

Bericht des Aufsichtsrats der wohnb[!]au eG, Nürnberg, für das Geschäftsjahr 2018

Die wohnb[!]au eG wurde am 1. Juni 2015 gegründet. Das Geschäftsjahr 2018, über das hiermit zu berichten ist, ist das dritte volle Geschäftsjahr seit Gründung. Die Aktivitäten der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 waren von der schwierigen Marktlage im Immobiliensektor geprägt. Trotz zahlreicher Aktivitäten durch den Vorstand ist es bis dato für unsere Genossenschaft noch nicht gelungen, bei Neubauten mit Projektrealisationen in Erscheinung zu treten. Ebenfalls konnte kein neues Bestandsobjekte erworben werden.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Im Aufsichtsrat kam es auf Grund der Amtsniederlegung des Vorsitzenden, Herrn Josef Herrmann (Altötting), mit Wirkung zum 26. November 2018 zu einer Veränderung. Herr Josef Herrmann hat das Amt auf Grund seiner signifikant steigenden hauptberuflichen Tätigkeit niedergelegt.

In der Sitzung vom 30. November 2018 wurde ein neuer Vorsitzender des Gremiums gewählt. Herr Marc Steiner (Unterensingen) übernimmt zum Stichtag den Vorsitz des Aufsichtsrats. Die übrigen Mitglieder bleiben in ihren bisherigen Funktionen bestehen, stellv. Vorsitz Frau Bettina Uteschil (Nürnberg) und Herr Harald Neubarth (Effeltrich).

Sitzungen des Aufsichtsrats

In der Berichtsperiode fanden drei Sitzung des Aufsichtsrats gemeinsam mit dem Vorstand der wohnb[!]au eG, Nürnberg, statt. Neben den generellen Themen von möglichen Projekten, Finanzierungsformen von Bauprojekten, Haushaltsplan 2018, Prognose 2019 und betriebswirtschaftliche sowie organisatorische Fragen der Genossenschaft wurden insbesondere besprochen:

Sitzung 04.05.2018 um 14 und um 21 Uhr

In der Sitzung wurde der Jahresabschluss 2017 vom Vorstand vorgestellt und alles Fragen diesbezüglich beantwortet. Ebenfalls wurde die Gewinn- und Verlustrechnung erörtert.

Weiter wurden der Aufsichtsrat informiert, dass es in der Fürther Str. 4 eine ehemalige Mietpartei (Genosse) gibt, welche einen Mietrückstand von 2.700 € offen hat. Diesem stehen 1.000 € Genossenschaftsanteile gegenüber. Eine Lohnpfändung wurde eingeleitet, da eine Ratenzahlung erfolglos blieb.

Im Objekt Erlanger Str. 12 in Fürth kam es in der EG Wohnung zu einer Schimmelbildung. Dieser Sachverhalt war dem ehemaligen Eigentümer bereits bekannt, was dem Vorstand durch den Mieter schriftlich bestätigt wurde. Der Sachverhalt wurde dem alten Eigentümer vorgelegt. Der Aufsichtsrat weist auf eine Rückstellungspflicht hin.

Die in der Mietgliederinformation geplante Ausschüttung könnte für 2017 und 2018 erwirtschaftet und ausgezahlt werden.

Die Mitgliederentwicklung war positiv es sind 4 neue Mitglieder der Genossenschaft beigetreten. Aktuell besteht die Genossenschaft aus 54 Genossen. Der vorgestellte Finanzplan für die Jahre 2018-2022 enthielt keine Liquiditätsplanung.

Die Gewinnverwendung wurde vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen.

Der Vorstand stellt eine neue Informationsstruktur für den Aufsichtsrat vor.

Im weiteren Verlauf wurde über den Stand der Sanierung des Gebäudes Fürther Str. 4 in Cadolzburg und den Beschluss zur Sanierung des Objektes Erlanger Str. 12 in Fürth gesprochen.

Das Thema Vertriebsaktivitäten wurde noch zur Ergänzung der Planung von November vorgestellt.

Hier wird das Konzept der Firma „wiwin“ präsentiert. Die Vorhaben der Stadtblau werden zur Kenntnis genommen.

Im Anschluss wurden noch weitere mögliche Projekte vorgestellt und eine grobe Struktur des Mitgliederbriefs zur Kenntnis genommen.

Als letzter Punkt wurde die Generalversammlung vorbereitet. In diesem Zusammenhang wurde auch der Punkt AR-Vergütung angesprochen. Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen vor, dass die Vergütung des Aufsichtsrats bis auf weiteres auf den Stand von 2017 eingefroren wird.

Im Anschluss an die Generalversammlung hat der Aufsichtsrat gegen 21 Uhr Frau Bettina Uteschil und Herr Josef Herrmann in Ihrem Amt als stellvertretende Vorsitzende und als Vorsitzenden des Aufsichtsrats bestätigt.

In der Sitzung am 24.07.2018 (Telefonkonferenz):

Bei dieser Telefonkonferenz wurde die Liquiditätsplanung von 2018 – 2022 im Nachgang zur Aufsichtsratssitzung vom 04.05.2018 vorgestellt.

