



Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG

Protokoll

zur ordentlichen Mitgliederversammlung der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG am

Mittwoch, den 25. Juni 2025 um 17.00 Uhr
in der Ebersberger Alm, Ludwigshöhe 3 in 85560 Ebersberg

Beginn: 17.10 Uhr

Ende: 18.25 Uhr

TOP 1 Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung; Gedenken an die verstorbenen Mitglieder

Der Versammlungsleiter und Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Albert Hingerl begrüßte die Versammlungsteilnehmer und stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung fest.

Anschließend übergab er das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Herrn Manfred Haupt.

Herr Haupt zeigte sich erfreut darüber, dass durch die geänderte Uhrzeit die Teilnehmerzahl an der Mitgliederversammlung gestiegen ist.

Er wies darauf hin, dass eine vorherige Anmeldung zur Versammlung unbedingt erforderlich sei, um auch zukünftig einen reibungslosen Ablauf sicherzustellen.

Im Anschluss gedachten alle Anwesenden der verstorbenen Mitglieder. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Hingerl, verlas hierzu die Namen der verstorbenen Mitglieder und bat um eine gemeinsame Gedenkminute.

(Anlage 1, Folie 7 - 8)

Herr Hingerl ernannte Frau Abinger als Schriftführerin sowie Frau Marx zur Stimmzählerin. Zudem schlug er vor, die Abstimmungen per Handzeichen durchzuführen. Auf seine Nachfrage hin, gab es keine Einwände.

Hinweis zur Abstimmung: Bei der Abstimmung haben die Mitarbeiter der Genossenschaft, der gesamte Aufsichtsrat und gesamter Vorstand nicht mitgestimmt.

TOP 2 Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Der Vorstand Herr Manfred Haupt stellt die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 sowie die Bilanz zum 31.12.2024 vor. (Anlage 1, Folie 9 - 18)

Bankverbindung:
Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg
IBAN: DE 65 7025 0150 0000 0160 48

Sitz der Genossenschaft:
85560 Ebersberg
Registergericht München
GnR 1722

Aufsichtsratsvorsitzender:
Albert Hingerl
Vorstand: Ulrike Bittner, Walter Brilmayer,
Manfred Haupt,



Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG

Herr Haupt nannte einige Beispiele, die unter anderem für das gute Jahresergebnis beigetragen haben:

- So kam es im Jahr 2024 zu einem 50%igen Wechsel der Belegschaft. Die interne Firmenstruktur wurde nach Neubesetzung angepasst, wodurch Kosten eingespart werden konnten. Mitarbeiter übernehmen nun beispielsweise kleinere Reparaturarbeiten selbst – Aufgaben, die zuvor an externe Firmen vergeben wurden.
- Bei einem Auszug nach längerer Mietdauer ist häufig eine grundlegende Sanierung erforderlich. In dieser Zeit wird keine Miete erzielt. Im Jahr 2024 fanden 17 Mieterwechsel statt. Dennoch führte die effiziente Arbeitsweise der Mitarbeiter und die erfolgreiche Umstrukturierung dazu, dass die Leerstandsquote zum Jahresende 31.12.2024 bei 0 % lag.
- Die Betriebskosten für die Genossenschaftswohnungen liegen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Dies liegt daran, dass die Genossenschaft stets bestrebt ist, die Ausgaben so niedrig wie möglich zu halten und die Qualität der Immobilien im Hinblick auf Energieeffizienz permanent zu ertüchtigen.
- Dass sich die Mieter bei der Genossenschaft wohlfühlen, zeigt sich an der sehr niedrigen Kündigungsrate. Kündigungen erfolgen in der Regel meist im Todesfall eines Mieters oder wegen beruflichen Wechsels.

Zum Schluss stellte Herr Haupt noch die geplanten Bauvorhaben ab 2025 vor.

TOP 3 Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Hingerl betonte die gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Er erklärte den Anwesenden die Aufgabe eines Aufsichtsrats. Dann trug er das zusammengefasste Prüfungsergebnis des Prüfungsverbandes vor und stellte die Stellungnahme von Aufsichtsrat und Vorstand vor. (Anlage 1, Folie 20 - 22)

TOP 4 Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Herr Hingerl fragte, ob es Fragen oder Anmerkungen zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3 gibt. Er wies darauf hin, dass auch noch später, nach Top 9, hierzu Fragen gestellt werden können.

