



Ihr Mitgliederbrief 02/2020

„Nah dran“ für unsere Mitglieder

Liebe Mitglieder unserer
Wohnungsgenossenschaft,
liebe Leserinnen und Leser,

die letzte Mitgliederversammlung liegt nun schon rund 15 Monate zurück. Sie war auch geprägt von Misstrauen gegenüber der Arbeit des Vorstandes. Aufsichtsrat und Vorstand sind sich ihrer Verantwortung bewusst, haben die Anregungen und Stimmungen der Mitglieder aufgenommen und viele Änderungsprozesse eingeleitet, die weiter vorangetrieben werden. Seit der letzten Mitgliederversammlung hat sich in der GWG viel verändert. Die Neuausrichtung der GWG ist auf gutem Wege. Wir hoffen, dass Sie bereits einige Veränderungen wahrnehmen konnten.

Da in diesem Jahr – bedingt durch die Corona-Pandemie – keine Mitgliederversammlung stattfinden kann, möchten wir Sie u. a. hier in unserem Mitgliederbrief „Nah dran“ über die Veränderungen informieren. Was genau hat sich alles verändert?

Neue Führungskräfte

Die Zusammensetzung des Vorstandes ist neu. Den langjährigen Vorsitzenden Herrn Sigurd Trommer haben wir gemeinsam auf der letzten Mitgliederversammlung verabschiedet. Auch der langjährige Geschäftsführer Herr Michael Hartmann hat die GWG zum 01.03.2020 verlassen. Das Jahr 2019 war daher stark

geprägt von der Suche nach einem neuen geschäftsführenden Vorstand. Bereits im Sommer 2019 war das erste Auswahlverfahren beendet. Leider ist der ausgewählte Kandidat wieder abgesprungen, sodass ein erneutes Auswahlverfahren erforderlich wurde. Für die Zwischenzeit haben wir mit Herrn Axel Kapellen eine sehr gute Interimslösung gefunden. Herr Axel Kapellen wurde im März 2020 in den Vorstand der GWG berufen und hat die Geschäftsführung übernommen.

Das zweite Auswahlverfahren wurde im Frühsommer 2020 abgeschlossen. Wir sind sehr froh, dass wir mit Frau Anja Lorenz eine sehr erfahrene Führungskraft gewinnen konnten, die in vielen Bereichen der Wohnungswirtschaft sehr gute Kenntnisse und Erfahrungen hat. Frau Lorenz startet am 1. Oktober 2020 als neue Vorstandsvorsitzende und Geschäftsführerin bei der GWG. Glücklicherweise konnten wir auch Herrn Kapellen dafür gewinnen, die GWG weiterhin als Vorstandsmitglied im Nebenamt zu begleiten. So ist der Vorstand der GWG ab Oktober 2020 wieder mit drei Personen besetzt.

Neues Team, erfahrene Vorständin

Neben der Neustrukturierung des Vorstands gab es auch personelle Veränderungen in der Geschäftsstelle. So hat sich beispielsweise die Technik- und Regieabteilung komplett neu aufgestellt. Frau Anja Zimmer-

mann hat die Leitung übernommen, nachdem Herr Bernd Metz uns nach mehr als 30 Jahren verlassen hat. Sie wird unterstützt von Herrn Wolfgang Dopke, der mit seiner langjährigen Erfahrung in der Bewirtschaftung und Instandhaltung das Team sehr gut ergänzt.

Bei den alles andere als einfachen Nachbesetzungen dieser Schlüsselstellen hat Frau Katrin Wilbert als einzig verbliebenes Mitglied des alten Vorstands die GWG nach innen →

Unsere Themen:

Seite 1/2
Vorwort

Seite 2/3
Beschlussübersicht

Seite 4
Prüfbericht 2018

Seite 5
Jahresabschluss 2019
Sonder-Sprechstunde

Seite 6
Vorstellung Frau Lorenz

und außen mit sehr viel Engagement als verlässliche Ansprechpartnerin vertreten.

