



# Protokoll

## der ordentlichen Mitgliederversammlung 2017

### der WBG „Bremer Höhe“ eG

---

**Datum:** 28.06.2017, 19.00 bis 21:30 Uhr  
**Ort:** Saal der Freien Evangelischen Gemeinde Zoar, Cantianstr. 9, 10437 Berlin  
**Anwesende:** 53 anwesende Mitglieder sowie 8 durch Vollmachten vertretene Mitglieder (siehe Anwesenheitsliste)

---

#### Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter
  - a. Ernennung des Schriftführers/der Schriftführerin
  - b. Ernennung der Stimmenzähler/-innen
  - c. Abstimmung zur Zulassung von Gästen
  - d. Verlesung und Abstimmung der Tagesordnung
2. Bericht des Vorstandes sowie Verlesen der Zusammenfassung des Prüfungsberichts über das Geschäftsjahr 2016
3. Verlesen der Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss und zum Prüfungsbericht 2016 sowie des Tätigkeitsberichtes des Aufsichtsrats
4. Diskussion über 2. und 3.
5. Beschluss **1-2017** über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2016 sowie über dessen Bekanntgabe
6. Beschluss **2-2017** über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015
7. Beschluss **3-2017** über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015
8. Vorstellung der Kandidaten für die Aufsichtsratswahl
9. Wahl von bis zu zwei Aufsichtsratsmitgliedern
10. Bericht der Schlichtungskommission
11. Bericht der Initiativfondsjury über die Ergebnisse der letzten beiden Sitzungen
12. Wahl von bis zu acht Jurymitgliedern für den Initiativfonds
13. Sonstiges
14. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

## 1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter

Andreas Bachmann übernimmt die Versammlungsleitung und begrüßt die Mitglieder. Er stellt fest, dass zur Mitgliederversammlung frist- und formgerecht eingeladen wurde. Es liegen der Tagesordnungsvorschlag und alle erforderlichen Beschlussvorlagen vor.

- a) Ernennung der Schriftführerin: Marion Gießke - keine Einwände
- b) Ernennung der Stimmenzähler: Uwe Harberts, Joachim Frank, Klaus Mindrup und Marc Robin Wendt
- c) Keine Abstimmung erforderlich, da keine Gäste anwesend sind
- d) Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung - einstimmig angenommen

## 2. Bericht des Vorstandes sowie Verlesen der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes über das Geschäftsjahr 2016

Der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 wurde mit der Einladung an alle Mitglieder verschickt. Das Verlesen des Berichts entfällt daher. Der Vorstand berichtet über die wesentliche Belange und Vorkommnisse des Geschäftsjahres 2016.

### Allgemeine Lage der Genossenschaft

Dr. Barbara König berichtet über die allgemeine Entwicklung der Genossenschaft im vergangenen Jahr und über aktuelle Vorhaben.

Die Mitgliederentwicklung ist weiterhin positiv. Im vergangenen Jahr hat sich die Zahl der Mitglieder von 685 auf 702 Mitglieder erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 20,1 % und ist damit wieder in derselben Höhe wie Ende 2014, während sie 2015 wegen des Erwerbs der Schönhauser Allee 59 leicht gesunken war (19,4 %). Die Bilanzsumme der Genossenschaft beträgt 46,5 Mio. €. Die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft konnte im vergangenen Jahr weiter gefestigt werden.

### Auswirkungen des neuen Berliner Mietspiegels

Die Mietsteigerungen nach dem Berliner Mietspiegel 2017 sind sehr groß und betragen durchschnittlich 9 %. In unserer Genossenschaft beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete 5,49 €/m<sup>2</sup> nettokalt und liegt damit sehr deutlich unterhalb der Mietspiegelmittelwerte.

In unserer Genossenschaft besteht, wie mehrfach dargestellt, der Plan, nur alle 4 Jahre die Dauernutzungsentgelte der Mitglieder moderat anzuheben. Die nächste reguläre Erhöhung für Bestandsmitglieder steht erst im Jahr 2019 an. Diese regelmäßigen moderaten Mieterhöhungen sind jedoch notwendig, um den wachsenden Instandhaltungsbedarf abzusichern und die auslaufende öffentliche Förderung zu kompensieren.

Mieterhöhungen auf Grund des neuen Mietspiegels wird es nur für ca. 75 Mieter und Mitglieder geben, die bisher auf Grund von Altverträgen und jetzt auslaufenden Modernisierungsverträgen noch sehr viel weniger Miete gezahlt haben, als der Durchschnitt der Mitglieder.

Für die Neuvermietung von Wohnraum ab 01.06.2017 wurde gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat eine Miete in Höhe von 6,30 €/m<sup>2</sup> vereinbart. Diese Miethöhe liegt unter den gemäß Berliner Mietspiegel zulässigen Mieten.

### Bautätigkeiten

Ulf Heitmann berichtet, dass die denkmalgerechte Sanierung des Georg von Rauch-Hauses am Mariannenplatz abgeschlossen ist. Die Zusammenarbeit mit dem Fördergeber und der IBB verlief gut. Die Kosten für das gesamte Bauvorhaben blieben mit ca. 2,53 Mio. € deutlich unter den Schätzungen von 2,75 Mio. €. Dies ist vor allem der sorgfältigen Arbeit des beauftragten Architekturbüros Seipelt-Dluzniewski zu verdanken.

Außerdem wurde im vergangenen Jahr das letzte der 1950er Jahre-Häuser in Hobrechtsfelde mit vier Wohnungen saniert. Die Kosten hierfür lagen bei ca. 400.000 €.

Im letzten Quartal 2016 wurde mit der Planung für die Sanierung und den Umbau des Gemeinschaftshauses in Hobrechtsfelde als gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt begonnen. Im November gab es erste Gespräche mit Interessenten. Die Investitionssumme für dieses Vorhaben wird auf ca. 6 bis 7 Mio. € geschätzt. Um dieses Projekt zu finanzieren, muss mit einer Nettokaltmiete von ca. 9 €/m<sup>2</sup> und Genossenschaftsanteilen von ca. 420-450 €/m<sup>2</sup> gerechnet werden. Auf Grund der großen Nachfrage plant der Vorstand in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gemeinschaftshaus drei Neubauten, so dass die Gesamtwohnfläche insgesamt ca. 2.200 m<sup>2</sup> betragen wird. Das Gemeinschaftshaus mit Saal soll nach Möglichkeit mit Erdwärme beheizt werden, um die Heizkosten, insbesondere für den Saal, so gering wie möglich zu halten. Der Vorstand hat zur Prüfung Erdwärmeprobebohrungen beauftragt.

Außerdem wird im laufenden Jahr die Dorfstraße 46-49 in Hobrechtsfelde mit einer Investitionssumme von ca. 250.000 € saniert.

#### Potenzielle neue Vorhaben

Anschließend berichtet Ulf Heitmann über die Bemühungen des Vorstandes, neue Vorhaben in Berlin anzuschließen. Aber bei allen Vorhaben - unter anderem bei der Umwidmung von Friedhofsflächen, beim Konzeptverfahren Schöneberger Linse, bei der geplanten Bebauung an der Michelangelostraße und an der Elisabethaue sowie bei der Ausübung des Vorkaufsrechts beim Verkauf von Wohnhäusern, gibt es keine Fortschritte.

#### Stand Solidarfonds

In den Solidarfonds zahlen monatlich bis zu 28 Mitglieder freiwillig ein. Im vergangenen Jahr betrug die so zusammengetragene Summe 3.561 €. Das Gesamtvolumen des Solidarfonds betrug zum 31.12.2017 ca. 10.381 €. Ein geeignetes Projekt zum Einsatz dieser Mittel ist noch nicht gefunden.

#### Soziale Aktivitäten

Aktive Genossinnen und Genossen wirkten an der Initiativenfondsjury, in der Schlichtungskommission, bei der AG Verkehr, in der BI Hobrechtsfelde, in der Nähstube für Flüchtlinge und bei Garteninitiativen, insbesondere in den Schönhauser Höfen mit. Filmabende oder Workshops gibt es aktuell keine mehr. Der Vorstand ermutigt die Mitglieder, mit neuen oder wiederbelebten Initiativen auf ihn zuzukommen.

Dr. Barbara König verliest die Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse durch den PkmG.

### **3. Verlesen der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss und zum Prüfbericht 2016 sowie des Tätigkeitsberichtes des Aufsichtsrates**

Stefan Tschöpe verliest die Stellungnahme des Aufsichtsrates.

### **4. Diskussion**

Herr Rose fragt nach, warum die Dachgeschosse in der WG „Bremer Höhe“ eG nicht ausgebaut werden können, um neuen Wohnraum zu schaffen.

Ulf Heitmann erläutert, dass ein Dachgeschossausbau sehr teuer ist (im Prinzip muss ein Neubau auf einen Altbau gesetzt werden mit hohen kostenintensiven Auflagen hinsichtlich Lärm-, und Brandschutz) und aus denkmalpflegerische Gründe ebenfalls gegen einen Dachgeschossausbau im Kernbestand der Bremer Höhe sprechen.

Marc Robin Wendt fragt, warum für Neuvermietung die Miethöhe auf 6,30 €/m<sup>2</sup> festgelegt wurde und ob dies mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz der Genossenschaft vereinbar ist.

Dr. Barbara König antwortet, dass das Gleichbehandlungsprinzip im Genossenschaftsgesetz verankert ist, was aber nicht bedeutet, dass alle Mitglieder die gleiche Miethöhe bezahlen. Grundsätzlich sind sich Vorstand und Aufsichtsrat einig, dass die Miethöhen in den Beständen der Genossenschaft nicht zu weit auseinanderliegen sollen. Allerdings gibt es auch den Grundsatz, dass sich jedes Objekt in sich rechnen muss, das heißt, dass in Sanierungsobjekten mit hohem Investitionsaufwand die Miethöhen höher sind als im vorhandenen Wohnungsbestand. Mit der Festlegung, dass bei Neuvermietung in den Beständen Bremer Höhe und Bornitzstraße 6,30 €/m<sup>2</sup> verlangt werden, ist aus Sicht des Vorstandes und des Aufsichtsrates ein guter Kompromiss gefunden worden, da die Neuvermietungsmiete unter der zulässigen Miete des Mietspiegels und etwas über den Altvertragsmieten liegt.

Herr Barz fragt nach der finanziellen Situation der Genossenschaft hinsichtlich ihrer Stellung am Kapitalmarkt und ob evtl. alte teurere Kredite aus früheren Jahren durch neue günstigere Kredite abgelöst werden könnten.

Die Vorstände antworten, dass die Stellung bei den Banken inzwischen sehr gut ist, das Rating der Genossenschaft wurde mit B+ klassifiziert. Die GLS Bank und die Umweltbank sind die beiden Banken, mit denen unsere Genossenschaft bei neuen Vorhaben am häufigsten zusammenarbeitet. Alle alten Darlehen wurden in der Zwischenzeit zu deutlich niedrigeren Zinssätzen neu vereinbart. So konnte der Kapitaldienst deutlich reduziert werden. Der Vorstand hat das Kreditportfolio stets im Blick und nutzt Optimierungsmöglichkeiten. Die nächste anstehende Umschuldung betrifft das Erwerbsdarlehen für Hobrechtsfelde 2019.

## **5. Beschluss 1-2017 über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2016 sowie über dessen Bekanntgabe**

### **Beschluss 1-2017:**

1. Der Vorstand hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 fristgerecht aufgestellt. Die Richtigkeit der Angaben und Ergebnisse wurde im Prüfungsbericht bestätigt.
2. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Überschuss von 123.026 € ab. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrags des Vorjahres in Höhe von 1.861.398 €, der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 198.442 € sowie der Entnahme aus der anderen Ergebnissrücklage von 19.632 € beträgt der Bilanzgewinn des Jahres 2016 1.805.614 €.
3. Die Mitgliederversammlung beschließt die Entnahme aus der anderen Ergebnissrücklage und den Vortrag des Bilanzgewinns 2016 auf neue Rechnung.
4. Der Jahresabschluss 2016 wird im Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG veröffentlicht.

*Abstimmung: 60 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimmen  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

## **6. Beschluss 2-2017 über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016**

Die Mitgliederversammlung entlastet den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016.

*Abstimmung: 54 Ja-Stimmen, keine Nein Stimmen  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

## **7. Beschluss 3-2017 über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016**

Die Mitgliederversammlung entlastet den Vorstand für das Geschäftsjahr 2016.

*Abstimmung: 56 Ja-Stimmen, keine Nein Stimmen  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

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

Ute Zecke und Stefan Tschöpe stellen sich als Kandidaten für den Aufsichtsrat vor. Auf Nachfrage des Versammlungsleiters gibt es keine weiteren Kandidaten.

## **9. Wahl von bis zu zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern**

Andreas Bachmann erklärt das Procedere der geheimen Wahl, die daraufhin stattfindet.

<i>Abgegebene Stimmzettel:</i>	<i>61 Stimmen</i>
<i>Ergebnis Ute Zecke:</i>	<i>58 Ja-Stimmen</i>
<i>Ergebnis Stefan Tschöpe:</i>	<i>60 Ja-Stimmen</i>

Damit sind Ute Zecke und Stefan Tschöpe sind damit als Mitglieder des Aufsichtsrates für eine „Amtszeit“ von drei Jahren gewählt. Beide nehmen die Wahl an.

## **10. Bericht der Schlichtungskommission**

Marc Robin Wendt berichtet, dass es im vergangenen Jahr drei Fälle zu bearbeiten gab. In einem Fall wurde über die freilaufenden Katzen in den Schönhauser Höfen eine Einigung erzielt. Bei den zwei anderen Fällen handelte es sich um Nachbarschaftsprobleme, wobei in einem Fall eine Partei die Schlichtung abgelehnt hat und im zweiten Fall der Antrag zurückgezogen wurde.

Die Schlichtungskommission wurde im vergangenen Jahr für die Dauer von 3 Jahren gewählt, so dass in diesem Jahr keine Wahl von Mitgliedern erforderlich ist.

## **12. Bericht der Initiativfondsjury über die Ergebnisse der letzten beiden Sitzungen**

Andreas Döhler berichtet, dass sich die Jury 2x jährlich zur Beratung trifft, um über die schriftlich eingereichten Anträge der Mitglieder zu entscheiden. Die Jury hat im Oktober 2016 und im April 2017 beraten. Es wurde über 4 Anträge entschieden, von denen 75 % Initiativen zur Hofgestaltung betrafen.

Andreas Döhler regt an, auch über Initiativen oder Aktionen nachzudenken, die das gemeinschaftliche Genossenschaftsleben bereichern. Auch in diesem Gremium ist es sinnvoll, wenn sich möglichst viele Mitglieder für die Arbeit in der Jury finden, um die Entscheidungen der Jury auf eine breite Basis zu stellen.

## **13. Wahl von bis zu acht Jurymitgliedern für den Initiativfonds**

Die Jury kann aus maximal 15 Mitgliedern bestehen. Von den 15 Jurymitgliedern scheiden mit dieser Mitgliederversammlung sieben turnusmäßig nach zweijähriger Amtszeit aus. Eine Wiederwahl ist möglich. Ein weiteres Jurymitglied legte sein Mandat vorzeitig nieder.

Es kandidieren für den Zeitraum 2017 bis 2019 folgende Mitglieder:

1. Thomas Kuberek	Schönhauser Allee 58 a
2. Kerstin Bauer	Buchholzer Straße 15

- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| 3. Sandra Förster          | Gneiststraße 16               |
| 4. Ralf Kemmer             | Pappelallee 70                |
| 5. Norbert Poppe           | Hobrechtsfelder Dorfstraße 25 |
| 6. Sandra Wiegand Landgraf | Schönhauser Allee 59 b        |
| 7. Uwe Schmoll             | Bornitzstraße 31              |
| 8. Nora Kleemann           | Bornitzstraße 27              |

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

#### **14. Sonstiges**

Das Sommerfest unserer Genossenschaft wird am 15.07.2017 ab 15 Uhr als Straßenfest in der Gneiststraße stattfinden. Andreas Döhler erläutert das Programm. Es werden HelferInnen gesucht, besonders für den Aufbau am frühen Nachmittag und das Abbauen ab 22 Uhr.

Die genossenschaftliche Fahrradtour wird in diesem Jahr über Wedding und Reinickendorf an Weltkulturerbe-Siedlungen vorbei zum Tegeler See führen. Termin: 10. September 2017, Treffpunkt 11:00 Uhr vor der Bremer Höhe (Eckhaus Schönhauser Allee/Buchholzer Straße). Die Tour wird ca. 20 km lang sein und ist auch für Kinder geeignet.

Uwe Harberts macht Werbung für die Fußballmannschaft der Genossenschaft. Die Mannschaft trifft sich jeden Dienstag in einer Turnhalle in Weißensee. Im vergangenen Jahr hat sich die Mannschaft beim „Brot und Spiele Cup“ im Jahn- Sportpark beteiligt.

Patricia Flores informiert darüber informiert, dass am Donnerstag, den 29.06. um 17.15 Uhr im Ausschuss für Verkehr und Ordnung Pankow über den Antrag der AG Verkehr zur Verkehrsberuhigung der Gneiststraße erneut beraten wird. Der Antrag wurde bereits vier Mal eingebracht, aber nie angenommen. Es geht nach wie vor um verkehrsberuhigende Maßnahmen. Es wäre für die Sache sehr hilfreich, wenn möglichst viele Betroffene an dieser öffentlichen Sitzung teilnehmen würden, um den Druck auf den Ausschuss zu erhöhen.

Dr. Stephan Schneider befürwortet ausdrücklich das Anbringen der Europa Fahne am Giebel der Gneiststraße als Statement unserer Genossenschaft.

Ein Mitglied fragt nach, ob sich unsere Genossenschaft an den Aktivitäten zum Raiffeisen-Jahr 2018 beteiligt. Ulf Heitmann und Dr. Barbara König berichten, dass viele Anfragen zur Besichtigung und zum Gedankenaustausch mit unserer Genossenschaft vorliegen, selbst von Interessenten aus Korea. Der Vorstand nimmt diesbezüglich bereits viele Termine und Veranstaltungen wahr. Ein zusätzliches Engagement im Zusammenhang mit dem Raiffeisenjahr ist deshalb aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Grundsätzlich wächst das Interesse an Genossenschaften. Immerhin hatte die UNESCO die Genossenschaftsidee 2016 in die „Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ aufgenommen.

#### **14. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter**

Andreas Bachmann verabschiedet die Teilnehmer.  
Die Versammlung wird um 21.30 Uhr geschlossen.

Berlin, den 30. Juni 2017

Andreas Bachmann  
Versammlungsleiter

Marion Gießke  
Protokollantin