

PROTOKOLL ZUR GENERALVERSAMMLUNG

Ort:	Business-Lounge Sparkassen-Arena Keßlerstraße 28 07745 Jena		
Datum / Zeit:	16. Juni 2025	Beginn: 17:00 Uhr	Ende: 18:30 Uhr
Mitglieder:	Gesamtanzahl: 904 (Stand 16. Juni 2025)		
	Anwesend:	65 $\hat{=}$	7,19 %
	Vollmachten:	6 $\hat{=}$	0,66 %
	Insgesamt vertreten:	71 $\hat{=}$	7,85 %
Gäste:	2		
Podium:	Herr Reiche	Aufsichtsratsvorsitzender	Versammlungsleiter
	Frau Agsten	Mitglied des Aufsichtsrates	
	Frau Kachel	Mitglied des Aufsichtsrates	
	Herr Müller	Mitglied des Aufsichtsrates	
	Herr Burghardt	Mitglied des Aufsichtsrates	
	Herr Schmidt	Mitglied des Aufsichtsrates	
	Herr Tietze	hauptamtlicher Vorstand	
	Herr Pohlack	nebenamtlicher Vorstand	
Entschuldigt:	Frau Müller	nebenamtlicher Vorstand	
Schriftführer:	Frau Kögel	Sekretärin der ÖWG Jena eG	
Hinweise:	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.		

Tagesordnung:

1. Begrüßung

Herr Reiche als Vorsitzender des Aufsichtsrates und somit als Versammlungsleiter eröffnet die Generalversammlung um 17:00 Uhr und begrüßt alle Mitglieder, Gäste sowie die anwesenden Mitarbeiter der ÖWG Jena eG und seine Aufsichtsratsmitglieder.

Er stellt fest, dass die Einladung zur Generalversammlung form- und fristgerecht gemäß § 33 der Satzung der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft Jena eG erfolgte. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Für den Bericht des Vorstandes zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 übergibt Herr Reiche das Wort an den hauptamtlichen Vorstand Herrn Tietze.

2. Bericht des Vorstandes

Wie auch im vergangenen Jahr wird der Bericht des Vorstandes anhand einer Präsentation den anwesenden Mitgliedern vorgestellt. Folgende Punkte werden hierbei insbesondere thematisiert:

- Mitarbeiter der Genossenschaft
 - Vorstellung der Mitarbeiter als Ansprechpartner für die Mitglieder
 - Vorstellung unserer Hausmeister
- Zahlen und Fakten zum Jahresbericht 2024
 - Herr Tietze stellte in verschiedenen Formen (Texten, Grafiken, Tabellen und Diagrammen) Geschäftszahlen, Kennziffern und Entwicklungen den anwesenden Mitgliedern vor und erläutert diese.

- Besondere Erläuterungen erfolgen zu den Themen:
 - Bestandsübersicht der Wohnungen, der Garagen, der Pkw-Stellplätze und der Fahrrad-Stellplätze
 - Anzahl der Kündigungen und Neuvermietungen
 - Leerstands- und Leerstandskosten
 - Gründe des Leerstandes
 - Entwicklung der Nutzungsgebühren (im Vergleich zur Inflation)
 - Verwendung der Nutzungsgebühren
 - Planung eines Neubaus mit ca. 8 bis 10 modernen Wohnungen sowie einer Geschäftsstelleneinheit
 - Entwicklung der Investitionen in den Bestand | im Vergleich zur Branche in Thüringen
 - Entwicklung der Unternehmensliquidität
 - Kennziffern und deren Bedeutung | im Vergleich zur Branche in Thüringen
- Es werden ausgewählte Bauprojekte des Berichtsjahres vorgestellt und mit Bildern visualisiert.
- Einzelne abgeschlossene und geplante Instandhaltungsprojekte des lfd. Jahres werden vorgestellt.
- Digitalisierungsmaßnahme des Berichtsjahres sowie laufende Digitalisierungsprojekte werden einzeln vorgestellt und erläutert.
- Des Weiteren werden Entwicklungen, welche die Genossenschaft zukünftig betreffen angesprochen und erklärt:
 - Demographische Entwicklung bis 2042
 - Bevölkerungsanzahl
 - Altersentwicklung, dadurch Schaffung von altersgerechtem Wohnraum
 - Zukünftige Aufgabenstellungen, wie die weitere Digitalisierung, Personalentwicklung, Klimaschutz, Sozialer Zusammenhalt und Anpassung der Nutzungsgebühren (Berechnung im sozialverträglichen Maß)
- Am Ende spricht Herr Tietze noch aktuelle Problemstellung der ÖWG an
 - Preisentwicklung in vielen Bereich (Energie, Instandhaltung, Betriebskosten und Modernisierungskosten)
 - Gesetzgebung
- Hinweis zum Jahresabschlussergebnis
 - Die Mitglieder werden darüber informiert, dass das Geschäftsjahr 2024 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 699,0 T€ abgeschlossen wurde.
 - Durch den Vorstand wird vorgeschlagen, diesen Betrag durch Beschluss der Generalversammlung den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuschreiben.