Neu strukturiert: die Finanzbuchhaltung

Die letzte Prüfung durch den Verband Ende 2019 hat viele Mängel in der Finanzbuchhaltung aufgezeigt. Daher sind wir ebenfalls erfreut, dass wir auch die Abteilung der Finanzbuchhaltung neu strukturieren konnten. Herr Paul Schell hat nun die wesentlichen Aufgaben der Abteilung übernommen. Den Jahresabschluss 2019 hat Herr Schell zusammen mit externer Unterstützung erarbeitet, dabei viele Mängel beseitigt und die Finanzbuchhaltung wieder auf eine solide Basis gestellt. Diese Entwick-

lung wird nicht zuletzt für den nächsten Jahresabschluss konsequent weiterverfolgt. Künftig wird der Bereich deutlich enger mit dem Vorstand zusammenarbeiten. Mit Frau Lorenz wurde ein Vorstand bestellt, der auch in diesem Bereich über sehr großes Fachwissen verfügt.

Auf Bestreben des Aufsichtsrates wurde auch das Prüfersteam des VdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.) gewechselt.

Gemeinsam mit dem neuem Vorstandsteam und der Finanzbuchhaltung wurde bereits bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2019 für deutlich mehr Transparenz und Klarheit gesorgt.

Neue Wege

Aufsichtsrat und Vorstand haben in den letzten Monaten eng zusammengearbeitet. Dies zeigt sich nicht zuletzt durch die ungewöhnliche Vielzahl der Aufsichtsratssitzungen, die beinahe monatlich stattgefunden haben.

Mit all diesen Veränderungen sind wir überzeugt, die GWG sicher in die Zukunft zu führen, natürlich eine stetige Weiterentwicklung im Blick.

Wir freuen uns auf den gemeinsamen neuen Weg zusammen mit Ihnen!

Ihr Aufsichtsrat und Vorstand

Beschlussübersicht

Mitgliederversammlung 2020 und 2021 werden zusammengelegt

Die Corona-Pandemie hat auch unsere Mitgliederversammlung 2020 betroffen. Der Vorstand hat lange über das Für und Wider einer Durchführung der Versammlung diskutiert und sich nach Abwägung aller Pro- und Kontra-Argumente entschieden, die Mitgliederversammlungen der Jahre 2020 und 2021 zusammenzulegen.

Folgende Überlegungen haben bei der Entscheidungsfindung eine Rolle gespielt:

- Nach Rücksprache mit dem UniClub haben im Versammlungsraum maximal 100 Personen Platz (unter Berücksichtigung des Mindestabstands). Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. empfiehlt, dass eine sorgfältige Schätzung der zu erwartenden Anzahl erfolgen muss (10-Jahresmittel). Das Besondere hier ist die Empfehlung, einen 25%igen Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.
- Im Schnitt der letzten Jahre haben rund 80 Mitglieder an der

Versammlung teilgenommen. Daher würden wir unter Berücksichtigung der Mitarbeitenden der Geschäftsstelle schnell an die maximale Raumbelastung stoßen.

- Da die Satzung eine „verbindliche Voranmeldung“ nicht vorsieht, können wir keine unangemeldeten Mitglieder abweisen. Sollte die Anzahl von 100 Teilnehmern überschritten werden, ist die Mitgliederversammlung abzusagen, das heißt, eine bereits laufende Mitgliederversammlung müsste beendet werden, wenn die Anzahl von 100 Teilnehmern während der Veranstaltung überschritten wird.
- Eine Bitte um Voranmeldung ist möglich, müsste allerdings so formuliert sein, dass nicht der Eindruck entsteht, eine Teilnahme wäre ausschließlich mit Anmeldung möglich.
- Für die Durchführung der Veranstaltung müssten wir einen Desinfektionsplan erarbeiten und dokumentieren. Außerdem sind

wir strikt an das Hygienekonzept des UniClubs gebunden. Für die Einhaltung beider Konzepte ist die Genossenschaft verantwortlich. Dies würde dazu führen, dass bei einer geheimen Wahl, wie in den vergangenen Jahren durchgeführt, lange Wartezeiten und Warteschlangen entstehen. Die Hygienekonzepte dabei einzuhalten stellt eine große Herausforderung dar und ist mit dem vorhandenen Personal nicht zu leisten.

