand

Der Beschlussvorschlag lautete:

*„Die Mitgliederversammlung beschließt die Entlastung des Vorstands“*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 35**  
**Gegenstimmen: Keine**  
**Enthaltungen: 7**

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Vorstand entlastet wurde.

### TOP 7 - Entlastung Aufsichtsrat

Der Beschlussvorschlag lautete:

*„Die Mitgliederversammlung beschließt die Entlastung des Aufsichtsrats“*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.



Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 35**  
**Gegenstimmen: Keine**  
**Enthaltungen: 7**

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Aufsichtsrat entlastet wurde.

**TOP 8 + 9 - Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern + Ersatzwahl**

Die erforderlichen Unterstützungsunterschriften der Anwärter wurden fristgerecht im Büro der GBG eingereicht.

Für zwei Aufsichtsratsposten erfolgt die Wahl für eine Amtszeit von 3 Jahren.

Da Frau Jasmin Monschein vor Ablauf ihrer Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist, erfolgt die Wahl für einen Aufsichtsratsposten für eine Amtszeit von 1 Jahr.

Zur Wahl stehen:

**Elvira Dittler**  
**Jürgen Aicher**  
**Sascha Dubois**

*Die Abstimmung erfolgt in geheimer Wahl mittels Stimmzettel:*

Als Wahlhelfer für die Stimmzettelauswertung stellen sich folgende Mitglieder zur Verfügung: Herr Manfred Ritter und Herr Peter Beck.

Die Beschlussvorlage lautete:

*„Zu wählen sind zwei Aufsichtsratsmitglieder für 3 Jahre“.*

Das Wahlergebnis bedarf mind. 50 % der Stimmen, der Stimmberechtigten.

**Abstimmung 1 – Amtszeit 3 Jahre**

Abgegebene Stimmen **42**      davon ungültig: **Keine**

**Stimmenverteilung:**

Elvira Dittler	Anzahl Stimmen	33
Jürgen Aicher	Anzahl Stimmen	31
Sascha Dubois	Anzahl Stimmen	17

Die Beschlussvorlage lautete:  
„Zu wählen ist ein Aufsichtsratsmitglied für 1 Jahr“.

### **Abstimmung 2 – Amtszeit 1 Jahr**

Abgegebene Stimmen **42** davon ungültig: **Keine**

#### **Stimmenverteilung:**

Elvira Dittler	Anzahl Stimmen	7
Jürgen Aicher	Anzahl Stimmen	9
Sascha Dubois	Anzahl Stimmen	25

Der Versammlungsleiter verkündete, dass Frau Elvira Dittler und Herr Jürgen Aicher für eine Amtszeit von 3 Jahren und Herr Sascha Dubois für eine Amtszeit von 1 Jahr gewählt wurden.

Frau Elvira Dittler, Herr Jürgen Aicher und Herr Sascha Dubois erklärten im Anschluss, dass sie die Wahl annehmen.

### **TOP 10 - Neufassung der Satzung**

Herr Seltenreich vom VDW Bayern erläuterte die Änderungen/Neuheiten in der Neufassung gegenüber der alten Satzung anhand einer Synopse. Anschließend ging Herr Seltenreich noch auf Fragen aus der Mitgliederversammlung ein.

Das Abstimmungsergebnis bedarf eine Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der abstimmenden Mitglieder.

Die Abstimmung erfolgte durch Handzeichen.

Der Beschlussvorschlag lautete:  
*Die Mitgliederversammlung beschließt die Neufassung der Satzung für die GBG Landsberg am Lech eG.*

**Dafür-Stimmen:**            **37**  
**Gegenstimmen:**           **3**  
**Enthaltungen:**           **2**

Der Versammlungsleiter verkündet, dass die  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit erreicht wurde und somit die Neufassung der Satzung angenommen ist.

## TOP 11 - Anträge und Verschiedenes

Herr Richter informierte noch über die TK-Novelle und die Änderung zum 01.07.2024. Ab diesem Zeitpunkt fällt dieser Posten aus den Betriebskosten heraus und es muss sich jeder Mieter selbst um einen Kabel-TV-Vertrag kümmern und bezahlen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen und Fragen gab, bedankte sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendete die Generalversammlung um 20:30 Uhr.

Anlagen:

1. Bericht des Vorstandes
2. Beleg über die Einberufung (externe Anlage)
3. Verzeichnis der erschienenen und vertretenen Mitglieder (externe Anlage)



---

Heiko Plack



---

Peter Richter  
(Vorstandschaff)



---

Gisela Schönwetter



---

Hartmut Neupert  
(Versammlungsleiter/AR-Vorsitzender)



---

Gerti Zimmermann  
(Schriftführerin)



## Bericht Vorstand für GV am 21.11.2023 für Geschäftsjahr 2022

- Seit dem 01.01.2022 ist der Aufnahmestopp aufgehoben.  
Mit der Beendigung haben wir die Vorgehensweise zur Erlangung einer Mitgliedschaft umgestellt.  
Interessenten können sich mit entsprechender Bewerbung (Selbstauskunft, Einkommensnachweise, Kopie PA, Antrag Mitgliedschaft und Wohnung) und Annahme dieser durch Vorstand und AR auf die Warteliste setzen lassen.  
Ordentliches Mitglied wird man erst, wenn wir eine Wohnung anbieten können und diese angenommen wird, sowie die Mitgliedsanteile eingegangen sind.  
Diese Handhabung erleichtert den Verwaltungsablauf dahingehend, dass Mitgliedschaften von den Antragstellern nicht wahllos eingegangen und im gleichen Jahr wieder gekündigt werden, weil Ihnen die Wartezeit auf eine Wohnung zu lange dauert.
- Starker Zulauf im Bereich Wohnungsanträge
- Neue Mitarbeiterin Frau Marion Orlandi auf derzeit € 520.- mit späterer Erhöhung der Stunden; Stundenreduzierung bei Frau Pittrich und Frau Schönwetter. Frau Schönwetter wird spätestens 2027 Ihre Festanstellung abgeben.
- Im Geschäftsjahr 2022 wurden 9 Wohnungen frei, davon 5 als Vollsanierung, 3 mit normalen Renovierungsarbeiten und 1 ohne Mängel zur sofortigen Weitervermietung.
- Geplanter Fassadenanstrich N-O-W Ben-Hagg 13-17
- Gaspreis für 01.01.2024-31.12.2024: Energiepreis ct/kWh 8,873
- Treppenhausreinigung MIETER!!!!!! Inkl. Fenster, Speicher, Keller
- Mieterverhalten „Mülltrennung“
- Gesetzliche Prüfung durch Verband