

Protokoll

über die durchgeführte Mitgliederversammlung 2025 der Baugenossenschaft Kiel – Hassee eG

Ort: Kiel-Hassee, Haus des Sports, Winterbeker Weg 49

Datum: 25.06.2025

Zeit: 19:00 Uhr bis 20:45 Uhr

Tagesordnung:

1. Lagebericht des Vorstandes zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2024
2. Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2024
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2024
5. Beschlussfassung über Verwendung des Bilanzgewinns 2024
6. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024
7. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
8. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
9. Beschlussfassung zur Neufassung der Satzung der Baugenossenschaft Kiel-Hassee eG
10. Sonstiges

Anwesend vom Aufsichtsrat:

Herr Rolf Neugebauer (Vorsitzender)

Frau Susanne Drepper (Protokoll)

Frau Martina Luverdos-Schmitt

Frau Katja Meurer

Herr Marko Hempf

vom Vorstand:

Herr Axel Neugebauer (Vorsitzender)

Herr Björn Siebke (stellv. Vorsitzender)

Herr Georg Präkelt

Als Gast

Frau Christiane Behling, beratende Rechtsanwältin

Anwesende stimmberechtigte Personen:

29 Mitglieder, 3 Vorstandsmitglieder, 5 Aufsichtsratsmitglieder

– somit insgesamt 37 Genossenschaftsmitglieder

Herr Rolf Neugebauer eröffnet um 19:00Uhr die Versammlung und begrüßt die anwesenden Mitglieder.

Vor Eintritt in die Tagesordnung verliest er die Namen der seit der letzten Mitgliederversammlung verstorbenen Mitglieder. Zu Ehren der Verstorbenen erheben sich alle Anwesenden von ihren Plätzen.

Zu Top 1: Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024

Das Wort wird an Herrn Axel Neugebauer übergeben. Er stellt den Lagebericht des Vorstands vor. Alle Anwesenden nahmen diesen klar und deutlich zur Kenntnis. Herr Axel Neugebauer verwies darauf, dass der Lagebericht von den Mitgliedern in der Geschäftsstelle eingesehen werden kann. Fragen oder Anmerkungen hierzu gibt es keine.

Zu Top 2: Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Herr Rolf Neugebauer erhält das Wort und stellt den Bericht des Aufsichtsrats vor. Auch dieser wird von der Mitgliederversammlung klar und deutlich wahrgenommen. Fragen oder Anmerkungen hierzu gibt es keine.

Zu Top 3: Bericht über die gesetzliche Prüfung durch den VNW für das Jahr 2024

Herr Axel Neugebauer berichtet von der gesetzlichen Prüfung der Baugenossenschaft für das Jahr 2024 durch den Wirtschaftsprüfer des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW). Hierfür wird das Zusammengefasste Prüfungsergebnis und die Hinweise des VNW verlesen. Die Beurteilung durch den VNW ist insgesamt positiv ausgefallen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde grundsätzlich festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren Aufgaben und Pflichten vollumfänglich nachgekommen.

Zu Top 4: Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Herr Axel Neugebauer stellt die Feststellung des Jahresabschlusses aus dem vergangenen Geschäftsjahr aus 2024 vor.

Die Bilanzsumme beträgt per 31.12.2024 insgesamt 7.740.883,96 EUR,
der Bilanzgewinn beträgt per 31.12.2024 insgesamt 687.789,24 EUR

Zu Top 5: Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Vorstand und Aufsichtsrat unterbreiten der Mitgliederversammlung auf Grund des positiven Ergebnisses des Geschäftsjahres 2024 folgenden Gewinnverwendungsvorschlag:

Ausschüttung einer Dividende an die Mitglieder der Genossenschaft von 4% - somit 12.874,- EUR

Abstimmungsergebnis: dafür 36 Stimmen

dagegen 0 Stimmen

Enthaltung 1 Stimme -> **mehrheitlicher Beschluss: es soll eine Ausschüttung der Dividende in Höhe von 4% (= 12.874,- EUR) an die Mitglieder der Baugenossenschaft vorgenommen werden.**

Zu Top 6: Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

Herr Balbierski stellt den Antrag auf Entlastung des Vorstandes. Die Mitgliederversammlung stimmt dem Antrag einstimmig zu. Im Namen des Vorstands bedankt sich Herr Axel Neugebauer für die Entlastung und das entgegengebrachte Vertrauen.

Zu Top 7: Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Herr Balbierski stellt den Antrag auf Entlastung des Aufsichtsrates. Die Mitgliederversammlung stimmt dem Antrag einstimmig zu. Im Namen des Aufsichtsrates bedankt sich Herr Rolf Neugebauer für die Entlastung und das entgegengebrachte Vertrauen.