Abschließend bedankt sich Herr Tietze bei den Mitgliedern, den Handwerksunternehmern, dem Aufsichtsrat für die gute Zusammenarbeit sowie bei den Mitarbeitern der ÖWG Jena eG für die geleistete Arbeit.

3. Bericht des Aufsichtsrates

Bevor Herr Reiche den Bericht des Aufsichtsrates vorträgt, teilt er den Mitgliedern die aktuelle Anwesenheit mit.

- Von insgesamt 904 Mitgliedern der Genossenschaft sind 71 Mitglieder (davon 6 mit Vollmachten) anwesend.
- Das entspricht einer Quote von 7,85%.

❖ Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates

- Durch Herrn Reiche wird der Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 vorgetragen.
 - Vorstellung der Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Funktion im Gremium.
 - Im Berichtsjahr 2024 wurden 8 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt.
 - Einmal monatlich findet ein Treffen des Aufsichtsratsvorsitzenden mit dem hauptamtlichen Vorstand statt.
- Herr Reiche stellt die Aufgaben und Rechte des Aufsichtsrates vor, dass sind u.a. die Berichtspflicht der Generalversammlung an die Mitglieder und die Überwachung und Unterstützung der Geschäftsführung des Vorstandes. Die Rechte umfassen Einsicht in Unterlagen der Genossenschaft und Prüfung der Handkasse.
 - Themen der Sitzungen waren unter anderem:
 - Arbeitsplan des Aufsichtsrates 2024/2025
 - Aufsichtsratsvergütung für das Jahr 2024

- Vergütungsanpassung der nebenamtlichen Vorstände
- Vergütungsanpassung des hauptamtlichen Vorstandes
- Kauf eines Grundstückes in der Dornburger Straße für den Bau eines Wohnhauses inkl. neuer Geschäftsstelle der Genossenschaft
- Themen der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand waren:
 - Vermietungssituation (Lernstandsanalyse)
 - Finanzplanung
 - Bau, Instandhaltung und Modernisierung
 - Personalangelegenheiten
 - Risikomanagement
 - Digitalisierung

❖ **Zusammengefasstes Ergebnis zur Geschäftsprüfung 2024 durch den Aufsichtsrat**

- Herr Reiche gibt bekannt, dass der durch den vtw geprüfte Jahresabschluss 2024 durch den Aufsichtsrat der Genossenschaft im Mai/Juni 2025 überprüft und freigegeben wurde.
- Ergebnisse der Prüfung waren:
 - Positive wirtschaftliche Lage der ÖWG Jena eG
 - Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchhaltung wird eingehalten
 - Vermögens- und Finanzlage wird richtig wiedergegeben
 - Unternehmenskennzahlen im guten Bereich
 - Liquidität ist gesichert
 - Jahresüberschuss in Höhe von 699,0 T€
 - Vorschlag des Aufsichtsrates: Einstellung in „Andere Gewinnrücklagen“

❖ **Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht des Vorstandes**

- Herr Reiche bedankt sich bei Herrn Tietze für die Präsentation des Vorstandsberichtes und beschreibt die Aufgaben des Vorstandes als einen Ausgleich zwischen:
 - Attraktiven und modernen Wohnungen
 - Bezahlbaren Nutzungsgebühren
 - Effizienter Bewirtschaftung des Bestandes
 - Werterhaltung und Verbesserung des Bestandes
 - Rücksichtnahme auf ökologische Nachhaltigkeit
 - Anforderungen an eine Digitalisierung der Prozesse
 - Veränderungen bei der Nutzung/Förderung von Energieträgern
- Gesetze und die Satzung der Genossenschaft werden durch den Vorstand eingehalten
- Die Buchführung entspricht den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Buchführung
- Wirtschafts- und Finanzlage sind sehr gut
- Die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns wird stets gewahrt
- Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung den gesamten Vorstand die Entlastung zu erteilen.

❖ **Danksagung**

- Herr Reiche bedankt sich:
 - bei den Genossenschaftsmitgliedern für Ihr Vertrauen in den Aufsichtsrat und den Vorstand
 - bei den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit
 - beim Vorstand für die gute Zusammenarbeit und
 - bei den Aufsichtsratsmitgliedern für Ihre Arbeit in diesem Ehrenamt.
- Herr Reiche teilt den Mitgliedern mit, dass die Amtszeit des nebenamtlichen Vorstandes Frau Müller am 31.12.2025 endet und sie damit aus dem Dienst der Genossenschaft ausscheidet. Er bedankt sich im Namen des Aufsichtsrates für das jahrelange Engagement.