- Ein Großteil unserer Mitglieder gehört allein aufgrund des Alters zur Risikogruppe. Die Versammlung würde jedoch in einem geschlossenen Raum - voraussichtlich mehrere Stunden - durchgeführt. Daher würden vermutlich viele Mitglieder gerne kommen, aber aus Angst vor einer Ansteckung doch nicht teilnehmen. Viele Mitglieder würden dadurch mittelbar ausgeschlossen.
- Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen empfiehlt, im Fall einer Versammlung die

Inhalte der Veranstaltung möglichst zu kürzen. Dies beschränkt sich allerdings auf die Vorträge des Vorstands und Aufsichtsrats. Das Rederecht der Mitglieder darf nicht eingeschränkt werden.

Unser Fazit:

Eine Präsenzveranstaltung ist aufgrund der aufgeführten Punkte zeitnah nicht durchführbar. Eine Anmietung größerer Räumlichkeiten ist aufgrund der pandemiebedingten Gegebenheiten kaum möglich und die zu erfüllenden Sicherheitsmaßnahmen würden, finanziell und personell, nicht durchführbar sein.

Deshalb wurde alternativ das Konzept einer virtuellen Mitgliederversammlung geprüft.

Hierbei war jedoch folgendes zu beachten:

- Die virtuelle Form der Versammlung würde eine Vielzahl von Mitgliedern ausschließen, die nicht über die technischen Voraussetzungen zur Teilnahme verfügen.
- Aufgrund der vielen Anmerkungen im letzten Prüfbericht hält selbst der VdW diese Form der Mitgliederversammlung für nicht geeignet, etwaige Fragen zu diesem Themengebiet ausreichend klären zu können. Ebenso verhält es sich mit den Themen rund um die Besetzung und Veränderung des Vorstands.
- Die anstehende Wahl der Aufsichtsratsmitglieder ist bei einer virtuellen Versammlung deutlich eingeschränkt, da sich die zur Wahl stehenden erst während der Versammlung vorstellen. Eine schriftliche / digitale Vorstellung

ist ungeeignet, da nur sehr eingeschränkte Teilhabe und Aussprache möglich ist.

- Der VdW rät davon ab, einzelne Tagesordnungspunkte per virtuellem Entscheid zu beschließen (z. B. die Entscheidung über die Dividendenauszahlung). Es sei nicht zu argumentieren, dass einzelne Tagesordnungspunkte gesondert behandelt werden.

Eine Verschiebung zum Jahresende ist aus Sicht des Vorstands ebenfalls nicht zielführend, da nicht zu erwarten ist, dass sich die Corona-bedingte Ausnahmesituation dahingehend ändert, dass eine Präsenzveranstaltung in genannter Größe möglich wird.

Folgende Gesetzesgrundlagen liegen vor:

- Die Feststellung des Jahresabschlusses kann vorübergehend gem. § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes durch den *Aufsichtsrat* erfolgen.
- Die Entscheidung über die Gewinnverwendung, d.h. die Auszahlung der Dividende, verbleibt gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 GenG bei der *Mitgliederversammlung*.
- Einen Abschlag auf die Dividende auszuzahlen ist nur möglich, wenn die Voraussetzungen gem. § 59 AktG gegeben sind. Der VdW empfiehlt, die Dividendenzahlung bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung zu verschieben.

