



Protokoll der außerordentlichen Mitgliederversammlung

Datum: 17.10.2011
Ort: Bremer Höhle, Buchholzer Straße 16 in 10437 Berlin
Anwesende: 34 anwesende Mitglieder (s. Anwesenheitsliste), 3 durch Vollmachten vertretene Mitglieder

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter
 - a. Ernennung des Schriftführers/ der Schriftführerin
 - b. Ernennung der Stimmzähler/ - innen
 - c. Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung
 - d. Abstimmung zur Zulassung von Gästen
2. Vorstellung und Diskussion der Grundsätze gemäß § 32 n) und o) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG (siehe Anlage)
3. Beschluss 5-2011: Genehmigung der Grundsätze gemäß §32 n) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
4. Beschluss 6-2011: Genehmigung der Grundsätze gemäß §32 o) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
5. Sonstiges
6. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter Gregor Jekel

Gregor Jekel begrüßt die anwesenden Mitglieder, stellt fest, dass form- und fristgerecht zur Mitgliederversammlung eingeladen wurde und dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Er erläutert, dass die Genossenschaft neben der ordentlichen Mitgliederversammlung, die stark von formalen Anforderungen geprägt ist, seit einigen Jahren eine zweite Veranstaltung durchführt, bei der die inhaltliche Diskussion im Vordergrund steht. Hauptzweck der heutigen Sitzung sei die Diskussion und der Beschluss von in der Satzung vorgesehenen Grundsätzen zu Gemeinschaftsleistungen und -einrichtungen der Bremer Höhe, zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen, zur Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohnungseigentums sowie zur Veräußerung von Wohnungsbauten bzw. Grundstücken.

- a) Ernennung des Schriftführers/der Schriftführerin: Marion Gießke, keine Einwände
- b) Ernennen der Stimmzähler/-innen: Stefan Rois, Heike Elsen, keine Einwände
- c) Abstimmung zur Zulassung von Gästen: Nicht erforderlich, da keine Gäste anwesend
- d) Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung durch Versammlungsleiter, einstimmig angenommen

2. Vorstellung und Diskussion der Grundsätze gemäß § 32 n) und o) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Andreas Bachmann stellt die Beschlussvorlagen zu den Grundsätzen vor und erläutert, welchen Sinn die im Anschluss mit allen anwesenden Mitgliedern diskutierten Grundsätze haben. Sie seien Ausdruck des Selbstverständnisses der Wohnungsgenossenschaft „Bremer Höhe“ eG. Die Grundsätze seien die Fortsetzung des Strategiepapiers von 2009 auf der Grundlage der Satzung und somit Richtschnur für das Handeln der Genossenschaft bzw. eine Selbstbindung der Gremien. In der Satzung werde darauf verwiesen, dass die Genossenschaft nach Grundsätzen handelt. Die Grundsätze würden nicht formal Bestandteil der Satzung, sondern seien als Handlungsgebot für den Vorstand und den Aufsichtsrat zu verstehen.

Diskussion zum Beschluss 5-2011

Im Ergebnis der Diskussion zu den Grundsätzen für Gemeinschaftsleistungen und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft sowie für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen wird ein Änderungsantrag eingebracht, das den Mitgliedern Transparenz über die Einhaltung dieser Grundsätze durch den Vorstand gewährt.

Änderungsantrag 1 zum Beschluss 5-2011

Es wird folgender Satz am Ende des Beschlusstextes hinzugefügt:

„Der Aufsichtsrat informiert sich und die Mitgliederversammlung über die Umsetzung dieser Grundsätze.“

Der Änderungsantrag wird einstimmig angenommen.

Gegenstand der Diskussion war außerdem, ob oberstes Ziel der Genossenschaft alleine die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum sein könne, oder nicht vielmehr die Wahrung der sozialen Mischung bei der Wohnungsvergabe zumindest ein gleichwertiges Ziel darstelle. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine soziale Mischung in der Wohnungsgenossenschaft „Bremer Höhe“ eG nicht alleine durch Grundsätze geregelt werden könne, die soziale Kriterien bei der Vergabe von Wohnungen aber bei Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zu Wohnungen nicht ausschließlich auf Mitglieder angewandt werden sollen. Aus der Diskussion folgte der

Änderungsantrag 2 zum Beschluss 5-2011

Spiegelstrich 4 des Grundsatzes zur Vergabe von Wohnungen wird wie folgt geändert:

„Wohnungssuchende (statt Mitglieder), denen der Zugang zum freien Wohnungsmarkt erschwert ist (zum Beispiel durch geringes Einkommen, Handicaps, ethnische und soziale Herkunft).“

Der Änderungsantrag wird einstimmig angenommen.

Diskussion zum Beschluss 6-2011

In der anschließenden Diskussion über die Grundsätze für die Veräußerung von Wohnungen in der Rechtsform des Wohneigentums wurde begrüßt, dass oberstes Ziel der Genossenschaft sein soll, die Wohnungen für ihre Mitglieder zu halten und zu sichern. Zugleich wurde aber der Standpunkt vertreten, dass die Aussage „Grundsätzlich verkauft die Genossenschaft keine Wohnungen“ im Widerspruch zu §§ 2 Abs. 6 sowie 14 a der Satzung stehe. Vor allem § 2 der Satzung lasse Wohnungsverkauf unter bestimmten Voraussetzungen zu. Es folgte der

Änderungsantrag 1 zum Beschluss 6-2011

Am Ende des ersten Absatzes wird folgender Satz angefügt: „Die Regelungen des § 2 Abs. 6, sowie des § 14 a der Satzung bleiben hiervon unberührt.“

