



Gemeinnütziger Spar- und
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM eG

aktuell

DAS KUNDENMAGAZIN IM JUNI 2019, 17. JAHRGANG

100
JAHRE
BAUVEREIN
FRIEMERSHEIM

INHALT

03	Vorwort
04	Modernisierung Ulmenstraße 14 - 24
06	Lehrerhaus Dorf Friemersheim
08	100 Jahre Bauverein
10	Intern
12	40 Jahre Frau Dombrowski und Herr Friedhoff
13	Unternehmen intern – neue Mitarbeiter
14	Jahresbericht 2018
16	Mitgliederversammlung 2019 - Aufsichtsratswahlen
17	Mitgliederversammlung 2019 - Satzungsänderung

IMPRESSUM

Gemeinnütziger Spar- und
Bauverein Friemersheim eG
Kaiserstraße 53
47229 Duisburg
Telefon (02065)-9459-0
www.bauverein-friemersheim.de

Redaktion: Dietmar Vornweg

Art Direktion & Design:
MioMio GbR
Design & Brandingstudio
www.mio-mio.de

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit Erscheinen dieses Kundenmagazins liegt der 18. Mai 2019 schon einige Tage zurück. Gemeinsam mit über 800 Genossenschaftsmitgliedern und Gästen aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung haben wir den 100-jährigen Gründungstag unserer Genossenschaft in den Räumen der Rheinhausen-Halle gebührend gefeiert. Eine erste Impression erhalten Sie auf Seite 8. Zum Jahresende werden wir das Jubiläumsjahr in einer erweiterten Ausgabe der aktuell ausführlich dokumentieren.

Die Zeit bleibt bekanntlich nicht stehen, die nächsten Themen befinden sich schon „vor der Tür“. In der am 26. Juni 2019 stattfindenden Mitgliederversammlung werden Sie um eine grundlegende Entscheidung zur weiteren Ausrichtung der Genossenschaft gebeten. Neben gesetzlich notwendigen textlichen und inhaltlichen Anpassungen unserer Satzung steht eine Abstimmung zur Einführung einer Vertreterversammlung im Satzungsentwurf und somit zur Abstimmung. Auf den Seiten 17 - 23 informieren wir Sie vorab, erweiterte Informationen erhalten sie mit der Einladung zur Versammlung.

Dietmar Vornweg Dirk Oesterwind Michael Loogen

Modernisierung Ulmenstraße 14-24

4

Das Modernisierungsobjekt im Mai 2019:
Noch nicht fertiggestellt, aber bereits mit großzügigen Balkonanlagen und energetischer Fenster- und Fassadenverbesserungen ausgestattet. Neben witterungsbedingten Einflüssen ist insbesondere die angespannte Situation im Bereich der Bauhandwerkerschaft und damit verbundene Kapazitätsengpässe für die Verzögerung im Zeitplan verantwortlich.





Lehrerhaus Dorf Friemersheim

Z

Im zweiten Halbjahr 2018 haben wir das alte Schulgebäude Friemersheimer Straße 21 von der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH übernommen.

Durch dieses Grundstücksgeschäft trägt die Genossenschaft ihrem kulturellen und sozialen Auftrag Rechnung. Der dort ansässige Verein „Freundeskreis lebendige Grafschaft e.V.“ sorgt dort seit 1977 für Sammlung, Restaurierung und Pflege gegenständlichen Kulturgutes einschließlich vorhandener Bauwerke und Anlagen, pflegt und erhält die Grafschafter Mundart, Geselligkeit und betreibt Jugendarbeit in den Kultur-, Trauungs- und Museumsräumen.



Impression aus der Jubiläumsver-
anstaltung am 18. Mai 2019 in der
Rheinhausen-Halle



Ihre Ansprechpartner im Bereich Wohnungsverwaltung und Technik



Thomas Stefani 

Tel.: 02065-945924
thomas.stefani@bauverein-friemersheim.de



Helga Dombrowski 

Tel.: 02065-945912
helga.dombrowski@bauverein-friemersheim.de



Jessica Essler 

Tel.: 02065-945916
jessica.essler@bauverein-friemersheim.de

 *Wohnungsverwaltung*

 *KundenService*

 *Technik*



Brigitte Nedden 

Tel.: 02065-945915
brigitte.nedden@bauverein-friemersheim.de



Anja Spliethoff 

Tel.: 02065-945919
anja.spliethoff@bauverein-friemersheim.de



Meike Lüth 

Tel.: 02065-945927
meike.lüth@bauverein-friemersheim.de



Uwe Hanisch 

Tel.: 02065-945918
uwe.hanisch@bauverein-friemersheim.de

MITGLIEDERBEREICH

Ihre Ansprechpartner im Bereich Mitgliederangelegenheiten stehen Ihnen nach Terminvereinbarung gerne persönlich zur Verfügung. Sie erreichen uns darüber hinaus direkt per E-Mail unter mitgliederverwaltung@bauverein-friemersheim.de

REPARATURMELDUNGEN

außerhalb der Öffnungszeiten werden wie bisher unter der Rufnummer **0151-15109303** entgegengenommen.