Aufgrund der genannten Punkte kommt der Aufsichtsrat zu folgendem Ergebnis:

1. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich mit der schriftlichen Beschlussfassung per Umlaufbeschluss einverstanden erklärt.
2. Der Beschluss, die Mitgliederversammlung 2020 in das Jahr 2021 zu verschieben, wurde mit 8 Stimmen dafür und einer Gegenstimme mehrheitlich angenommen.
3. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch den Aufsichtsrat.
4. Die Auszahlung einer Dividende für das Jahr 2020 wird erst von der Mitgliederversammlung im Jahr 2021 beschlossen und kann erst im Jahre 2021 ausgezahlt werden.
5. Die jeweiligen „alten“ Aufsichtsratsmitglieder bleiben solange im Amt, bis die entsprechende Versammlung durchgeführt wurde (turnusmäßig stehen aus dem Aufsichtsrat im Jahr 2020 Herr Uwe Franzen und Herr Ernst Peter Klein zur Wahl).

Prüfbericht 2018

Vermögens- und Finanzlage geordnet, aber Fehler im Jahresabschluss; VdW Rheinland Westfalen stellt erstmals Prüfhemmnisse fest

Auch im vergangenen Jahr hat der VdW Rheinland Westfalen die wirtschaftlichen Verhältnisse und die ordnungsgemäße Geschäftsführung der GWG Bonn geprüft. Im Ergebnis bestätigte der Prüfungsverband eine ordnungsgemäße Geschäftsführung im Sinne des Genossenschaftsgesetzes (GenG). Es wurden jedoch erstmals Fehler im Jahresabschluss sowie weitere Hemmnisse festgestellt. Danach bestanden Hemmnisse bei der Überprüfung einzelner Posten des Jahresabschlusses. Darüber hinaus war die Buchhaltung nicht aktuell, es bestanden Buchungsrückstände. Insgesamt stellte der Prüfungsverband fest, dass die Vermögens- und Finanzlage unserer Genossenschaft geordnet ist.

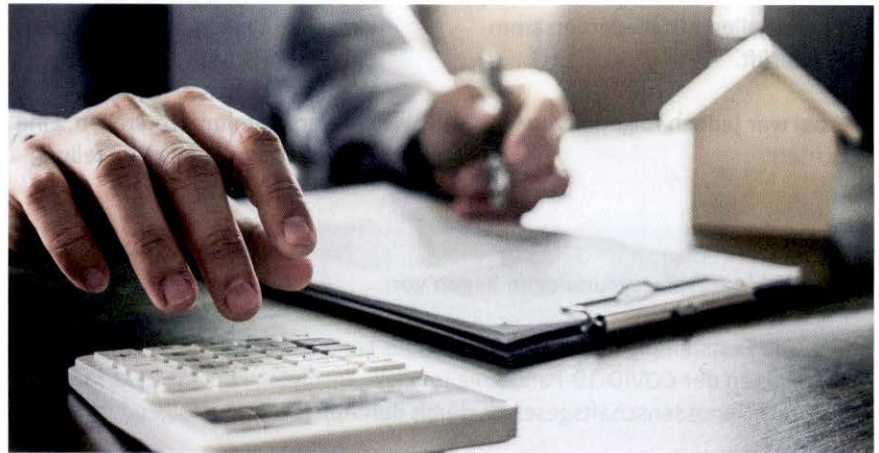
Der Lagebericht vermittelt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt auch die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Laut Prüfbericht schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von rd. 284.000 €. Nach den Wirtschaftsplänen werden auch für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 Jahresüberschüsse erwartet.

Der Vorstand ist seinen Verpflichtungen nur eingeschränkt ordnungsgemäß nachgekommen; der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtun-

gen grundsätzlich ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Ergebnisse des Prüfberichtes gaben den Anlass, verschiedene Umstrukturierungen in der GWG Bonn eG vorzunehmen. So gab es nicht nur Personalwechsel in der Buchhaltungsabteilung, sondern auch im Vorstand (siehe Vorwort Seite 1/2).



Hintergrund:

Genossenschaften müssen gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG) zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft werden.

Der VdW Rheinland Westfalen ist ein Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes (Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften) sowie des Artikels 25 des Einführungsgesetzes zum Handelsgesetzbuch (EGHGB). Er führt die durch das GenG vorgeschriebenen Prüfungen unserer Wohnungsgenossenschaft durch. Die Geschäftsstelle des VdW hat ihren Sitz in Düsseldorf.

