



# Protokoll Mitgliederversammlung

**Datum:** 05.09.52012  
**Ort:** Bremer Höhle, Buchholzer Straße 16 in 10437 Berlin  
**Anwesende:** 46 anwesende Mitglieder, 6 durch Vollmachten vertretene Mitglieder, insgesamt 52 (s. Anwesenheitsliste).

## Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter
  - a. Ernennung des Schriftführers/ der Schriftführerin
  - b. Ernennung der Stimmzähler/ - innen
  - c. Abstimmung zur Zulassung von Gästen
  - d. Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung
2. Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der Mitgliederumfrage zu ihrem Veränderungsbedarf vom Frühjahr 2012
3. Bericht des Vorstands über aktuelle Projekte
4. Vorstellung der Änderungsvorschläge für das 2008 beschlossene Strategiepapier der Genossenschaft durch den Aufsichtsrat
5. Diskussion über Änderungsvorschläge
6. Beschluss 07-2012: Neufassung des Strategiepapiers der WBG „Bremer Höhe“ eG
7. Sonstiges
8. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

## 1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter Gregor Jekel

- a) Ernennung des Schriftführers/der Schriftführerin: Marion Gießke, keine Einwände
- b) Ernennen der Stimmzähler/-innen: Tino Kotte, Jutta Maixner, keine Einwände
- c) Abstimmung zur Zulassung von Gästen, keine Gegenstimmen, keine Gegenstimmen, dass Gäste mit diskutieren dürfen.
- d) Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung durch den Versammlungsleiter, einstimmig angenommen, keine Gegenstimmen.

## 2. Vorstellung und Diskussion Ergebnisse der Mitgliederumfrage

Barbara König stellte die Ergebnisse der Mitgliederumfrage kurz vor.  
An der Umfrage haben ca. 30 % der Mitglieder teilgenommen. Das ist ein relativ hoher Anteil. Bei einem großen Prozentsatz der Befragten gibt es einen hohen Änderungsbedarf (in den Schönhauser Höfen 73 % der Befragten), viele davon haben einen dringenden Änderungswunsch.  
Je größer der Haushalt ist, umso wahrscheinlicher ist der Änderungswunsch - häufig in eine größere Wohnung, mindestens mit einem Zimmer mehr.

Wichtigstes Kriterium bei einer neuen Wohnung ist eine günstige Miete. Weitere Kriterien sind in der Reihenfolge der Aufzählung: eine gute Anbindung an den ÖPNV, die zentrale Lage, eine ruhige Umgebung, eine grüne Umgebung, eine hohe bauliche Ausstattung, Raum für gemeinsame Aktivitäten, gemeinsam mit Freunden wohnen, Barrierefreiheit und Serviceangebote der Genossenschaft.

Frage einer Genossin: Wie repräsentativ ist diese Umfrage?

Es ist zu vermuten, dass Mitglieder mit einem Änderungswunsch sich eher an der Umfrage beteiligt haben. Bei 30 der abgegebenen Fragebögen wurde ein dringender Änderungswunsch angemeldet.

Nach Rückfrage eines Mitglieds nach der Gesamtzahl der Genossenschaftsmitglieder teilte Barbara König mit, dass von 620 Mitgliedern 187 Fragebögen zurückgesandt wurden.

Im nächsten Mitteilungsblatt wird es zur Auswertung der Mitgliederbefragung einen größeren Artikel geben, wo alle Mitglieder die Ergebnisse nachlesen können.

### **3. Bericht des Vorstands über aktuelle Projekte**

Ulf Heitmann berichtete über aktuelle Projekte.

#### *Sanierung Hobrechtsfelde*

In diesem Jahr wurden 5 Wohnhäuser von insgesamt 24 saniert. Das Bauvolumen für diese Maßnahmen beträgt ca. 1,8 Mio. €.

Mit allen betroffenen Mietern konnten Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Die geplanten Baukosten und Termine werden eingehalten.

#### *Rauchhaus*

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg will der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG das Rauchhaus mit einem Erbpachtvertrag überlassen. Dazu gibt es einen Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung. Die „Bremer Höhe“ eG wird das Objekt nur übernehmen, wenn keine wirtschaftlichen Nachteile für die Genossenschaft und für die Bewohner des Rauchhauses entstehen. Bei der Versammlung waren 4 Bewohner des Rauchhauses anwesend. Eine Bewohnerin stellte das Haus kurz vor:

Das Rauchhaus hat eine ereignisreiche Geschichte. Es wurde 1971 besetzt. Es existiert als unabhängiges Jugend- und Kulturprojekt „Rauchhaus e.V“ ohne staatliche Unterstützung. Im Rauchhaus sind mehrere Werkstätten und Räume für offene, gemeinnützige Gruppenarbeit. Im Rauchhaus wohnen 40 Leute.

Frage einer Genossin: Welche Vorteile hat die Genossenschaft von der Übernahme dieses Hauses? Wohnungspolitisch ist das Rauchhaus ein wichtiges und interessantes Projekt. Solche Nischen sollten im Berliner Wohnungsmarkt erhalten werden.

Bisher ist die GSE Hausverwalter. Zwischen Verwalter und Mietern gibt es bisher häufig Unstimmigkeiten über das Maß und die Ausführung von Sanierungsmaßnahmen.

Im Haus gibt es unter den Bewohnern viele sachkundige, praktisch orientierte Handwerker, die sehr kooperativ sind. Ein Architekt für die weiteren Planungen wurde gemeinsam ausgesucht.

Für die künftige Nutzung und Sanierung des Hauses liegt ein Konzept schriftlich vor.

Es gibt ein Gutachten über die baulichen Schäden am Gebäude.

Für den Abschluss des Erbpachtvertrags ist von Seiten der Genossenschaft die Fördermittelzusage in Höhe von 1,2 Mio. € unbedingte Voraussetzung.

Bei einem Zustandekommen des Pachtvertrages wird der Verein Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG. Die Höhe des Genossenschaftsanteils muss noch geklärt werden. Die Miethöhen nach den notwendigsten Sanierungsmaßnahmen werden ca. 2,5-3,00 €/m<sup>2</sup> + Betriebskosten betragen.

Es wird eine Nutzungsvereinbarung mit dem Verein und nicht mit jedem einzelnen Bewohner geben. Der Vorstand führt weitere Gespräche mit dem Plenum des Rauchhauses und mit Vertretern des BA Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Adresse des Rauchhauses lautet: Mariannenplatz 1A.

#### *Zwinglistraße*

Ein weiteres Wohnhaus, für dessen Kauf durch die Genossenschaft seine Bewohner eintreten, liegt in der Zwinglistraße in Moabit. Diesem Verkauf steht jedoch der zwischenzeitlich erfolgte Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entgegen, Wohnhäuser im Eigentum Berlins fortan grundsätzlich an die landeseigenen Wohnungsgesellschaften zu übertragen, im Wege.

#### *Kurzer Bericht über weitere nicht zustande gekommene Projekte*

Der Vorstand berichtet darüber, dass ihm fast wöchentlich weitere Projekte angetragen werden, seien es Mietergruppen, die ihr Haus kaufen lassen wollen, seien es Kaufobjekte. Die meisten kommen jedoch aus wirtschaftlichen Gründen, das heißt, weil hier der aus Sicht der Genossenschaft finanzierbare Kaufpreis nicht mit der Kaufpreisvorstellung des Verkäufers übereinstimmt, nicht zustande. Die steil nach oben gerichtete Entwicklung auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt macht es immer unwahrscheinlicher, dass die Genossenschaft günstig an Immobilien kommt.

#### **4. Vorstellung der Änderungsvorschläge für das 2008 beschlossene Strategiepapier der Genossenschaft durch den Aufsichtsrat**

Die hauptsächlich vorgeschlagenen Änderungen wurden von Gregor Jekel vorgetragen und erläutert. Das Strategiepapier sollte in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt werden, um den sich veränderten Bedürfnissen der Mitglieder zu entsprechen und das Agieren der Genossenschaft an sich wandelnde Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes anzupassen.

Die finanzielle Situation ist durch vorausschauende Optimierung des Darlehensportfolios, die Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus bei Aufnahme neuer Kredite und den weiteren Ausbau der Mitgliederdarlehen um das Eigenkapital der Genossenschaft zu erhöhen. Im Interesse des Liquiditätserhalts und damit im Interesse stabiler Mieten verzichtet die Genossenschaft auf eine Verzinsung der gezeichneten Pflichtanteile.

Die „Bremer Höhe“ eG strebt ein moderates Wachstum ihres Wohnungsbestandes an mit dem Hauptziel einer besseren Wohnraumversorgung von Mitgliedern, denen bisher noch keine oder keine passende Wohnung zur Verfügung gestellt werden konnte. Dieses Ziel sollte hauptsächlich durch Zukäufe von Altbaubeständen in den Innenstadtbezirken erreicht werden.

Wenn es der Wohnraumversorgung der Mitglieder dient und wirtschaftlich sinnvoll ist, stellt auch Wohnungsneubau in eigener Regie eine Erweiterungsoption dar. Der hohe Bedarf nach größerem Wohnraum oder Wohnungen mit mehreren Zimmern ist der Hauptgrund für die Überlegung zum Neubau.

#### **5. Diskussion über Änderungsvorschläge**

Zu den Strategiepunkten Neubauvorhaben und Moderate Mieterhöhungen fand eine rege Diskussion statt. Ein Hauptdiskussionspunkt war die Finanzierung eines Neubauvorhabens und evt. Auswirkungen auf die Bestandsmieten. Nach zahlreichen Wortmeldungen gab es einhellig Zustimmung, dass die Erweiterungsoption Neubau in das Strategiepapier aufgenommen werden soll.

Relativ stark umstritten war die Art der Finanzierung eines solchen Vorhabens. Wie solidarisch sollte ein Neubauvorhaben finanziert werden? Bisher gilt das Prinzip der Kostenmiete, das heißt, die Kosten für Erwerb, Sanierung und Bewirtschaftung werden von den Hausbewohnern selbst getragen. Damit werden die Risiken eines neuen Hausprojektes von den „alten“ Bestandsimmobilien weitgehend abgekoppelt.

Es gibt Mitglieder, die bereit wären, für eine größere Wohnung im Neubau Mieten von 10 €/m<sup>2</sup> kalt zu zahlen. Als Zwischenstand wurde nach dieser Diskussion vereinbart, dass eine Arbeitsgruppe gegründet wird, die sich näher mit möglichen Finanzierungsvarianten von Neubauvorhaben bzw. Solidarmodellen in der Genossenschaft beschäftigen soll.

Im vorliegenden Strategiepapier wird in einem Punkt auch die Notwendigkeit von moderaten Mieterhöhungen erklärt. Einziges Ziel dieser Maßnahme ist, die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft dauerhaft zu sichern.

Barbara König nannte auf Nachfrage die Miethöhen in den einzelnen Objekten. Die „Bremer Höhe“ eG ist grundsätzlich bestrebt, die Mietdifferenzen zwischen vergleichbaren Wohnungen und Objekten möglichst gering zu halten. Mittelfristig sollte es eine Angleichung der Miethöhen in den Beständen geben. Darüber gab es bei einer lebhaften Diskussion unterschiedliche Auffassungen. Ulf Heitmann verwies darauf, dass es in der Liebigstraße schon eine gewisse Angleichung an das Mietniveau in den übrigen Beständen gibt und dort 15 Cent / m<sup>2</sup> über der eigentlichen Kostenmiete durch die Bewohner der Liebigstraße gezahlt werden. Auch darüber soll im Zusammenhang mit einer Neubaufinanzierung in der Arbeitsgruppe nochmals beraten werden.

#### *Änderungsantrag Nr. 1 zum Beschluss 7-2012*

Der Absatz auf Seite 3 im Entwurf des Strategiepapiers:

*Auch bei Neubauprojekten ist die Genossenschaft bestrebt, den zu schaffenden Wohnraum trotz der höheren Gestellungskosten- zu Mieten unterhalb des Marktniveaus anzubieten. Dies kann durch kostengünstiges und energiesparendes Bauen und durch eine stärkere Eigenbeteiligung der künftigen Bewohner erreicht werden (z.B. Zeichnung zusätzlicher Pflichtanteile).*

wird gestrichen.

Abstimmung über den Änderungsantrag Nr. 1: 43 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen. Der Änderungsantrag wird mehrheitlich angenommen.

#### *Änderungsantrag Nr. 2 zum Beschluss 7-2012*

Dem Strategiepapier wird anstelle des zuvor gestrichenen Absatzes folgender Satz auf Seite 3 hinzugefügt:

*Die Finanzierung von Neubauvorhaben muss der Mitgliederversammlung vorgestellt und von dieser beschlossen werden.*

Abstimmung über den Änderungsantrag Nr. 2: 47 Ja-Stimmen, keine Gegenstimme. Der Änderungsantrag wird einstimmig angenommen.

#### *Änderungsantrag Nr. 3 zum Beschluss 7-2012*

Im Absatz „Förderung des genossenschaftlichen Lebens“ auf Seite 5 wird bei der Aufzählung der bewährten Angebote wie „das Mitteilungsblatt, der Internetauftritt, der Initiativfonds, die Tauschbörse“ die *Bremer Höhle* mit aufgenommen.

Abstimmung über den Änderungsantrag Nr. 3: Der Änderungsantrag ohne Gegenstimme angenommen.

#### **6. Beschluss 7-2012 Neufassung des Strategiepapiers der WBG „Bremer Höhe“ eG**

Die Mitgliederversammlung beschließt die von Aufsichtsrat und Vorstand vorgelegte Neufassung des Strategiepapiers der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG mit den in der Versammlung beschlossenen Änderungen.

42 Ja-Stimmen, keine Gegenstimme. Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

#### **7. Sonstiges**

Folgende Termine werden bekannt gegeben:

Sommerfest der Katzlerstraße 13	15.09.
Sommerfest des Rauchhauses	15.09.
„Lauf den Hobrecht“ und Dorfbesichtigung in Hobrechtsfelde	16.09.

#### **8. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter**

Berlin, den 05.09.2012

Gregor Jekel  
Versammlungsleiter

Marion Gießke  
Protokollantin

Barbara König  
Vorstand