4. Ergebnis der genossenschaftlichen Verbandsprüfung 2024

Da in diesem Jahr kein Vertreter des Prüfungsverbandes vom Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. - vtw - teilnehmen kann, übernimmt die vorgeschriebene Verlesung des Prüfberichtes – in Vertretung – der Aufsichtsratsvorsitzende und Versammlungsleiter Herr Reiche.

- Die Prüfung fand im Mai/Juni 2025 statt.
- Zusammengefasst ergab sich folgendes Gesamtbild:
 - Sehr positive wirtschaftliche Lage der ÖWG
 - Die Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung (GoB) wurden eingehalten
 - Die Vermögens- und Finanzlage wird durch den Vorstand richtig wiedergegeben
 - Die Liquidität ist gesichert
 - Überdurchschnittliche Eigenkapitalquote von ca. 91,2 %

Herr Reiche liest einige Zahlen über die Entwicklung der Geschäftstätigkeit vor:

- Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit
 - Soll-Nutzungsgebühren (Wohnungen) 5,94 €/m²
 - Instandhaltungskostensatz 17,21 €/m²
 - Investitionen in den Bestand 30,31 €/m²
 - Jahresergebnis 699 TEUR
- Prüfergebnis
 - Satzungsmäßigem Förderzweck der Genossenschaft gegenüber den Mitgliedern wird gefolgt
 - Buchführung entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung
 - Jahresabschluss entspricht den gesetzlichen Erfordernissen

5. Stellungnahme des Aufsichtsrates zu den Prüffeststellungen

Herr Reiche verweist im Namen des gesamten Aufsichtsrates auf das verlesene zusammengefasste Prüfungsergebnis des vtw, welches er durch den Bericht des Aufsichtsrates heute unter „Zusammenfassung der Prüfung des Jahresabschlusses“ ergänzt und so zum Gegenstand seiner Stellungnahme macht.

6. Diskussion zu den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat

Es gibt keine Diskussion bzw. Nachfragen zu den Berichten des Vorstandes, des Aufsichtsrates sowie zum Bericht der gesetzlichen Prüfung zum Jahresabschluss 2024.

7. Beschlussfassungen der Generalversammlung

Die Abstimmungen über die Beschlussfassungen nimmt Herr Reiche vor. Zur Abstimmung sind 71 Mitglieder (inkl. Bevollmächtigte) berechtigt. Alle Abstimmungen erfolgen in offener Abstimmung per Stimmkarte.

- **Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wird mit einer Bilanzsumme per 31.12.2024 in Höhe von 26.395.559,04 € und einem Jahresüberschuss in Höhe von 699.004,79 € festgestellt.

<u>Anwesende Stimmen:</u>	71	<u>Ergebnis:</u>	Die Generalversammlung beschließt einstimmig, die Fest-
<u>Ohne Stimmrecht:</u>	0		stellung des Jahresabschlusses 2024.
<u>Ja-Stimmen:</u>	71		
<u>Nein-Stimmen:</u>	0		
<u>Enthaltungen:</u>	0		

- **Beschlussfassung zur Verwendung des Jahresüberschusses**

Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 699,004,79 € wird in die „Anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt.

<u>Anwesende Stimmen:</u>	71	<u>Ergebnis:</u>	Die Generalversammlung beschließt einstimmig, den Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2024 in die „Anderen Gewinnrücklagen“ einzustellen.
<u>Ohne Stimmrecht:</u>	0		
<u>Ja-Stimmen:</u>	71		
<u>Nein-Stimmen:</u>	0		
<u>Enthaltungen:</u>	0		

- **Beschlussfassung zur Entlastung der Mitglieder des Vorstandes**

Den Mitgliedern des Vorstandes, bestehend aus

- Herr Kay Tietze (hauptamtlicher Vorstand),
- Frau Monika Müller und
- Herr Michael Pohlack,

wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.

<u>Anwesende Stimmen:</u>	71	<u>Ergebnis:</u>	Die Generalversammlung beschließt einstimmig, den genannten Vorstandsmitgliedern für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.
<u>Ohne Stimmrecht:</u>	2		
<u>Ja-Stimmen:</u>	69		
<u>Nein-Stimmen:</u>	0		
<u>Enthaltungen:</u>	0		

Die betroffenen Mitglieder des Vorstandes haben zu dieser Beschlussfassung kein Stimmrecht.

- **Beschlussfassung zur Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates**

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, bestehend aus

- Frau Brigitte Agsten,
- Frau Heike Kachel,
- Herr Tino Burghardt,
- Herr Martin Müller,
- Herrn Sebastian Reiche und
- Herr Gerald Schmidt,

wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.