Kunden Service:

Sie erreichen uns von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 8:00 bis 18:00 Uhr für allgemeine Anliegen.

11

Wohnungsverwaltung:

Ihre persönlichen Ansprechpartner im Vermietungsbereich stehen Ihnen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung zur Verfügung.

UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN





Herzlichen Glückwunsch

zum 40-jährigen Dienstjubiläum. Sowohl Frau Dombrowski als auch Herr Friedhoff traten 1979 in die Dienste der Genossenschaft ein.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter gratulieren herzlich.



Uwe Hanisch unterstützt seit April 2019 die technische Abteilung im Bereich der laufenden Instandhaltung.



Herzlich Willkommen

Jessica Essler unterstützt seit April 2019 die Wohnungsverwaltung im Vermietungsgeschäft.



Anja Spliethoff arbeitet seit März 2019 im Bereich KundenService unseres Hauses.

1.384
Wohnungseinheiten

Durchschn. Sollmiete
5,46 €/m²/mtl.

Umsatzerlöse
7.898 T€

Wohn- und Nutzfläche
91.602 m²

Fluktuationsquote
6,9%

Eigenkapitalquote
27,6%

15,28 €/m²
Instandhaltungskosten
je m² Wohn- Nutzfläche

2.614
Mitglieder

55.037 T€
Bilanzsumme

Den kompletten Geschäftsbericht 2018 finden Sie im Internetauftritt der Genossenschaft unter www.bauverein-friemersheim.de ab dem 11.06.2019 als PDF-Ausgabe oder zur Einsichtnahme in der Geschäftsstelle.

Organe der Genossenschaft

VORSTAND



AUFSICHTSRAT



MITGLIEDER- ODER VERTRETERVERSAMMLUNG



Ersatz- wahlen zum Aufsichtsrat

16

In der Mitgliederversammlung am 26.06.2019 sind nach §24 Absatz 4 der Satzung 3 Mitglieder des Aufsichtsrates neu zu wählen.

Frau Ulrike Ambaum beendet ihre Mitwirkung im Aufsichtsrat. Die übrigen beiden ausscheidenden Aufsichtsräte haben sich bereit erklärt, für eine weitere Periode zu kandidieren. Es stellen sich demnach bereits jetzt zur Wahl: Matthias Tilgner und Sebastian Knorr-Petereit.

Matthias Tilgner

Sebastian
Knorr-Petereit

Die Satzungsänderung im Jubiläumsjahr 2019

17

Unseren Genossenschaftsgründern war 1919 sicherlich nicht bewusst, wie gut sich die Genossenschaft innerhalb eines Jahrhunderts wohnungswirtschaftlichen Handelns weiterentwickeln wird. In 100 Jahren ist aus dem Projekt der Errichtung von 160 Siedlungswohnungen ein Unternehmen mit 1.384 Wohnungen, 91.602 Quadratmetern Wohnfläche und 2.614 Mitgliedern entstanden. Unsere Bilanzsumme beträgt über 55.000.000 €, die Umsatzerlöse liegen bei fast 8.000.000 € jährlich.

Um dieses Unternehmen sicher durch die Widrigkeiten der Zeit und die Schwankungen des Mietwohnungsmarktes steuern zu können, haben wir in regelmäßigen Abständen Verbesserungen und Korrekturen im Bereich der Verwaltung und - gemeinsam mit Ihnen - an den Grundlagen der Genossenschaft, der Satzung, vorgenommen. Im Jahr 2008 gab es eine komplette Neufassung der Satzung, in der Mitgliederversammlung 2016 haben wir zuletzt die Verringerung der Anzahl der Aufsichtsratsmandate auf 9 Mandate beschlossen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Vorfeld des Jubiläumsjahres darauf verständigt, der Mitgliederversammlung 2019 eine weitere Veränderung der Strukturen vorzuschlagen. Sie werden in der diesjährigen Mitgliederversammlung zur Abgabe Ihrer Zustimmung zur Einführung einer Vertreterversammlung gebeten.

Auf den nachfolgenden Seiten erhalten Sie grundlegende Informationen zum Thema „Vertreterversammlung“ und einen Ausblick auf die mögliche Ausgestaltung in unserem Unternehmen. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich diesen Ausführungen anschließen und in der Mitgliederversammlung 2019 für die Satzungsänderung stimmen.



