

# **Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung 2015 der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG**

**Datum:** 30.06.2015, 19.00 bis 21:50 Uhr  
**Ort:** Saal der Freien Evangelischen Gemeinde Zoar, Cantianstr. 9 in 10437 Berlin  
**Anwesende:** 64 anwesende Mitglieder (s. Anwesenheitsliste), 4 durch Vollmachten vertretene Mitglieder

## **Tagesordnung:**

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter
  - a. Ernennung des Schriftführers/der Schriftführerin
  - b. Ernennung der Stimmzähler/-innen
  - c. Abstimmung zur Zulassung von Gästen
  - d. Verlesung und Abstimmung der Tagesordnung
2. Verlesen des Lageberichts 2014 des Vorstandes sowie der Zusammenfassung des Prüfungsberichts über das Geschäftsjahr 2014
3. Verlesen der Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss und zum Prüfungsbericht 2014 sowie des Tätigkeitsberichtes des Aufsichtsrats
4. Kurzbericht des Vorstandes über Aktuelles wie laufende Projekte, anstehende Mieterhöhungen etc.
5. Diskussion über 2., 3. und 4.
6. Beschluss 1-2015 über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2014 sowie über die Bekanntgabe des Prüfungsberichts
7. Beschluss 2-2015 über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014
8. Beschluss 3-2015 über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014
9. Vorstellung der Kandidaten für die Aufsichtsratswahl
10. Wahl von bis zu drei Aufsichtsratsmitgliedern
11. Bericht der Schlichtungskommission
12. Bericht der Initiativenfondsjury über die Ergebnisse der letzten beiden Sitzungen
13. Wahl von bis zu neun Jurymitgliedern für den Initiativenfonds
14. Beschluss 4-2015 über die Verwendung von Mitteln aus dem Solidarfonds
15. Beschluss 5-2015 über den Beitritt zum Förderverein Helmholtzplatz e.V.
16. Beschluss 6-2015 über den Beitritt zum wohnbund e.V.
17. Sonstiges
18. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

## **1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter Dr. Andreas Bossmann**

Dr. Andreas Bossmann stellt fest, dass zur Mitgliederversammlung frist- und formgerecht eingeladen wurde.

- a) Ernennung der Schriftführerin: Marion Gießke - keine Einwände
- b) Ernennung der Stimmzähler/-innen: Achim Frank, Stephan Tschöpe, Dieter Hartmann
- c) Abstimmung zur Zulassung von Gästen: einstimmig angenommen, keine Gegenstimmen
- d) Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung: einstimmig angenommen

## **2. Verlesen des Lageberichts 2014 des Vorstandes sowie der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes über das Geschäftsjahr 2014**

Dr. Barbara König verliest den Lagebericht für 2014.

Der Vorstand bedankt sich nochmals bei allen Mitgliedern, die sich am Kauf der Schönhauser Allee 59 beteiligten, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Ein besonderer Dank gilt Gregor Jekel, der fünfeinhalb Jahre lang als Aufsichtsratsvorsitzender mit großem Engagement und hoher Zuverlässigkeit viel Verantwortung für die Geschicke unserer Genossenschaft übernommen hat.

Ulf Heitmann verliest die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes über das Geschäftsjahr 2014.

### **3. Verlesen der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss und zum Prüfbericht 2014 sowie des Tätigkeitsberichtes des Aufsichtsrates**

Andreas Bachmann verliest die Stellungnahme des Aufsichtsrates.

### **4. Kurzbericht des Vorstands über Aktuelles wie laufende Projekte, anstehende Mieterhöhungen etc.**

#### **- Aktuelles und laufende Projekte**

Vorstellung des neuen Mitarbeiters für Öffentlichkeits-, und Nachbarschaftsarbeit Herrn Andreas Döhler

- Übernahme des Objektes Schönhauser Allee 59 und kurze Erläuterung der erforderlichen Umbaumaßnahmen: Durchbrüche zu den Höfen, Um-/Einbau Wasserzähler, neue Klingelanlage;

Vorstellung der neuen Gewerbemieter in der Schönhauser Allee 59.

