

wbg

aktuell

1903

Internet: www.wbg1903pdm.de
Email: info@wbg1903pdm.de

April 2007

Informationen für Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft 1903 e.G.



Potsdam
2007



Faszination
Wasser

Inhalt:

10 Jahre Stadtpuren / Potsdamer Themenjahr „Faszination Wasser“ **SEITE 3**

Energiepass für Häuser / Keine „Angst“ vor Fotografen **SEITE 4**

Vorgestellt: Claus Dobberke, Vertreter in Potsdam-West **SEITE 5**

Ist das Wohnen in einer Genossenschaft noch sicher? **SEITE 6**

Satzung – stärkere Rechte für Mitglieder, Vertreter und Aufsichtsrat **SEITE 7**

„KetteKranz“ in der Teltower Vorstadt / Unsere Jubilare **SEITE 8**

Auf ein Wort**Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder, liebe Familienangehörige,**

wie wir in der Novemberausgabe 2005 unserer Mitgliederinformation angekündigt, wollen wir Sie zweimal jährlich über einiges Wissenswertes aus unserer Genossenschaft informieren.

Das Jahr 2007 steht in Potsdam unter dem Motto „Faszination Wasser“. Seit der Wiederinbetriebnahme des „Brunnens“ in der Teltower Vorstadt zum 100. Geburtstag unserer Genossenschaft ist einiges durch diesen geflossen. Die Genossenschaft hat die Zeit genutzt einen Teil ihrer Hausaufgaben zu erledigen. Und diese sind zu erst die Bewirtschaftung und Sanierung unseres Bestandes an Wohngebäuden. Dabei sehen wir Wasser mit gemischten Gefühlen. Zum einen muss die Trinkwasserversorgung selbstverständlich funktionieren, zum anderen aber die Dächer dicht und die Keller trocken sein. Mit dem technischen Zustand der Gebäude können wir noch lange nicht zufrieden sein. Die Versorgung mit Warmwasser wird immer teurer.

Das Jahr 2007 begann mit dem 10. Geburtstag der Arbeitsgemeinschaft „Stadtpuren“ Potsdamer Wohnungsunternehmen. Aus dem Wunsch der Potsdamer Wohnungsunternehmen die Chancen der BUGA zu nutzen, nicht nur die Wohnungen unserer Nutzer sondern auch das Wohnumfeld zu verbessern, ist ein bedeutsamer wirtschaftlicher und politischer Faktor in der Stadt Potsdam geworden. Die Bilanz ist außerordentlich erfolgreich. Wir haben gemeinsam Wohnungsbestände saniert. Wir wirken auf die Politik der Stadt ein, die durch Gebühren, Ausbaubeiträge und Steuern erheblich die Wohnkosten in unserer Stadt beeinflusst. Dem Monopolisten Stadtwerke können wir nur gemeinsam wirksam begegnen.

Für unsere Genossenschaft bleibt weiter noch sehr viel zu tun, um auch unsere letzte Wohnung in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Dafür wird vor allem Geld benötigt. Deshalb bemühten sich auch im vergangenen Jahr Aufsichtsrat und Vorstand um erhebliche Einsparungen. Die Anstrengungen der letzten Jahre haben sich gelohnt. Durch Umorganisation der Geschäftsstelle wurden die Personalkosten deutlich gesenkt. Das war für einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Zumutungen verbunden. Der Vorstand war aber bestrebt zu beidseitig akzeptablen Lösungen zu kommen. Diese wurden nicht von allen Mitarbeitern angenommen. Trotz dieser Verbesserungen sind weitere maßvolle Anhebungen der Nutzungsentgelte unvermeidbar, die neben den Steigerungen der Betriebskosten uns alle belasten.

Der Jahresabschluss 2006 zeigt erstmalig seit 1990 ein bescheidenes Plus, obwohl wir alle verfügbaren Mittel in die Sanierung investieren. Die Wiedervermietung von nach langjähriger Nutzung frei gezogenen teilsanierten Wohnungen erfordert erhebliche Aufwendungen. Die Ansprüche der Nutzer haben sich verändert! Leider müssen oft einige



leer stehende Wohnungen auf die schnelle Sanierung warten, weil dafür nicht ausreichend Mittel sofort zur Verfügung stehen. Der Aufsichtsrat und der Vorstand hoffen den dadurch bedingten zeitweiligen Leerstand wieder auf das günstigere Niveau der vergangenen Jahre zurückführen zu können.

Im August 2006 ist das neue Genossenschaftsgesetz in Kraft getreten. Im Vorfeld der ordentlichen Vertreterversammlung 2006 gab es eine Vertreterinitiative zu Änderungen unserer Satzung. Die Folgerungen für unsere Satzung werden wir in diesem Jahr ziehen, auch wenn die Mustersatzung des Verbandes Berlin-Brandenburgisches Wohnungsunternehmen erst seit Kurzem vorliegt. Lesen sie hierzu den Beitrag unseres Mitglieds des Aufsichtsrates Rechtsanwalt Bernd Stavenhagen.

In unserer Genossenschaft leben interessante Menschen und werden wichtige soziale Projekte durchgeführt. Sie finden dazu ein Portrait von Claus Doberke, einen langjährigen Vertreter aus der Brandenburger Vorstadt oder einen Bericht über das Fahrradgeschäft in der Drevesstraße. Unser Mitarbeiter Bernd Silzer fragt sich: „Ist das Wohnen in einer Genossenschaft noch sicher?“

Ich wünsche uns, dass wir in unserer WBG sicher und mit gegenseitiger Rücksichtnahme leben können. Auf einigen Müllplätzen habe ich da manchmal Zweifel.

Insgesamt kann man sagen, dass sich auch im vergangenen Halbjahr unsere Wohnungsgenossenschaft gut behauptet hat. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitern der Genossenschaft und auch allen Mitgliedern, die mit Einsatz und Engagement daran Anteil hatten.