Der Änderungsantrag wird mit 30 Ja-Stimmen bei 6 Gegenstimmen angenommen

Der Beschlusstext zum Grundsatz für die Veräußerung von Wohnungsbauten und unbebauten Grundstücken, sowie für die Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten und Dauerwohnrechten wurde dahingehend diskutiert, wann im Notfall Wohnbauten verkauft werden dürfen, ob eine Verkaufsquote reglementiert werden soll. Ein weiterer Diskussionspunkt war, ob die Handlungsfähigkeit des Vorstands zum Nachteil der Genossenschaft eingeschränkt würde, wenn ein Verkauf erst im „äußersten Notfall“, möglich sei. Vorgeschlagen wurde, einen Verkauf auch schon bei absehbarer und unausweichlicher Unwirtschaftlichkeit eines Objektes zu ermöglichen
Der Vorstand erläuterte hierzu, dass dieser Grundsatz lediglich den „Worst Case“ regelt. Vor dem Verkauf müssten alle anderen Rettungsmaßnahmen, um die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft zu gewährleisten, geprüft werden (Nachschusspflicht, Bankenabstimmung zur Stundung von Raten, Mieterhöhung).

Änderungsantrag 2 zum Beschluss 6-2011

Der erste Satz des zweiten Absatzes wird wie folgt geändert:
*„Grundsätzlich verkauft die Genossenschaft keine Wohnbauten und unbebauten Grundstücke. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn dies aus Gründen des wirtschaftlichen Erhalts der Genossenschaft (als Ganzes **entfällt**) erforderlich ist, **und die Mitglieder darüber informiert wurden** (wird hinzugefügt).“*

Der Änderungsantrag wird mit 21 Ja-Stimmen bei 8 Gegenstimmen angenommen.

Barbara König und Ulf Heitmann erläutern den letzten Satz zur Bestellung von Dauerwohnrechten. Dauerwohnrechte dienen der Individualisierung der Nutzung der Wohnungen, sie machen die Wohnung zur Ware und können vom Mitglied spekulativ veräußert werden. Daher wird die Bestellung von Dauerwohnrechten ausgeschlossen.

3. Beschluss 5-2011: Genehmigung der Grundsätze gemäß § 32 n) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Die Mitgliederversammlung beschließt die Grundsätze gemäß § 32 n) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG wie vorgelesen.

Der Beschluss wird mit 31 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

4. Beschluss 6-2011 : Genehmigung der Grundsätze gemäß § 32 o) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Die Mitgliederversammlung beschließt die Grundsätze gemäß § 32 o) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG wie vorgelesen.

Der Beschluss wird mit 28 Ja-Stimmen bei 3 Gegenstimmen angenommen.

5. Sonstiges

Winterdienst

Es wurde nach Anfrage von Marc darüber diskutiert, wie in diesem Winter der Winterdienst organisiert werden sollte, um das Ergebnis zu verbessern. Dem Vorschlag, den Schnee wie in skandinavischen Ländern gar nicht zu räumen, sondern festzutreten, kann nicht gefolgt werden. In Berlin gibt es eine Straßenreinigungs-, und eine Verkehrssicherungspflicht, die eine Beräumung der Gehwege bei Schnee unumgänglich macht. Wenn Mitglieder vor ihrer Tür zusätzlich selbst Schnee räumen wollen, können Arbeitsgeräte (Schneeschippen, Besen, Schaufeln) durch die „Bremer Höhe“, eG zur Verfügung gestellt werden. Der Vorstand wird eine entsprechende Information im nächsten Mitteilungsblatt veröffentlichen.

Projektinitiativen

Tino Kotte fragt nach den Entscheidungsgrundlagen beim Umgang mit Projektinitiativen. Vorstand und Aufsichtsrat erläutern, dass im Moment Hobrechtsfelde den Hauptschwerpunkt bilde und weitere Projekte auch aus Kapazitätsgründen nicht vorgesehen seien. Projektanfragen zum Neubau von Wohnhäusern würden bisher aus Kostengründen immer abgelehnt und seien gemäß Strategiepapier nicht vorgesehen. Gregor Jekel schlägt vor, in einer der nächsten Versammlungen das Strategiepapier auf seine Aktualität zu überprüfen und in diesem Rahmen zu diskutieren, inwieweit zum Thema Neubau die bisherige Position überdacht werden sollte.

Berliner Energieagentur

Nach Rückfrage eines Mitgliedes bestätigte Klaus Mindrup, dass Vattenfall zusammen mit dem Land Berlin, der KfW und der GASAG paritätisch Teilhaber bei der Berliner Energieagentur ist. Im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Verträge mit der Energieagentur ab 2016 soll ein Wechsel zu einem anderen Stromanbieter oder auch der Eigenbetrieb der Blockheizkraftwerke in der Bremer Höhe geprüft werden. Ulf Heitmann regt an, zu diesem Zwecke in etwa 2 Jahren eine Energie AG ins Leben zu rufen.

Fotowettbewerb

Alle anwesenden Mitglieder konnten sich an der Abstimmung über den Fotowettbewerb beteiligen und mitbestimmen, welche Fotos im kommenden Kalender 2012 verwendet werden.

6. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

Gregor Jekel dankt den anwesenden Mitgliedern für die konstruktive Diskussion und beschließt die Versammlung.

Anlagen:

Beschluss 5-2011 über die Grundsätze gemäß §32 n) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Beschluss 6-2011 über die Grundsätze gemäß §32 o) der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Berlin, den 17.10.2011

Gregor Jekel
Versammlungsleiter

Marion Gießke
Protokollantin

Barbara König
Vorstand