Zu Top 8: Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Gemäß geltender Satzung scheiden in diesem Jahr aus dem Aufsichtsrat Herr Marko Hempf und Frau Susanne Drepper aus. Beide stellen sich erneut zur Wahl. Anträge für andere KandidatInnen liegen nicht vor.

Ergebnisse:

Neuwahl Frau Susanne Drepper

Abstimmungsergebnis: dafür 28 Stimmen

dagegen 1 Stimmen

Enthaltung 0 Stimmen -> mehrheitlicher Beschluss

Frau Drepper nimmt die Wahl dankend an.

(Hinweis: Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dürfen die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder hier nicht mit abstimmen !)

Neuwahl Marko Hempf

Abstimmungsergebnis: dafür 29 Stimmen

dagegen 0 Stimmen

Enthaltung 0 Stimmen -> einstimmiger Beschluss

Herr Hempf nimmt die Wahl an.

(Hinweis: Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dürfen die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder hier nicht mit abstimmen !)

Zu Top 9: Beschlussfassung zur Neufassung der Satzung der Baugenossenschaft Kiel-Hassee eG

Herr Rolf Neugebauer gibt das Wort an Axel Neugebauer. Es geht um die Neufassung der Satzung. Er erläutert kurz die Änderungen zur bisherigen Satzung.

Herr Guta befürchtet die mögliche Vorteilsnahme durch den §30 innerhalb von

Aufsichtsrat und Vorstand. Frau Behling (Rechtsanwältin der Genossenschaft) weist darauf hin, dass die gesetzlichen Bestimmungen in jedem Fall über den Paragraphen der genossenschaftlichen Satzung stehen, eine Vorteilsnahme in jedem Fall ein Straftatbestand wäre. Herr Neugebauer berichtet dazu über die umfangreichen Kontrollen, auch speziell zum Thema

Compliance, auch durch den VNW als prüfender Dachverband.

Frau Behling erläutert weiterhin die geänderten/ergänzten Paragraphen der neuen Satzung.

Herr Axel Neugebauer bedankt sich bei ihr für ihre Erläuterungen und die Unterstützung bei der Aufstellung der neuen Satzung. Er fragt, ob es noch Anmerkungen oder Einwände zur Novellierung gibt.

Aus den folgenden Wortmeldungen ergeben sich zusammenfassend folgende Änderungen, die in der neuen Satzung abweichend zum ENTWURF – Stand 02.05.25 – umgesetzt werden sollen:

1. **§2 Satz 3- (1. Teil):** „*Sie kann ihren Mitgliedern Genussrechte, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, gewähren.*“ **ENTFÄLLT.**
2. **Der darauffolgende Satz im §2 Satz 3** muss richtig lauten: „*Ein Einlagengeschäft ohne Bankerlaubnis gemäß §32 KWG ist ausgeschlossen.*“ (Änderung hier - aus KW wird KWG !)
3. **§4, letzter Satz:** „*Eine Vollmacht zur Abgabe der Beitrittserklärung bedarf der Textform.*“ (Änderung hier – aus dem Begriff Schriftform wird der Begriff Textform !)
4. **§22 Satz 2:** „*Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.*“ (Änderung hier – die Ergänzung „oder einem Prokuristen“)
5. **§22 Satz 5:** „*Zur Gesamtvertretung befugte Vorstandsmitglieder oder Prokuristen können einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen.*“ (Änderung hier – die Ergänzung „oder Prokuristen“)
6. **§32 Satz 5:** „*Die Durchführung einer Mitgliederversammlung setzt stets voraus, dass die Mitgliederrechte gewahrt werden. In den Fällen der §§32 Abs. 3, 32a-32c*“ (Änderung hier – anstelle von Abs. 3b wird hier Abs. 3 eingefügt.)
7. **§35 Satz 2(a):** „*den Bericht des Aufsichtsrates und den Lagebericht des Vorstandes,*“ (Änderung hier – die Ergänzung: „.....und den Lagebericht des Vorstandes,“)

Eine Frage, bezugnehmend auf die neue Satzung, betrifft die zukünftig zwei geforderten Pflichtanteile für neu beitretende Genossenschaftsmitglieder. Herr Axel Neugebauer erläutert hierzu, dass Bestandsmitglieder, die bislang nur einen Anteil gezeichnet haben, nach Inkrafttreten der neuen Satzung keinen zweiten Anteil nachzeichnen müssen, da diese nach den Regularien der alten Satzung beigetreten sind. Sinn und Zweck der Erhöhung der Pflichtanteile ist vergleichbar mit der marktüblichen Mietkaution (eine Art „Sicherheitseinbehalt“) - beispielsweise für den Fall unangemessener Wohnungszustände nach Auszug oder als Absicherung für andere Zahlungsrückstände. Die gute und sichere Verzinsung macht diese Anteile reizvoll, und ist pro Mitglied auf 5 Anteile (zukünftig also 2 Pflichtanteile + 3 mögliche freiwillige Anteile) nach §17 Satz (7) der neuen Satzung entsprechend begrenzt.