*Dr. Fred Albrecht
Vorsitzender des Aufsichtsrats*

Impressum**Herausgeber:**

Wohnungsbaugenossenschaft
1903 Potsdam e. G.
Friedrich-Ebert-Straße 40, 14469 Potsdam
Telefon: (0331) 2 88 98-0
Telefax: (0331) 2 88 98-10
Internet: www.wbg1903pdm.de
E-Mail: info@wbg1903pdm.de
Vorstand
Johann Grulich; Jürgen Keller

Verlag:

petit édition Potsdam – Verlag
und Mediaconsult
Norbert Fiebelkorn, Verleger

Redaktion:

Bernd Martin (Chefredakteur)
Hans Joachim Eggstein (Layout)
Friedrich-Ebert-Straße 38, 14469 Potsdam
Telefon: (0331) 23 78 49-0
Telefax: (0331) 23 78 49-9
E-Mail: info@petit-verlag.de

Fotos:

Redaktion; WBG-Archiv

Druck:

Hans Gieselmann
Druck- und Medienhaus GmbH & Co KG
A.-Scheunert-Allee 2, 14558 Bergholz-
Rehbrücke
Telefon: (033200) 80 12-0
Telefax: (033200) 80 12-8



Die Vorstände Johann Grulich und Jürgen Keller (4. u. 3. v. l.) im Kreis ihrer „Stadtspuren“-Mitreiter.

Für die Zukunft ungeeignet

Aus dem Redebeitrag von Vorstand Johann Grulich auf der Feier zum 10. Jubiläum von „Stadtspuren“

Wie teuer Wohnen ist, entscheidet sich mit den Nebenkosten. Viele Entscheidungen der letzten Zeit, die fast ausnahmslos mit wachsenden Belastungen verbunden waren, haben den öffentlichen Blick dafür geschärft. Der entscheidende Preisdruck geht dabei von den Betriebskosten aus. Und dies, obwohl sie am besten zu beeinflussen sind.

Seit vielen Jahren nutzen die Unternehmen des Arbeitskreises den technischen Fortschritt, um ihren Wohnungsbestand energetisch zu verbessern. Mit Wärmedämmung und modernen Versorgungsanlagen wurden riesige Einsparungen erreicht. Wo die Standortbedingungen es erlauben, wird auf innovative Formen der Energieerzeugung gesetzt, wie Wärmerückgewinnung und Solartechnik. Den Erfolgen im aktiven und passiven Sparen steht jedoch eine rasante Kostenentwicklung gegenüber. Sie verhindert, dass die Einspareffekte die Mieter erreichen. Der Satz: Wer sparsam mit Ressourcen umgeht, der spart Geld. Dieser Satz stimmt in Potsdam nicht. Solange wie der Energiemarkt für überregionale Energieanbieter nicht wirklich geöffnet wird und Monopolisten ihre Stellung ausnutzen, herrscht kein Wettbewerb in Potsdam. Mögliche Kostensenkungen von 20 bis 30 % sind somit zur Zeit noch nicht möglich.

Die Liste der aktuellen Preissteigerungen ist lang: Fernwärme, Strom, Gas, Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Wasser und Abwasser, Aufzugskosten. Problematisch daran ist, dass 90 Prozent der Kostenerhöhung zwischen 2002 und 2005 von der öffentlichen Hand ausgingen. Im Bundesdurchschnitt liegt Potsdam im oberen Drittel.

Die Stadtspuren-Unternehmen stehen dieser Entwicklung nicht tatenlos gegenüber. Gemeinsam verhandeln wir mit Dienstleistern, um die steigenden Betriebskosten mit günstigeren Konditionen abzufangen. Zum Beispiel ist dies mit der Hausstromvereinbarung gelungen, bei der sich alle

Wohnungsunternehmen gegenüber dem Energieversorger als Vertragspartner zusammenschlossen.

Die Auseinandersetzung mit den offenen Fragen rund um die Betriebskosten kann nicht allein geführt werden. Der Arbeitskreis Stadtspuren hat deshalb die Bildung einer Arbeitsgruppe Wohnkosten angeregt, an der neben den Wohnungsunternehmen die Stadtverwaltung und die Mietervereine vertreten sind. Man kann nicht sagen, dass diese Arbeitsgruppe keine Ergebnisse vorweisen könnte. Aber: Das geht alles zu langsam, zu unentschieden. Wir brauchen größere Transparenz. Transparenz bei der Kalkulation, bei der Preisgestaltung und im Umgang miteinander. Nur so werden wir auf die Kostenentwicklungen reagieren können.

Es darf nicht sein, dass einerseits viel Kraft aufgewandt wird, um Verbrauch und Aufwand stetig zu senken, andererseits aber weiter an der Preisspirale gedreht wird. Das ist weder ein zumutbarer Zustand, schon gar nicht ist es eine brauchbare Zukunftsaussicht.



Aufsichtsrat und Vorstand waren beim Jubiläum dabei.

„Faszination Wasser“

Zu dem Motto des diesjährigen Themenjahres „Faszination Wasser“ werden zahlreiche Veranstaltungen in der Landeshauptstadt angeboten. Sie schenken der einzigartigen Fluss- und Seenlandschaft ihre Beachtung und tragen dazu bei, Potsdam als Gesamterlebnis stärker über das Thema zu positionieren. Potsdamer Vereine, Verbände, Einrichtungen und Institutionen werden mit ihren interessanten wie abwechslungsreichen Projekten das Medium Wasser als integrativen Bestandteil unserer Stadt im Speziellen und des Lebens im Allgemeinen hervorheben.

Viele Sport-, Kultur- und Kunstprojekte am und auf dem Wasser verleihen dem Themenjahr eine besondere Note. Dazu gehören zum Beispiel der Kanumarathon rund um Potsdam, die Deutsche Meisterschaften im Langstreckenschwimmen, das Drachenbootrennen, ein Bootskorso und Segelregatten. In Kooperation mit vielen Partnern gibt es unter anderem Events auf der Freundschaftsinsel und das Jazzfestival mit einer Riverboatshuffele und einem Fest am Wasserwerk in der Leipziger Straße.

Die außerordentlich positive Resonanz auf das Fest im vergangenen Jahr zum UNESCO-Welterbestättentag in der Russischen Kolonie

Potsdam
2007



Faszination
Wasser

Alexandrowka nimmt Potsdam zum Anlass, sich erneut am UNESCO-Welterbestättentag zu beteiligen: Am 3. Juni 2007 wird diesmal in der Schwanenallee gefeiert.

Das Potsdam Museum widmet sich mit zahlreichen Veranstaltungen ebenso dem Thema Faszination Wasser wie das Naturkundemuseum Potsdam, der Potsdam Tourismus Service, der Verein URANIA „Wilhelm Foerster“ und die Universität Potsdam. In Ausstellungen, Führungen, Vorträgen und Lesungen erfahren die Besucher beispielsweise Interessantes über die Bedeutung des Wassers für Menschen und Tiere. Es gibt die Möglichkeit, sich über die Geschichte der Potsdamer „Baderei“ seit ihrer Gründung bis hin zu den verschiedensten medizinischen Badeanstalten zu informieren, aber auch die Fischfauna der Potsdamer Havel steht im Mittelpunkt der Betrachtung.

Kurz notiert

Keine „Schuhparaden“

Leider ist es häufig zur Unsitte geworden, Schuhe und teilweise sogar Kleinmöbel vor den Wohnungstüren im Treppenhaus abzustellen. Wenn auch von den abgestellten Schuhen keine direkte Gefahr für die Mitbewohner ausgeht, so ist doch das Erscheinungsbild des Hauses dadurch stark beeinträchtigt.

Aus Sicht der einzelnen Wohnungsnutzer ist es sicher sinnvoll, wenn mit dem Abstellen der Schuhe im Hausflur eine Verschmutzung der eigenen Wohnung weitgehend vermieden wird. Dass diese Verfahrensweise aber zu Lasten der Mitbewohner geht, wird dabei oftmals übersehen.

Es ist wirklich kein schöner Anblick, wenn man den Hausflurbetritt und vor den Wohnungstüren diese „Schuhparaden“ erblickt, ganz zu schweigen von den hygienischen Aspekten im Hinblick auf gewisse Ausdünstungen.

Die Beschwerde von Mitbewohnern nehmen wir zum Anlass, nochmals alle Hausbewohner auf die Einhaltung der Hausordnung hinzuweisen. Wir erwarten von allen, dass zukünftig keine Schuhe mehr im Hausflur abgestellt werden.

Bitte tragen Sie mit dazu bei, die Ordnung im Haus herzustellen und für einen schönen Anblick des Hausflures zu sorgen.

Gartenwasser

Aufgrund der verstärkt auftretenden Rohrbrüche an den Gartenwasserleitungen und der damit verbundenen Kosten zur Beseitigung der Schäden, kann die Genossenschaft nur noch für die Instandsetzung der Leitungen bis zur ersten Entnahmestelle am Haus aufkommen.

Schachtarbeiten zu den einzelnen Gärten, die lange Jahre durch die Genossenschaft ausgeführt wurden, sind leider nicht mehr möglich.

Technische Hilfestellung beim Verlegen von Rohrleitungen wird durch die Hausmeister weiter möglich sein.

Wir danken für Ihr Verständnis.

Hausmeister und Havarie

Seit Anfang 2007 ist bekanntlich der Hausmeisterservice der Firma M.I.R. Haus- und Gebäudeservice GmbH für uns tätig. Mängelmeldungen erbitten wir bis her bisher an unsere Hausverwalter Herrn Hartmann und Herrn Zeh zu richten. Im Notfall / bei Havarie außerhalb der Geschäftszeiten wählen Sie weiterhin unsere Havarie Nummer 0171 – 2643856.

Energiepass für Häuser ist ab 1. Januar 2008 Gesetz

Die Europäische Union stellt gerade im Bereich der Zusammenführung ihrer verschiedenen rechtlichen Codex und Verfahrensweisen an alle Beteiligten sehr hohe Anforderungen und nicht selten wirft deren Umsetzung beachtliche Schatten weit voraus. So sah man in Potsdam in letzter Zeit häufig Menschen mit Kameras, Messgeräten und anderer Technik in den Wohngebieten arbeiten. Viele Anwohner fühlten sich davon beunruhigt und stellten die Frage nach Verkaufsabsichten ihrer Häuser: Will die Genossenschaft Teile ihres Wohnungsbestandes verkaufen, evtl. sogar an ausländische Geldanleger, um sich finanziell zu sanieren? Stand doch kürzlich ein Artikel mit dem Leitsatz: „47 Millionen Schulden: Hausmeister entlassen“ in der Tagespresse - und was geschrieben steht, da ist auch was dran! - Auch hört man so viel von Kapital-„Heuschrecken“, die auf der Suche nach leichter Beute gerade das ehemalige Ostdeutschland durchstreifen. Das Genossenschaftsrecht, das durch seine EU-Anpassung ebenfalls Änderungen erhält, bietet

dann womöglich keinen Schutz davor, es könnte dem sogar Vorschub leisten! Diese Sorgen der Genossenschaftsmitglieder sind verständlich, denn sie haben sich nicht zuletzt aus der Überlegung sicherer und günstiger Wohnverhältnisse heraus für das Wohnen in der Genossenschaft entschieden. Tatsächlich besteht für diese Sorgen bei uns aber kein Grund. Unsere Satzungskommission verfolgt die Entwicklung des Genossenschaftsrechts sehr verantwortungsbewusst und passt die Genossenschaftssatzung der 1903 den neuen EU-Bestimmungen an, ohne solchen „Heuschrecken“ oder anderen bestandsgefährdenden Entwicklungen die Tür zu öffnen. Am 1. Januar 2008 wird der so genannte Energiepass für Häuser eingeführt. Darin wird die Wärmedämmung bzw. das „Verhalten“ eines jeden einzelnen Hauses ausgewiesen. Hierdurch kann man die Energieerfordernisse im Voraus einschätzen und Dank dieser Erkenntnisse auf mangelhafte Stellen besser und gezielt reagieren.

Keine „Angst“ vor Fotografen

Johann Grulich, der u.a. für die Technik verantwortliche Vorstand der WBG 1903, verfolgt diese Entwicklung seit Jahren sehr aufmerksam und hat bereits jetzt, nachdem er erst kürzlich eine zweijährige Planungs- und Umsetzungsarbeit mit dem Ergebnis gewaltiger Energiekosteneinsparungen durch den Abschluss eines neuen Wärmeliefervertrages (CONTRACTING) im Bereich der Brandenburger Vorstadt Realität werden ließ, Auftrag erteilt, die Vorarbeiten für den kommenden Energiepass zu leisten. Dazu sind Bestandsaufnahmen erforderlich, zu denen auch das fotografische Erfassen der Gebäude gehört. Mit diesen Arbeiten wurde ebenfalls in der Brandenburger Vorstadt begonnen. Sie werden die o.g. Contractingleistungen abrunden, weil das Energielieferungsunternehmen seine Arbeit den einzelnen Erfordernissen noch präziser anpassen kann. Aber auch in anderen Wohngebieten der 1903 wird fotografiert, der Bestand aufgenommen und bewertet. Ursache dafür ist jedoch eine ganz andere. Hier geht es um die Umschuldung von langfristigen Krediten und es sind nicht Energielieferunternehmen, sondern von Banken beauftragte Gutachter, die sich u.a. auch als Fotografen betätigen. Zur Finanzierung der erforderlichen Sanierungsarbeiten an den genossenschaftlichen Immobilienbeständen wurden in den 90er Jahren diverse erhebliche und - der damaligen Zeit geschuldet - auch zu hohe Darlehn mit unterschiedlichen Laufzeiten und den damals sehr hohen Zinsen aufgenommen. Zum Glück sind diese Kreditlaufzeiten in einer Phase der Niedrigzinsen zu Ende gegangen und Herr Keller, der vor allem für

die kaufmännischen Arbeiten zuständige Vorstand der Genossenschaft, leitete die Umschuldungen zum Abschluss der Anschlussdarlehnsverträge. Zur besseren Konsolidierung der Kapitalpflichten aus den 90ern wird durch den Vorstand der WBG 1903 weiterhin darauf geachtet und auch durch den Aufsichtsrat der Genossenschaft kontrolliert, dass keine neuen Darlehn zusätzlich aufgenommen werden. Es ist durchaus üblich, dass Genossenschaften auch 60% ihres Bilanzvermögens an Kreditbelastung tragen, aber bei derart hoher Verschuldung reagieren die Banken dann extrem kritisch auf neue Darlehnanträge und die Zinskonditionen verschlechtern sich deutlich. Davon ist die WBG 1903 jedoch weit entfernt. Selbst frühere Belastungen von 47 Mio. EUR Darlehnsverpflichtungen wurden hier von den Banken als unproblematisch eingeschätzt, weil sie kaum mehr als rd. 50% des Bilanzvermögens ausgemacht haben und das Unternehmen auch sonst gesund ist. In den letzten 3 Jahren gelang es dem Vorstand, diese Darlehnbedienungsspflichten weiter abzusenken und auf rd. 43 Mio. EUR zu reduzieren. Sein Ziel ist es, in den nächsten 10 Jahren weitere 15 Mio. EUR Darlehnverpflichtungen auszugleichen und so den finanziellen Handlungsraum der WBG 1903 weiter und deutlich zu verbessern. Mit diesen im Laufe der nächsten Jahre frei werdenden Mitteln, dem Energiepass für jedes Haus und einem Contracting-Vertrag auch für die anderen Wohngebiete der WBG geht die Genossenschaft mit den Anforderungen der Zeit und einer sehr soliden Zukunft entgegen.

b.s.

Es macht einfach Spaß ...

Vorgestellt: Claus Dobberke, Vertreter in Potsdam-West

Man trifft sich immer zwei mal im Leben – so heißt wohl ein geflügeltes Wort. Das stimmt nicht, wenn ich an Claus Dobberke (66) denke. Denn wir sind uns viel, viel öfter „begegnet“.

Das erste Mal war ich noch Helmholtz-Pennäler und er junger Regiestudent an der Babelsberger Filmhochschule. Im damaligen Potsdamer Haus der DSF leitete er damals quasi zu „Trainingszwecken“ einen „Dramatischen Zirkel“ und inszenierte mit uns „Egon und das achte Weltwunder“. Wir waren oft „junge Wilde“ und er der Ruhige, Besonnene – obwohl er man gerade ein paar Jährchen älter war. Fazit: Er führte uns „schauspielernde“ Oberschüler zum Erfolg. Sogar der Rundfunk kam zu unserer Uraufführung. Bescheiden wie Claus Dobberke immer war und ist, hat er im Interview jedoch nicht auf seine Leistung hingewiesen sondern auf das Teamwork unseres Zirkels.

Das zweite Mal traf ich ihn als gestandenen Regisseur. Er drehte Film für Film fürs Kino und TV. Und ich war Redakteur in Berlin. Auch in seiner Arbeit als Regisseur ging er mit der gleichen Akribie ans Werk. Erfolge wollen eben organisiert werden.

Ein drittes Mal kreuzten sich unsere Wege als Claus Dobberke nach der Wende als parteiloser Beigeordneter der Stadt Potsdam für Bildung, Kultur und Sport fungierte. Regieführen beim Film und ein Mammutreisor in einer Kommune zu führen – das sind doch zwei völlig verschiedene Dinge. Als Verwaltungs-Seiteneinsteiger war daher für ihn die nächsten fünf Jahre der Film passe. Denn Claus Dobberke nahm die neue Tätigkeit genau so ernst wie seine künstlerische Arbeit. Völlig unbeleckt vom Metier musste er wesentlich mehr

Zeit investieren als ein „gelernter Kommunalfuchs“. Erst ab 1999 konnte er wieder freischaffend als Regisseur für Dokumentarfilme arbeiten. Und ganz „nebenbei“ engagierte sich der gebürtige Dresdner noch in der künstlerischen Nachwuchsförderung. So wirkte und wirkt er als Mentor für junge, angehende Regisseure aus unserer Stadt. Thomas Frick war das z. B. Und in letzter Zeit Stefan Mehlhorn – „entdeckt“ und gefördert von Claus Dobberke. „Der Junge hat Talent“, betont er. Und der Erfolg: Der junge Potsdamer konnte unlängst mit seinem Streifen „Über die Schwelle“, einer Verfilmung des Lebensweges des stadtbekannteren Walter Ruge, im überfüllten Potsdamer Filmmuseum überschwänglichen (berechtigten) Beifall entgegen nehmen. Beifall auch für Claus Dobberke, meinen wir. Denn er hat das Gesamtprojekt begleitet, beraten – bis hin zur Gewinnung von Sponsoren.

Und schließlich trafen wir ein viertes Mal zusammen. Das war auf der Vertreterversammlung unserer WBG 1903 Ende Juni des vergangenen Jahres. Claus Dobberke ist also auch Vertreter in der WBG. Anlass genug ihn dazu zu befragen.

Warum tut sich das ein Mann an, der zwar im Rentenalter ist aber noch immer im künstlerischen Geschäft steckt? „Der Bürger muss sich einbringen in die Demokratie, sonst funktioniert sie nicht“, meint er (wie immer) bescheiden. Und dass zu diesem „Funktionieren“ eben bestimmte Kontrollfunktionen gehören. Oder anders: „Wer mitbestimmen will, der muss auch mittun.“

Und das praktiziert Claus Dobberke nun schon seit den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Damals wurde er („so richtig basisdemokratisch“) zum

Chef seiner Hausgemeinschaft in der Hans-Sachs-Straße 10 gewählt. Und er hat mit seiner Hausgemeinschaft allerhand bewegt. „Einen Sandkasten haben wir gebaut, Grillfeste gefeiert, im Keller einen Gemeinschaftsraum gestaltet und Haustüren gestrichen“, erinnert sich Claus Dobberke. Sich für andere, für die so genannte Allgemeinheit einzusetzen, das war und ist das grundsätzliche Credo von Claus Dobberke. So wirkte er eben auch nach der Wende weiter als Vertreter in seinem Wohnumfeld in unserer WBG - Vertrauen durch Vertrauen eben. Die Mieter haben ihm immer wieder gewählt. Und sie kommen vertrauensvoll zu ihm, wenn es hie und da ein Problem gibt. Da sind z. B. immer wieder die finanziellen Ängste, die heutzutage oft in Form von Gerüchten grassieren. So konnte er andere Mieter beruhigen, die „gehört“ hatten, dass die WBG plane Häuser zu verkaufen, „um Schulden zu minimieren“. Diesen Gerüchten nahm er den Wind aus den Segeln. Denn er weiß durch seine Informationen aus der WBG-Geschäftsstelle, aus seinen Gesprächen mit dem Vorstand, dass hier eine kluge und verantwortungsbewusste Finanzarbeit geleistet wird, damit solche Fälle nicht eintreten müssen. Natürlich hat Claus Dobberke auch „Bauchschmerzen“. Wenn er z. B. an die steigenden Nebenkosten denkt. Deshalb ist für ihn auch in der WBG-Satzung manifestierte grundsätzliche Zweck der Genossenschaft – nämlich „vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder“ zu gewährleisten – das A und O seiner Tätigkeit als Vertreter unserer WBG 1903.

„Rentner haben niemals Zeit“ – so hieß der Titel einer erfolgreichen DDR-TV-Serie. Wenn wir den Zeitfonds von Claus Dobberke anschauen, können wir den damaligen Filmemachern nur recht geben. Doch bei aller zeitlichen Überbelastung: Auch seine Tätigkeit als WBG-Vertreter füllt der 66jährige voll aus. „Es macht einfach Spaß, gebraucht zu werden, für andere da zu sein, zu helfen“, so Claus Dobberke. Ein guter Grund, so weiter zu machen, denken wir. B.M.



Claus Dobberke (l.) informiert sich bei Vorstand Johann Grulich.



Ist das Wohnen in einer Genossenschaft noch sicher?

Diese Frage ist angesichts sich wirtschaftlich schnell wandelnder Verhältnisse und neuen EU-Regelungen zum Genossenschaftsrecht leider durchaus legitim. Nicht nur der allseits steigende finanzielle Druck zwingt zu Mietpreisentwicklungen, die den festgeschriebenen Zielsetzungen genossenschaftlicher Statuten zu widersprechen scheinen, sondern neue Gesetzesregelungen bergen die Gefahr, gerade etablierte Wohnungsgenossenschaften zu Spekulationsobjekten ausländischer Geldanleger zu machen.

Allein die Steigerung der Energiekosten um 30% innerhalb eines Jahres sprengt jede Vorstellung von seriöser Bewirtschaftung der Energieressourcen. Und es kommen weitere Kostenexplosionen hinzu, die auch auf die Mieter in einer Genossenschaft umgelegt werden müssen. Dabei gibt es durchaus erhebliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Wohnungsgenossenschaften. Während einige, die z. B. erst in den 50er Jahren gegründet wurden, gut sanierbaren und daher relativ günstig kalkulierbaren Plattenbaubestand mit geringem Verwaltungsaufwand bewirtschaften, weil zwischen den einzelnen Wohnungen keine nennenswerten Unterschiede berücksichtigt werden müssen, haben andere die Probleme als Rechtsnachfolger in einer über einhundertjährigen Tradition mit umfangreichen Schulden aus der Gründungszeit der Unternehmen. Dabei verlangt die Bewirtschaftung und der Abbau dieser Altansprüche nach 40 Jahren Vernachlässigung in der DDR heute einen enormen zusätzlichen Verwaltungsaufwand und hohe Kosten über viele Jahre. Auch die Verwaltung dieser Wohnungen selbst ist wegen ihrer Individualität sehr viel kenntnis- und arbeitsintensiver. So müssen z. B. bei fast jeder Wohnung andere Betriebskostenverhältnisse berücksichtigt werden. Dafür bieten aber gerade diese Altbaubestände sehr interessante, doch leider auch recht teure Wohnungen. Der heute gewünschte Standard in Elektrik, Bad, Küche u. a. ist zunächst nicht vorhanden, weil der Baustandard der 30er Jahre anderes vorgegeben hat und in den 40 Jahren DDR daran auch nichts Wesentliches geändert wurde. Saniert man jetzt aber entsprechend und legt die damit verbundenen Kosten gesetzeskonform auf die Mieter um, bildet sich sehr schnell ein einkommensstarkes Mieterklientel heraus und die Regelungen der Genossenschaftsstatuten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die Genossenschaftsmitglieder greifen nicht mehr. Was also ist zu tun?

Positiver beachtlich ist hingegen, dass es gerade in Ostdeutschland einerseits nicht nur verhältnismäßig sehr viel einkommensschwächere Mieter, sondern andererseits auch zahlenmäßig viel mehr und zudem in Verbänden und Arbeitskreisen gut organisierte Wohnungsgenossenschaften gibt, als in den alten Bundesländern. Durch diese Menge und Geschlossenheit gelang es bereits vielfach, den Stadtverwaltungen, Energie- und anderen Anbietern wirksam entgegen zu treten und so deren Preisentwicklungsvorstellungen moderater abzufedern.

Ferner haben Genossenschaften stets mehrere Vorstandsmitglieder, die unterschiedliche Fach-

kompetenzen halten und so eine solide und breite Führungsqualität sichern. Unterstützt wird der Vorstand in seiner Verantwortung durch mehrere Arbeitsgruppen, wie zum Beispiel einer Satzungscommission. Deren Aufgabe ist es, die Satzung der Genossenschaft zeitgemäß zu halten, aber auch solche Gestaltungen festzuschreiben, die das neue EU-Recht umsetzen und zugleich die Öffnung der Genossenschaft für ausländische Kapitalanleger verhindern.

Unterstützung erfährt der Vorstand ferner auch durch das Kontrollgremium Aufsichtsrat, ihm gehören in der Regel Persönlichkeiten mit besonderer Qualifikation und Integrität an, die über ein hohes Maß an Fachwissen, aber auch an Lebenserfahrung verfügen. Dieser „Ältestenrat“ hilft dem Vorstand bei seiner oft schwierigen Arbeit mit Empfehlungen, ohne ihm dabei die Führungsverantwortung abnehmen zu können, denn die unterschiedlichen Kompetenzen sind in der Satzung festgeschrieben. So wird Fehlentwicklungen in der Genossenschaft und Haftungsstreitigkeiten weitgehend vorgebeugt. Diese wechselseitigen Regelmechanismen erfordern ein hohes Maß an Feingefühl, weil der Aufsichtsrat den Vorstand auf Zeit anstellt und dieser insofern abhängig beschäftigt ist. In einigen Genossenschaften besteht deshalb sogar Nachbesserungsbedarf der einschlägigen Bestimmungen und Verfahrensweisen.

Das höchste Organ der Genossenschaft ist die Vollversammlung der Mitglieder bzw. in größeren Genossenschaften die Versammlung der gewählten Vertreter. Bei ihnen liegt die Verantwortung für die Genossenschaft, sie beschließen u. a. Satzungsänderungen, kontrollieren den Aufsichtsrat und Vorstand und wählen die Mitglieder des Aufsichtsrates. Diese Wahl gestaltet sich sehr verschieden, denn die Regelungen dazu sind in den Satzungen recht unterschiedlich. Während einige nur die Wahl aus den eigenen Reihen zulassen, fordern andere, dass das Aufsichtsratsmitglied selbst auch in der Genossenschaft wohnen muss und wieder andere halten es gerade für zweckmäßig, „betriebsfremde“ Fachleute für diesen „Ältestenrat“ zu gewinnen, auch um die Kollision mit Eigeninteressen auszuschließen. — Die Entscheidung darüber trifft die Vollversammlung bzw. die gewählten Vertreter.

Durch diese Regel- und Kontrollmechanismen sind die Genossenschaften doch relativ gut geschützt vor Fehlentwicklungen und das Wohnen auf Lebenszeit, wie es in den Satzungen dargestellt wird, ist keineswegs Utopie. Im Gegensatz zu privaten Mietverhältnissen bietet das Wohnen in einer Genossenschaft auch heute noch und in Zukunft sicher noch größere Vorteile, obwohl die Mietpreise sich oft nicht wesentlich unterscheiden. Dabei darf nicht unbeachtet bleiben, dass die private Wohnungswirtschaft gewinnorientiert arbeitet, während Genossenschaften in aller Regel keinen Gewinn machen und die Gelder wieder für das Gemeinwohl ihrer Mitglieder eingesetzt werden.

Das Wohnen in einer Genossenschaft ist also weiterhin sicher und es lohnt sich perspektivisch.

Bernd Silzer

Stärkere Rechte für Mitglieder, Vertreter und Aufsichtsrat

Neue Satzung – Der Aufsichtsrat der Genossenschaft informiert

In den Mitgliederinformationen April 2006 und Dezember 2006 sowie in den Vertreterinformationen des Dezember 2006 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand die Mitglieder und die Vertreter der Genossenschaft darüber informiert, dass mit dem am 18. August 2006 in Kraft getretenen neuen Genossenschaftsgesetz die Satzung unserer Genossenschaft umfassend überarbeitet und modernisiert wird.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand und insbesondere der Rechtsausschuss haben sich bisher aktiv mit dem neuen Genossenschaftsgesetz befasst und einen ersten Arbeitsentwurf der überarbeiteten Fassung unserer Satzung zur Diskussionsgrundlage für die vom Aufsichtsrat berufene Satzungskommission erarbeitet. Die Mitglieder der Satzungskommission, Herr Stolpe als Vorsitzender des Rechtsausschusses, Herr Stavenhagen (Mitglied des Rechtsausschusses), Herr Grulich und Herr Keller als Vertreter des Vorstandes sowie Herr Dr. Rößler und Herr Scheunert als Vertreter der Mitglieder der Genossenschaft werden sich mit diesem Entwurf beschäftigen und nach Abschluss der Beratungen, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand eine überarbeitete Fassung und entsprechende Empfehlungen dem Aufsichtsrat und Vorstand zur Vorlage übergeben. Auf der Grundlage einer gemeinsamen Beratung des Aufsichtsrates und des Vorstandes werden dann der Vertreterversammlung unserer Genossenschaft entsprechende Beschlussvorlagen zur Beratung und Abstimmung vorgelegt.