Schlüsseldienst

Ausgesperrt? Schlüssel im Schloss abgebrochen?

Dann ist außerhalb unserer Geschäftszeiten der Schlüsseldienst Ciezki Ihr Ansprechpartner.

Sie erreichen Herrn Riegel unter der Telefonnummer:

☎ **0177 - 8225839**



Hausmeisterservice Müller

Mo - Fr: 8 - 17 Uhr

☎ **02225 - 99896299**

Außerhalb der aufgeführten Zeiten steht Ihnen weiterhin der Notdienst der GWG zur Verfügung: 0228 - 6045866

Jahresabschluss 2019

Jahresüberschuss ermöglicht eine Gewinnausschüttung

Den Jahresabschluss 2019 hat die GWG Bonn eG zusammen mit externer Unterstützung erarbeitet, dabei die im Prüfbericht 2018 benannten Mängel beseitigt und die Finanzbuchhaltung wieder auf eine solide Basis gestellt.

Jahresergebnis

Insgesamt hat die GWG Bonn im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 169.187,87 € gegenüber 284.373,09 € im Jahr 2018 erwirtschaftet. Durch den Jahresüberschuss in Höhe von 169.187,87 € ist eine Gewinnausschüttung von 4 % Dividende möglich (siehe Beschlussammlung auf Seite 2). Die Bilanzsumme hat sich um ca. 346.000 € reduziert und beträgt zum 31.12.2019 rd. 34.094.000 €.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr 2018 um rd. 80.000 € auf rd. 16.659.000 € erhöht. Damit ergibt sich eine Eigenkapitalquote von rd. 48,9 % (Vorjahr rd. 48,1 %).

Nutzungsentgelte und Ertragsausfälle

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der Wohnungen liegt 2019 bei rd. 6,15 €/m² gegenüber rd. 6,11 €/m² im Vorjahr. Insgesamt gab es 93 Mieterwechsel (2018: 88), dies entspricht einer Fluktuationsquote von 7,8 %. Die Ertragsausfälle wegen Leerstand haben sich auf rd. 86.500 € in 2019 (Vorjahr rd. 56.600 €) erhöht; dies war im Wesentlichen Instandhaltungsarbeiten, Sanierungen und Modernisierungen geschuldet, die nach Auszug in den leeren Wohnungen stattfanden.

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25 erhöht. Am 31.12.2019 hatte unsere Genossenschaft 1.621 Mitglieder.

Instandhaltung und Modernisierung

Die Instandhaltungsleistungen lagen mit rd. 2.253.000 € nochmals höher als im Jahr 2018 (rd. 2.209.000 €). Neben den normalen Instandhaltungsmaßnahmen sowie Instandsetzungen oder Modernisierungen von Leerwohnungen fanden im Wesentlichen Einzelbadmodernisierungen und Fassadenarbeiten an der Paulstraße 7 und 25 statt. Ferner wurden die Öl-Heizzentralen im Eichendorffweg in Rheinbach erneuert und auf Gasbrennwert-Heizanlagen umgestellt.

Die Unterlagen zum Jahresabschluss können in der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft angefordert werden.

Sonder-Sprechstunde:

Der Vorstand beantwortet Fragen rund um den Jahresabschluss und den Prüfbericht

Die Unterlagen zum Jahresabschluss können in der Geschäftsstelle unserer Genossenschaft angefordert werden.

Als Alternative für Rückfragen zum Prüfergebnis bzw. zum Jahresabschluss, die in der ausfallenden Mitgliederversammlung nicht gestellt werden können, bietet der Vorstand eine Sprechstunde für unsere Mitglieder an.

Jedes Mitglied kann sich bei Interesse unter der Telefonnummer **0228-604580** oder per E-Mail unter **info@gwg-bonn.de** für die Teilnahme anmelden. Alle Anfragen werden gesammelt und die Termine (ab 18.00 Uhr) nach Corona-Vorgaben koordiniert.

