

*Kompetenz für ein gutes  
und sicheres Zuhause!*



**HARDTWALDSIEDLUNG**  
KARLSRUHE eG BAUGENOSSENSCHAFT

## Information für die Mitglieder

**Oktober 2009**

Hausanschrift: Karlstraße 1 · 76133 Karlsruhe  
Postanschrift: Postfach 110265 · 76052 Karlsruhe

- Eigene Spareinrichtung für Mitglieder und Angehörige -

Telefon (0721) 91299-0 · Telefax (0721) 91299-50  
info@hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de · www.hardtwaldsiedlung-karlsruhe.de

Geschäftszeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr,  
Donnerstag auch 14.00 bis 16.30 Uhr

Sprechstunden: Technisches Büro: Mo, Mi, Fr. 8.00 - 12.00 Uhr  
Vorstand: Nach Vereinbarung

**Bankkonten:**

Badische Beamtenbank Nr. 2412292 · BLZ 66090800  
Sparkasse Karlsruhe Nr. 9098666 · BLZ 66050101  
Postbank Karlsruhe Nr. 18925-759 · BLZ 66010075

## Bericht über die außerordentliche Vertreterversammlung am 19. Oktober 2009

### Sehr geehrtes Genossenschaftsmitglied,

für den Oktober hatten wir für rund 1.300 Wohnungsnutzer eine Erhöhung der Nutzungsgebühren nach § 558 BGB angekündigt. Dies war aufgrund des in zwei Schritten vollzogenen Erwerbs aller Erbbaugrundstücke des Landes Baden-Württemberg in 2005 und 2008 mit einem Kaufpreis von insgesamt 34 Mio. € erforderlich. Außerdem muss trotz des Erwerbs sichergestellt sein, dass notwendige Investitionen in den gesamten Haus- und Wohnungsbestand unserer Genossenschaft vorgenommen werden können, um diesen weiterhin gut vermieten und auch für kommende Generationen erhalten zu können.

Nach einem satzungskonformen Antrag von 28 Mitgliedervertretern unserer Genossenschaft fand am 19.10.2009 eine außerordentliche Vertreterversammlung statt mit dem Tagesordnungspunkt: „Berichterstattung und Aussprache über die erfolgte Erhöhung der Nutzungsgebühren zum 01.10.2009“.

Es nahmen 60 Mitgliedervertreter teil. Vom vbw, dem gesetzlichen Prüfungsverband, der gem. § 44 Satzung zu jeder Vertreterversammlung einzuladen ist, waren Frau Justiziarin Sigrid Feßler, sowie der Herr Prüfungsdirektor Hans Maier anwesend. Herr Rechtsanwalt Prof. Ruppert war als Gast zugelassen, da dieser im Vorfeld der Versammlung von Vertretern zu Rate gezogen worden war.

Unser Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Hartmeier als Versammlungsleiter stellte einleitend den Anlass der außerordentlichen Vertreterversammlung dar und erläuterte aus der Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat umfassend die Beweggründe für die Anpassung der Nutzungsgebühren. Danach erläuterte Herr Maier aus Sicht des gesetzlichen Prüfungsverbandes die wirtschaftliche Notwendigkeit der Anpassung der Nutzungsgebühren.

Er verwies dabei auch auf die Folgen, wenn die Hardtwaldsiedlung die Erbbaurechtsgrundstücke nicht gekauft hätte. Die Grundstücke wären vom Land Baden-Württemberg an eine Tochtergesellschaft des Landes übertragen worden. Grundstückseigentümerin wäre sodann die Tochtergesellschaft gewesen. Gegebenfalls hätte sich auch ein Investor gefunden, der die Grundstücke gekauft hätte.

Spätestens ab dem Jahre 2012, mit Auslaufen der Erbbaurechtsverträge wäre der Heimfall eingetreten, d.h. die aufstehenden Gebäude wären dann kraft Gesetzes gegen eine Entschädigung von 2/3 des Wertes an den zukünftigen Grundstückseigentümer gefallen.

Die Hardtwaldsiedlung wäre sodann nicht mehr Eigentümerin der Gebäude und damit auch nicht mehr Vermieterin gewesen. Angesichts des danach noch verbleibenden relativ kleinen Bestandes wäre die Hardtwaldsiedlung als eigenständige Genossenschaft wirtschaftlich kaum lebensfähig gewesen.

Herr Maier legte dar, dass die Genossenschaft im Vorfeld des zweiten Erwerbsschrittes in 2008 ein Gutachten über die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit der Hardtwaldsiedlung eG hatte erstellen lassen, das neben der Finanzierung des Erwerbs insbesondere den zukünftigen Investitionsbedarf für den Gesamtbestand berücksichtigte.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund des hohen Instandsetzungsbedarfs der Erwerb der Grundstücke nur unter der Voraussetzung der Erhöhung der Nutzungsgebühren zu empfehlen sei. Herr Maier wies darauf hin, dass sich die Wirtschaftsprüfung des Geschäftsjahres 2007 auch mit diesem Gutachten auseinandergesetzt hatte.

