



Protokoll der ordentlichen Mitgliederversammlung 2022 der WBG „Bremer Höhe“ eG

Datum: 22. Juni 2022, 18:30 bis 21:30 Uhr

Ort: Saal der Freien Evangelischen Gemeinde Zoar Cantianstr. 9 in 10437 Berlin

Anwesende: 86 anwesende Mitglieder (s. Anwesenheitsliste), 17 durch Vollmachten vertretene Mitglieder, **gesamt 103 Stimmen**

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter
 - a. Ernennung des/der Schriftführer*in
 - b. Ernennung der Stimmenzähler*innen
 - c. Abstimmung zur Zulassung von Gästen
 - d. Verlesung und Abstimmung der Tagesordnung
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahre 2021 sowie über Aktuelles
3. Verlesen der Zusammenfassungen der Prüfungsergebnisse für das Geschäftsjahr 2021
4. Bericht des Aufsichtsrats
5. Diskussion über 2. bis 4., ca. 30 Minuten
6. Beschluss **1-2022** über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021 sowie über dessen Bekanntgabe
7. Beschluss **2-2022** über die Ergebnisverwendung aus dem Jahr 2021
8. Beschluss **3-2022** über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021
9. Beschluss **4-2022** über die Entlastung des Vorstandes für die Geschäftsjahre 2021
10. Vorstellung der Kandidaten/innen und Wahl von bis zu drei Aufsichtsratsmitgliedern
11. Erläuterung des Vorschlags und Beschluss **5-2022** über den Beitritt zur Genossenschaftlichen Immobilienagentur Häuser Bewegten Berlin-Brandenburg
12. Präsentation und Beschluss **6-2022** des neuen Leitbildes
13. Bericht der Schlichtungskommission
14. Wahl von Mitgliedern der Schlichtungskommission
15. Bericht der Initiativfondsjury
16. Sonstiges
17. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter

Die Versammlung wird durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Andreas Bachmann geleitet. Er stellt die frist- und formgerechte Einladung zur Mitgliederversammlung fest.

- a) Ernennung der Schriftführerin: Marion Gießke - keine Einwände
- b) Ernennung der Stimmenzähler*innen: Cornelius Bechtler, Sandra Wiegand Landgraf, Julia Thimm, Jörg Liebsch - keine Einwände
- c) Abstimmung zur Zulassung von Gästen: keine Einwände
- d) Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung - einstimmig angenommen

2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 sowie Aktuelles

Der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 wurde als Bestandteil des Geschäftsberichtes mit der Einladung an alle Mitglieder verschickt. Der Vorstand erläutert die wesentlichen Punkte anhand einer Präsentation.

Aktuelle Entwicklung der Genossenschaft

Die Genossenschaft hat aktuell 787 Wohnungen und 41 Gewerbeeinheiten in ihrem Bestand. Von den ca. 1.500 Bewohnern sind 916 Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft hat Wohnungsbestände im Prenzlauer Berg, Lichtenberg, Friedrichshain, Schöneberg, Kreuzberg, Panketal und Schöneiche bei Berlin.

Durch die neu erworbenen Objekte im vergangenen Jahr haben sich die Mitgliederzahl und damit auch die Genossenschaftsanteile deutlich erhöht, ebenso wie die Verbindlichkeiten und die Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt knapp 20 %.

Durch eine optimale Ausnutzung der Niedrigzinsphase wird es ab 2021 eine deutlich geringere Zinsbelastung für die Genossenschaft geben. Im Jahr 2020 hat der Vorstand mit den Kreditinstituten eine vorfällige Umschuldung von drei großen IBB Darlehen für die Sanierung der Wohnanlage der Bremer Höhe mit einem Zinssatz von 0,75 % vertraglich vereinbart.

Das Jahr 2021 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresgewinn von ca. 889.790 €, d. h. mit einem deutlichen Überschuss ab. Hauptgrund dafür sind die durch die diversen Umschuldungen stark gesunkenen Zinszahlungen.

Energiepreisentwicklung

Frau Dr. Barbara König zeigt in Grafiken die Entwicklung der Gaspreise in Deutschland von 2008 bis 2020, der Strompreise und die Entwicklung des Baupreisindex für Bauleistungen. Die starken Teuerungen wirken sich erheblich auf die Kosten für die Verwaltung und für die Instandhaltung aus, die durch die Kaltmieten gedeckt werden müssen. Die gesunkene Zinsbelastung gleicht das nur mittelfristig aus. Deshalb bleibt das moderate Mietsteigerungskonzept der Genossenschaft bestehen. Die nächste allgemeine Mieterhöhung steht 2023 an. Der Erhöhungsbetrag wird auch von der weiteren Entwicklung der Inflation abhängen.

Bei der Entwicklung der Ausgaben und Einnahmen von 2019 bis 2027 zeigt sich, dass der Bestandszuwachs zu höheren Gesamtkosten, aber auch zu höheren Mieteinnahmen führt.

Kostentreiber im kommenden Jahr werden die steigenden Heizkosten sein. Auch andere Betriebskostenarten, die große Energie- und/oder Lohnanteile haben, steigen deutlich. Insgesamt sind die Betriebskosten bereits im Jahr 2021 gestiegen und der Trend geht 2022 noch deutlich stärker nach oben. Der Vorstand gibt die dringende Empfehlung an alle Mitglieder, nach Prüfung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2021 die Vorauszahlungen ggf. freiwillig zu erhöhen, um hohe Nachzahlungen im kommenden Jahr zu vermeiden.

Bautätigkeit und Zukäufe

Das 2021 erworbene Wohnhaus **Schönhauser Allee 135/ 135A** umfasst 38 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Das Haus wurde im Vorkaufsrechtsverfahren für einen Kaufpreis in Höhe von 8,98 Mio. EUR erworben. 31 von 37 Mietparteien sind Mitglied der Genossenschaft geworden und haben bis zu 350 EUR/m² Genossenschaftsanteile gezeichnet. Das Förderdarlehen des Senats für dieses Objekt beträgt 6,69 Mio. EUR.

Bei diesem Haus ist die Erneuerung der Ladeneinheit, inkl. Schaufensteranlage beauftragt. Mit einem potentiellen Gewerbemietler werden konkrete Verhandlungen geführt. Im kommenden Jahr ist die Dämmung der oberen Geschossdecke und weitere energetische Teilsanierungen sowie der Anschluss an die Fernwärme geplant. Das Gebäude wurde 1986 das letzte Mal saniert.

Im neu erworbenen Wohnhaus **Choriner Straße 12** gibt es 13 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Das Haus wurde im Vorkaufsrechtsverfahren für einen Kaufpreis in Höhe von 5 Mio. EUR von der Genossenschaft erworben. Alle Mietparteien sind der Genossenschaft beigetreten und haben bis zu 500 EUR/m² Genossenschaftsanteile gezeichnet. Das Förderdarlehen des Senats für dieses Objekt beträgt 3,5 Mio. EUR. Dieses Haus ist in einem relativ guten baulichen Zustand, daher sind hier aktuell keine größeren Aufwendungen notwendig.

An einem Vierfamilienhaus in **Hobrechtsfelde** in der Dorfstraße 16-17A wurde eine denkmalgerechte Hüllensanierung im Jahr 2021 abgeschlossen. Die Sanierung des benachbarten Hauses ist auf unbestimmte Zeit verschoben, weil hier zwei Mietparteien nicht zustimmten und erst gerichtlich die Voraussetzungen für die Modernisierung erwirkt werden müssen.

Das Haus **Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche** wird für ein Gemeinschaftswohnprojekt umgebaut. Hier werden ca. 6 Haushalte einziehen. Der Kaufpreis betrug 1,17 Mio. € + ca. 600.000 € Umbaukosten. Der Eigenanteil pro Genossenschaftsmitglied in diesem Haus beträgt 450 €/m². Das Haus wird vollständig an einen Verein der Nutzer*innen überlassen.

In der **Dieffenbachstraße 69** kommt es bei den Sanierungsarbeiten auf Grund von Lieferengpässen zu erheblichen Verzögerungen. Die Südseite der Dächer wird mit Photovoltaik belegt.

Projekte

Genossenschaftsquartier Weißensee - Hier gab es 2021 keine substantielle weitere Entwicklung. Die Realisierung ist eher unwahrscheinlich geworden.

Das Bündnis der jungen Genossenschaften hat als Beteiligte das jüngst beschlossene Bündnispapier des Landes Berlin zum Wohnungsbau unterschrieben, in dem u. a. 25 % genossenschaftliches Bauen in allen Entwicklungsgebieten vereinbart wurde. Es gilt abzuwarten, ob die Zusagen auch eingehalten werden. Konkret sieht es bei zwei Entwicklungsgebieten aktuell wie folgt aus:

Projekt Coop-City-Tegel / Kurt-Schumacher-Quartier auf dem Flughafenfeld Tegel - Das von insgesamt 10 Genossenschaften gemeinsam erarbeitete Konzept hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht angenommen, da der Bebauungsplan und die aktuelle Planung der Tegel-Projekt GmbH nicht auf die Entwicklung eines gemeinsamen, zusammenhängenden Genossenschaftsprojekts ausgelegt sind. Bereits abgeschlossene Verträge mit den landeseigenen Gesellschaften stehen dem im Weg. Es soll aber überlegt werden, ob die Planung für den zweiten Bauabschnitt noch so modifiziert werden können, dass ein zusammenhängendes Genossenschaftsquartier entstehen könnte. Die Bremer Höhe eG wird sich nicht an Konzeptverfahren auf einzelne Lose im 1. Bauabschnitt bewerben.

Entwicklungsgebiet Buch Am Sandhaus - Hier läuft ein Interessenbekundungsverfahren, an dem die Bremer Höhe eG zusammen mit drei weiteren Genossenschaften beteiligt ist.

Die Personalentwicklung

Bärbel Bock wird nach 22 Jahren in der Hausverwaltung der Genossenschaft im September 2022 in den wohlverdienten Ruhestand gehen. Kati Möhwald tritt ihre Nachfolge an und wird bereits eingearbeitet. In der Buchhaltung gab es ebenfalls einen Personalwechsel. Ute Zecke ist als neue Buchhalterin für die Genossenschaft tätig.

Bürokratische Anforderungen durch die Gesetzgeber

Die Meldungen im Rahmen der für alle Hauseigentümer verpflichtenden Teilnahme am Zensus 2022 war sehr aufwendig und band einige Arbeitskapazität.

Die Grundsteuerneuberechnung erfordert ebenfalls einen relativ hohen Verwaltungsaufwand, um die geforderten Angaben an das Finanzamt zu übermitteln.

Nach der neuen Heizkostenverordnung besteht eine Informationspflicht für den CO₂-Preis dort, wo bereits Heizkostenverteiler sind, die per Funk abgelesen werden. Bis 2026 müssen alle Geräte entsprechend umgerüstet werden.

Weitere Berichtselemente

Die **Fluktuation** in der WBG „Bremer Höhe“ eG ist sehr gering. Im Jahr 2021 wurden lediglich 45 Wohnungen neu vermietet, das entspricht einer Fluktuation von 5,7 %, wovon nur 15 Wohnungen „nach außen“, also an Noch-nicht-Mitglieder vergeben wurden. Das heißt, dass die eigentliche Fluktuation bei unter 2 % liegt. Der Rest sind Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft. In diesem Jahr scheint die Fluktuation noch weiter zu sinken, es gab bisher nur 6 Kündigungen.

Solidarfonds - In den Solidarfonds zahlen aktuell 66 Mitglieder ein. Bis Ende 2021 waren ca. 35.000 EUR im Solidarfonds eingezahlt. In Absprache mit dem Aufsichtsrat werden aktuell Mitglieder unterstützt, die in ihrer Wohnung Flüchtlinge aus der Ukraine unterbringen. Ebenfalls aus dem Fonds wurden Erstausstattungen sowie kurzzeitig Sprachunterricht für mehrere Flüchtlinge in Hobrechtshof finanziert.

Beteiligungen - Die Genossenschaft ist Mitglied in verschiedenen Vereinen, Gesellschaften und genossenschaftlich organisierten Banken. Für die Mitgliedschaften fallen jährliche Beiträge an. Zum Teil werden aber auch Einnahmen, z. B. durch Dividenden generiert. Barbara König stellt eine Tabelle mit den einzelnen Beteiligungen und den jeweiligen finanziellen Aufwendungen vor.

Beitritt GIMA - Dr. Barbara König erläutert das Konzept der genossenschaftlichen Immobilienagentur. Die Genossenschaft plant den Beitritt zur GIMA mit der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1.500 € (siehe TOP 11).

Soziale Aktivitäten - In der Genossenschaft gab es trotz Einschränkungen durch Corona zahlreiche soziale Aktivitäten: u. a. Initiativfonds, Schlichtungskommission, AG Verkehr, Bienen-AG, genossenschaftliche Fahrradtour, diverse Gartenaktivitäten, Backen im Bornitzhof. Für 2022 sind noch das Sommerfest am 3. September in Hobrechtshof sowie eine genossenschaftliche Bildungsreise für engagierte Mitglieder nach Rostock im Oktober geplant.

3. Verlesen der Zusammenfassung des Prüfberichts für das Geschäftsjahr 2021

Ulf Heitmann verliest die Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses durch den PkmG für das Geschäftsjahr 2021. In der Zusammenfassung bescheinigt der PkmG der Bremer Höhe eG eine geordnete Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Organe der Genossenschaft sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Der Prüfer erkennt keinerlei Einschränkungen.

4. Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

Der ausführliche Bericht des Aufsichtsrates liegt schriftlich vor und wurden allen Mitgliedern als Bestandteil des Geschäftsberichts 2021 übersendet. Andreas Bachmann fasst die Arbeit des Aufsichtsrates kurz zusammen.

Der Aufsichtsrat wird in regelmäßigen Abständen vom Vorstand über die wirtschaftliche Situation, Bauberichte und neue Projekte informiert. Der Aufsichtsrat hat regelmäßig Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst.

Das letzte Jahr wurde, wie bereits die Jahre zuvor, durch die Corona Pandemie geprägt. Die Kommunikation des Aufsichtsrates erfolgte überwiegend digital und mit Videokonferenzen, was die Zusammenarbeit insgesamt erschwerte.

Auch im vergangenen Jahr ist die Genossenschaft gewachsen und konnte im Rahmen der Übertragung des bezirklichen Vorkaufsrechts zwei neue Häuser erwerben. Damit hat die Genossenschaft fast 100 neue Mitglieder gewonnen. Der Erwerb der Häuser war keineswegs einfach und nur durch ein hohes Engagement aller Beteiligten möglich.

Nach Kontrolle und Prüfung des Prüfungsberichts des PkmG und der Liquiditätsplanung konnte sich der Aufsichtsrat von der stabilen wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft überzeugen.

Gemeinsam mit dem Vorstand wurde seit 2019 ein neues Leitbild für die Genossenschaft erarbeitet und seitdem wiederholt zur innergenossenschaftlichen Diskussion gestellt. Im Oktober 2021 organisierte der Aufsichtsrat einen Leitbild-Workshop, an dem sich rund 50 Mitglieder beteiligten. Das überarbeitete Leitbild wird der heutigen Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Genossenschaft wurde 2021/22 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder und Joachim Frank als ehrenamtliches Vorstandsmitglied geleitet. Der Aufsichtsrat spricht sich für die Fortsetzung der bewährten Geschäftsleitung durch die drei sehr erfahrenen Vorstandsmitglieder aus. Er berief Frau Dr. Barbara König für weitere 3 Jahre als Vorstandsmitglied. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrats mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Im vergangenen Jahr wurden 6 Mitglieder des Aufsichtsrats neu- bzw. wiedergewählt. Die Aufgaben im Aufsichtsrat werden verstärkt arbeitsteilig wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliedern, Mitarbeiter*innen und Gremien, die sich um das genossenschaftliche Miteinander kümmern. Ausdrücklich bedankt sich der Aufsichtsrat bei Bärbel Bock, die im Spätsommer 2022 ihr aktives Berufsleben beendet und die Geschäftsstelle nach über 20 Jahren im unermüdlichen Einsatz verlässt.

Außerdem bedankt sich der Aufsichtsrat bei Uwe Harberts für die langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat, der aus beruflichen Gründen nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidiert.

5. Diskussion über 2. bis 4.

Ein Mitglied aus der Schönhauser Allee 135 fragt nach, wann die Heizung in seinem Haus saniert und die zum Teil noch vorhandenen Kohleöfen und Gamat-Heizungen durch eine moderne Heizungsanlage ersetzt werden. Ulf Heitmann antwortet, dass die Arbeiten umfassender ausfallen werden, u. a. auch die Hülle des Wohnhauses stellenweise ertüchtigt und eine neue Heizungsanlage eingebaut wird, was größere Planungen erfordert. Die Sanierung ist deshalb nicht vor 2023, evtl. auch erst 2024 zu erwarten.

Herr Martens aus der Pappelallee erkundigt sich, wie sich die finanzielle Lage der Genossenschaft entwickelt hätte, wenn die Umschuldung der Darlehen nicht stattgefunden hätte. Außerdem fragt er nach den Kapitalbelastungen ab 2035. Dr. Barbara König antwortet, dass die Umschuldungen durch den Vorstand initiiert und in konstruktiven Verhandlungen mit den Banken erreicht wurden. Dabei konnte ein niedriges Zinsniveau festgeschrieben werden, was zu erheblichen Kapitaldienst-Entlastungen führt. Insgesamt betreibt der Vorstand ein umfangreiches und weitreichendes Kreditmanagement und behält die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt genau im Auge. Die langfristigen Planungen reichen für die kommenden 10 bis 15 Jahre. Die bisherigen Planungen gehen mittel- und langfristig von einer Zinsbelastung von 4 % aus. Es ist nicht das vorrangige Ziel des Wirtschaftens der Genossenschaft, eine besonders hohe Eigenkapitalquote zu erzielen, sondern ausreichend finanzielle Mittel vorzuhalten, um stets einen guten wirtschaftlichen Handlungsspielraum zu haben.

Ein Mitglied fragt nach, welche Auswirkungen die im November 2021 getroffene Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zum bezirklichen Vorkaufsrecht auf unsere Genossenschaft hat. Der Vorstand erläutert, dass die drei Vorkaufsfälle, in denen die „Bremer Höhe“ eG als erwerbende Dritte fungierte, kurz vor der Urteilsverkündung rechtswirksam abgeschlossen waren. Die Grundstückskäufe sind bestandskräftig und können nicht mehr rückabgewickelt werden. Aber für die nähere Zukunft bedeutet die Entscheidung, dass es die bisher ausgeübte Vorkaufspraxis so nicht mehr geben wird.

Jens Szczepanski fragt, ob es in der Genossenschaft Überlegungen zur (verstärkten) Nutzung von Regenwasser und zum nachhaltigen Umgang mit Wasser und Energie gibt. Dieses Thema wurde bereits auf der Mitgliederversammlung im letzten Jahr aufgeworfen. In Anbetracht der aktuellen Energiekrise und der Klimaveränderungen sieht er hier Handlungsbedarf. Der Vorstand erläutert die derzeitige Zwangssituation bei der überwiegend erdgasbasierten Energieversorgung der Genossenschaftsbestände und die schwierigen Rahmenbedingungen für Veränderungen. Andreas Bachmann vom Aufsichtsrat begrüßt die Nachfrage. Der Aufsichtsrat will dieses Thema gerne aufgreifen und zusammen mit einer neu zu gründenden Energie-AG von interessierten Mitgliedern über weitere Optimierungsmöglichkeiten im Bereich Energieversorgung und Ressourceneinsparung sprechen. Jens Szczepanski erklärt sich bereit, eine solche Arbeitsgruppe Energie ins Leben zu rufen.

Marc Robin Wendt erkundigt sich nach Möglichkeiten, vermehrt Solaranlagen, auch auf der Nordseite von Dächern zu installieren. Nach seinem Kenntnisstand und Recherche sollen bei ständig steigenden Energiepreisen Solaranlagen auf der Nordseite von Dächern profitabel sein. Ulf Heitmann antwortet, dass der Vorstand mit der Berliner Energieagentur klärt, an welchen Standorten der Bremer Höhe eG weitere Solaranlagen möglich sind. Darüber hinaus gibt es Überlegungen, zusammen mit anderen Genossenschaften eine Genossenschaft zur Mietstromversorgung zu gründen.

*Bei den folgenden Abstimmungen ab 20.10 Uhr sind nach Rücksprache mit den Einlasskräften, die die Anwesenheitskontrolle durchführen, noch **102 Stimmen** einschließlich Vollmachten vertreten.*

6. Beschluss 1-2022 Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021 sowie über dessen Bekanntgabe

1. Der Vorstand hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 fristgerecht aufgestellt. Die Richtigkeit der Angaben und Ergebnisse wurde im Prüfungsbericht bestätigt.
2. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 889.790 € ab. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrags des Vorjahres in Höhe von 1.243.007 €, der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 213.280 € beträgt der Bilanzgewinn des Jahres 2021 1.919.518 €
3. Der Jahresabschluss 2021 wurde bereits an alle Mitglieder verschickt und wird darüber hinaus auf der Webseite der WBG „Bremer Höhe“ eG veröffentlicht.

*Abstimmung: 101 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, keine Gegenstimme
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

7. Beschluss 2-2022 über die Ergebnisverwendung aus dem Jahr 2021

Die Mitgliederversammlung beschließt den Vortrag des Bilanzgewinns 2021 auf neue Rechnung.

*Abstimmung: 102 Ja-Stimmen, keine Enthaltung, keine Gegenstimme
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

8. Beschluss 3-2022 über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Die Mitgliederversammlung entlastet den Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2021.

*Abstimmung: 94 Ja-Stimmen, keine Enthaltung, keine Gegenstimme
(die 8 anwesenden AR-Mitglieder stimmen nicht mit)
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

9. Beschluss 4-2022 über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahre 2021

Die Mitgliederversammlung entlastet den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021.

*Abstimmung: 96 Ja-Stimmen, keine Enthaltungen, keine Gegenstimme
(die anwesenden Vorstandsmitglieder inkl. ihrer Vertretungsstimmen stimmen nicht mit)
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

10. Vorstellung der Kandidat/innen und Wahl von bis zu drei Aufsichtsratsmitgliedern

Zu den folgenden Wahlen der genossenschaftlichen Gremien übergibt der Versammlungsleiter Andreas Bachmann die Wahlleitung an Stefan Tschöpe vom Aufsichtsrat.

Dem Aufsichtsrat gehören zurzeit neun Mitglieder an. 2022 scheidet turnusgemäß drei Aufsichtsräte nach Ablauf ihrer dreijährigen Amtszeit aus dem Gremium aus. Es sind also drei AR-Mandate neu zu besetzen. Mandy Cyriax aus Hobrechtsfelde, Robin Jahnke aus der

Schönhauser Allee in Prenzlauer Berg, Heino Giermann aus der Ruschestraße in Lichtenberg und Conrad Menzel aus der Neuerwerbung Choriner Straße haben bereits im Vorfeld der Versammlung ihre Kandidatur erklärt. Sie stellen sich persönlich vor. Auf Nachfrage von Stefan Tschöpe meldet sich Anna Dielhenn aus der Neuerwerbung in der Schönhauser Allee, um ebenfalls für den Aufsichtsrat zu kandidieren und stellt sich kurz vor. Ihr Name wird dem Wahlschein hinzugefügt.

Stefan Tschöpe erklärt das Procedere der Wahl, die daraufhin in geheimer Abstimmung mit dem folgenden Ergebnis stattfindet:

<i>Mandy Cyriax</i>	<i>62 Stimmen</i>
<i>Conrad Menzel</i>	<i>61 Stimmen</i>
<i>Heino Giermann</i>	<i>54 Stimmen</i>
<i>Robin Jahnke</i>	<i>50 Stimmen</i>
<i>Anna Dielhenn</i>	<i>47 Stimmen</i>

Die drei Kandidat*innen mit den meisten Stimmen, Mandy Cyriax, Conrad Menzel und Heino Giermann, sind damit für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt. Auf Nachfrage durch den Wahlleiter nehmen sie die Wahl an. Nicht gewählt wurden Robin Jahnke und Anna Dielhenn.

11. Erläuterung des Vorschlages über den Beitritt zur Genossenschaftlichen Immobilienagentur Häuser Bewegten Berlin-Brandenburg eG (GIMA)

Frau Dr. Barbara König erläutert die Intentionen des beabsichtigten Beitritts. Die GIMA Berlin Brandenburg eG ist ein Ende 2021 gegründeter Zusammenschluss von derzeit neun Wohnungsgenossenschaften, zwei Stiftungen und anderen am Gemeinwohl orientierter Akteure auf dem Wohnungsmarkt in Berlin. Sie wurde nach dem Münchner Vorbild aus der Überzeugung gegründet, dass die Übernahme von Mietshäusern aus Privatbesitz durch bestehende oder neu gegründete Genossenschaften ein optimaler Weg ist, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und intakte Hausgemeinschaften zu bewahren und auszubauen.

Vorstand und Aufsichtsrat plädieren für einen Beitritt der Bremer Höhe eG zur GIMA Berlin Brandenburg eG, um einerseits Ziele und Aktivitäten der GIMA zu unterstützen und andererseits selbst als potenzieller Übernehmer von Privathäusern zur Verfügung zu stehen. Eine Beteiligung erfordert einen Beschluss der Mitgliederversammlung.

Die in der Einladung zur Mitgliederversammlung abgedruckte Beschlussvorlage weist – nach aktuellen Erkenntnissen des Vorstands - Korrekturbedarf auf. Dies betrifft die erforderliche Höhe der Beteiligung und die Rückwirkung zum 01.01.2022. Frau Dr. König erläutert den Korrekturbedarf und schlägt eine Änderung des Beschlusstext vor: Die Rückwirkung entfällt und die Höhe der Beteiligung wird auf 15 Geschäftsanteile a 100 Euro korrigiert.

Der Versammlungsleiter bittet die Mitgliederversammlung um Zustimmung, dass der korrigierte Beschlusstext zur Abstimmung gestellt wird. Die Mitgliederversammlung erteilt die Zustimmung. Sodann findet die Abstimmung über den geänderten Beschlusstext statt.

Beschluss 5-2022 über den Beitritt zur Genossenschaftlichen Immobilienagentur Häuser Bewegten Berlin-Brandenburg eG (GIMA)

Die Mitgliederversammlung beschließt den Beitritt der WBG „Bremer Höhe“ eG zur Genossenschaftlichen Immobilienagentur Häuser Bewegten Berlin Brandenburg eG (GIMA) mit 15 Geschäftsanteilen á 100 EUR.

Der Beschluss wird mit deutlicher Mehrheit angenommen.

12. Präsentation und Beschluss 6-2022 des neuen Leitbildes

Robin Jahnke erläutert den Werdegang des zum Beschluss vorliegenden Leitbildes: Der Aufsichtsrat wurde in der Mitgliederversammlung 2019 gebeten, das vorliegende Strategiepapier zu überarbeiten und ein neues Leitbild für die Genossenschaft zu entwickeln. Diesem Auftrag kam der Aufsichtsrat nach und stellte 2020 den ersten Entwurf des neuen Leitbildes im Infoblatt vor. Die Diskussionsveranstaltung dazu konnte pandemiebedingt erst im Oktober 2021 stattfinden. An dem durch den Aufsichtsrat organisierten Leitbild-Workshop mit Diskussionsrunde und World Café, beteiligten sich rund 50 Mitglieder. Zu den grundsätzlichen Zielvorstellungen bestand ein breiter Konsens. Es wurde aber sehr ausführlich darüber diskutiert, was alles im neuen Leitbild enthalten sein soll.

Der von einer Redaktionsgruppe im Anschluss an die Diskussionsrunde bearbeitete Entwurf des neuen Leitbildes wurde allen Mitgliedern mit dem Infoblatt 01-2022 im März 2022 vorgelegt. Es ist auch auf der Webseite der Genossenschaft einzusehen. Dieses soll nun beschlossen werden:

Beschluss 6-2022 des neuen Leitbildes

Die Mitgliederversammlung beschließt das Leitbild in der vorgelegten Fassung. Das Leitbild wird auf der Webseite der WBG „Bremer Höhe“ eG veröffentlicht.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen

13. Bericht der Schlichtungskommission

Ferdinand Martens berichtet für die Arbeit der Schlichtungskommission: Es gab im vergangenen Jahr keine Fälle, über die die Schlichtungskommission entscheiden musste. Herr Martens weist darauf hin, wie und wann die Schlichtungskommission von den Genossenschaftsmitgliedern genutzt werden kann.

14. Wahl von Mitgliedern der Schlichtungskommission

Die Mitglieder der Schlichtungskommission werden für eine Amtszeit von drei Jahren durch die Mitgliederversammlung gewählt. Zur Mitgliederversammlung 2022 läuft die Berufungszeit von drei Kommissionsmitgliedern turnusgemäß aus. Nach der Wahl im vergangenen Jahr besteht die Schlichtungskommission aus den folgenden noch amtierenden Mitgliedern:

1. Katja Weinhold
2. Ferdinand Martens
3. Marc-Robin Wendt
4. Thomas Kuberek
5. Ondra Lischka
6. Wolfgang Schwens
7. Cathleen Reichelt
8. Sandra Förster
9. Jeanette Quander

Nach dem Wunsch der Kommissionsmitglieder soll die Kommission mit deutlich mehr als der Mindestzahl von drei Mitgliedern besetzt sein, um eine kontinuierliche Bearbeitung der Fälle zu gewährleisten. Nach Abfrage des Wahlleiters kandidiert Jens Szczepanski als weiteres Mitglied der Kommission.

Der Wahlleiter erläutert das Prozedere der Wahl, die daraufhin stattfindet.

Im Ergebnis der Abstimmung wird Jens Szczepanski einstimmig als neues Mitglied der Schlichtungskommission gewählt.

15. Bericht der Initiativfondsjury

Andreas Döhler berichtet über die Sitzungen der Initiativfondsjury des vergangenen Jahres. Der Jury gehören derzeit 15 Mitglieder an, die allesamt im letzten Jahr neu gewählt wurden. Die Initiativfondsjury berät zwei Mal im Jahr über eingereichte Vorschläge aus den einzelnen Beständen. Initiativen sind willkommen. Es können fortlaufend neue Anträge eingereicht werden, gerne auch aus den neuen Häusern. Bestandsübergreifende, besondere Projekte werden extra gefördert. Für solche Maßnahmen stehen zusätzliche Mittel in Höhe von 500 EUR zur Verfügung.

In der letzten Frühjahrssitzung der Initiativfondsjury in diesem Jahr wurde unter anderem über ein Tauschregal im Bornitz-/Ruschehof, über die Instandsetzung von Gartenbänken in der Bornitzstraße, über eine Tischtennisplatte im Gneisthof und über den Förderantrag einer Künstlerin entschieden.

16. Sonstiges

Rollenwechsel Aufsichtsrat

Andreas Bachmann gibt bekannt, dass er nach dieser Mitgliederversammlung nicht mehr als Vorsitzender des Aufsichtsrates kandidieren wird. Er ist seit 2006 Mitglied des Aufsichtsrates und seit 2015 Vorsitzender des Aufsichtsrates. Aus beruflichen Gründen möchte er die Funktion des Vorsitzenden nunmehr abgeben. Der neu gewählte Aufsichtsrat wird im Nachgang der Mitgliederversammlung auf seiner konstituierenden Sitzung eine/n neuen Vorsitzende/n und eine/n stellvertretende/n Vorsitzende/n wählen. Andreas Bachmann dankt seinen AR-Kolleg*innen und dem Vorstand für die Unterstützung und die gemeinsame Arbeit. Ein besonderer Dank gilt Robin Jahnke, der nach sechsjährigem Engagement im Aufsichtsrat heute nicht wiedergewählt wurde.

Der Vorstand bedankt sich für die sehr engagierte und immer sehr konstruktive Zusammenarbeit bei Andreas Bachmann und überreicht ihm einen Blumenstrauß.

17. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

Die Versammlung wird um 21:30 Uhr geschlossen.

Berlin, den 20.08.2022


Andreas Bachmann
Versammlungsleiter


Stefan Tschöpe
Wahlleiter


Marion Gießke
Protokollantin