Der Vorstand führt durch die Präsentation und erläutert alle Zahlen. Der Aufsichtsrat vergewissert sich, dass auch bei der geplanten Sanierung des Objektes Cadolzburg die Liquidität gesichert ist. Dies ist auch der Fall, wenn keine neuen Mitglieder geworben werden können, da ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 95.000 €, aus 2018, abrufbereit zur Verfügung steht. Vom Aufsichtsratsvorsitzenden, Josef Hermann und Vorstand Elmar Hayn, wurde ein Verzicht auf eine Ausschüttung aufgezeigt. Im Anschluss an die Telefonkonferenz wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern folgende Verträge elektronisch übermittelt: Gesellschafterdarlehensvertrag, Lizenzvertrag, Geschäftsbesorgungsvertrag.

In der Sitzung am 30.11.2018 (Telefonkonferenz):

Entgegennahme des Vorstandsberichts zum aktuellen Geschäftsverlauf 2018 es wurden die Zahlen im Vergleich zur Vorjahresperiode präsentiert.

Hierbei wurde speziell die Position Umsatzerlöse diskutiert, da es hier eine Abweichung zur Prognose gab. Es wurde festgestellt, dass Reparaturen und Instandhaltungen derzeit über die GuV gezogen und nicht aktiviert werden. Die Aufsichtsräte regen an, dass eine möglichst konstante Ergebnispolitik verfolgt werden soll.

Es wurde festgestellt, dass die prognostizierte Ausschüttung gemäß Prospekt erfüllt werden kann. Die weitere Dividendenpolitik stimmen der Aufsichtsrat und der Vorstand situativ ab.

In 2018 gab es 5 neue Mitglieder, ein Mitglied ist aus der Genossenschaft ausgeschieden, dessen Anteile wurden von einem bestehenden Mitglied aufgenommen in Summe bestand die Genossenschaft aus 57 Mitgliedern. Das Geschäftsguthaben beträgt zum Stichtag 359.000 €.

Weiter folgte ein kurzer Bericht zu den beiden Bestandsobjekten Fürther Str. 4 in Cadolzburg und Erlanger Str. 12 in Führt. Bei Mieterwechseln konnte die Miete immer gesteigert werden.

Vertriebsaktivitäten wurden besprochen, hier wurde angeregt, den Versand des Mitgliederbriefs wieder aufzunehmen. Dies ist auf Grund der personellen Kapazitäten nicht erfolgt.

In der Sitzung wurde auf Grund der Amtsniederlegung von Herrn Josef Hermann eine Neustrukturierung des Aufsichtsrats erforderlich. Herr Marc Steiner wurde einstimmig zum Vorsitzenden gewählt. Frau Bettina Uteschil wurde ebenfalls einstimmig zur stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Der Nachtrag zum Geschäftsbesorgungsvertrag zw. wohnblau und stadtblau GmbH wurde besprochen. Hier sollen Änderungen bzgl. der Darlehensverwaltung vorgenommen werden. Ebenfalls wurde dokumentiert, dass die Florahella GmbH für 2017 auf einen Teil der Vergütung für ihre Namensrechte verzichtet hat. Ebenfalls soll im Geschäftsbesorgungsvertrag ein Passus aufgenommen werden, dass bei einem Auflösungsbeschluss der wohnblau eG eine Kündigung von 3 Monaten zum

Monatsende besteht.

Weiter bittet der Aufsichtsrat darum Quartalsberichte der Vorstandssitzungen an den Aufsichtsrat zu schicken.

Überwachung des Vorstands

In den Sitzungen vom 04.05.2018, 24.07.2018 und 30.11.2018 wurden neben dem aktuellen Geschäftsverlauf auch die Finanzen 2018 sowie der Ausblick für 2019 besprochen. Alle Fragen des Aufsichtsrats wurden vollständig und vollumfänglich durch den Vorstand beantwortet. Über die regulären gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand hinaus fanden auch im Geschäftsjahr 2018 wieder einzelne anlassbezogene, telefonische Abstimmungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands statt.

Der Aufsichtsrat hat alle ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der vom Vorstand mit Datum 01.04.2019 ausgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Angaben gemäß § 338 Absatz 4 HGB) wurden an den Aufsichtsrat per 2. April 2019 elektronisch übermittelt und in der Sitzung vom 10. Mai 2019 erörtert und geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von EUR 21.104,14 wie folgt zu verwenden: Ausschüttung: EUR 6.474,41; Vortrag auf neue Rechnung: EUR 14.629,73

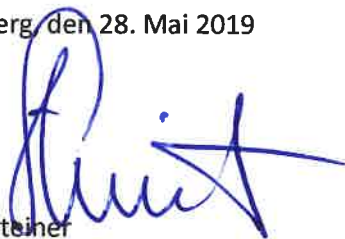
Im Januar 2019 hat der genossenschaftliche Prüfverband die Prüfung der Genossenschaft für die Jahre 2017 und 2018 schriftlich angekündigt. Die Prüfung soll ab 7. August 2019 erfolgen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 festzustellen, das Jahresergebnis wie vorgeschlagen zu verwenden sowie dem Vorstand Entlastung zu erteilen; er beantragt auch für sich die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit.

Nürnberg, den 28. Mai 2019



Marc Steiner

Vorsitzender des Aufsichtsrats der wohnb[]au eG