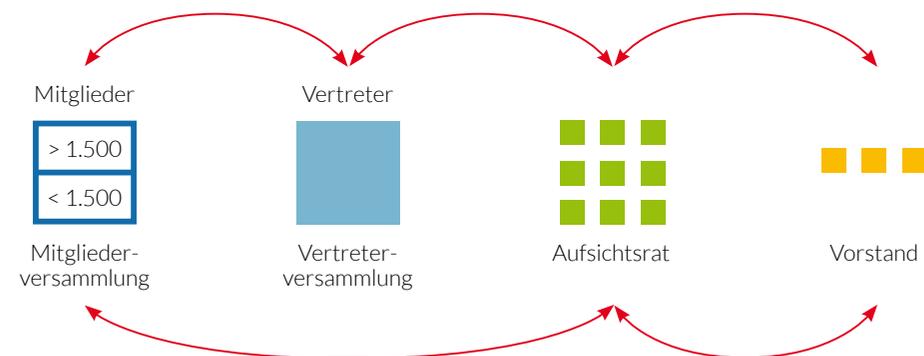
Formen der genossenschaftlichen Selbstverwaltung

Genossenschaftliche Kernpotentiale: Grundsatz der Selbsthilfe – Genossenschaften verwalten sich selbst:

Die Mitglieder üben ihre Rechte in der Mitgliederversammlung oder alternativ in der Vertreterversammlung aus und treffen dort grundlegende Entscheidungen für die Genossenschaft.

Über Mitgliederversammlung und den aus Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat der Genossenschaft liegt Kontrolle der Unternehmensleitung bei den Mitgliedern der Genossenschaft.

Selbstverwaltung wird auch dadurch garantiert, dass die Mitglieder des Vorstands Mitglieder der Genossenschaft sein müssen.



Rechtsnatur der Vertreterversammlung

Vertreterversammlung bedeutet Ausübung ihrer Rechte als Genossenschaftsmitglieder durch die von ihnen gewählten Vertreter (Delegierte).

Vertreterversammlung tritt damit voll in die Rechtsstellung der bisherigen Mitgliederversammlung ein.

Verfahren richtet sich nach den Vorschriften zur Mitgliederversammlung.

Wesentliche Voraussetzungen einer Vertreterversammlung

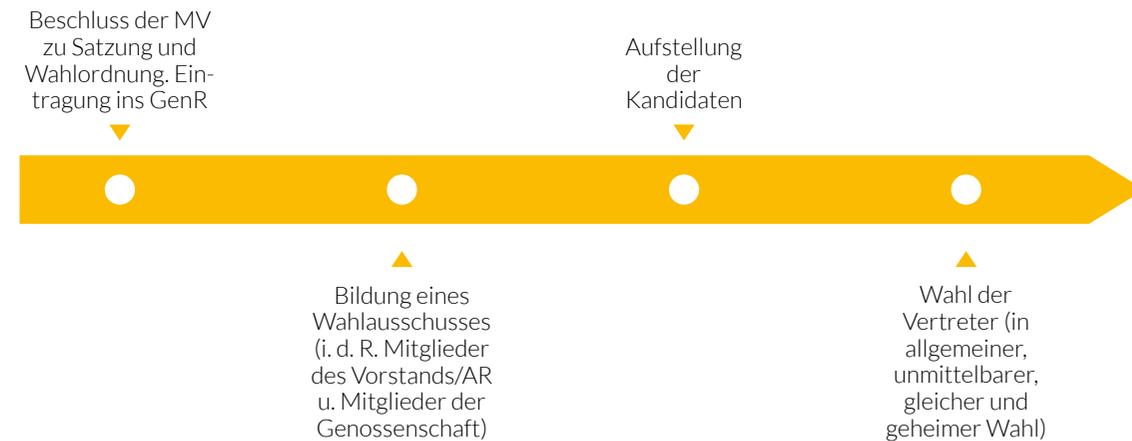
Vertreterversammlung kommt nur bei mehr als 1.500 Genossenschaftsmitgliedern in Betracht. Sinkt Mitgliederzahl unter 1.500, so lebt mit Beginn des folgenden Geschäftsjahres automatisch wieder die Mitgliederversammlung auf.

Rückblick: Bis 1993 war Vertreterversammlung bei Genossenschaften mit mehr als 3.000 Mitgliedern sogar zwingend vorgeschrieben.

Notwendig ist Änderung der Satzung sowie Eintragung ins Genossenschaftsregister.

Gesetzgeber hat hohe Hürden für diese Entscheidung gesetzt: Notwendig sind $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen, sofern keine abweichende Satzungsregelung (§ 16 Abs. 4 GenG).