TOP 5 Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Herr Hingerl stellt den Beschlussvorschlag über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 zur Abstimmung. (Anlage 1, Folie 24)



Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG

Der Beschlussvorschlag wird von der Mitgliederversammlung einstimmig mit 61 Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

Herr Hingerl stellt fest, dass die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2024 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnissrücklagen in Höhe von 1.450.000,00 € festgestellt hat.

Herr Hingerl gab das Abstimmungsergebnis bekannt und bedankte sich dafür.

TOP 6 Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Herr Hingerl stellt den Beschlussvorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024 zur Abstimmung. (Anlage 1, Folie 25)

Der Beschlussvorschlag wird von der Mitgliederversammlung einstimmig mit 61 Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen.

Herr Hingerl stellt fest, dass die Mitgliederversammlung die Einstellung des Bilanzgewinns in Höhe von 94.572,47 € in die anderen Ergebnissrücklagen beschlossen hat.

Herr Hingerl gab das Abstimmungsergebnis bekannt und bedankte sich dafür.

TOP 7 Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats

a) Vorstand

Da sich der Vorstand nicht selbst entlasten kann, bat Herr Hingerl das Mitglied Herr Brandl, die anwesenden Mitglieder um Entlastung des Vorstands.

Der Vorstand wird bei eigener Enthaltung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 einstimmig mit 61 Stimmen, ohne Gegenstimmen entlastet. Herr Brandl gibt das Abstimmungsergebnis bekannt.

b) Aufsichtsrat

Das Mitglied Herr Brandl bittet die anwesenden Mitglieder um Entlastung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat wird bei eigener Enthaltung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 einstimmig mit 61 Stimmen ohne Gegenstimmen entlastet.

Herr Brandl gibt das Abstimmungsergebnis bekannt.



Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG

TOP 8 Wahlen zum Aufsichtsrat

Herr Hingerl erklärt, dass die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder mit der Wahl zum Aufsichtsrat aus dem Vorjahr, bisher noch nicht komplett nachbesetzt werden konnten.

Frau Müller wurde letztes Jahr von Frau Propstmeier abgelöst.

Herr Hampel ist aus gesundheitlichen Gründen ausgetreten, für diese Position gibt es noch keinen Ersatz.

Der Kandidat für diesen Posten, Herr Helmut Sloim wird wegen Terminverhinderung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden vorgestellt. (Anlage 1, Folie 28)

Die Durchführung der Wahl erfolgte unter der Leitung von Herrn Hingerl

Herr Helmut Sloim wurde in seiner Abwesenheit einstimmig mit 69 Stimmen in den Aufsichtsrat gewählt. Eine entsprechende Willenserklärung, dass Herr Sloim die Wahl annimmt, lag dem Aufsichtsrat und dem Vorstand vor.

Herr Hingerl gab das Abstimmungsergebnis bekannt.

TOP 9 Ehrungen

Für langjährige Mitgliedschaft bei der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg wurden folgende Mitglieder- *innen geehrt:

Für 50 Jahre Mitgliedschaft wurden geehrt:

- Herr Stefan Zeus (anwesend)
- Josef Gröbmayer KG (entschuldigt)
- Schauburger Erbgemeinschaft (entschuldigt)

Für 60 Jahre Mitgliedschaft wurden geehrt:

- Frau Therese Hetscher (wurde von einem Nachbarn vertreten)
- Herr Konrad Kölbl (entschuldigt)
- Hugo Fritsch (entschuldigt)

Herr Hingerl bedankt sich beim Aufsichtsrat, Vorstand und der gesamten Belegschaft für die erfolgreiche Arbeit. Er fragte die anwesenden Mitglieder, ob es noch Fragen an den Vorstand oder den Aufsichtsrat gibt.

Es lagen 2 Wortmeldungen vor:



Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG

- Zum einen wurde nachgefragt, weshalb bei den Neubauten nicht für jede Wohnung ein Stellplatz vorgesehen sei.
- Zum anderen wurden die späte Zustellung der Betriebskostenabrechnungen thematisiert

Herr Haupt beantwortete beide Fragen sehr ausführlich.

Er erklärte, dass alle gesetzlichen Vorgaben für einen Neubau eingehalten würden. So lautet also die Vorgabe: 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit im EOF geförderten Wohnungsbau.

In einer vom Vorstand vorgestellten Neubaumaßnahme in Grafing. Müsste bei einer Anforderung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit, eine Tiefgarage gebaut werden, welche die Genossenschaft 1.000.000,00 € für 35 Stellplätze gekostet hätte. Diese Zusatzkosten hätten den Kostenrahmen gesprengt und die Baumaßnahme unwirtschaftlich gemacht.