- kurze Erläuterung zur weiteren Vorgehensweise zur Hofgestaltung entsprechend der im Workshop erarbeiteten Vorstellungen. Nach den ersten Erfahrungen mit der Nutzung des Hofes wird im Herbst mit den Anwohnern über weitere Umgestaltungsmaßnahmen beraten.

Der erste Termin zu gemeinsamen Hofarbeiten findet am 18.07. statt.

Das Sommerfest der Genossenschaft am 12.09. wird ebenfalls in diesem Hof stattfinden.

- Kurzer Bericht zur Sanierung des Georg von Rauch Hauses in Kreuzberg.
- Kurzer Bericht über die Sanierung des ehemaligen Gutsverwalterhauses Dorfstraße 45 in Hobrechtsfelde. Nach der Sanierung entsteht hier im Erdgeschoss eine große, familienge-rechte Wohnung.

In der *Großgörschenstraße/Katzlerstraße* wollte, wie bei der letzten Mitgliederversammlung 2014 berichtet, die Bundesimmobilienanstalt (BImA) zwei große Eckhäuser mit ca. 70 Wohnungen zum Höchstpreis verkaufen. Dort hatte sich eine Bewohnerinitiative (IG GroKa) gegründet, welche fordert, diese Wohnungen an Wohnungsgenossenschaften im Land Berlin oder an städtische Wohnungsgesellschaften zu Preisen zu verkaufen, die es ermöglichen, die Mietpreise in diesen Objekten nicht exorbitant steigen zu lassen. Die IG GroKa hat tatsächlich den politischen Umgang mit Bundesimmobilien in Bewegung gebracht. Erstmals in Berlin hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg das gemeindliche Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten ausgeübt, wogegen die BImA nun klagt. Der Ausgang dieses Prozesses ist offen.

#### ***Anstehende Mieterhöhungen***

Barbara König zeigt in einer Tabelle die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtgenossenschaft in den vergangenen 10 Jahren auf. Nach Berechnungen im Jahr 2004 waren danach im Jahr 2014 Miethöhen von ca. 6 €/m<sup>2</sup> geplant. Bisher liegen die Miethöhen zwischen 4,70 € und 5,20 € pro m<sup>2</sup>, also deutlich unter den Berechnungen von 2004.

Die bisher noch gezahlten Aufwendungszuschüsse werden in den kommenden Jahren vollständig entfallen und können bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung vernachlässigt werden. Damit müssen jetzt nur noch Aufwendungen und Einnahmen bei der Berechnung berücksichtigt werden

Der Vorstand hat bei der Zahlung der Ablösesummen, die an das Bezirksamt gezahlt werden müssen, um aus dem Sanierungsgebiet Helmholtzplatz entlassen zu werden, gut und rechtzeitig verhandelt und dadurch geschätzte 500.000 € gespart.

Trotzdem besteht eine Finanzierungslücke zwischen Einnahmen und Ausgaben.

Um diese Lücke nicht größer werden zu lassen und den Wirtschaftsplan der Genossenschaft einzuhalten, das heißt eine langfristig Liquidität der Genossenschaft abzusichern, ist eine Mieterhöhung erforderlich und unumgänglich.

Barbara König stellt den Berliner Mietspiegel 2015 vor. Die letzte Mieterhöhung in der Genossenschaft fand 2011 statt.

Die geplanten Mieterhöhungen werden ab Oktober 2015 stattfinden. Sie wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und beschlossen.

Bei den vorgeschlagenen Mieterhöhungen spiegelt sich die angestrebte Angleichung der Miethöhen in allen Beständen wider.

## **5. Diskussion**

Nach Rückfrage von Frau Nonnenmacher erläutert Barbara König kurz den relativ großen Unterschied zwischen den Miethöhen bei Wohnungen mit oder ohne Balkon. Dieser Unterschied ist gerechtfertigt, da der Balkon einen sehr viel höheren Komfort und eine höhere Qualität der Wohnung darstellt, und bei der Vermietung ein sehr wichtiges Qualitätsmerkmal darstellt.

