



Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG am 19.11.2008

Datum: 19. November 2008, 19.00 bis 21.10 Uhr
Ort: Schachcafé „en passant“, Schönhauser Allee 59 b in 10437 Berlin
Anwesende: 57 Mitglieder lt. Anwesenheitsliste, davon 7 Vollmachten. 3 Gäste

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter
 - a. Ernennung des Schriftführers/der Schriftführerin
 - b. Ernennen der Stimmzähler/-innen:
 - c. Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung
 - d. Abstimmung zur Zulassung von Gästen
2. Satzungsänderung – Beschluss 5-08
3. Kurze Vorstellung des „Strategiepapiers der WBG „Bremer Höhe“ eG durch den Aufsichtsrat
4. Diskussion über 3.
5. Beschluss 6-08
6. Sonstiges
7. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter Klaus Mindrup

Klaus Mindrup begrüßt alle Anwesenden und stellt die satzungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit der Versammlung fest. Dagegen wird seitens der Anwesenden auf ausdrückliche Nachfrage von Klaus Mindrup kein Einwand erhoben.

- a. Ernennung des Schriftführers/der Schriftführerin: Tino Kotte, keine Einwände
- b. Ernennen der Stimmzähler/-innen: Doreen Schneider, Ute Zecke, keine Einwände
- c. Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung: angenommen, keine Gegenstimmen
- d. Abstimmung zur Zulassung von Gästen: drei Gäste sind anwesend, deren Partner Mitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG sind, die Zulassung wird ohne Gegenstimmen angenommen.

2. Satzungsänderung – Beschluss 5-2008

Barbara König stellt die Beschlussvorlagen vor und weist auf die erforderliche $\frac{3}{4}$ -Mehrheit zur Änderung der Satzung hin.

Zu 1. Änderung der Satzung §30 Abs. 1 und 5: Die Notwendigkeit ergibt sich aus den gesetzlichen Vorgaben des reformierten Genossenschaftsgesetzes
Kein Diskussionsbedarf.

Abstimmung zu 5-2008 Punkt 1. : 44 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen

Zu 2. Umbenennung des einzuführenden Schiedsgericht in Schlichtungskommission, die Diskussion wurde bereits im März 2007 geführt, die Kommission ist bereits mit einer eigenen Ordnung eingeführt, hatte allerdings bisher noch keinen Fall zu bearbeiten.
Änderungsantrag von Wolfgang Kruse; er möchte auch Konflikte zwischen Mitgliedern und Vorstand oder zwischen Mitgliedern und Verwaltungsmitarbeiterinnen geschlichtet sehen. Diskussionsbeiträge stellen klar, dass Ersteres bereits innerhalb der Ordnung der Schlichtungskommission möglich, Letzteres jedoch wegen des Angestelltenverhältnisses der Mitarbeiterinnen jedoch nicht möglich ist. Evtl. Konflikte mit Verwaltungsmitarbeiterinnen müssen hier ebenfalls mit dem Vorstand ausgetragen werden.
Es verbleibt Wolfgang Kruses Änderungsantrag zum §11, Abs. 6: Das in Schlichtungskommission umbenannte Schiedsgericht soll nicht gestrichen werden.

Die Versammlung stimmt folgendem Änderungsvorschlag zu:

In §11 (6) der Satzung wird der Wortlaut „und das Schiedsgericht“ nicht gestrichen, sondern in „und die Schlichtungskommission“ geändert. Alle anderen Formulierungen der Beschlussvorlage 5-2008 Punkt 2 bleiben unverändert bestehen. Es gibt keine Gegenstimme.

Abstimmung über den wie oben geänderten Beschluss 5-2008 Punkt 2. : 45 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen

Zu 4. Löschung der Einschränkung auf öffentlich geförderte Mitglieder. Das Eigenheimzulagengesetz ist aufgehoben, es gibt keine Förderung mehr, insofern ist die Einschränkung auf geförderte Mitglieder hinfällig.
Kurze Verständnisfragen. Kein Diskussionsbedarf.

Abstimmung zu 5-2008 Punkt 4. : 46 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen,

Zu 5. Anpassung an die neue Rechtschreibung.
Keine Diskussion.

Abstimmung zu 5-2008 Punkt 5. : 46 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen

Alle Satzungsänderungen wurden damit mit der erforderliche $\frac{3}{4}$ -Mehrheit angenommen.

3. Kurze Vorstellung des Strategiepapiers der WBG „Bremer Höhe“ eG“

Andreas Bachmann stellt kurz das Strategiepapier vor, das ein Leitbild der und eine Perspektive für die Genossenschaft darstellt, es ist kein Maßnahmenkatalog. Er spricht zwei inhaltliche Schwerpunkte genauer an:

- a) Mietentwicklung vor dem Hintergrund der Reduzierung der Aufwendungszuschüsse durch das Land Berlin
- b) Wachstum mit Augenmaß

4. Diskussion über 3.

Zu a) Mietentwicklung:

Wolfgang Kruse fragt nach einer Definition der Formulierung „bezahlbare Mieten“. Er fordert eine stärkere Betonung des Ziels, *unter* dem rechtlich zulässigen Mietwert lt. Mietspiegel zu bleiben. Darauf erwidert Barbara König: Die Mietobergrenze „Mittelwert Mietspiegel“ gilt nur für den Bindungszeitraum des geförderten Kernbestands und der Liebigstraße, nicht für die übrigen Bestände. Insofern ist die Zielmarke Mittelwert schon bemerkenswert. Darüber hinaus steht im Text das Ziel, möglichst unterhalb der Mittelwerte zu bleiben. Konkrete Versprechungen sind aber nicht möglich. Frage von Friedrich Rosen nach Tilgung der Kredite, es mache den Anschein, dass nicht getilgt werde. Barbara König: Ca. 1,5 % werden jährlich regelmäßig getilgt; das Ziel einer weiteren Sondertilgung ist im Strategiepapier aufgeführt.

Zu b) Wachstum:

Wolfgang Kruse möchte keine Haushalte von der Warteliste versorgt sehen. Die Genossenschaft soll sich um ihre bestehenden Mitglieder kümmern. Es sollen keine liquiden Mittel in neue Projekte einfließen, es sei denn, die Erlöse bringen mehr Gewinn als Geldanlagen.

Wenn neue Projekte realisiert werden, dann sollen deren Risiken vollständig vom Kernbestand abgekoppelt sein.

Barbara König stellt dar, dass auf der Warteliste viele Mitglieder stehen, die in für ihre Haushaltsgröße zu kleinen Wohnungen in den Beständen der Genossenschaft wohnen und auf größeren genossenschaftlichen Wohnraum warten. Auch um diesen Bedarf zu befriedigen, sollen neue Projekte dienen. Die seit 2003 realisierten Erweiterungsprojekte haben allesamt der Genossenschaft eine wirtschaftliche Verbesserung gebracht, zum Teil in erheblichem Maße. Ohne diese Erweiterungen stünde die Genossenschaft heute schon vor erheblichen wirtschaftlichen Problemen.

Ulf Heitmann erklärt, warum es auch weiter sinnvoll ist, wirtschaftlich vertretbare Projekte zu realisieren. Die monatliche Kostenmiete im Kernbestand der Bremer Höhe *nach Abbau aller Aufwendungszuschüsse* (ca. im Jahr 2016) liegt bei ca. 6,40 €/m², mittlerweile vor allem durch den Beitrag der neuen Projekte liegt sie im Mittel aller Objekte bei nur noch ca. 6,00 €/m².

Konstanze Schmitt findet nicht gut, dass die Genossenschaft „wie ein Unternehmen“ expandiert, außerdem gebe es keine hinreichende Transparenz. Sie fordert, dass im Vorfeld von Zukäufen in einer Mitgliederversammlung entschieden wird. Vorstand und Aufsichtsrat entgegenen, dass bei Aufsichtsrat und Vorstand Entscheidungs- und Prüfungsverantwortung liegen, die mit der persönlichen Haftung der Organmitglieder verbunden ist. Der Aufsichtsrat wird durch die Mitgliederversammlung legitimiert. Marc-Robin Wendt weist darauf hin, dass der Vorschlag, die Mitgliederversammlung über Projekte entscheiden zu lassen, nicht mit dem Genossenschaftsgesetz konform geht. Klaus Mindrup erläutert, dass die WBG „Bremer Höhe“ eG ein professionell geführtes Unternehmen sein muss, sonst wäre sie bald pleite. Andreas Bachmann stellt dar, dass es sinnvoll ist und dem Gedanken der genossenschaftlichen Solidarität entspricht, auch andere Menschen an genossenschaftlichen Projekten teilhaben zu lassen. Monika Weiher kritisiert die starke Selbstbezogenheit mancher Mitglieder auf den Kernbestand. Sie findet es gut und zu uns passend, dass wir auch ein Dach für andere Wohn- und Lebensmodelle sind.

Vorstand und Convoi Constructions e.V. ergänzen für den Fall des Kaufs der Rigaer Straße 6/7 dahingehend, dass beide Seiten etwas davon haben: die Wagenburg Sicherheit, die Genossenschaft eine gute, langfristige Geldanlage. Wolfgang Kruse äußert seine Ablehnung, liquide Mittel über längere Zeiträume zu binden. Er meint, dass 4 % Rendite auf eingesetztes Eigenkapital nicht genug seien. Barbara König korrigiert die falsche Darstellung. Langfristige Anlagen sind sinnvoll, es gibt keine finanziellen Einbußen durch den Kauf der Objekte. Anders als von Wolfgang Kruse dargestellt, gefährden weder die Katzlerstraße noch die Wagenburg das wirtschaftliche Ziel einer Kapitaldienstentlastung durch Sondertilgung.

Frage nach Umwandlung von Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen. Der Vorstand berichtet, dass es hierzu seit langer Zeit schon keine Nachfrage mehr gab. Zum Einen ist das sicher in den noch immer sehr günstigen Mieten begründet, zum Anderen in der Erkenntnis vieler Mitglieder, dass sich Lebensentwürfe und Familienverhältnisse schnell ändern können und die Genossenschaft bemüht ist, diesen Veränderungen durch die Organisation von Wohnungswechseln innerhalb der Genossenschaft nachzukommen, was u. a. erheblichen Mehraufwand in der Verwaltung nach sich zieht.

Herr Schmidt aus der Bornitzstraße fragt nach möglicher Kostenersparnis durch ehrenamtlichen Hof- und Gartenpflege. Darauf antwortet Barbara König, dass dies geplant werden müsse, grundsätzlich aber unterstützt werde. Herr Schmidt fragt weiter, ob nicht auch Nichtmitglieder Anteile kaufen könnten? Darauf antwortet Ulf Heitmann, dass Nichtmitglieder nicht Anteile kaufen könnten, allerdings könnten evtl. Mitglieder bei neuen Vorhaben durch die Zeichnung so genannter Inhaberschuldverschreibungen ihr Geld anlegen, eine sichere Verzinsung erhalten und der WBG „Bremer Höhe“ eG so Kapitalkosten sparen. Von besonderem Interesse seien dabei auch Mehrgenerationenprojekte, da hierin der größte Bedarf liegt.

logi Mauersberg problematisiert das Szenario, was denn passieren würde, wenn die Mitgliederversammlung wirtschaftliche Entscheidungen trafe, die u. U. nicht darstellbar sind. Am Ende haften Vorstand und Aufsichtsrat. Für ihn ist klar, dass in einem Unternehmen Entscheidung und Haftung zusammenfallen müssen.

Der Versammlungsleiter beendet die Debatte.

5. Beschluss 6-08

Das Strategiepapier wird in der vorab versandten Form zur Abstimmung gestellt.

Abstimmung zu 6-2008: 41 Ja-Stimmen, 10 Gegenstimmen

Das Strategiepapier wurde damit mit der erforderlichen einfachen Mehrheit angenommen.

6. Sonstiges

Mitteilung des Vorstandes: Das Parterregewerbe Buchholzer Straße 16 ist nach langem Rechtsstreit frei, leider wurde es in einem ruinösen Zustand verlassen. Ulf Heitmann berichtet von der Entscheidung von Aufsichtsrat und Vorstand, die Räume zu einem vielseitig nutzbaren Gemeinschafts- und Mehrzweckraum der Genossenschaft auszubauen. Die gemeinschaftliche Nutzung anstatt einer gewerblichen Vermietung soll innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren getestet werden, auch wenn das auf den ersten Blick eine unwirtschaftliche Entscheidung ist. Spontaner Applaus.

7. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

Klaus Mindrup beendet die Versammlung und verabschiedet die Mitglieder. Beifall.

Tino Kotte
Schriftführer

Klaus Mindrup
Versammlungsleiter

Marc-Robin Wendt
Aufsichtsratsvorsitzender