

# Protokoll Mitgliederversammlung

**Datum:** 18.06.2013, 19.00 bis 22:10 Uhr  
**Ort:** Bremer Höhle, Buchholzer Straße 16 in 10437 Berlin  
**Anwesende:** 48 anwesende Mitglieder, 13 durch Vollmachten vertretene Mitglieder

## 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. Verlesen des Lageberichts 2012 des Vorstandes sowie der Zusammenfassung des Prüfberichtes über das Geschäftsjahr 2012
3. Verlesen der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss und zum Prüfungsbericht 2012 sowie des Tätigkeitsberichtes des Aufsichtsrates
4. Kurzbericht des Vorstandes über Aktuelles wie laufende Projekte, Auswirkungen des neuen Mietspiegels etc.
5. Diskussion über 2, 3 und 4
6. Beschluss **1-2013** über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2012 sowie über die Bekanntgabe des Prüfungsberichts
7. Beschluss **2-2013** über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012
8. Beschluss **3-2013** über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012
9. Darlegung und Beschluss 4-2013 zur Beschränkung der Kreditvergaben gemäß § 49 GenG (s. Beschlussvorlage und Erläuterung im Anhang)
10. Vorstellung der Kandidaten für die Aufsichtsratswahl
11. Wahl von bis zu drei Aufsichtsratsmitgliedern
12. Bericht der Schlichtungskommission
13. Wahl von mindestens drei Mitgliedern der Schlichtungskommission
14. Bericht der Initiativfondsjury über die Ergebnisse der letzten beiden Sitzungen
15. Wahl von bis zu sieben Jurymitgliedern für den Initiativfonds
16. Bericht der AG-Solidarität
17. Sonstiges
18. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter

## 1. Begrüßung durch den Versammlungsleiter

Der Versammlungsleiter stellt fest, dass zur Mitgliederversammlung frist- und formgerecht eingeladen wurde und die Mitgliederversammlung damit beschlussfähig ist.

- a) Ernennung der Schriftführerin: M.G. - keine Einwände
- b) Ernennung der Stimmzähler/-innen: S.T., T.K. – keine Einwände
- c) Verlesen und Abstimmung der Tagesordnung: ohne Änderung einstimmig angenommen

## **2. Verlesen des Lageberichts 2012 des Vorstandes sowie der Zusammenfassung des Prüfungsberichtes über das Geschäftsjahr 2012**

Frau K. verliest den Lagebericht für 2012.

Herr H. verliest die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes.

## **3. Verlesen der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss und zum Prüfbericht 2012 sowie des Tätigkeitsberichtes des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsratsvorsitzende verliest die Stellungnahme des Aufsichtsrates.

## **4. Kurzbericht des Vorstandes über Aktuelles wie laufende Projekte, Auswirkungen des neuen Mietspiegels etc.**

### *4.1. Bauprojekt Schnitterhaus in Hobrechtsfelde*

Herr H. stellt das erste Neubauprojekt Schnitterhaus in Hobrechtsfelde vor. Das Neubauprojekt wurde begonnen. Grund ist unter anderem, dass im laufenden Verfahren um die Höhe des Neubauwertes befürchtet werden musste, dass ohne einen Baubeginn innerhalb von drei Jahren nach dem Schadensfall Ansprüche nicht mehr geltend gemacht werden können. Herr H. erläutert, dass die Planungen von 2010 nochmals überarbeitet wurden. Das zweistöckige Haus mit neun Wohnungen wird den KfW 70 Energiestandard erreichen. Der von der Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugte Strom wird, im Gegensatz zu den Anlagen in der Bremer Höhe, überwiegend direkt im Gebäude, u.a. durch die Wärmepumpe verbraucht. Baubeginn für das Haus war im April 2013.

Die Nettokaltmiete wird 8,55 €/m<sup>2</sup> und die Bruttowarmmiete wird ca. 10,50 €/m<sup>2</sup> betragen. Die Wohnungsgrößen im Schnitterhaus liegen bei 63-69 m<sup>2</sup> bei den mittleren Wohnungen und ca. 130 m<sup>2</sup> bei den Maisonette-Wohnungen. Das Farbkonzept wurde ausführlich mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Die Baukosten werden ca. 2.000 €/m<sup>2</sup> betragen.

### *4.2. Rauchhaus*

Frau K. stellt kurz das Projekt Rauchhaus vor. Das Rauchhaus wurde 1971 besetzt. Es existiert als unabhängiges Jugendprojekt „Rauchhaus e.V.“ ohne staatliche Unterstützung. Im Rauchhaus sind mehrere Werkstätten und Räume für offene Gruppenarbeit. Politisch ist das Rauchhaus im Kreuzberger Milieu angesiedelt. Die Wohnbedingungen sind relativ einfach, es gibt eine Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsbäder.

Im Februar dieses Jahres wurde nach fast einjähriger Verhandlung ein Pachtvertrag mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und ein Mietvertrag mit dem Verein „Rauchhaus e.V.“ unterschrieben. Die Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt und dem Verein verlief sehr gut. Frau K. erläutert kurz die geplanten Sanierungsmaßnahmen. Diese Baumaßnahmen (Dach- und Hüllensanierung) werden vom Land Berlin mit ca. 2 Mio. € aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert.

Auf Nachfrage erläutert Frau K., dass der Pachtvertrag für 40 Jahre abgeschlossen wurde, danach fällt das Gebäude an den Bezirk zurück. Den BewohnerInnen wurde im Pachtvertrag ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Die Pacht für dieses Gebäude beträgt 6.000 € im Jahr. Die Miete beträgt bisher 1,70 €/m<sup>2</sup>, nach der Sanierung wird sie voraussichtlich bei 2,70 €/m<sup>2</sup> liegen. Die Betriebskosten betragen zurzeit 3,20 €/m<sup>2</sup>.

### *4.3. Auswirkungen des neuen Mietspiegels auf die Mieten in der Genossenschaft*

Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam über den Mietspiegel beraten und verabredet, dass bei laufenden Mietverhältnissen keine Mieterhöhungen für Mitglieder der Genossenschaft vorgenommen werden. Bei den Nichtmitgliedern und Neuvermietungen werden die nach dem Mietspiegel und den Förderverträgen zulässigen Mietpreise erhoben. Nach Rückfrage erläutert Herr H., dass es möglich und rechtlich zulässig ist, unterschiedliche Miethöhen für Mitglieder und Nichtmitglieder zu erheben.

Herr H. stellt die Miethöhenentwicklung der letzten Jahre vor. Nach seiner Darstellung sind inflationsbereinigt die Mieten in der Genossenschaft nicht gestiegen, sondern sogar etwas gesunken.

Herr H. stellt die Mitgliederentwicklung seit Gründung der Genossenschaft kurz vor: Von den 51 Gründungsmitgliedern wohnen noch 26 in der „Bremer Höhe“. Die Mitgliederzahl liegt jetzt bei 643. Die Wohnungen sind zu 80 % an Mitglieder und zu 20 % an Nichtmitglieder (Altmietler) vermietet. Deutlich werden soll aus dieser Darstellung, dass die Mitgliederentwicklung ein eher dynamischer Prozess ist und bei jedem neuen Vorhaben auch neue Mitglieder zur Genossenschaft kommen.

#### 4.4 Wechsel des Kabelanbieters

Herr H. informiert darüber, dass der Kabelanbieter im Bestand der Bremer Höhe zum Jahresende wechselt, da der Vertrag mit der Primacom ausläuft und der neue Anbieter, Kabel Deutschland, günstigere Konditionen anbietet. Es wird keine Zwangsverkabelung geben, das heißt jeder Mieter kann frei entscheiden, ob er/sie das Kabelangebot nutzt oder nicht. Neben dem Fernsehprogramm kann über das Kabel auch Telefonie und Internet gebucht werden. Nach Anfrage erläutert der Vorstand, dass ein Kabelanschluss für Hobrechtsfelde schwieriger und auch teurer werden wird. Der Vorstand ist hierüber mit mehreren Anbietern im Gespräch.

### 5. Diskussion

Anfrage: Welche Auswirkungen hat es, dass die IBB zu spät Gelder eingezogen hat?

Frau K. erklärt, dass es keine finanziellen Auswirkungen hat, sondern nur wegen der Abgrenzung zum Jahresende einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich brachte.

Anfrage: Mit welcher Begründung verweigert die Allianz die Zahlung der Versicherungssumme?

Frau K. erklärt, dass die Versicherung der Genossenschaft eine Mitschuld am Schadensfall gibt. Nach dem vorliegenden Gerichtsurteil ist dies nicht der Fall. Nach diesem Gerichtsbeschluss wurde die Versicherung zur vollständigen Zahlung verurteilt. Gegen diesen Gerichtsbeschluss ist die Allianz in Widerspruch gegangen. Parallel hat sie ein neues Vergleichsangebot in Höhe von 670.000 € unterbreitet. Dieses Angebot wurde nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat vom Vorstand zurückgewiesen. Die Anwälte der Genossenschaft haben einen neuen Vergleichsvorschlag in Höhe von 900.000 € an die Versicherung gerichtet. Es ist noch nicht abzusehen wann es zu einer endgültigen Klärung kommen wird. Möglicherweise vergehen noch Jahre. Daher muss der nun begonnene Wiederaufbau des Schnitterhauses zunächst ohne Versicherungsgelder finanziert werden, was sich auch auf das Mietniveau auswirkt.

Weiter fragt ein Mitglied nach, wie die früheren Brände durch die Versicherung reguliert wurden. Der Vorstand erläutert, dass diese Schadensfälle normal reguliert wurden.

Ein weiteres Mitglied begrüßt ausdrücklich, dass das Projekt Rauchhaus von der Genossenschaft realisiert wird.

Ein weiteres Mitglied fragt nach dem Verwaltungsaufwand für das Rauchhaus.

Der Vorstand erklärt, dass der Verwaltungsaufwand nicht höher als in anderen Objekten sein wird. Die Genossenschaft hat das Rauchhaus vom Bezirk gepachtet und einen Mietvertrag mit dem Verein abgeschlossen. Der Verein vermietet selbstständig Gewerberäume und Wohnungen im Gebäude. Die Betriebskosten für dieses Haus werden an den Verein als Mieter weitergeleitet, dieser muss dann die Umlage auf die einzelnen Nutzer selbst übernehmen.

Ein weiteres Mitglied fragt nach, warum das Rauchhaus von uns gepachtet wurde.

Frau K. erläutert kurz, dass es sich beim Rauchhaus um eine wichtiges Projekt handelt, um alternative Wohnformen in der Innenstadt zu erhalten. Es entstehen der Genossenschaft keine Nachteile, aber ein hoher ideeller Vorteil.

Ein weiteres Mitglied fragt nach, wie viele Mitglieder in der Genossenschaft ohne Wohnung sind.

Frau K. informiert darüber, dass ca. 60 Mitglieder aus verschiedenen Gründen keine Wohnung in der „Bremer Höhe“ haben. Manche sind weggezogen, aber Mitglied geblieben, andere waren immer „nur“ Unterstützer, wieder andere haben noch nicht ihre Wunschwohnung bekommen. Die Wartezeit beträgt ca. 4-5 Jahre für Wohnungen ab 3 Zimmer. Bei kleineren Wohnungen kann die Wartezeit kürzer sein.

Ein weiteres Mitglied fragt nach dem Verhandlungsstand zur Nutzung der Freiflächen vom Bundeswehrverband.

Herr H. antwortet darauf, dass es auf Grund von schwierigen Entscheidungsprozessen im Vorstand des Bundeswehrverbandes keine Entscheidung hierüber gibt. Der Vorstand der Genossenschaft pflegt mit dem Bundeswehrverband einen regelmäßigen Kontakt. Bei einem Verkauf des gesamten Grundstücks würde die Genossenschaft am Bieterverfahren beteiligt.

#### **6. Beschluss 1-2013 über die Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2012 sowie über die Bekanntgabe des Prüfungsberichts**

1. Der Vorstand hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2012 fristgerecht aufgestellt. Die Richtigkeit der Angaben und der Ergebnisse wurde im Prüfungsbericht bestätigt.
2. Das Geschäftsjahr 2012 schließt mit einem Überschuss von 420.248,75 € ab. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages des Vorjahres in Höhe von 1.536.484,12 €, der satzungsgemäßen Zuführung zur gesetzlichen Rücklage in Höhe von 195.673,29 € sowie der Entnahme aus der anderen Ergebnisrücklage (Investitionsrücklage) von 37.084,60 € beträgt der Bilanzgewinn des Jahres 2011 1.798.144,18 €.
3. Die Mitgliederversammlung beschließt die Entnahme aus der anderen Ergebnisrücklage und den Vortrag des Bilanzgewinns 2012 auf neue Rechnung.
4. Der Jahresabschluss 2012 wird im Mitteilungsblatt der Wohnungsgenossenschaft „Bremer Höhe“ eG veröffentlicht.

*Abstimmung: 54 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimmen  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

#### **7. Beschluss 2-2013 über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012** Die Mitgliederversammlung entlastet den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2012.

*Abstimmung: 47 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimmen  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

#### **8. Beschluss 3-2013 über die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012** Die Mitgliederversammlung entlastet den Vorstand für das Geschäftsjahr 2012.

*Abstimmung: 48 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimmen  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

#### **9. Darlegung und Beschluss 4-2013 zur Beschränkung der Kreditvergabe gemäß § 49 GenG (siehe Erläuterung im Anhang der Einladung)**

Zu diesem Tagesordnungspunkt findet eine rege Diskussion statt. Folgende Fragen werden beantwortet:

Wann werden Kredite vergeben und zu welchem Zweck?

Der Hauptgrund bei der Kreditvergabe ist die die Gewährung von Ratenzahlungen auf die gezeichneten Genossenschaftsanteile, da einige Mitglieder diese Summe nicht mit einem

Mal aufbringen können. Die Zugangsschwelle für die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft soll relativ niedrig liegen.

Zu welchen Konditionen erfolgt eine Kreditvergabe an Mitglieder?

Das wird durch den Beschluss nicht festgelegt, sondern kann bzw. muss im Einzelfall entschieden werden. Die Ratenzahlungsmöglichkeiten für die Mitgliedsanteile funktionieren wie zinslose Darlehen.

Wer entscheidet über die Kreditvergabe? Der Vorstand entscheidet darüber.

Warum sieht der Vorschlag vor, die doppelte Höhe der zu zeichnenden Pflichtanteile als Obergrenze zu setzen?

Weil es bei künftigen Neubauprojekten möglich sein kann, dass der Pflichtanteil erhöht wird, und der Vorstand dann den Ermessensspielraum haben soll evtl. auch über eine höhere Kreditsumme zu entscheiden.

Ein weiteres Mitglied schlägt vor, den Beschlusstext um den Einschub „des jeweiligen Mitglieds“ hinter „Pflichtanteile“ zu ergänzen.

Dieser Vorschlag wird aufgenommen.

Frau K. weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass die Kreditvergabe nur im besonderen Einzelfall erfolgt und die Genossenschaft keine „Kreditanstalt“ ist.

#### **Beschluss 4-2013**

Kredite der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG werden nur an Mitglieder der Genossenschaft vergeben. Die Höchstgrenze für die Kreditvergabe liegt bei der doppelten Höhe der zu zeichnenden Pflichtanteile des jeweiligen Mitglieds gemäß § 40 der jeweils geltenden Satzung.

*Abstimmung: 54 Ja-Stimmen, keine Nein-Stimmen  
Der Beschluss wird einstimmig angenommen.*

#### **10. Vorstellung der Kandidaten für die Aufsichtsratswahl**

Für diese Tagesordnungspunkte 10 und 11 übernimmt ein weiteres Aufsichtsratsmitglied die Moderation. Folgende Mitglieder kandidieren und stellen sich jeweils kurz vor:

G.J.,  
M.J.,  
U.H.,  
F.V.,  
I.R.

Das Aufsichtsratsmitglied erläutert, dass man als Aufsichtsratsmitglied für 3 Jahre gewählt wird. Nach der Dauer von 3 Jahren scheidet man turnusmäßig aus und kann sich erneut bewerben. Er beschreibt den zeitlichen und inhaltlichen Aufwand der Aufsichtsrats Tätigkeit.

Entsprechend der Anregung eines Mitglieds sollen im kommenden Jahr für jedes Mitglied zwei Abstimmungszettel vorbereitet werden, da nach der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder für noch weitere Abstimmungen kein Zettel mehr vorhanden ist und das Auszählen der Stimmen dadurch etwas erschwert wird.

### **11. Wahl von bis zu drei Aufsichtsratsmitgliedern.**

Andreas Bachmann erklärt das Procedere der Wahl, die daraufhin stattfindet.

Ergebnis der Wahl:

*Abgegebene Stimmzettel: 58*

G.J.: 56 Ja-Stimmen

M.C.: 43 Ja-Stimmen

U.H.: 44 Ja-Stimmen

F.V.: 15 Ja-Stimmen

I.R.: 13 Ja-Stimmen

Damit sind G.J., M.C. und U.H. gewählt. Alle drei nehmen die Wahl an.

### **12. Bericht der Schlichtungskommission**

Der Vorsitzende der Schlichtungskommission berichtet kurz, dass im vergangenen Jahr zwei Vorgänge zur Schlichtung vorlagen, die erfolgreich geschlichtet werden konnten. An einer Schlichtung nehmen drei Vertreter der Schlichtungskommission teil.

### **13. Wahl von mindestens drei Mitgliedern der Schlichtungskommission**

Die Amtszeit aller Kommissionsmitglieder läuft mit dieser Versammlung aus. Deshalb muss die Kommission vollständig neu besetzt werden. Es kandidieren:

M.B.

S.F.

A.N.

S.R.

I.S.

C.W.

M.-R.W.

Die Wahl der Mitglieder der Schlichtungskommission erfolgt im Block.

Alle Kandidaten werden einstimmig per Konsenswahl gewählt und nehmen die Wahl an.

### **14. Bericht der Initiativfondsjury über die Ergebnisse der letzten beiden Sitzungen**

T.K. teilt mit, dass die Ergebnisse der letzten beiden Sitzungen der Initiativfondsjury im letzten Mitteilungsblatt veröffentlicht wurden.

Der Initiativfonds wird bestückt durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat und umfasste in den letzten Jahren jeweils 1.500 €. Zweimal im Jahr (am 15.03. und 15.09.) wird über die eingereichten Anträge entschieden. Die Anträge sollten relativ ausführlich begründet und gut vorbereitet sein, um darüber zu entscheiden. Die Anträge sollten gemeinschaftsfördernd sein.

Nach der letzten Sitzung wurden 900 € nicht vergeben, da die vorliegenden Anträge relativ ungenau formuliert waren oder nicht dem Grundgedanken des Initiativfonds entsprachen. Diese 900 € stehen für die kommende Sitzung am 15.09. noch zur Verfügung. Es können bis zum 15. September neue Anträge eingebracht werden, die etwas ausführlicher dargestellt und begründet werden sollten.

### **15. Wahl von bis zu sieben Jurymitgliedern für den Initiativfonds**

Es kandidieren für den Zeitraum 2013 bis 2015 folgende Mitglieder:

1 M.E. 5 H.G.

2 R.K. 6 T.K.

3 K.B. 7 P.F.

4 S.F.

Die Bedingung der Initiativenfondsordnung, dass aus jedem Hausaufgang nur eine Person Mitglied der Jury sein kann, ist gewährleistet. Alle Kandidaten werden einstimmig per Konsenswahl gewählt und nehmen die Wahl an.

### **16. Bericht der AG Solidarität**

S.R. berichtet kurz über die Arbeit der AG-Solidarität. Die zentralen Fragen, die stellvertretend für alle Genossen und Genossinnen durch die AG Solidarität diskutiert werden und wozu nach Möglichkeit bis zur nächsten Mitgliederversammlung eine Beschlussvorlage erarbeitet werden sollte, sind:

1. Wie soll der Solidarbeitrag erhoben werden, als fester Beitrag pro Monat und Haushalt oder als freiwilliger Beitrag?
2. Mit wem wird sich solidarisch gezeigt, mit Familien mit geringem Einkommen oder mit allen Mitgliedern in den Neubauten?

Nach den stattgefundenen Treffen konnte bisher kein Konsens über diese Fragen erreicht werden.

Die Termine für die AG wurden mittels Newsletter verschickt und waren damit nicht allen Mitgliedern bekannt. Eine Schwierigkeit für eine konstruktive Arbeit der AG bestand auch darin, dass bei jedem neuen Treffen der AG jeweils neue Mitglieder teilnahmen und die anstehenden Fragen jedes Mal im einem neuen Gremium neu und von vorn diskutiert wurden.

Wie soll es mit der AG Solidarität weiter gehen?

S.T. schlägt vor, dass die Erarbeitung einer Beschlussvorlage im Rahmen eines mehrstündigen Workshops stattfinden sollte. Dieser Vorschlag wird dankend aufgegriffen. Die Einladung für diesen Workshop im August/September erfolgt mittels Doodle-Liste bzw. per schriftliche Einladung für Mitglieder ohne Internetzugang.

### **17. Sonstiges**

Die Umfrage zur Hoföffnung für die Schönhauser Höfe, die von einem Mitglied angeregt wurde, hat einen relativ hohen Rücklauf, über die Sache ist aber noch nicht abschließend entschieden worden.

T.K. teilt auf Nachfrage mit, dass durch die AG Verkehr beim Tiefbauamt Pankow ein Antrag auf Errichtung eines Fahrradhäuschens im öffentlichen Straßenland gestellt wurde. Nach einer Umfrage gibt es 10 Interessenten, die diese Abstellvariante für's Fahrrad nutzen würden. Bisher gibt es solche Fahrradhäuser in Berlin nur auf privaten Flächen und nicht im öffentlichen Straßenland.

T.K. teilt mit, dass die Wohnungsbaugenossenschaft eine professionelle Musikanlage besitzt, die für Hausfeste oder ähnliche gemeinschaftliche Aktivitäten ausgeliehen werden kann.

### **18. Verabschiedung durch den Versammlungsleiter**

Die Versammlung wird mit Beifall geschlossen.

Berlin, den 20.Juni 2013