<u>Anwesende Stimmen:</u>	71	<u>Ergebnis:</u>	Die Generalversammlung beschließt einstimmig, den genannten Aufsichtsratsmitgliedern für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.
<u>Ohne Stimmrecht:</u>	6		
<u>Ja-Stimmen:</u>	65		
<u>Nein-Stimmen:</u>	0		
<u>Enthaltungen:</u>	0		

Die betroffenen Mitglieder des Aufsichtsrates haben zu dieser Beschlussfassung kein Stimmrecht.

8. Wahl zum Aufsichtsrat

- **Beschlussfassung über den Wahlvorstand**

Herr Reiche richtet den Vorschlag an die Generalversammlung, Herrn Müller als Wahlleiter zu bestimmen. Die diesbezügliche Abstimmung der Mitglieder per Stimmkarte war einstimmig.

Herr Müller erläutert die Wahlordnung und stellt die Kandidaten, die zur Neuwahl stehen, vor.

Per heutiger Wahl können zwei Kandidaten in den Aufsichtsrat gewählt werden. Herr Müller erklärt, wie viele Kreuze auf dem Wahlzettel gemacht werden dürfen und wann ein Wahlzettel ungültig ist. Als Wahlhelfer werden Frau Georgy, Frau Rubin und Frau Kögel benannt.

- **turnusmäßiges Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat**

- Reiche, Sebastian - Wiederwahl zulässig
- Schmidt, Gerald - Wiederwahl zulässig

- **Vorstellung der Kandidaten**

- Reiche, Sebastian
- Schmidt, Gerald

Beide Kandidaten stellen sich den anwesenden Mitgliedern kurz vor.

- **Wahl zum Aufsichtsrat**
- **Bekanntgabe des Wahlergebnisses**

Nach der Auszählung der Stimmen gibt Herr Müller in seiner Funktion als Wahlleiter das Wahlergebnis bekannt, welches wie folgt ausfällt:

- 71 Stimmzettel wurden ausgegeben max. erreichbare Stimmen: 71
- 2 Stimmzettel sind ungültig
- davon entfallen auf:
 - Herrn Reiche Stimmen: 68
 - Herrn Schmidt Stimmen: 61
- Ergebnis: Herr Reiche und Herr Schmidt werden erneut in den Aufsichtsrat gewählt.
Beide Aufsichtsratsmitglieder nahmen die Wahl an und bedankten sich bei den Mitgliedern für Ihr Vertrauen für weitere 3 Jahre.

9. Schlusswort

Herr Reiche verabschiedet alle Mitglieder und wünscht allen einen schönen Abend und einen guten nach Hause Weg.

Anlagen:

- Geschäftsbericht des Vorstandes
- Bericht des Aufsichtsrates
- Beschlussvorlage über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
- Wahlprotokoll zur Aufsichtsratswahl mit amtlichem Endergebnis
- Anwesenheitslisten
- Vollmachten

Alle Anlagen sind Bestandteil des Protokolls der Generalversammlung.

Jena, den 16. Juni 2025

Herr Reiche
- Vorsitzender des Aufsichtsrates -
- Versammlungsleiter -

Herr Tietze
- hauptamtlicher Vorstand -

Frau Kögel
- Protokollführerin -

PROTOKOLL ZUR GENERALVERSAMMLUNG

Veranstaltung:	Generalversammlung der Örtlichen Wohnungsgenossenschaft Jena eG		
Ort:	Business-Lounge Sparkassen-Arena Keßlerstraße 28 07745 Jena		
Datum / Zeit:	16. Juni 2025		
Mitglieder:	Gesamtanzahl:	904	(Stand 16. Juni 2025)
	Anwesend:	65	≙ 7,19 %
	Vollmachten:	6	≙ 0,66 %
	Insgesamt vertreten:	71	≙ 7,85 %
Wahlleiter:	Herr Müller, Martin	Wahlhelfer:	Frau Georgy, Annelie Frau Kögel, Kerstin Frau Rubin, Cornelia
Hinweise:	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Protokoll auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.		

- **Turnusmäßig scheidern folgende Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus:**

- Herr Sebastian Reiche
- Herr Gerald Schmidt

- **Zur Wahl stellen sich:**

- Herr Sebastian Reiche
- Herr Gerald Schmidt

- **Abstimmung**

- Abgegebene Stimmzettel: 71
- Ungültige Stimmzettel: 2
- Gültige Stimmzettel: 69
- Abgegebene Stimmen: 69

- **Ergebnis**

Kandidat	Σ Stimmen	Gewählt		Wahl angenommen	
Reiche, Sebastian	68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Schmidt, Gerald	61	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Herr Müller
- Wahlleiter -

Frau Georgy
- Wahlhelferin -

Frau Kögel
- Wahlhelferin -

Frau Rubin
- Wahlhelferin -