Anmeldung unter:
0228-604580 oder
info@gwg-bonn.de

Veränderung in der Geschäftsleitung/im Vorstand

Frau Anja Lorenz stellt sich vor

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

mein Name ist Anja Lorenz, ich ergänze den Vorstand seit dem 01. Oktober 2020 als hauptamtliche geschäftsführende Vorständin.

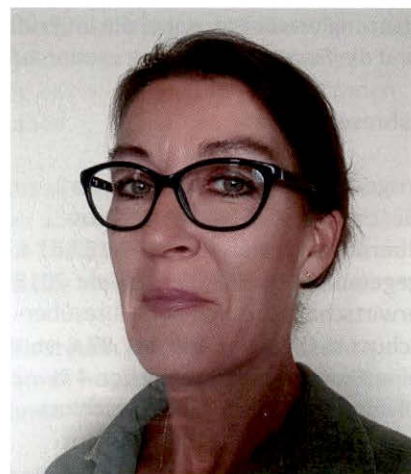
Ich bin 54 Jahre alt, verheiratet und Mutter von Zwillingen. Seit meiner Erstausbildung zur Immobilienkauffrau habe ich die überaus vielfältige, interessante und spannende Branche der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nie verlassen. Zuletzt habe ich bei einem mittelgroßen kommunalen Wohnungsunternehmen den kaufmännischen Bereich geleitet.

Nun erfolgt der Wechsel in den Vorstand bei der GWG Bonn. Ich freue mich sehr auf die Zusammenarbeit mit dem Team der GWG und darüber, dass Sie mich in Ihre Gemeinschaft aufgenommen haben.

Gemeinsam mit Ihnen werden wir die GWG mit ihrer imposanten 120-jährigen Geschichte weiter in die Zukunft führen und wie gewohnt mit voller Kraft und ganzem Einsatz für Sie alle aktiv sein.

Sehr gerne hätte ich mich bei der diesjährigen Mitgliederversammlung persönlich vorgestellt. Leider ist die Durchführung der Versammlung 2020 wegen der Vorsichtsmaßnahmen, die uns die Corona-Pandemie auferlegt, nicht möglich. Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb entschieden, möglichst umfassende Informationen zu den aktuellen Themen in einer Sonderausgabe der „Nah dran“ zu geben.

Aber: Aufgeschoben ist nicht aufgehoben, denn im kommenden Jahr holen wir die Mitgliederversammlung für das Jahr 2020 nach. Wenn Sie in der Zwischenzeit Fragen oder



Anregungen haben, können Sie mich gerne telefonisch, auf dem Postweg oder per E-Mail kontaktieren.

Bis dahin grüße ich Sie ganz herzlich. Bleiben Sie gesund.

Ihre
Anja Lorenz



Impressum

Herausgeber: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG
Layout: Ronja Bender-Praß
Redaktion: Inge Michels, Bonn
Fotos: Morla Fotografie, GWG, Patrizia Tilly - Fotolia, sarsmis - Fotolia, Freedomz - stock.adobe.com
Druck: Wolanski GmbH Bonn/Berlin

Erscheinungsweise zwei- bis viermal jährlich.
Für eventuelle Fehler in Text und Bild übernehmen wir keine Haftung.
Abdruck nur nach Genehmigung des Herausgebers.

So erreichen Sie uns

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn eG
Im Krausfeld 33, 53111 Bonn
Tel. 0228 - 604580
Fax 0228 - 6045819
info@gwg-bonn.de
www.gwg-bonn.de

Öffnungszeiten

Die Sprechzeiten sind:

Mo: 15 - 17 Uhr
Di + Fr: 9 - 12 Uhr

Telefonisch erreichen Sie uns:

Mo: 8 - 17 Uhr
Di - Do: 8 - 16.30 Uhr
Fr: 8 - 12.30 Uhr

In Notfällen außerhalb der Sprechzeiten:
0228 - 604580