

**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 2023 am Mittwoch, den 27.11.2024

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

Versammlungsleiter:  
Hartmut Neupert, Aufsichtsratsvorsitzender

Beginn der Generalversammlung: 18:00 Uhr  
Ende der Generalversammlung: 19:10 Uhr

Teilnehmer: 32; stimmberechtigte Personen 32;  
Vollmachten wurden nicht vorgelegt. = **Gesamtstimmen 32**

### 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.

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

## TOP 1 - Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2023:

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 2023 haben 11 gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und der Vorstände stattgefunden.

Durch die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in 2023 Kassen- und Belegprüfungen durchgeführt. Die Prüfungstätigkeit umfasste zudem auch den Personalbereich (Löhne und Gehälter), Handwerkerangebote und die Wohnungsanträge.

Die Positionen im Aufsichtsrat waren in 2023/2024 wie folgt besetzt.

AR-Vorsitzender:	Hartmut Neupert
Stellv. AR-Vorsitzende/komm. Schriftführerin:	Gerti Zimmermann
Revisorin/ komm. Schriftführerin:	Elvira Dittler
Revisor:	Jürgen Aicher
Schriftführer	Sascha Dubois

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 2023 (§ 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 12.08. – 16.08.2024

Über das Ergebnis der Prüfung wurde gem. §57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 06.11.2024 beraten und für in Ordnung erklärt.

Der VdW-Prüfbericht umfasst 19 Seiten plus Anlagen.

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

*Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG wie folgt zusammen:*

Unsere 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 zufriedenstellend.

### **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.

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 17.09.2024 für das Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis. Anregungen oder Bedenken hierzu werden nicht geäußert.*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 32**

**Gegenstimmen: Keine**

**Enthaltungen: Keine**

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Prüfbericht 2023 angenommen wurde.

#### **TOP 4 - Genehmigung des Jahresabschlusses 2023 (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 lagen 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: 32**

**Gegenstimmen: keine**

**Enthaltungen: keine**

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Jahresabschluss beschlossen wurde.

#### **TOP 5 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses 2023**

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 2023 in Höhe von € 211.650,91 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 32**  
**Gegenstimmen: Keine**  
**Enthaltungen: Keine**

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

### TOP 6 - Entlastung Vorstand

Der Beschlussvorschlag lautete:

*„Die Mitgliederversammlung beschließt die Entlastung des Vorstands“*

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 24**  
**Gegenstimmen: 1**  
**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: 25**  
**Gegenstimmen: Keine**  
**Enthaltungen: 7**

Der Versammlungsleiter verkündete, dass der Aufsichtsrat entlastet wurde.

### TOP 8 - Wahl von einem Aufsichtsratsmitglied

Die erforderlichen Unterstützungsunterschriften des Anwärters wurden fristgerecht im Büro der GBG eingereicht.

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

Zur Wahl steht:

### Herr Sascha Dubois

Die Beschlussvorlage lautete:

„Zu wählen ist ein Aufsichtsratsmitglied für 3 Jahre“.

Die Abstimmung erfolgt durch Handzeichen.

Abstimmungsergebnis:

**Ja – Stimmen: 28**

**Gegenstimmen: Keine**

**Enthaltungen: 4**

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

Der Versammlungsleiter verkündete, dass Herr Sascha Dubois für eine Amtszeit von 3 Jahren gewählt wurde.

Herr Sascha Dubois erklärte im Anschluss, dass er die Wahl annehme.

### TOP 9 - Anträge und Verschiedenes

*Es wurde angeregt, in kleinen Wohnungen, anstatt einer Badewanne eine Dusche einzubauen. Wenn es die bauliche Konstellation zulässt, wird dies auch umgesetzt.*

*Frage zur Renovierung bzw. Erweiterung der Augsburger Str. 18:  
Wird es ein Stein oder Holzbau werden? Die Planung ist noch komplett offen, da wir auf die Genehmigung des Vorentscheides vom Bauamt warten.*

*Frage bezüglich Schneeräumen in der Augsburger Str. 14/16 bei den Außenstellplätzen: der Schnee wird zu weit in die Mietergärten geschoben, Beet-Einfassungen könnten beschädigt werden. Das Thema wird mit der Hausmeisterei besprochen.*

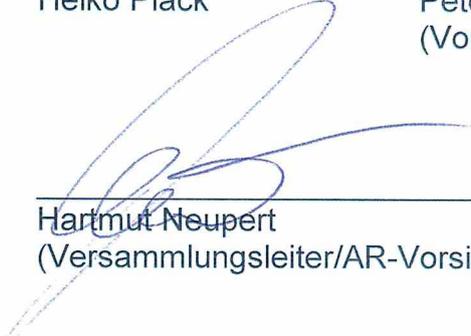
Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen und Fragen gab, bedankte sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendete die Generalversammlung um 19:10.