Was die Zustellung der Betriebskosten betrifft, hat Herr Haupt erklärt, dass beispielsweise die Buchhaltung Rechnungen die das Jahr 2024 betreffen noch bis zum 31.03.2025 verbucht (Versorger wie Strom, Gas, Wasser Abwasser usw.). Hiernach erfolgt der Jahresabschluss, der ca. im Juni abgeschlossen ist. Erst hiernach kann mit der Kostenmeldung an die Abrechner begonnen werden. Die Wohnungsgenossenschaft versucht auch aus Eigeninteresse den Abrechnungsprozess weiter zu optimieren. Aber grundsätzlich bleibt festzustellen, dass alle gesetzlichen Fristen zur Erstellung der Abrechnung eingehalten werden.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, beendet der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Hingerl die Mitgliederversammlung um 18.25 Uhr.

Ebersberg, den 22.06.25


Irmingard Abinger
Schriftführerin

Für den Aufsichtsrat:


Albert Hingerl
Versammlungsleiter/Aufsichtsratsvorsitzender

Für den Vorstand:


Ulrike Bittner


Walter Brilmayer


Manfred Haupt

Anlage 1: Präsentation zur Mitgliederversammlung 2025

Anlage 2: Exemplarische Einladung zur Mitgliederversammlung 2025

Bankverbindung:
Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg
IBAN: DE 65 7025 0150 0000 0160 48

Sitz der Genossenschaft:
85560 Ebersberg
Registergericht München
GnR 1722

Aufsichtsratsvorsitzender:
Albert Hingerl
Vorstand:
Ulrike Bittner, Walter Brilmayer, Manfred Haupt



Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG

Herzlich Willkommen!

**Zur
Mitgliederversammlung
für das Geschäftsjahr
2024**

Tagesordnung

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung; Gedenken an die verstorbenen Mitglieder
2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024
3. Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2024
4. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2024
5. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 2, 3 und 4
6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024
7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024
8. Beschlussfassung über die Entlastung des
 - a) Vorstands
 - b) Aufsichtsrats
9. Wahlen zum Aufsichtsrat
10. Ehrungen

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung; Gedenken an die verstorbenen Mitglieder

- Begrüßung durch AR
- Begrüßung durch Vorstand
- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Ernennung einer Schriftführerin
- Ernennung der Stimmzählerin
- Festlegung des Abstimmungsverfahrens

1. Vorstellung des Teams

Kurzer Hinweis auf Team und Tischverteilung

1. Ordnungsgemäße Einladung

**Einladungen wurden fristgerecht versandt am 28.05.2025
Pressebericht über Mitgliederversammlung erschienen am 06.06.2025
in Münchener Merkur und ebenfalls am 06.06.2025 in der Süddeutschen
Zeitung**

1. Schriftführerin / Stimmzähler

Schriftführerin Irmingard Abinger
Stimmzählerin Frau Marx

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung; Gedenken an die verstorbenen Mitglieder

Gedenken an die verstorbenen Mitglieder seit der letzten Mitgliederversammlung

- | | |
|-----------------------------|------------|
| • Herr Peter Konatchiev | Ebersberg |
| • Herr Wilhelm Mangold | Poing |
| • Frau Elly Muggenthaler | Poing |
| • Herr Wilhelm Muggenthaler | Poing |
| • Herr Josef Stojkovic | Kirchseeon |
| • Frau Christine Widmann | Glonn |
| • Herr Bernhard Winkler | Ebersberg |

Schweigeminute

Herr Peter Konaktchiev	Ebersberg
Herr Wilhelm Mangold	Poing
Frau Elly Muggenthaler	Poing
Herr Wilhelm Muggenthaler	Poing
Herr Josef Stojkovic	Kirchseeon
Frau Christine Widmann	Glonn
Herr Bernhard Winkler	Ebersberg

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Gewinn- und Verlustrechnung 2024:

Vorjahreswerte in Klammern ()

