

Protokoll Mitgliederversammlung

Datum: 26. Juni 2008, 19.00 bis 22:20 Uhr
Ort: Gemeindehaus Paul-Gerhardt-Gemeinde Kuglerstraße 15 in 10439 Berlin
Anwesende: 58 Mitglieder, davon 6 Vollmachten zur Abstimmung

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter
 - a. Ernennung des Schriftführers/der Schriftführerin
 - b. Ernennung der Stimmzähler/-innen
 - c. Verlesung und Abstimmung der Tagesordnung
 - d. Abstimmung zur Zulassung von Gästen
2. Verlesen des Lageberichts 2007 des Vorstandes
3. Verlesen der Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss und zum Prüfungsbericht 2007 sowie des Tätigkeitsberichtes des Aufsichtsrats
4. Diskussion über 2. und 3.
5. Beschluss 1-08 über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie über die Bekanntgabe des Prüfungsberichts.
6. Beschluss 2-08 über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes
7. Beschluss 3-08 über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2007
8. Beschluss 4-08 über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2007
9. Mittelfristige wirtschaftliche Strategie der WBG „Bremer Höhe“ eG
10. Diskussion über 9.
11. Vorstellung der Kandidaten für die Aufsichtsratswahl
12. Wahl von bis zu zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern
13. Bericht der Initiativfondsjury über die Ergebnisse der letzten beiden Sitzungen
14. Wahl von bis zu zehn Jurymitgliedern für den Initiativfonds
15. Bericht der Schlichtungskommission
16. Sonstiges
 - a. Straßenbäume
 - b. Mitteilungen
17. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

Zu 1.

Marc-Robin Wendt begrüßt die Mitglieder.

- a) Zur Schriftführerin wird Bärbel Bock ernannt.
- b) Zum Stimmenzähler werden Monika Weiher und Hans-Peter Lassen ernannt.
- c) Marc-Robin Wendt verliest die Tagesordnung und lässt darüber abstimmen.

Die Tagesordnung wird mehrheitlich angenommen.

- d) Als Gast ist Frau Noss vom Prüfungsverband anwesend (ohne Stimmrecht).

Zu 2.

Ulf Heitmann verliest den Lagebericht 2007 des Vorstandes (siehe Anlage 1)

Zu 3.

Ute Zecke verliest die Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss und zum Prüfungsbericht 2007 (Anlage 2)

Zu 4. – Diskussion

Wolfgang Kruse:

Er hat Fragen zu den Verwaltungskosten, da sie im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren erheblich gestiegen sind. Er verweist auf die Jahre 2003 und 2005, in denen die Verwaltungskosten bei ca. 220,00 €/WE bzw. 305,00 €/WE lagen. Weiterhin findet er den Instandhaltungsaufwand sehr hoch so kurz nach der Sanierung. Insbesondere in Hinblick darauf, dass im 3. BA immer noch die Gewährleistung gilt.

Wie erklärt sich der hohe Mietausfall im Jahr 2007?

Er empfiehlt dem Vorstand, bei Mieterhöhungen die wirtschaftliche Notwendigkeit zu beachten. Nach seiner Berechnung auf der Grundlage von Daten von 2005 sollte in 2008 nur ein Mietpreis von durchschnittlich 4,39 €/m² im 1.-3. BA erreicht werden und nicht von 4,82 €/m². Wenn die Aufwendungszuschüsse (Mitt.-Blatt 2007 – Erklärung) in 4 Jahren um 6 % zurückgehen und die Mieteinnahmen innerhalb von 3 Jahren um 8 % steigen, dann passt das nicht zusammen. Der Rückgang der Aufwendungszuschüsse kann nicht der Grund für die Mieterhöhungen sein.

Die Wohnqualität sollte im Mietpreis einbezogen werden. Es verwundert, dass teilweise bei Wohnungen mit gleicher Größe 3 verschiedene Miethöhen existieren. Andererseits sollte man bei der Mietpreisgestaltung nicht alle über einen Kamm scheren. So sollten EG-Wohnung niedriger angesetzt werden.

Ulf Heitmann wurde separat im Projekt Katzlerstraße 13 honorarmäßig abgerechnet. Seiner Meinung nach sollte die Vorstandsarbeit und Entscheidungsträgerarbeit im Projekt nicht separat abgerechnet und die Wirtschaftlichkeit im Auge behalten werden.

Antwort von Barbara König:

Höhere Verwaltungskosten kamen u. a. durch die Doppelbesetzung in der Hausverwaltung in 2007 in Vorbereitung von Frau Gedigks Renteneintritt zustande. 2003 konnten viele Kosten (u. a. Buchhaltung) auf die Baukosten verteilt werden, das ist in diesem Umfang aktuell nicht mehr möglich. Die Investitionen in das genossenschaftliche Leben erhöhen auch die Verwaltungskosten: für Sommerfeste, für das Mitteilungsblatt, Tino Kotte als Verantwortlicher wird bezahlt; für die Geschichtsbuchpräsentation.

Zu den Forderungen aus Mieten:

Die Mietforderung sind kumulativ, das heißt sie haben sich über die Jahre hinweg angesammelt. Solange Forderungen nicht als uneinbringlich ausgebucht werden, summieren sie sich von Jahr zu Jahr zu einer immer höheren Summe. Wenn z. B. Mietschulden aus 2004 bestehen, kann der Titel über 5 Jahre geltend gemacht werden. Allerdings erfolgt kein Ausgleich, wenn der Mieter kein Geld hat, um die Schulden zu begleichen. 2007 sind auch hohe Kosten für Räumungsverfahren entstanden.

Mit dem Ertrag alleine nur den Rückgang der Aufwendungszuschüsse auszugleichen reicht nicht aus. Auch unsere Kosten bleiben nicht gleich. So erfolgte die MwSt.-Erhöhung, Instandhaltungskosten stiegen an und somit auch die Verwaltungskosten.

131.000,00 € Instandhaltungsaufwendungen 2007, das waren ca. 3,20 €/Wohnfläche, liegen deutlich unter den in der Wohnungswirtschaft üblichen Sätzen. Diese wurden u. a. in die Grünanlagen investiert, die nicht Teil der Sanierung waren, dafür gab es keine Fördergelder.

Weiterhin ist ein hoher Ansatz aus den Begehungen zum Ende der Gewährleistung zu sehen. Nicht alle in diesem Zuge festgestellten Mängel sind Gewährleistungsmängel (Austausch Kastendoppelfenster, Reparatur Türen. Malerarbeiten nach Räumungen sind auch ein großer Posten, damit die Wohnungen wieder vermietbar werden). Der hohe Aufwand wird nicht abgestritten, damit werden allerdings Mängel wieder für weitere Jahre behoben.

Zu den Mieterhöhungen: Barbara König stellt die Richtigkeit von Wolfgang Kruses Berechnungen in Frage. Sie selbst kann die Planungen auf eine notwendige Miethöhe von durchschnittlich 6 €/m² aus ihrer Zeit als Aufsichtsratsmitglied bestätigen. Die Mieterhöhung ist wirtschaftlich notwendig, davon konnte sich der Aufsichtsrat überzeugen. Die Mieterhöhung hat zudem nicht alle betroffen, nur die, die bisher noch keine 4,82 €/m² zahlten. Viele haben seit 2003 keine Mieterhöhung erhalten.

Marc-Robin Wendt zum Honorarvertrag Ulf Heitmann für das Projekt Katzlerstraße 13:

Zur Umsetzung des Projektes muss die Bauherrenfunktion vorgenommen werden. Ulf Heitmann ist mit geringen Stunden für die Vorstandsarbeit honorarmäßig gebunden, so dass eine gesonderte Vereinbarung für das Bauprojekt vorgenommen wurde, da es zeitlich sonst nicht zu schaffen war. Einen Interessenkonflikt kann er darin nicht erkennen.

Jürgen Mauersberg: Er unterstützt die Aussage von Herrn Wendt als Aufsichtsratsmitglied.

Die Arbeit wäre zeitlich für Ulf Heitmann nicht zu schultern gewesen. Das Projekt wurde mit Projektmitteln saniert und somit auch der Honorarvertrag aus diesen Projektmitteln beglichen. In anderen Projekten wurde das ebenso realisiert.

Herr Kruse:

Wirft ein, dass man den Honorarvertrag von Ulf Heitmann hätte erweitern können mit der festen Funktion als Vorstand und Projektleiter.

Marc-Robin Wendt:

Ulf Heitmann hatte einen Honorarvertrag für 15 h Projektarbeit. Der Vertrag für die Projektleitung wurde stundenweise angepasst zu Konditionen aus der Bausumme (die ursprünglich kalkuliert war).

Irmtraut Petersson:

Was hat es mit dem Büro in der Buchholzer Straße 17 auf sich. Ulf Heitmann gibt dort seine e-mail-Adresse von der Bremer Höhe an. Sie sieht darin Probleme.

Die Rigaer Straße 6/7 wollte man doch erst kaufen, wenn die Christinenstraße 33 verkauft ist. Aber das ist schon passiert lt. Prüfungsbericht. Was ist da passiert?

Wie wird die Aufwandsentschädigung für den Aufsichtsrat gezahlt und in welcher Höhe?

Sind Fördermittel bei der Einstellung der zusätzlichen Hausverwalterin geflossen? Dann dürfen diese nicht in den Verwaltungskosten erscheinen.

Es sollte nicht verstärkt auf familienfreundliche Wohnungen Augenmerk gelegt werden. Kinder werden groß und ziehen auch wieder aus. Dann bleiben die großen Wohnungen leer stehen.

Ute Zeckei:

Möchte darauf hinweisen, dass auch Herr Kruse bei der Beschlussfassung dabei war als Aufsichtsratsmitglied, als über den Honorarvertrag von Herrn Heitmann abgestimmt wurde.

Barbara König zu den Fragen von Frau Petersson:

Bereits in der letzten Jahreshauptversammlung wurde ausführlich auf dieses Thema eingegangen. Der Hauptbestandteil unserer Wohnungen sind 2-Zimmer-Wohnungen.

Fördermittel wurden für das Personal nicht gezahlt.

Der Kauf der Rigaer Straße 6/7 ist in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beschlossen worden. Der Kaufvertrag ist unterschrieben. Das Grundstück ist eine langfristige Kapitalanlage. Die Erträge aus dem Grundstück werden langfristig angelegt für eine evtl. Ablösung der Darlehensverträge in 2014/2015. Das Projekt ist durchkalkuliert und trägt sich selbst. Es konnte einer besonderen Wohnform die langfristige Existenz gesichert werden.

Andreas Bachmann:

Äußert sich auf Wolfgang Kruses Einwand, die Bauherrenvertretung könne auch extern vergeben werden. Eine Projektbetreuung nach außen zu vergeben ist Quatsch. Diese ist fester Bestandteil bei einem Sanierungsprojekt. 15 h sind auch lächerlich in Hinsicht auf die von Ulf Heitmann geleistete Arbeit, die stark über den zeitlichen Rahmen hinausging. Diese ist im Vorstandsvertrag nicht enthalten. Herr Heitmanns Kompetenz ist ohnehin die Voraussetzung für die Projektbetreuung gewesen, die ihm niemand absprechen kann.

Zur Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrates: Der Aufsichtsrat hat 7 Mitglieder. 6 davon erhalten eine Entschädigung in Höhe von 20 € pro Sitzung zzgl. 10 € für den Protokollanten der jeweiligen Sitzung. Herr Wendt erhält als Vorsitzender pro Monat 100 €. Es ist eine ehrenamtliche Tätigkeit, die verantwortungsbewusst wahrgenommen wird.

Wolfgang Kruse:

Gibt es zur Rigaer Straße 6/7 ein Baugrundgutachten?

Anke Murr/Joachim Frank:

Die Mieterhöhung hat sie als Familie sehr getroffen. Sie haben auch das Gefühl, dass die Miete lt. Mietspiegel erhöht wird. Ist das auf lange Sicht tragbar? Wenn immer wieder neue Projekte gekauft werden, ist dann z. B. noch Geld für unsere Häuser vorhanden?

Ulf Heitmann:

Die Rigaer Straße 6/7 wird weder bebaut noch gibt es andere Pläne dafür. Das Grundstück ist eine gute Investition bzw. Geldanlage.

Barbara König erklärt, dass die Rigaer Straße 6/7 ein Baugrundstück ist. Es steht nicht auf der Verdachtsliste. Somit ist ein Baugrundgutachten nicht notwendig. Mit den Bewohnern der Wagenburg wurde ein langfristiger Vertrag abgeschlossen. Der Verein ist Mitglied geworden und wird 10.226,00 € Genossenschaftsanteile einzahlen.

Andreas Bachmann:

Durch die jährliche Pacht ist der Kaufpreis schnell wieder erzielt. Ein vorzeitiger Schuldenabbau ist durch die Rigaer Straße 6/7 nicht gefährdet, im Gegenteil.

Felicitas Rätzke:

Zur Diskussion der Mieterhöhungen möchte sie deutlich sagen, dass diejenigen, die sich darüber aufregen, Vergleiche mit Mieten im Prenzlauer Berg vornehmen möchten und dann erkennen werden, dass im Verhältnis die Mieten in der Bremer Höhe sehr günstig sind!

Barbara König

Stimmt zu, dass für die Betroffenen jede Mieterhöhung schwierig ist. Wenn auch 2009 Mieterhöhungen vorgenommen werden, werden diese deutlich moderater ausfallen, da die Wirtschaftlichkeit nach jetzigem Planungsstand keine höheren Steigerungen erfordert. Im Übrigen sind die Mieten in Lichtenberg erheblich höher als im Prenzlauer Berg.

Zu den Projekten möchte sie nochmals deutlich machen, dass alle durchkalkuliert sind und sich selber tragen .

Ulf Heitmann:

Möchte darüber informieren, dass er mit Herrn Maaßen im Büro der Buchholzer Straße 17 an der Projektsteuerung eines Vorhabens unabhängig von der Bremer Höhe arbeitet, für die gelegentliche Nutzung der Räume in der Bremer Höhe dafür auch Miete zahlt. Er wird das in Zukunft nach außen mit der anderen e-mail-Adresse erkennbar machen, um keine Irritationen aufkommen zu lassen.

Wolfgang Kruse:

Ist denn absehbar, dass sich die Verwaltungskosten in diesem Jahr verringern?

Barbara König

In diesem Jahr werden sich z. B. die Personalkosten nicht verringern durch die Einarbeitung der neuen Hausverwalterin, bevor Frau Gedigk in Rente geht (Doppelbesetzung). Der Vorstand ist immer auf der Suche nach Wegen, um Kosten einzusparen und steht Hinweisen und Vorschlägen offen gegenüber.

Irmtraut Petersson:

Was ist mit dem Gemeinschaftsraum in der Buchholzer Straße 22a geplant, da gestern der letzte Kaffeeklatsch dort stattfand?

Ulf Heitmann:

Er teilt mit, dass geplant ist, eine Gästewohnung für unsere Mitglieder einzurichten durch den zusätzlichen Einbau einer Dusche, wahrscheinlich ab Oktober d. J. nutzbar.

Zu 5.:

Der Beschluss 1-08 wird mit großer Mehrheit (4 Stimmenthaltungen) angenommen.

Zu 6.:

Der Beschluss 2-08 wird mit großer Mehrheit (2 Stimmenthaltungen) angenommen.

Zu 7.:

Der Beschluss 3-08 wird mit großer Mehrheit (3 Gegenstimmen) angenommen.

Zu 8.:

Der Beschluss 4-08 wird mit großer Mehrheit (3 Gegenstimmen, 3 Stimmenthaltungen) angenommen.

Zu 9.:

Wolfgang Kruse:

Er bittet darum, diesen TOP auf einen anderen Termin zu verlegen.

Herr Wendt weist darauf hin, dieser Antrag hätte 1 Woche vor der Versammlung gestellt werden müssen. Jetzt kann die Änderung nicht mehr vorgenommen werden.

J. Mauersberg unterstreicht die Wichtigkeit der Durchführung des TOP9, auch wenn wenige Mitglieder hinsichtlich der Gesamtmitgliederzahl anwesend sind.

Andreas Bachmann verliest das Strategiepapier der WBG „Bremer Höhe eG (Anlage 3).
Barbara König erläutert die grafischen Darstellungen zum Strategiepapier (Anlage 4).

Zu 10.:

Mark-Robin Wendt bittet darum, die Diskussion zum Punkt 9 kurz zu halten. Es wird einen neuen Versammlungstermin speziell zu diesem Thema geben, da die Fragen dazu so vielfältig und intensiv gestellt werden, dass es den jetzigen Zeitrahmen sprengen würde.

Sandra Meyer aus der Rigaer Straße 6/7:

Sie ist etwas irritiert über die Diskussion über den Erwerb des Grundstücks, auf dem Sie als Bewohnerin der Wagenburg mit den anderen lebt. Sie waren in dem Glauben, dass der Erwerb gar keine Diskussion in solchem Ausmaß entstehen lassen würde.

Sie verdeutlicht noch einmal, wie wichtig es war, für diese Wohnform einen langfristigen Pachtvertrag zu bekommen. Es wurde lange in der Wagenburg überlegt, in welcher Form das Überleben gesichert werden kann und man fand, unter dem Dach der Genossenschaft könnte sich diese Wohnform eingliedern. Sie hofft, dass diese Ansicht sich in der Genossenschaft bei den Mitgliedern festigt.

Angelika Noß vom Prüfungsverband:

Sie freut sich über die lebhafteste und streitbare Diskussion. Im Vergleich zu anderen Genossenschaften ist eine gewachsene Professionalität in der Führung der Genossenschaft deutlich zu erkennen. Neue Projekte sollten angegangen werden, wenn sie sich rechnen. So war die Rigaer Straße 6/7 eine günstige Option, keine Spekulation, und die Wagenburg hat für lange Zeit ihre Existenz als andere Wohnform gesichert.

Monika Weiher:

Es ist wichtig, dass es diese Strategie gibt, egal ob mittel- oder langfristig. Die wirtschaftlichen Aspekte sind sehr wichtig. Andere Wohnformen müssen aufrechterhalten werden und auch konzeptionell getragen werden.

Jürgen Mauersberg:

Er findet Mieterhöhungen alle zwei Jahre bedenklich, die Nebenkosten steigen von alleine. Wie kann die Genossenschaft z. B. über Dienstleistungen Erträge erwirtschaften, die nicht über Mietrücklagen erfolgen? Nachdenken ist vor allem in der nächsten Zeit erforderlich.

Konstanze Schmitt:

Sie schlägt vor, im Herbst über den TOP 9 nochmals eine Versammlung einzuberufen. Es wäre aus ihrer Sicht ohnehin sinnvoll, 2 Versammlungen pro Jahr durchzuführen.

Oliver Spatz:

Er fragt nach den Altmietern, wer sich dahinter verbirgt.

Ulf Heitmann:

Er weist darauf hin, dass bei 2 Versammlungen im Jahr nach bisheriger Erfahrung noch weniger Mitglieder erscheinen.

Er erläutert, wer die Altmietern sind und dass 2005 die letzte Werbung dieser Bewohner für die Mitgliedschaft erfolgte. Es gibt noch 140 Nichtmitglieder in den Beständen der WBG „Bremer Höhe“ eG. Es wird überprüft, ob bei zukünftigen Mieterhöhungen die Mieten der Nicht-Mitglieder höher steigen können als bei den Mitgliedern, damit ein wesentlicher Unterschied zu den Mitgliedern erkennbar wird.

Oliver Spatz:

Ist die Möglichkeit zur Sondertilgung festgeschrieben?

Barbara König:

Die Option zur Sondertilgung ist in den Darlehensverträgen festgeschrieben, allerdings ohne Verlust nur zum Zinsbindungsende und dann nur in vollem Umfang.

Marc-Robin Wendt:

Schlägt vor, dass in einer Versammlung im November das Strategiethema ausführlich behandelt wird. Die Unterlagen dazu werden vorher zur Verfügung gestellt.

Zu 11.:

Folgende Kandidaten stellen sich zur Aufsichtsratswahl:

Ute Zecke und Jürgen Mauersberg, beide schon seit drei Jahren im Aufsichtsrat, stellen sich kurz vor.

Zu 12.:

Die Kandidaten werden in geheimer Abstimmung wie folgt gewählt:

UteZecke mit 48 Stimmen,

Jürgen Mauersberg mit 49 Stimmen.

Zu 13.:

Inge Seidel berichtet über den Stand des Initiativenfonds (siehe Anlage 5).

Zu 14.:

Es werden neue Mitglieder für die Jury des Initiativenfonds gesucht. Es melden sich neu:

Christian K.,

Melanie D.,

Neela R.,

Cordula M.,

Silvia T.,

Barbara D.,

Sandra M.

Als bisherige Jurymitglieder stellen sich der Wiederwahl:

Inge S.,

Grit K.,

Tino K,

Die Kandidaten werden mit 2 Stimmenthaltungen gewählt.

Zu 15.:

Ingeborg Bannier berichtet, dass es keine Fälle zu schlichten gab. Sie weist darauf hin, dass es notwendig wäre, möglichst 7 Mitglieder in die Schlichtungskommission zu berufen, da eine gegenseitige Vertretbarkeit gewährleistet sein sollte. Die Wahl neuer Kommissionsmitglieder wird für die außerordentliche Sitzung, die im Herbst stattfinden soll, angekündigt.

Monika Weiher:

Sie freut sich über die Konfliktkultur in der Genossenschaft. Diese sollte auf alle Fälle gepflegt werden. Wenn die Kommission keine Fälle hatte, spricht das ja auch für die Kommunikation untereinander. Es wäre vielleicht sinnvoll, andere Gremien ins Leben zu rufen.

Ingeborg Bannier weist darauf hin, dass hier konkrete Fälle behandelt werden sollen, da hat Basisdemokratie nichts zu suchen.

Tino Kotte:

Auf der nächsten Versammlung sollte über genossenschaftliches Leben diskutiert werden. Einer Gremienbildung steht nichts entgegen.

Zu 16.:

Konstanze Schmitt:

Sie wünscht sich weniger eine bürokratische Herangehensweise in allem und schlägt als Diskussionspodium das Schwarze Brett vor, was von allen genutzt werden kann. Sie fragt in diesem Zusammenhang, wer die Rohrspatzen sind und versteht nicht, dass man sich nicht mit Namen vorgestellt hat. Auf ihren Aufruf meldet sich jedoch kein Rohrspatz zu Wort.

Wolfgang Kruse:

Unterstützt die Idee des Schwarzen Bretts.

Ulf Heitmann, Barbara König

Der Vorstand hat nichts dagegen, wenn sich dieses Forum der Rohrspatzen gründet, es hilft allerdings ungemein, Kommunikationswege zu verkürzen, wenn man weiß, an wen man sich konkret wenden kann. Es würde uns freuen, wenn z. B. Beiträge von den Bewohnern für das Mitteilungsblatt kommen.

Tino Kotte:

Er verweist zum aktuellen Stand bezüglich der Straßenbäume auf das gerade erschienene Mitteilungsblatt 2-2008 hin.

Barbara König

weist auf das Fußballturnier gegen Rassismus hin und würde sich freuen, wenn ein Team der Bremer Höhe zustande käme. Aufrufe hierfür werden ausgehängt.

Wolfgang Kruse:

Er weiß, dass das Café Sternenstaub geschlossen werden soll und hat vernommen, dass eine Kombination aus Cafe und Büro vorgesehen ist. Damit ist er nicht einverstanden. Man sollte die Wirtschaftlichkeit im Auge behalten und auf der alten Konzeptbasis bleiben.

Zu 17.

Marc-Robin Wendt verabschiedet die Mitglieder und beendet die Versammlung.

.....
Versammlungsleiter

.....
Protokollantin