Auf Nachfrage erläutert Herr Axel Neugebauer die Modalitäten für Ein- und Auszahlungen von zusätzlichen (freiwilligen) Genossenschaftsanteilen.

Ebenso auf die neue Satzung bezogen kommt der Einwand, dass die Möglichkeit, sich während der Mitgliederversammlung bei Neuwahlen von Aufsichtsratsmitgliedern spontan aufstellen zu lassen, leider gestrichen wurde. Jeder, der sich als Kandidat zur Verfügung stellen möchte, muss dies fristgerecht vor der Mitgliederversammlung in der Geschäftsstelle kundtun. Das wird als unnötig formal empfunden, hat allerdings rechtliche Gründe, die auch in der Mustersatzung des GDW entsprechend verankert sind. Hintergrund ist folgender: man möchte vermeiden, dass Kandidaten in den Aufsichtsrat gewählt werden, die spontan und möglicherweise aus einem Groll oder persönlichen Interessen heraus agieren würden. Sollten wir dem Paragraphen der Mustersatzung nicht folgen, so bestünde die realistische Gefahr, dass die Eintragung der Satzung seitens des Registergerichts zurückgewiesen werden würde. Insofern haben auch wir uns an das geltende Recht in dieser Neufassung zu halten.

Der Satzungsentwurf zur Neufassung der Satzung – Stand 02.05.2025 - kommt mit 37 anwesenden stimmberechtigte Genossenschaftsmitgliedern zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Dafür: 36 Mitglieder

Dagegen: 0 Mitglieder

Enthaltungen: 1 Mitglied

Ergebnis: mehrheitlicher Beschluss – der Satzungsentwurf – Stand 02.05.2025 - wurde unter Berücksichtigung der v.g. Änderungen mehrheitlich von den anwesenden Mitgliedern anerkannt und damit als neue Satzung der Baugenossenschaft Kiel-Hassee eG am 25.06.2025 von der Mitgliederversammlung beschlossen.

Es wird festgestellt, dass dieses Ergebnis nach § 35 der bisherigen Satzung, in dem geregelt ist, dass ein derartiger Beschluss mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen zu erfolgen hat, ordnungsgemäß erfolgt ist.

Zu Top 10: Sonstiges

Es wird aus der Mitgliederschaft das Thema Fernwärme angesprochen.

Die Umstellung auf Fernwärme ist auf dem Weg der Dekarbonisierung für unsere Genossenschaft die erste Erfüllungsoption, weil dies sich als am Einfachsten und günstigsten in der Umsetzung darstellt, da die Fernwärme seitens der Stadtwerke Kiel AG bereits in den Straßen unserer Liegenschaften vorliegen. Allerdings täuscht dies natürlich nicht über die Tatsache hinweg, dass es zu den Stadtwerken Kiel keine Alternativenanbieter gibt, da diese in diesem Bereich das Versorgungsmonopol hat.

Die abschließbaren Fahrradstellplätze werden von mehreren Mitgliedern als zu ungepflegt empfunden. Immer wieder gibt es zurückgelassenen Fahrrädern, die nicht ohne Einhaltung von Einlagerungsfristen entsorgt werden können. Dazu kommen kreuz und quer parkende Fahrräder, die die Anzahl der Einstellplätze und die Erreichbarkeit der Räder behindern.

Es wird von Seiten der Geschäftsstelle ein Hinweisschild geben mit der Bitte um sinnvolles Abstellen und Rücksichtnahme gegenüber anderen Nutzern.

Herr Othman fragt nach, ob es auch im Streitkamp einen Grillplatz an einer von ihm genauer beschriebenen Stelle geben könnte. Dies wird allerdings als kritisch gesehen, da die Balkone der jeweiligen Wohnungen dann zu dicht an diesem Bereich angrenzen würden und die Gefahr besteht, dass sich Mieter*innen durch entstehende Grilldämpfe und andere Gerüche belästigt fühlen könnten.

Weitere Anträge liegen nicht vor.

Auf Grund einer kurzfristigen Abwesenheit von Herrn Rolf Neugebauer zum Ende der Veranstaltung schließt Herr Marko Hempf, stellvertretend für den Aufsichtsratsvorsitzenden, die Versammlung um 20:45 Uhr und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und die interessanten Wortbeiträge.

Aufsichtsrat:

Vorstand: