

Vertreter-Informationsabend und Vertreterversammlung 2022

Ein Bericht von der diesjährigen Vertreter-Infoveranstaltung und der Vertreterversammlung aus Sicht einiger Vertreter.

In diesem Jahr wurde aus verschiedenen Gründen als Veranstaltungsort für beide Veranstaltungen das Restaurant „Alter Fritz“ gewählt. Wir empfanden diese Räumlichkeiten als gute Wahl. Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Zugänglichkeit, Raumgröße und Raumklima waren sehr angenehm.

Bei beiden Veranstaltungen geht es ja im Grunde um die wirtschaftlichen Aktivitäten unserer Genossenschaft. Die Vertreterinnen und Vertreter nehmen stellvertretend für die Mitglieder, also die Eigentümer unserer Genossenschaft teil und haben hierbei die Möglichkeit des Informationsaustausches.

Informationsabend

Hier präsentierten Vorstand und Aufsichtsrat aktuelle Themen unserer Genossenschaft. Wirtschaftliche Aktivitäten und unsere hohe Instandhaltung spielen dabei eine sehr wesentliche Rolle. Der Aufsichtsrat befasst sich dabei aufgaben- und funktionsbedingt überwiegend mit denselben Themen. Zusätzlich gehören die Aktualisierung und Anpassung unserer Satzung und insbesondere das Finden und Bestellen eines neuen Vorstandsmitgliedes zu den aktuellen Themen des Aufsichtsrates, da Herr Hube als kaufm. Vorstandsmitglied Ende März nächsten Jahres in den verdienten Ruhestand gehen wird.

Die dargestellten Präsentationen von Vorstand und Aufsichtsrat werden über unsere Internetseite einsehbar sein.

Im Anschluss daran hatten die Vertreterinnen und Vertreter die Möglichkeit, verschiedene Fragen an den Vorstand und den Aufsichtsrat zu richten. Zu der einen oder anderen Frage schloss sich eine rege Diskussion an. Insbesondere das Thema Neubau (ja oder nein) und die notwendigen finanziellen Mittel dazu, führen seit mehreren Jahren zu großen Bedenken auf Seiten der Vertreter und zu Streitgesprächen.

Vertreterversammlung

Bei der einmal jährlich stattfindenden, offiziellen Vertreterversammlung geht es in erster Linie um Formalitäten und die Erledigung gesetzlicher und satzungsgemäßer Erfordernisse. Hierbei bestehen die Aufgaben der Vertreterinnen und Vertreter in erster Linie darin, über den Jahresabschluss des letzten vollständigen und geprüften Geschäftsjahres zu beschließen, den Vorstand und den Aufsichtsrat zu entlasten und turnusgemäß jeweils 3 Aufsichtsratsmitglieder entweder wieder oder neu zu wählen. Das Ergebnis der diesjährigen Wahl wurde bereits veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht steht ebenfalls auf unserer Internetseite zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Eine Vertreterversammlung dient weiterhin dazu, eine direkte Kommunikation zwischen Vorstand und Vertretern zu ermöglichen.

Zum Teil reichen die Vertreterinnen und Vertreter ihre Fragen vorher schriftlich und zum anderen Teil stellen sie ihre Fragen auch direkt an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

So hat z. B. unsere Baugenossin Dagmar Bräuer-Rätz im Vorfeld folgende Fragen schriftlich eingereicht.

1. Frage

Im Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021 ist als Unterpunkt zu den Handlungsgrundsätzen zu lesen, dass "zusätzliche Leistungen die Vermietungschancen verbessern" sollen. Was ist darunter zu verstehen (Luxussanierungen in Zeiten der angespannten geschäftlichen Lage der Genossenschaft -> Jahresfehlbetrag)? Dieses steht zumindest im Widerspruch zur Aussage, dass die Freie Scholle "noch nie einen vermietungsbedingten Wohnungsleerstand" aufzuweisen hatte.

Herr Hube antwortete darauf folgendermaßen.

„Zusätzliche Leistungen, die die Vermietungschance verbessern sollen“ sind z.B. zeitgemäße, verschließbare Fahrradboxen für E-Bikes. Dieses soll dazu dienen, die Wohnungen am Markt attraktiv zu halten.

Kommentar:

Müssen wir derzeit unsere Vermietungschancen verbessern? Unsere Wartelisten sind sehr lang und wir haben keinen vermietungsbedingten Leerstand. Ist nicht unser Motto „Jeder Euro in die Instandhaltung“?

2. Frage

zum Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021:

Im Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021 schreiben sie im Unterpunkt zu den Handlungsgrundsätzen "mögliche...Erweiterungen des Wohnungsbestandes sollen...erfolgen". Diese Aussage steht konträr zu Ihren Textausführungen zur Darstellung des Geschäftsverlustes ("...moderne Neubauten...", Seite 12 des Geschäftsberichtes) und zum Bericht des Aufsichtsrates, wonach etwaige Neubauvorhaben finanziell nicht geleistet werden sollen. Heißt dieses, dass Sie den Wohnungsbestand durch Zukauf bereits bestehender Wohngebäude erweitern möchten? Und wie verhält sich hierzu die von Ihnen durchgeführte Videokonferenz Ende letzten Jahres mit auserwählten (wohnungssuchenden) Genossenschaftsmitgliedern? Ist eine (versteckte) Wohnungsbestandserweiterung mittels Fremdfinanzierung durch Baugenossinnen und Baugenossen angedacht?

Antwort des kaufmännischen Vorstands, Bg Herrn Hube:

Sie sind ja nur verärgert, dass Sie nicht dazu eingeladen wurden.

Aus der Erfahrung heraus bekam die „Freie Scholle“ Wohnungen zum Kauf nicht angeboten und falls doch, lagen die Angebote preislich unverhältnismäßig hoch.

Es gab ein Fall aus dem Jahr 2015, wo der „Freie Scholle“ Wohnungen der „Cité Foch“ zum Kauf angeboten wurden. Auf das Angebot konnte – auch mit Blick auf den bevorstehenden Neubau „Lilientals Hofgarten“ – wegen damals zu hohen Preises nicht eingegangen werden. Der angebotene Wohnungskauf wurde abgelehnt. Wenn ein gleiches Angebot der „Freie Scholle“ heutzutage gemacht werden würde, könnte ein Wohnungszukauf wohlwollender geprüft werden als damals.

Bgin. Bräuer-Rätz fragt den Vorstand:

Der Vorstand zieht also fremdfinanziertes Bauen zur Wohnungsbestandserweiterung, wie z.B. im Schumacher Quartier, in Erwägung. Wie soll das bezahlt werden?

Antwort des kaufmännischen Vorstands, Herrn Hube:

Wir können uns derzeit unter den jetzigen Bedingungen keine Neubauten leisten.

Das gelänge nur mit Eigenmitteln der Mitglieder. Das wäre ein Weg, in Zukunft mehr genossenschaftlichen Wohnraum schaffen.

Bg. Schulz fragt den Vorstand:

Das hieße, dass dann nur die geldgebenden Baugenossen, also nur die, die Geld haben, für diese Neubauwohnungen als Nutzer in Frage kommen? Wäre das zutreffend?

Antwort des kaufmännischen Vorstands, Herrn Hube:

Ja, so wäre das.

Bgin. Weniger frag den Vorstand:

Wer zahlt denn 100T € für einen Genossenschafts-Neubau? Wer diese Summe aufbringen kann, nimmt einen Kredit auf für ein Eigenheim und baut alleine.

Antwort des kaufmännischen Vorstands, Herrn Hube:

Für 100T € gibt es in Berlin keine Neubauwohnung in der Lage. Bei der Videokonferenz stellte sich heraus, dass tatsächlich mehrere wohnungssuchende Baugenossen bereit wären, für neugebaute Wohnungen eine hohe Summe als Eigenanteil zur Verfügung zu stellen, um diese finanzierte Wohnung nutzen zu können.

Bg. Helmut Hochschildt fragt den Vorstand, Herrn Hube:

Gilt die von Ihnen getroffenen Aussage noch, dass die Idee, durch Einlage von Eigenanteilen einzelner Genossen das „Schuhmacherquartier“ zu bebauen, als „Flause, die nicht weiterverfolgt werden soll...“? Werden derartige Vorhaben weiterverfolgt?

Antwort des kaufmännischen Vorstands, Herrn Hube:

Ja, diese Aussage gilt noch. Neubauten auf dem Schuhmacherquartier wird es derzeit nicht geben.

Frage 3 (vorab eingereicht durch Bgin. Bräuer-Rätz)

zum Lagebericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021

Wenn Sie ausführen, dass u. a. "die Steigerung der Erträge aus der Anhebung der Nutzungsgebühren nach dem Nutzungsgebührenkonzept für die Finanz- und Erfolgsplanung maßgeblich sind" (Seite 20), warum ist man dann bei der Erhöhung der Nutzungsgebühren im Jahr 2021 hiervon abgewichen? Statt der bisher festgelegten Steigerungsraten erfolgte eine Erhöhung auf der Basis der bewohnten Quadratmeter. Dieses steht im Widerspruch zum geltenden Konzept der Nutzungsgebühren. Existiert ein neues Nutzungsgebührenkonzept, das Sie der Vertreterversammlung noch vorstellen möchten/sollten? Sollte dieses zutreffen, dann wären m. E. alle Genossenschaftsmitglieder zwingend hierüber zu informieren.

Antwort des kaufmännischen Vorstands, Herrn Hube:

Wegen der Mietendeckelgesetze konnte es keine Anhebung der Nutzungsgebühren geben. Nun wird dieses maßvoll nachgeholt. Dabei wurden keinesfalls Regeln verletzt und nicht mehr als 10% der Nutzungsgebühren erhöht.

Das Nutzungsgebührenkonzept wurde somit eingehalten. Nutzungsgebühren für Wohnungen unter 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete seien in Berlin konkurrenzlos.

Zu TOP 4 – Bericht des Aufsichtsrates

Bg. H. Hochschild fragt den Aufsichtsratsvorsitzenden, Bg. Schebsdat:

Jürgen Hochschildt und Arno Rohr haben alleine, ohne technischen Vorstand gute Arbeit gemacht. In der Vergangenheit waren Kommunikationsprobleme mit dem 2. Vorstand offensichtlich.

1. Was hat die Personalfindungskommission anders gemacht?
2. Ist ein Coaching für das dann ausgewählte Personal vorgesehen?
3. Gegenstimmen bei der Entlastung des Vorstandes gab es in der jüngsten Vergangenheit immer häufiger, was auf Kommunikationsprobleme schließen lässt. Ist „Kommunikationsfähigkeit“ bei der Auswahl des Vorstands dort ausreichend berücksichtigt worden?

Zu 1) Es wurde ein anderer Dienstleister als beim letzten Personalfindungsverfahren beauftragt (Mercuri Urval statt Domus). Dieser wies für das gleiche Geld bessere, innovative Leistungen und eine breitere Rekrutierungsspanne auf.

Zu 2) Die gute Idee des „Vorstand-Coaching“ ist derzeit noch nicht vorgesehen, kann aber nach der Auswahl noch nachgesteuert und durchgeführt werden.

Zu 3) Als zentrale Auswahlkriterien wurde mit dem Personalauswahlunternehmen u.a. das Kriterium „Fördern von Kommunikationsfähigkeit“ priorisiert und floss somit in die Vorauswahlentscheidung des Unternehmens „Mercuri Urval“ ein.

Über die Durchführung der Zusatzveranstaltung **Vertreter-Informationsabend** haben wir uns auch nach dieser langen Pandemie-Pause sehr gefreut und wünschen uns eine solche Veranstaltung ebenfalls jährlich. Sie gibt uns nicht nur die Möglichkeit, mit unseren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern aktuelle Fragen zu erörtern und zu diskutieren, sondern auch ein Feedback aus Sicht der Vertreterinnen und Vertreter zu geben, in welche Richtung unsere Genossenschaft aus unserer Sicht gesteuert werden sollte.

Mit baugenossenschaftlichen Grüßen

Dagmar Bräuer-Rätz
Jutta Schebsdat
Michael Feske