Der erste Arbeitsentwurf der überarbeiteten Fassung unserer Satzung berücksichtigt nicht nur die rechtlichen und sprachlichen Neuregelungen aus dem neuen Genossenschaftsgesetz und die vom Aufsichtsrat vorgesehenen Änderungswünsche, sondern auch die von einigen Vertretern und Mitgliedern eingereichten Änderungsvorschläge. So werden der Vertreterversammlung nach genossenschaftsrechtlichen Grundsätzen auch die von den Vertretern und Mitgliedern bisher eingereichten, sachlich begründeten Satzungsänderungsvorschläge zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.

Die Änderung der Satzung soll das Ziel verfolgen, insgesamt eine Stärkung des genossenschaftlichen Handelns zu erreichen, indem u.a. die Mitglieder der Genossenschaft, die Vertreterversammlung und der Aufsichtsrat stärkere Rechte erhalten, die auf die Förderung der Mitglieder und seiner satzungsmäßigen Organe ausgerichtet sind.

Hierzu zählen beispielsweise die Schaffung von besonderen Bekanntmachungspflichten (§ 46 Abs. 1 Satz 3 GenG) bei bestehender Vertreterversammlung, die im Interesse aller Mitglieder für größere Transparenz sorgt. So ist allen Mitgliedern die Tagesordnung der Vertreterversammlung durch entsprechende Veröffentlichung bekannt zu machen.

Neuland betritt der Gesetzgeber mit der Regelung, dass bei bestehender Vertreterversammlung die Mitglieder ein so genanntes Rückholrecht haben (§ 43 a Abs. 7 Satz 1 GenG). So können zehn Pro-



zent der Mitglieder die Einberufung einer Generalversammlung zur Abschaffung der Vertreterversammlung beantragen.

Auch die Übertragung von Teilen des Geschäftsguthabens soll ermöglicht werden (§ 76 Abs. 1, Satz 1, GenG).

Aus Klarstellungsgründen ist es nunmehr möglich, dass der Aufsichtsrat die Genossenschaft „gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich“ vertritt (§ 39 Abs. 1 Satz 1 GenG). Die Änderung des § 38 Abs. 1 GenG zielt auf eine Stärkung der Rechte des Aufsichtsrates und des einzelnen Aufsichtsratsmitgliedes.

Geändert hat sich auch die Mindestfrist für die Einberufung der Generalversammlung, die sich auf zwei Wochen (§ 46 Abs. 1 Satz 1 GenG) verlängerte.

Auch ist das Recht jedes Mitglieds dahingehend gestärkt worden, Einsicht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis zu nehmen (§ 59 Abs. 2 Satz 2 GenG).

Der Aufsichtsrat ist bestrebt, im Rahmen der Modernisierung der Satzung unserer Genossenschaft die Vertreterversammlung und den Aufsichtsrat homogen personell und strukturell in seiner Stellung gegenüber dem Vorstand zu stärken und nicht zu schwächen, da Aufsichtsrat und Vertreterversammlung Kontrollorgane des Vorstandes und seiner Tätigkeit sind. In diesem Sinne ist die Mitwirkung aller Mitglieder der Genossenschaft über die von ihnen gewählten Vertreterinnen und Vertreter bei Gestaltung der neuen Satzung gefragt und wichtig.

Nicht zuletzt wird in der wichtigen Phase der vorbereitenden Überarbeitung unserer Satzung die Anfang April 2007 vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen eV (BBU) herausgegebene erste Fassung der Mustersatzung als richtungsweisendes Instrumentarium entsprechend den Interessen unserer Genossenschaft Berücksichtigung finden.

Bernd Stavenhagen
Mitglied des Aufsichtsrates

Lebenslanges Wohnrecht

Was macht das Wohnen bei Genossenschaften so attraktiv? Das ist einmal die Tatsache, dass man als Mitglied gewissermaßen „Mieter im eigenen Haus“ ist. Das gibt nicht nur ein gutes Gefühl, sondern verschafft auch ein lebenslanges Wohnrecht. Das Genossenschaftsrecht schützt also das Wohnen besser als das normale Mietrecht.

Andererseits aber kann das Mitglied jederzeit seinen Nutzungsvertrag kündigen und wenn es darüber hinaus die Genossenschaft verlässt, bekommt es sein Geschäftsguthaben zurück.

Keine Spekulation oder Gewinnmaximierung

Vor allem aber: Wohnungen einer Genossenschaft sind keine Spekulationsobjekte. Das bedeutet wirtschaftlich angemessene Mieten und hohe Investitionen in die Erhaltung, auch in Gemeinschaftseinrichtungen und in den Neubau.

Service und Betreuung

Die großen Genossenschaften, wozu auch die unsere zählt, kommen ohne Verwaltung, Hierarchie und eine notwendige Bürokratie nicht aus. Worum wir uns bemühen: Den Alltag menschlicher zu verwalten, die Probleme unserer Mitglieder ernst zu nehmen, freundlich zu sein, Lösungen zu finden.

Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverantwortung

Das sind die Säulen auf denen das genossenschaftliche Denken aufgebaut ist. Es ist doch klug, nicht nur die eigenen vier Wände, sondern das Ganze zu sehen und zu fördern. Mag auch das Wort Solidarität manchem veraltet und aus einer vergangenen Zeit klingen. Es heißt doch nichts anderes als *Gemeinsinn* oder *Zusammengehörigkeitsgefühl*.

Bitte vormerken

Die „Ordentliche Vertreterversammlung“ unserer Wohnungsbaugenossenschaft 1903e. G. findet am Montag, 25. Juni 2007, ab 18.00 Uhr im Hotel „Mercure“ in Potsdam statt.

Ab Anfang Juni 2007 kann der Geschäftsbericht in unserer Geschäftsstelle eingesehen werden.

Am Sonnabend, 8. September 2007, findet der jährliche Genossenschaftstag in Potsdam statt. In diesem Jahr ist der Veranstaltungsort der Hof der Babelsberger Goetheschule.



Wenn der Vater mit dem Sohne...

„Kette Kranz“ erfolgreich in der Teltower Vorstadt

Falco Schröder ist von jeher ein Radsportfan. Dazu kam, dass auch das Schrauben am „Objekt“ sein Beruf wurde. Jahrelang hat er als angestellter Fahrradmechaniker in Berlin gearbeitet. Bis der Sohn Robért Walter seine kaufmännische Ausbildung beendet hatte und Vater und Sohn dann vor rund zwei Jahren ihr eigenes Geschäft in der Heinrich-Mann-Allee 26 eröffneten. „Schrauber“ und „Verkäufer“, dazu noch Vater und Sohn – das war und ist eine gute Grundlage. „Dazu kommt, dass der Standort hier Spitze ist“, so der Sohn (23) im schmuck eingerichteten Verkaufsraum. Und der Vater (43) kommt mit schmierigen Händen aus der Werkstatt dazu: „Und unsere Qualitätsarbeit hat sich schnell rumgesprochen!“

Auch die schnelle Bedienung, wollen wir dazu setzen. Denn bei unserem Besuch kam die Kundin, Frau Gabriel, mit einigen Problemen an ihrem Rad in die Werkstatt. „Ist bis morgen fertig“, stellte Robért fest. Frau Gabriel staunte. Gleich danach erschien eine junge Frau mit einem Hinterrad. Fünf Speichen waren zu spannen. Kein Problem, wurde sofort erledigt. Und noch während wir fotografierten zog die junge Dame zufrieden mit ihrem reparierten Rad davon. Wir wünschen beiden Fahrradspezialisten auch weiter viel Erfolg und zufriedene Kunden.



Wir gratulieren ...

Allen Jubilaren übermitteln wir beste Wünsche, vor allem für Gesundheit und Schaffenskraft.

Der Vorstand
Der Aufsichtsrat

65. Geburtstag

Jutta-Elona	Schubert	Kl. Weinmeisterstr.
Jürgen	Roediger	Hessestraße
Wolf	Beyer	Hessestraße
Gottfried	Kessler	Hessestraße
Ursula	Petermann	Am Brunnen
Elke	Kasubke	Neustadt/ Dosse
Volkmar	Näder	Burgstraße
Margrit	Dimmer	H.-Sachs-Straße
Winfried	Pfützner	H.-Sachs-Straße
Marlis	Hübner	Drevesstraße
Ute	Holubek	H.-Sachs-Straße
Rüdiger	Herrmann	Kl. Weinmeisterstraße
Gerhard	Küster	Berlin
Gerda	Bolzmann	Fahrland
Anke	Wagner	Hessestraße
Waltraut	Grischke	Kottmeierstraße
Volkmar	Bruchner	Michendorf

70. Geburtstag

Renate	Andrich	H.-Sachs-Straße
Eva	Hensel	Kunersdorfer Straße
Franz	Faulhaber	Hessestraße

Frank	Walther	Hessestraße
Eberhard	Reichelt	Herzberg
Christa	Pflug	H.-Sachs-Straße
Renate	Nettelbeck	Hessestraße

75. Geburtstag

Eugenia	Desczculka	H.-Sachs-Straße
Ingrid	Schirrholtz	Drevesstraße
Rita	Lehmann	Kunersdorfer Straße
Elsbeth	Spahn	Fr.-Ebert-Straße
Lothar	Schulze	H.-Sachs-Straße
Gerhard	Meyer	Puschkinallee
Waltraud	Engelke	A.-Einstein-Straße
Ruth	Friedrich	Wilhelmshorst

80. Geburtstag

Werner	Piske	H.-Sachs-Straße
Rudolf	Krieger	Roseggerstraße
Hans	Marnette	H.-Sachs-Straße
Erna	Probst	Roseggerstraße
Helga	Luth	Roseggerstraße
Ursula	Forkel	H.-Mann-Allee

85. Geburtstag

Lilli	Dressel	Drevesstraße
Ernst	Städtke	Kastanienallee
Elfriede	Höhne	H.-Sachs-Straße
Helena	Kante	H.-Sachs-Straße
Johannes	Bölicke	Drevesstraße

86. Geburtstag

Eva-Maria	Bauch	H.-Mann-Allee
Gerhard	Löser	H.-Mann-Allee
Gerda	Majowski	Meistersingerstraße
Lieselotte	Alfermann	H.-Sachs-Straße
Max	Sens	Hessestraße
Hermann	Neumann	Kunersdorfer Straße
Anneliese	Bremer	H.-Sachs-Straße
Georg	Fechner	H.-Sachs-Straße
Lena	Pätzold	H.-Sachs-Straße

87. Geburtstag

Ursel	Spiegel	H.-Sachs-Straße
Grete	Kibach	Hessestraße

88. Geburtstag

Johannes	Schille	H.-Sachs-Straße
----------	---------	-----------------

92. Geburtstag

Alfred	Schafrick	H.-Sachs-Straße
--------	-----------	-----------------

93. Geburtstag

Elly	Gärtner	Drevesstraße
------	---------	--------------

96. Geburtstag

Werner	Berth	Kottmeierstraße
--------	-------	-----------------