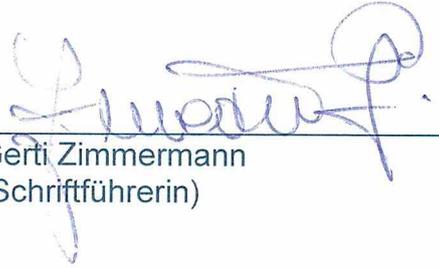
Anlagen: Bericht des Vorstandes

  
Heiko Plack

  
Peter Richter  
(Vorstandschaft)

  
Gisela Schönwetter

  
Hartmut Neupert  
(Versammlungsleiter/AR-Vorsitzender)

  
Gerti Zimmermann  
(Schriftführerin)

## TOP 1 - Bericht des Vorstands für die Mitgliederversammlung am 27.11.2024

- Im Geschäftsjahr 2023 wurden 11 Wohnungen frei, davon 6 mit Vollsanierung. 5 Wohnungen wurden ohne Leerstand weitervermietet.
- 4 Wohnungen wurden innerhalb der Genossenschaft untereinander getauscht → gemeinschaftlicher Aspekt! → z.B. große Wohnung von alleinstehenden Rentnern gegen kleinere, für Paare mit Familienplanung.
- Geplanter **Fassadenanstrich** N-O-W Ben-Hagg 13-17  
→ aufgrund Personalmangel im Herbst 2024 nur Ostseite; Rest im Frühjahr 2025
- **Garagenüberdachungen:** Katharinenstr. 61/63 ist erledigt, Ben.-Haag-Siedlung und Garagenhof Josef-Kloo-Str. zeitnah, je nach Witterung
- **Garagenabbruch** Januar 2024 in der Friedens-/Weiherstraße wg. Einsturzgefahr  
→ Neuerrichtung war jetzt im November, Nutzung ab Dezember wieder möglich
- **Wechsel des Gasanbieters:** von Stadtwerken zu Energie Schwaben Vertrag mit **Festpreis** für **4 Jahre** abgeschlossen (01.01.2025-31.12.2028) **Energiepreis 3,75 ct/kWh** (alter Preis noch in 2024: 8,873 ct/kWh)
- **Kellerschächte Mieterkeller → Reinigung durch Nutzer**
- **Küchenablauf:** Fettablagerungen! Bitte 1x monatlich Becken mit heißem Wasser voll machen, gut Spülmittel zugeben und durchlaufen lassen.  
**Badabläufe:** Haare bitte nicht in den Ausguss! Evtl. Sieb einlegen!
- **Treppenhausreinigung** inkl. quartalsweise Fenster, Speicher, Keller
- **Mülltrennung!** Recyclingstellen in Anspruch nehmen, keine Plastiktüten in Bio.
- **Mittagsruhe/Ruhezeiten:** Landsberg hat keine entsprechende Verordnung. Es gelten die gesetzlichen Regelungen; hierzu zählen Sonn- und Feiertage ganztags sowie die Nachtruhe zwischen 20 und 7 Uhr, Samstag ab 18 Uhr
- Die **neue Satzung** wurde am 19.03.24 im Genossenschaftsregister eingetragen und ab diesem Zeitpunkt rechtskräftig (nutzungsorientierte Anteile!!!)
- Die **Mieterhöhung** wurde von allen Mietern bis auf **einen** akzeptiert. Die Angelegenheit liegt beim Anwalt. Die **zusätzlichen Kosten** eines solchen Verfahrens haben **alle** Mitglieder zu **tragen**.
- **Bauvorhaben** Augsburgsberger Straße 18