1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.056.366 €	(5.799.571 €)
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	155.245 €	(156.000 €)
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	63.145 €	(35.707 €)
4. Sonstige betriebliche Erträge	233.245 €	(225.714 €)
5. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2.189.452 €	(- 2.314.112 €)
6. Löhne, Gehälter und Sozialabgaben	-841.476 €	(- 927.808 €)
7. Abschreibungen	-1.074.450 €	(- 1.019.858 €)
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-237.402 €	(- 233.805 €)
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.958 €	(15.123 €)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-540.775 €	(- 523.907 €)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6.264 €	(- 6.428 €)
12. Sonstige Steuern	-86.568 €	(- 84.516 €)
13. Ergebnis	1.544.572 €	(1.121.680 €)
14. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.450.000 €	(- 1.040.000 €)

Bilanzgewinn

94.572 € (81.680 €)

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Ertragslage

- Jahresergebnis in Höhe von 1.544.572 €
 - Der Jahresüberschuss wird maßgeblich vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt
 - Jahressollmiete 4.631.262,56 € (VJ: 4.517.762,25)
 - Modernisierungs- und Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von € 639.592,97 (VJ: 954.831.73 €)
 - Erlösschmälerungen in Höhe von 26.017,09 € (VJ: 27.284,52 €) (entspricht 0,56% der Jahressollmiete)
 - Abgerechnete Betriebs- Heizkosten in Höhe von 1.450.157,66 € (VJ: 1.308.118,72 €)
 - Aktivierte Eigenleistung (Personalkosten für Neubau) 62.943,46 € (VJ: 35.707,01 €)

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Kennzahlen zum 31.12.2024

- Eigenkapitalquote 43,3 % (Vorjahr: 42,4 %) = EK 31.12. / Bilanzsumme
- Gesamtkapitalrentabilität 3,5 % (Vorjahr: 2,9 %) = Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen / Eigenkapital 31.12.
- Leerstandsquote 0 % (Vorjahr: 0,3 %) = Leerstand 31.12. / Anzahl der Wohneinheiten 31.12.
- Fluktuationsrate 2,4 % (Vorjahr: 4,2 %) – 17 Mieterwechsel (Vorjahr 29) = Mieterwechsel im laufenden Jahr / Anzahl der Wohnungen 31.12.

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Bilanz zum 31.12.2024:

Vorjahreswerte in Klammern ()

Aktiva			Passiva	
	2024	2023	2024	2023
Anlagevermögen:	51.755.313 €	(51.755.313 €)	Eigenkapital:	(24.038.862 €)
Umlaufvermögen:	4.653.891 €	(4.653.891 €)	Rückstellungen:	(263.729 €)
-			Fremdkapital:	(32.441.280 €)
RAP:	352.595 €	(352.595 €)	RAP:	(17.928 €)
Bilanzsumme:	56.761.799 €	(56.761.799 €)	Bilanzsumme:	(56.761.799 €)

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Wohnungsbestand zum 31.12.2024

- 710 Wohnungen mit 45.797,20 m² Wohnfläche
- 3 Gewerbeeinheiten mit 566,03 m² Gewerbefläche
- 123 Gebäude verteilt auf 46 Wirtschaftseinheiten

Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt für

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| a) 1. Förderweg | = 6,52 €/m ² |
| b) Frei finanziert | = 7,34 €/m ² |
| c) EOF - Förderung | = 9,09 €/m ² |

sowie durchschnittliche Betriebs- Heizkosten in Höhe von **2,61 € je m², je Monat** im Bundesdurchschnitt liegt der Wert bei **3,45 € je m², je Monat (Quelle DMB)**.

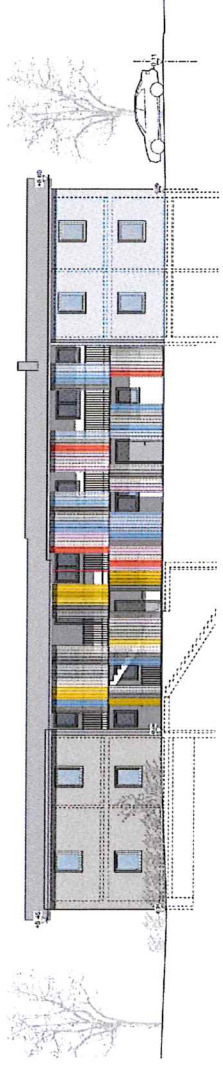
Mitgliederbewegung 2024

- 26 neue Mitglieder
- 35 ausgeschiedene Mitglieder
- insgesamt 1.181 Mitglieder zum 31.12.2024