Dabei hatte auch der Wirtschaftsprüfer von einem Erwerb ohne entsprechende Mietanpassungen abgeraten, da dieser Grundstückserwerb ansonsten den Bestand der Genossenschaft gefährden könne.

Da im Vorfeld der Vertreterversammlung erhebliche Irritationen aufgetreten waren, warum die Anträge einiger unserer Vertreter auf Beschlussfassung über die Mieterhöhung bzw. über die Rücknahme von Mieterhöhungen nicht auf die Tagesordnung genommen worden sind, ging Frau Feßler auf die gesetzlich vorgegebene Kompetenzverteilung zwischen den drei Organen einer Genossenschaft ein.

Unstreitig ist die Vertreterversammlung das oberste Organ einer Genossenschaft. Sie besitzt die wesentlichsten Kompetenzen, wie z.B. die Beschlussfassung über die Satzung, sie besitzt aber keine Allzuständigkeit. Sie hat die Kompetenzen, die das Genossenschaftsgesetz dem Leitungsgremium Vorstand und dem Überwachungsgremium Aufsichtsrat zugewiesen hat, zu beachten. So obliegt nach dem Genossenschaftsgesetz das operative Geschäft und dazu gehört auch die Gestaltung der Nutzungsgebühren, dem Vorstand im Rahmen seiner Leitungsfunktion.

Dennoch ist in der Satzung der Hardtwaldsiedlung - entgegen der Mustersatzung des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin - zusätzlich festgelegt, dass der Aufsichtsrat und der Vorstand gemeinsam die „Grundsätze für die Festsetzung der Nutzungsgebühren“ zu beschließen haben. Eine entsprechende Übertragung dieser Kompetenzen auf die Vertreterversammlung wäre auch durch eine Satzungsregelung nicht möglich.

In der weiteren, ausführlichen Aussprache in unserer Vertreterversammlung wurde betont, dass die Nutzungsgebühren auch nach der Anpassung den genossenschaftlichen Förderzweck erfüllen. Trotz der Mieterhöhungen liegen die Mieten in der Regel erheblich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten und im Durchschnitt auch unter denen der anderen Genossenschaften im Verbandsgebiet Baden-Württemberg.

Dem Förderzweck würde auch in seinen weiteren Aspekten Rechnung getragen. Zum einen wurden durch den Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke die Grundstücke auf Dauer für die Wohnungsnutzer der Hardtwaldsiedlung gesichert. Zum anderen sind aber für eine gute Wohnungsversorgung, wie sie in der Satzung verankert ist, Investitionen zur Bestandsverbesserung erforderlich. In den Jahren seit 2001 wurden diese annähernd verdoppelt.

In der Aussprache bedauern Vorstand und Aufsichtsrat ausdrücklich eintretende soziale Härtefälle einzelner Mitglieder und sichern zu, dass der Vorstand im Rahmen seiner Mitgliederberatung Hilfestellung anbieten wird. Vorstand und Aufsichtsrat befinden sich insoweit aber in einem Dilemma, da sie für die wirtschaftlichen Belange der Hardtwaldsiedlung verantwortlich sind und die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft sicherstellen müssen. Dies gilt nicht nur für die Gegenwart, sondern auch für zukünftige Mietergenerationen.

Vorstand und Aufsichtsrat bitten um Verständnis, wenn die Wohnungsnutzer, von denen bislang noch keine Zustimmung zur Anpassung ihrer Nutzungsgebühr vorliegt (ca. 30%), in Kürze noch einmal angeschrieben und um Zustimmung gebeten würden. Vorstand und Aufsichtsrat haben auch in der Vertreterversammlung unsere Vertreter um Akzeptanz für diesen Schritt gebeten und auch darum geworben, die aus wirtschaftlichen Notwendigkeiten erforderlichen Mieterhöhungen aufgrund der genannten Beweggründe zu vermitteln.

Der Erhalt unserer Hardtwaldsiedlung Karlsruhe eG stand bei den Bemühungen um den Erwerb der Grundstücke in den letzten 10 Jahren immer im Vordergrund. Dabei wurden für die Genossenschaft bei den langjährigen und schwierigen Verhandlungen mit dem Land die günstigsten Konditionen erzielt, die zu erzielen waren. Durch den Erwerb wurde die Problematik gelöst, die in den vergangenen Jahren ein wachsendes Risiko für die Zukunft unserer Genossenschaft darstellte.

Wir bitten Sie alle, Ihren Beitrag dazu zu leisten, dass unsere Hardtwaldsiedlung wirtschaftlich solide aufgestellt ist und die Herausforderungen der Zukunft meistern kann.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Vorstand



Aufsichtsratsvorsitzender