Bewohner der Prenzlauer Berger Bestände, die ein geringes Einkommen haben oder ein, werden bei der geplanten Mieterhöhung nicht verdrängt oder mehr belastet, da die erhöhte Mietzahlung bei Nachweis der Einkommensgrenze vom Land Berlin über einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse subventioniert wird. Die Mieter, die unter der Einkommensgrenze liegen, können weiter nur die so genannte Sozialmiete bezahlen, die aktuell bei 5,15 €/m<sup>2</sup> liegt.

Die geplante Mieterhöhung ist nicht mit einer Staffelmiete gleichzusetzen. Die Erhöhung der Mieten erfolgt nach wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft und voraussichtlich nur alle 4 Jahre.

Nach Rückfrage teilt Barbara König mit, dass die AG Verkehr zurzeit im Moment nicht mehr aktiv ist. Sie kann bei Bedarf aber wieder ins Leben gerufen werden.

Patricia Flores aus der Gneiststraße regt an, dass sich die Verkehrs AG nochmals um das Thema Lautstärke auf Grund von Durchgangsverkehr in der Gneiststraße kümmern könnte. Außerdem könnte sich die AG Verkehr bei der Diskussion im Zusammenhang mit den Umbaumaßnahmen Pappelallee einbringen.

Stephan Schneider fragt nach dem Inventar der Schönhauser Allee 59.

Antwort des Vorstands: Die Gästetage ist voll ausgestattet und wird vom neuen Mieter übernommen. Die Küchen in den Nebengebäuden werden weiter genutzt.

Die Büromöbel wurden teilweise eingelagert oder an die neuen Mieter weitergereicht.

Auf Anfrage nach der Hofnutzung der Schönhauser Allee 59 erläuterte Barbara König, dass der Hof gemeinsam von allen Mietern, also auch von KLAX gGmbH. genutzt werden kann. Sollte es sich als erforderlich erweisen, kann ein Zaun zwischen Garten und Hof gezogen werden.

Nach einer Rückfrage zur Finanzierung des Objektes Schönhauser Allee 59 erläutert Barbara König, dass der Kauf, wie bereits in der Info-Veranstaltung im November 2014 dargestellt, in den nächsten sieben Jahren (Dauer der Ratenzahlungen auf den Restkaufpreis) teilweise aus Liquiditätsreserven der Genossenschaft querfinanziert wird. Die Belastung für jedes Genossenschaftsmitglied beträgt ca. 15 Cent/m<sup>2</sup> und Monat.

## **6. Beschluss 1-2015 über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2014 sowie über die Bekanntgabe des Prüfungsberichts**

## **Beschluss 1-2015:**

1. Der Vorstand hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2014 fristgerecht aufgestellt. Die Richtigkeit der Angaben und Ergebnisse wurde im Prüfungsbericht bestätigt.
2. Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Überschuss von 122.375,09 € ab. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrags des Vorjahres in Höhe von 1.852.007,73 €, der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 197.438,28 € sowie der Entnahme aus der anderen Ergebnisrücklage von 34.179,22 € beträgt der Bilanzgewinn des Jahres 2014 1.811.123,76 €.
3. Die Mitgliederversammlung beschließt die Entnahme aus der anderen Ergebnisrücklage und den Vortrag des Bilanzgewinns 2014 auf neue Rechnung.
4. Der Jahresabschluss 2014 wird im Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG veröffentlicht.

*Abstimmung: 66 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

## **7. Beschluss 2-2015 über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014**

Die Mitgliederversammlung entlastet den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2014.

*Abstimmung: 65 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

## **8. Beschluss 3-2015 über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014**

Die Mitgliederversammlung entlastet den Vorstand für das Geschäftsjahr 2014.

*Abstimmung: 63 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimme  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

## **9. Vorstellung der Kandidaten für die Aufsichtsratswahl**

Andreas Bachmann, Marion Gießke und Klaus Mindrup stellen sich vor. Auf Nachfrage des Versammlungsleiters gibt es keine weiteren Kandidaten.