Einrichtung einer Vertreterversammlung



Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Notwendig ist Mindestzahl von 50 Vertretern – die Genossenschaftssatzung kann keine geringere, sehr wohl aber eine höhere Anzahl von Vertretern festlegen.

Vertreterversammlung ist grundsätzlich beschlussfähig auch bei weniger als 50 anwesenden Vertretern.

Wesentliche Anforderungen an die Vertreter/Ersatzvertreter:

- nur natürliche Personen möglich
- nur unbeschränkt geschäftsfähige Personen wahlfähig
- nur Mitglieder der Genossenschaft oder gesetzliche Vertreter von Mitgliedsgesellschaften
- Wichtig: Kein Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied – beide haben jedoch ein Teilnahmerecht/Teilnahmepflicht

Vorteile einer Vertreterversammlung

Vertreter sind zur sorgfältigen und gewissenhaften Ausübung ihres Amtes verpflichtet - ordnungsgemäße und effiziente Abwicklung einer Vertreterversammlung wird dadurch wesentlich erleichtert.

Jahrelange verbandliche Erfahrung zeigt erheblich höhere Teilnahmequoten als bei Mitgliederversammlungen auf.

Genossenschaftliches Prinzip der Gewaltenteilung wird gestärkt, da Vorstände und Aufsichtsräte keine Vertreter sein können.

Genossenschaft bleibt flexibel - wichtige Entscheidungen können der Mitgliederversammlung durch entsprechende satzungsrechtliche Restzuständigkeit der Mitgliederversammlung vorbehalten bleiben.

Mitgliederversammlung behält Möglichkeit einer Abschaffung der Vertreterversammlung.

Potentielle Gefahr der Durchsetzung von Individualinteressen einzelner Mitglieder gegen Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder sinkt erkennbar.

Durchschnittlich geringere Teilnehmerquoten bei Mitgliederversammlungen bergen grundsätzliches

Risiko, dass einzelne organisierte Interessengruppen gezielt ihre Interessen gegen (nicht erschienene) Mehrheit durchsetzen.

Mitglieder in Mitgliederversammlung sind berechtigt, ihre eigenen Interessen zu verfolgen, Vertreter haben sich als Amtsinhaber bei Ausübung des Stimmrechts an Interessen der Gesamtheit der Genossenschaftsmitglieder zu orientieren.

Mitglieder können weiterhin eine Ergänzung der Tagesordnung/Einberufung sowie Einsicht in das Protokoll verlangen. Zulassung zur Vertreterversammlung als Gäste durch Versammlungsleiter jederzeit möglich.

Planungssicherheit für die Genossenschaft, da die Anzahl der Teilnehmer an der Vertreterversammlung feststeht.

Geringere Raumkapazitäten führen erfahrungsgemäß zu deutlichen organisatorischen und kostentechnischen Vorteilen.

Beispielhafte Darstellung der möglichen Zusammensetzung der Vertreterversammlung in unserer Genossenschaft

Zum Stichtag 31.12.2018 waren 2.614 Personen Genossenschaftsmitglieder. Entsprechend § 31 Absatz 4 der vorgeschlagenen neuen Satzung ist auf je 40 Mitglieder ein Vertreter zu wählen.

Dies bedeutet in unserem Fall, dass die Vertreterversammlung aus 66 Vertretern besteht. Hinzu kommen 18 Ersatzvertreter so dass insgesamt 84 Vertreter zu wählen sind.

Bei der Bildung möglicher Wahlbezirke bietet sich folgende Struktur auf Basis der 66 direkten Sitze in der Vertreterversammlung an:

Wahlbezirk Friemersheim 1: 10 Vertreter

Bereich südlich des Marktes
(Altsiedlung, Reichsstraße und Borgardshof)

Wahlbezirk Friemersheim 2: 14 Vertreter

Bereich nördlich des Marktes
(Kaiser-, Geest-, Bismarck-, Walther-Rathenau-Straße, Kruppsiedlung)

Wahlbezirk Borgschenhof: 12 Vertreter

Wahlbezirk Bergheim: 11 Vertreter

Lindenallee, Ulmen-, Kiefern-, Ring-, Beguinenstraße, Birkenweg

Wahlbezirk Rumeln-Kaldenhausen: 5 Vertreter

Wahlbezirk

Mitglieder ohne Wohnung: 14 Vertreter

Die endgültige Festlegung trifft der Wahlausschuss.

An dieser Beispielrechnung erkennen Sie, dass unser Unternehmen mit Einführung einer Vertreterversammlung allen Mitgliedern durch eine transparente und nachvollziehbare Verteilung über die Quartiere die satzungsgemäß erforderliche Gleichbehandlung bei der Interessenvertretung einräumt.





Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.



NACHBARN HELFEN - Nachbarschaft Friemersheim e.V.