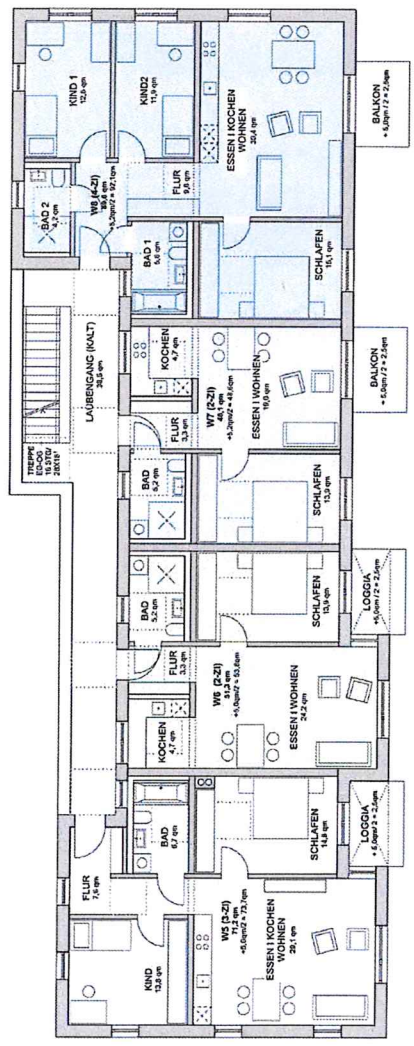
2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Begonnenes Bauvorhaben:

Aßling, Bahnhofstraße 55



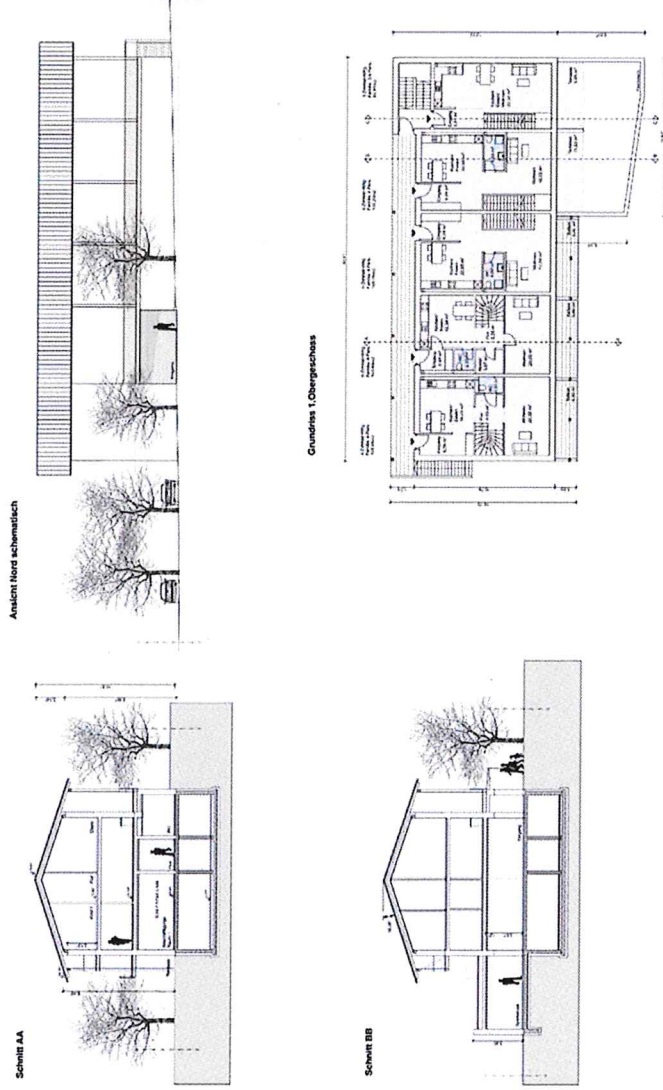
- 8 Wohnungen
- 8 Stellplätze
- Grundstücksfläche 998,0 m²
- Wohnfläche (EOF) 544,6 m²
- Erbbaurechtsvertrag
- Baugenehmigung
- Baubeginn war im September 2024



2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Geplante Bauvorhaben:

Ebersberg, Hörmannsdorf



MARTIN WÄSLER | Tel. 08933-903581 | Datum: 30.08.2024

BV GWG Ebersberg

5 Wohnungen
10 Stellplätze

Grundstücksfläche 1.242 m²
Wohnfläche (EOF) 506,4 m²
Tagespflege 445,1 m²

Eigentumsgrundstück
Fördergespräche laufen

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Geplante Bauvorhaben:

Ebersberg, Im Augrund

Lageplan Variante 1 - M 1:500



32 Wohnungen
16 Stellplätze

Grundstücksfläche 2.682 m²
Wohnfläche (EOF) 1.972 m²

Grundstück wird erworben

Fördergespräche laufen

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Geplante Bauvorhaben:

Ebersberg, Friedenseiche



33 Wohnungen und 17 Stellplätze

Grundstück wird erworben

Grundstücksfläche 2.800 m²

Wohnfläche (EOF) 2.279 m²

Fördergespräche laufen

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Geplante Bauvorhaben:

Grafiing, von Hazzi Straße

36 Wohnungen / 18 Stellplätze

Grundstücksfläche 3.600 m²

Wohnfläche (EOF) 2.540 m²

Grundstück wird im Erbbaurecht erworben

Fördergespräche laufen



MARTIN WÄSLER
ARCHITEXTURBÜRO

Tele. 06993-903581
Fax. 06993-903582

Datum: 13.11.2024
M 1 : 200

BV GWG Ebersberg
Von-Hazzi-Straße, Grafiing

2. Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024

Pressebericht

taß
fünf
i
ter:
h
ds

Landkreis – Während sich Maßnahmenbeginn werden nicht genehmigt. Bereits baureife Projekte würden erheblich verzögert oder scheiterten ganz. Darüber hinaus drohen für die Armenversorgung, an sie aufgrund steigender Baukosten unwirtschaftlich zu werden. Das schreiben Alte, Niedergesäß, die Bürgermeister Thomas Stark (Poing), Ulrich Proske (Ebersberg), Leonhard Spitzauer (Vatersietten), Piet Mayr (Zorneding), Christin Kathrin Alte (CSU) sprach von einer „ganz üblen Geschichte“ (wir berichteten).

Zusammen mit fünf Bürgermeisterkollegen aus dem Landkreis, Landrat Robert Niedergesäß sowie den Vorständen der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg und der Wohnbaugesellschaft Ebersberg hat sie eine „Resolution“ unterschrieben, die an Söder gerichtet ist und am Montag vom Poinger Rathaus verbreitet wurde. Tenor: Die Folgen der leeren Töpfe seien fatal.

Die „Erschöpfung der Fördermittel“ bedeute gravierende Folgen für den Wohnungsbau in der Region. Neue Bauvorhaben könnten nicht mehr gefördert werden, ein vorzeitiger

schöpft sind“, postulieren die Unterzeichner. Bezahlbares Wohnen sei keine „optionale Maßnahme“, sondern eine zentrale soziale und gesellschaftliche Aufgabe, die nicht länger aufgeschoben werden dürfe. Weiter heißt es in dem Schreiben: Der geforderte Wohnungsbau sei eine zentrale Säule einer gerechten Wohnungspolitik und einer verantwortlichen Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung. „Wir haben unsere Hausaufgaben gemacht und unser gemeinsames Ziel bleibt es, preisgünstigen Wohnraum für Auszubildende, Pflegekräfte, Erzieherinnen, junge Familien und Senioren zu bauen.“ Kommunen, Bauherren und Wohnungsgesellschaften hätten in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um trotz schwieriger Rahmenbedingungen Grundstücke zur Verfügung zu stellen und neuen Wohnraum zu schaffen – doch ohne die notwendige Förderung durch den Freistaat „können diese Bemühungen nicht fortgesetzt werden“.

MICHAEL ACKER



445 Wohnungen auf der Kippe

Sechs Bürgermeister und Landrat schicken Söder „Resolution“

Vor rund einem Jahr wurde dieser Neubau der Wohnungsgenossenschaft Ebersberg in Kirchseeon eingeweiht. Künftige Projekte stehen auf der Kippe.