## **10. Wahl von bis zu drei neuen Aufsichtsratsmitgliedern**

Dr. Andreas Bossmann erklärt das Procedere der Wahl, die daraufhin stattfindet.

*Abgegebene Stimmzettel: 65*

*Andreas Bachmann: 60 Ja- Stimmen,*

*Marion Gießke : 61 Ja- Stimmen,*

*Klaus Mindrup: 55 Ja- Stimmen*

Damit sind Andreas Bachmann, Marion Gießke und Klaus Mindrup gewählt. Sie nehmen die Wahl jeweils an.

## **11. Bericht der Schlichtungskommission**

Der Vorsitzende der Schlichtungskommission, Matthias Bärwolff, gibt bekannt, dass es einen Fall gab, der geschlichtet wurde, und dass es einen offenen Fall gibt.

Herr Bärwolff teilt mit, dass die Schlichtungskommission aktuell 6 Mitglieder hat, und regt an, die Mitgliederzahl dieser Kommission zu erhöhen, um eine bessere Arbeit leisten zu können. Andreas Döhler, Norbert Poppe und Thomas Kuberek erklären sich spontan bereit, in der Schlichtungskommission mitzuarbeiten.

Ulf Heitmann weist darauf hin, dass die Mitglieder in die Kommission per Beschluss durch die Mitgliederversammlung gewählt werden müssen, und eine einfache Bereitschaftserklärung der Mitglieder nicht ausreichend ist.

Um die Wahl von neuen Mitgliedern rechtzeitig anzukündigen, wird diese Wahl für die nächste Mitgliederversammlung, die voraussichtlich im Herbst stattfinden wird, vorbereitet.

## **12. Bericht der Initiativfondsjury über die Ergebnisse der letzten Sitzung**

Andreas Döhler berichtet über die letzte Sitzung des Initiativfonds.

In den vergangenen 10 Jahren wurden 75 Vorhaben vom Initiativenfonds gefördert. Ca. 75 % der beantragten Summen wurden bewilligt.

In der Sitzung im Oktober lagen wenige Vorschläge zur Entscheidung vor. Hier wurde ein Feuertopf für die Mitglieder im AWH genehmigt.

In der Sitzung im März dieses Jahres wurde über fünf vorliegende und einen nachträglich eingereichten Antrag entschieden. Ein Antrag wurde zurückgestellt.

Für die Sitzung im Herbst stehen noch ca. 600 EUR zur Verfügung.

### **13. Wahl von bis zu neun Jurymitgliedern für den Initiativenfonds**

Es kandidieren für den Zeitraum 2015 bis 2017 folgende Mitglieder:

1. Thomas Kuberek
2. Kerstin Bauer
3. Sandra Förster
4. Heino Giermann
5. Ralf Kemmer
6. Patricia Flores
7. Norbert Poppe

Alle Kandidaten werden einstimmig per Konsenswahl gewählt und nehmen die Wahl an.

### **14. Beschluss 4-2015 über die Verwendung von Mitteln aus dem Solidarfonds**

In der Diskussion über den Beschluss zur Verwendung von Mitteln aus dem Solidarfonds erläutert Barbara König auf Nachfrage das Projekt etwas näher. Skeptische Stimmen bezweifeln, ob das Projekt – Imbiss mit Süßwaren – tragfähig ist. Barbara König sichert zu, dass das Projekt nur gefördert wird, wenn alle anderen Rahmenbedingungen und Bewilligungen, unter anderem Förderung der Maßnahme durch das Arbeitsamt, die Zustimmung der IHK, Aufenthaltsstatus' etc. geklärt sind.

Stephan Timmel lobt das Projekt und weist auf die Folgerichtigkeit hin, dass nach dem Bereitstellen von Wohnraum auch Existenzgrundlagen geschaffen werden müssten, und der sechsmonatige Mieterlass dabei eine gute Unterstützung sei.

Auf Nachfrage, warum der Vorstand an dieses Projekt glaubt und es der Mitgliederversammlung als förderwürdig vorschlägt, erläutert Ulf Heitmann, dass sich die syrischen Familien sehr intensiv um die Klärung von offenen Fragen kümmern, die Frauen inzwischen vernetzt sind mit dem Verein Weiberwirtschaft e.V. und die künftigen Imbissbetreiberinnen in der Genossenschaft wohnen.

Ein Mitglied regt an, den Beschluss dahingehend zu ergänzen bzw. zu ändern, dass die Fördersumme bei wirtschaftlichem Erfolg zurückgezahlt werden muss. Dieser Vorschlag findet keine allgemeine Zustimmung. Der Vorschlag, die Zeit der Förderung (nicht die Höhe der Gesamtförderung) ggf. zu strecken, wird akzeptiert.

Das Projekt wird in einem der nächsten Info-Blätter vorgestellt.

### **Beschluss 4-2015**

*In den Solidarfonds haben bis zu 28 Mitglieder über freiwillige Mieterhöhungen seit Februar 2014 bis einschließlich Juni 2015 insgesamt 4.808,71 € eingezahlt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, 3.540 € davon zu verwenden, um eine Mitgliedsfamilie bei der Gründung eines syrischen Cafés in Räumen der Genossenschaft durch einen Mieterlass zu unterstützen.*

- *Der Beschluss wird mehrheitlich angenommen.*

#### **15. Beschluss 5-2015 über den Beitritt zum Förderverein Helmholtzplatz e.V.**

Bevor über die Beitritte zum Förderverein Helmholtzplatz e.V und zum wohnbund e.V. abgestimmt und diskutiert wird, stellt Barbara König in einer kurzen Zusammenfassung dar, in welchen Vereinen die Genossenschaft „Bremer Höhe“ e.G. bereits Mitglied bzw. an welchen Gesellschaften beteiligt ist, und in welcher Höhe jährliche Mitgliedsbeiträge entrichtet werden.

Anschließend werden der Förderverein Helmholtzplatz e.V und der wohnbund e.V kurz vorgestellt.

#### **Beschluss 5-2015 über den Beitritt zum Förderverein Helmholtzplatz e.V.**

- Die Mitgliederversammlung beschließt, dass die WBG „Bremer Höhe“ eG mit einem jährlichen Beitrag von 250 € Mitglied im Förderverein Helmholtzplatz e.V. werden soll. Der Vorstand wird ermächtigt, die erforderlichen Beitrittserklärungen abzugeben.  
*Der Beschluss wird ohne Gegenstimme angenommen*

#### **16. Beschluss 6-2015 über den Beitritt zum wohnbund e.V.**

##### **Beschluss 6-2015 über den Beitritt zum wohnbund e.V.**

- Die Mitgliederversammlung beschließt, dass die WBG „Bremer Höhe“ eG mit einem jährlichen Beitrag von 250 € Mitglied im wohnbund e.V. werden soll. Der Vorstand wird ermächtigt, die erforderlichen Beitrittserklärungen abzugeben.  
*Der Beschluss wird ohne Gegenstimme angenommen*

#### **17. Sonstiges**

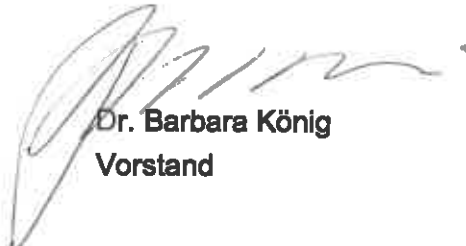
- Das Sommerfest der Wohnungsgenossenschaft findet am 12.09.2015 im Hof Schönhauser Allee 59 statt.
- In Hobrechtsfelde hat sich eine Bürgerinitiative gegründet, die sich mit den vorliegenden Planungen zum Gutshof beschäftigt und die Entscheidungsträger schriftlich aufgefordert hat, in einen ergebnisoffenen Dialog die Interessen der Einwohner von Hobrechtsfelde bei den Planungen angemessener zu berücksichtigen.


#### **18. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter**

Andreas Bossmann beschließt die Versammlung um 21:50 Uhr.

Berlin, den 10.Juli 2015

  
Dr. Andreas Bossmann  
Versammlungsleiter

  
Dr. Barbara König  
Vorstand

  
Marion Gielke  
Protokollantin