ROSSMANN

nötigten, bezahlbaren Mietwohnungen zu scheitern.“ Söder wird „mit Nachdruck“ aufgefordert, dass der Freistaat zusätzliche Fördermittel bereitstelle, um die Finanzierungslücke zu schließen und den Bau von gefördertem Wohnraum sicherzustellen. „Es darf nicht sein, dass dringend benötigte Wohnbauprojekte scheitern, weil Fördermittel bereits vorzeitig er-

3. Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2024

Prüfung der Tätigkeit des Vorstands

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 sechs Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. Gegenstand der Sitzungen waren neben der Besprechung der laufenden und geplanten Bauvorhaben insbesondere Themen aus dem Risikomanagement. Eine ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats durch den Vorstand fand statt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft beraten und die Führung der Geschäfte überwacht. Das Gremium war in alle wichtigen und strategischen Entscheidungen, insbesondere im Hinblick auf die Neubauvorhaben, eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat darüber hinaus regelmäßig und zeitnah über alle wichtigen Fragen zur laufenden Geschäftsentwicklung, zur Strategie, zur Unternehmensplanung, zu außerordentlichen Ereignissen in der Genossenschaft sowie über veränderte Risikolagen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Sämtliche für die Genossenschaft bedeutenden Geschäftsvorfälle wurden auf Basis der Informationen des Vorstands im Aufsichtsrat zeitnah und ausführlich erörtert.

Die Berichterstattung umfasste die Finanzplanung, die Wirtschaftsplanung einschließlich der Pläne zur Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude der Genossenschaft sowie insbesondere den Fortschritt und die weitere Durchführung der Neubauvorhaben. Der Aufsichtsratsvorsitzende war über die ordentlichen Sitzungen des Gremiums hinaus in regelmäßigem Dialog mit dem Vorstand und unterrichtete sich über die aktuelle Geschäftslage.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr eine Prüfung des Wohnungsvergabeverfahrens durchgeführt. Es ergaben sich keine Beanstandungen, Empfehlungen wurden gegeben und umgesetzt.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war von großem Vertrauen geprägt.

3. Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2024

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen selbst geprüft.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand unter Berücksichtigung der Vorschriften über ordnungsgemäße Buchführung und Bilanzierung erstellt und dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Er wurde vom Vorstand ausführlich erörtert und vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Jahresüberschusses wurden ebenfalls vom Aufsichtsrat gebilligt.

Bericht über die genossenschaftliche Pflichtprüfung

Im Zeitraum vom 10.06.2025 bis 13.06.2025 fand die Pflichtprüfung nach §53 GenG durch den Prüfungsverband (VdW Bayern) statt. Die Pflichtprüfung umfasst insbesondere die Prüfung des Jahresabschlusses, die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung wurde gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Videokonferenz des Vorstands und des Aufsichtsrats der Genossenschaft am 13.06.2025 berichtet.

Der Eingang des Prüfungsberichts steht aufgrund der kurzfristigen Terminierung zur Mitgliederversammlung noch aus. Es wird noch in einer gemeinsamen Sitzung über das Ergebnis der Prüfung gemäß § 58 Abs. 4 GenG beraten.

Das vorläufige Prüfungsergebnis hat ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind und dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

4. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2024

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

wird in der nächsten Mitgliederversammlung vorgelegt.

5. Aussprache zu den Tagesordnungspunkten 2, 3, 4 und sonstige Fragen

Gibt es Fragen zu den nachstehenden Tagesordnungspunkten?

- Vorlage des Jahresabschlusses 2024 und Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 2024
- Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2024
- Bericht über die gesetzliche Prüfung des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2024
- Sonstige Fragen

6. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024



Beschlussvorschlag:

Die Mitgliederversammlung beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 1.450.000,00 €.

7. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Jahresüberschuss 2024:

1.544.572,47 €

Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen gemäß

Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrats:

- 1.450.000,00 €

Einstellung in die gesetzliche Rücklage:

0,00 €

Bilanzgewinn:

94.572,47 €

Beschlussvorschlag:



Die Mitgliederversammlung beschließt, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 94.572,47 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

8. Beschlussfassung über die Entlastung 2024

Beschluss über die Entlastung des

- a) Vorstands
- b) Aufsichtsrats

Beschlussvorschlag:

➡ Die Mitgliederversammlung beschließt, die Entlastung des Vorstands

Beschlussvorschlag:

➡ Die Mitgliederversammlung beschließt, die Entlastung des Aufsichtsrats

9. Wahlen zum Aufsichtsrat

Wahl von 1 Mitglied in den Aufsichtsrat mit einer Regelamtszeit von 3 Jahren

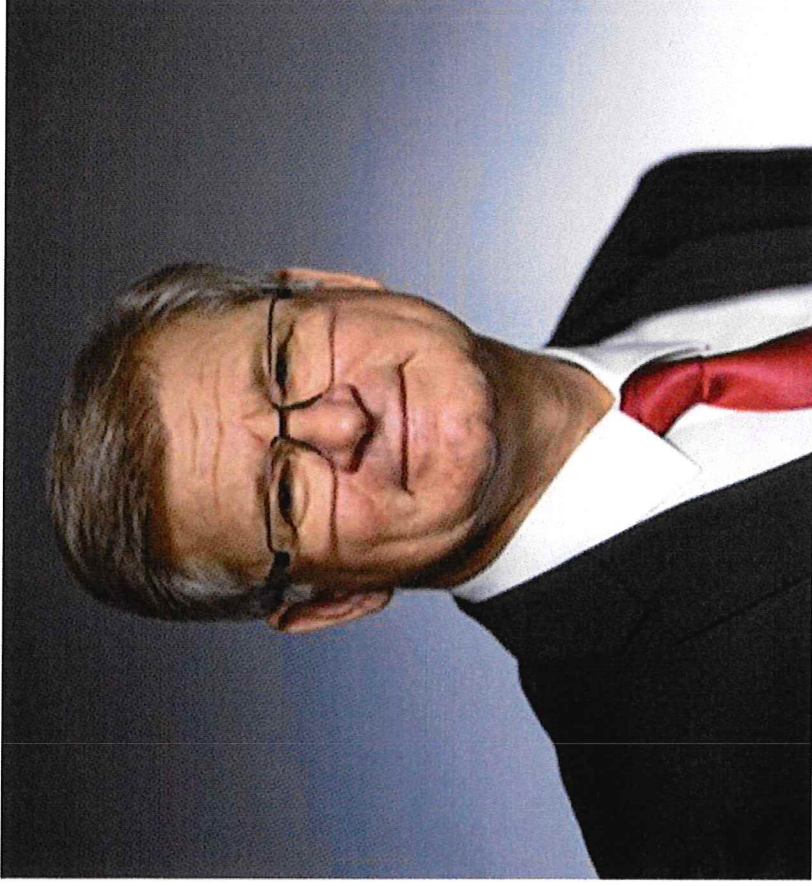
- Folgender Kandidat steht zur Wahl:
 - **Hr. Helmut Sloim** für den ausgeschiedenen Herrn Hampel, wird wegen Terminverhinderung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Hingerl vorgestellt.

Beschlussvorschlag:



Die Mitgliederversammlung beschließt, die Wahl von Herrn Helmut Sloim nach Vorstellung durch Herrn Hingerl

9. Wahlen zum Aufsichtsrat / Ehrungen



Herr Helmut Sloim geboren am 26.04.1957 in München

Schulausbildung:

- * Wirtschaftsschule Sabel- mittlere Reife
- * Berufsschulbesuch von 09/1975 bis 07/1977 Städtisches Berufsbildungszentrum für Industrie, Finanz- und Verkehrswirtschaft, München

Berufsausbildung:

- * Lehre zum Gehilfen im wirtschafts- und steuerberatenden Beruf in der Steuerkanzlei Ferber & Stein, München, Prüfung am 29.07.1977
- * Immobilienwirt (GBS) Prüfung am 14.03.1991
- * Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) Prüfung am 06.12.1991

Berufliche Laufbahn:

- * Steuerkanzlei Ferber & Stein, 08/1977 bis 03/1978
- * Wehrdienst 04/1978 bis 06/1979
- * Bayerische Raiffeisen Zentralbank AG/ DG Bank 07/1979 bis 12/1991
- * Deutsche Bank AG 01/1992 bis 03/1993
- * Firmengruppe Ottmann/Südhausbau 04/1993 bis 12/2015
- * Helmut Sloim Immobilien und Grundstücksentwicklung 01/2016 bis 12/2016
- * Sloim GmbH seit 01/2017 (Geschäftsführender Gesellschafter)

10. Ehrungen für langjährige Mitgliedschaft

60 Jahre Mitgliedschaft :

- Frau Therese Hetscher aus Ebersberg (Frau Dierl vertretend)
- Herr Konrad Kölbl aus Ebersberg
- Herr Hugo Fritsch aus Ebersberg

50 Jahre Mitgliedschaft :

- Herr Stefan Zeus aus Ebersberg ist heute hier
- Schauburger Erbgemeinschaft aus Ebersberg
- Josef Gröbmayer KG aus Glonn



Wohnungsgenossenschaft Ebersberg eG

**Herzlichen Dank für Ihre
Teilnahme und auf ein
gesundes Wiedersehen im
Jahr 2026.**

**Wir wünschen Ihnen eine
angenehme Heimreise.**
