

# Erläuterungen zu den im Besitz der Genossenschaft befindlichen 165 Eigentumswohnungen

## 1. Ausgangslage

Im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes wurde 1993 ein Beschluss der Vertreter zur Umwandlung bestimmter Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen und deren Verkauf gefasst und beschlossen. Es wurden 6 Wohnungseigentümergeinschaften gemäß Wohnungseigentumsgesetz gebildet.

Auf dieser Basis wurden 336 Wohnungen an Mitglieder und Kapitalanleger in der Zeit von 1993 bis 2003 verkauft. Die Folge war die Gewährung von Altschuldenhilfe lt. Bescheid v. 05.03.2001 an die Genossenschaft.

In den Wohnungseigentümergeinschaften verblieben zum 05.03.2001 insgesamt 167 Wohnungen im Besitz der Genossenschaft. Im Jahr 2001 beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand, diese ebenfalls zu veräußern. Auf Grund der schlechten Marktlage wurden von 2002 bis 2003 nur 2 Wohnungen verkauft. Die Verkaufsaktivitäten wurden 2003 vorerst eingestellt.

Heute haben wir eine geänderte Marktsituation. Für Eigentumswohnungen gibt es eine hohe Nachfrage, die Verkaufspreise sind so gestiegen, dass die Verkaufserlöse über den heutigen Neubaukosten pro qm liegen.

Von insgesamt 3.166 Wohnungen unserer Genossenschaft befinden sich die 165 Eigentumswohnungen in einer anderer Rechts- und Wohnform als die übrigen 3.001.

In den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) können wir **nicht** frei über sinnvolle Sanierungsmaßnahmen entscheiden. Die Ziele der anderen Wohnungseigentümer sind **nicht** die Ziele der WG Solidarität, die in jeder WEG **nur 1 Stimme** hat.

## 2. Welche Kosten fallen in den WEG Wohnungen an?

In den WEG fallen unregelmäßige Kosten (Renovierungskosten bei Nutzerwechsel, unvorhergesehene Schäden, Rechtstreitigkeiten) und regelmäßige Kosten an, welche die Genossenschaft zu tragen hat. Die regelmäßigen Kosten sind:

- Hausgeld
- Instandhaltungsrücklage
- Zusätzliche Kontoführung
- Verwaltungskosten für externe Hausverwaltung (rd. 50.000 € pro Jahr)
- Separate Haftpflichtversicherung für die Eigentumswohnungen
- Zinsen und Tilgung für Kredite

### 3. Welche Risiken bestehen zukünftig?

Die Genossenschaft hat in den Eigentümergemeinschaften **bei wichtigen Entscheidungen nur eine Stimme**, egal wie viele Wohnungen sie besitzt.

Beispiel: Die WEG möchte eine umfangreiche und teure Fassadenmodernisierung durchführen und stellt einen entsprechenden Antrag in der Eigentümerversammlung. Die Genossenschaft könnte mit nur einer Stimme dagegen stimmen und wird überstimmt. Da die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen aber nach einem Verteilerschlüssel unter Berücksichtigung der Wohnungsanzahl aufgegliedert werden, trägt die Genossenschaft einen hohen Anteil. In zwei WEG beträgt dieser Anteil sogar mehr als die Hälfte.

Unvorhergesehene Schäden, welche nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind, müssen bezahlt werden.

Innerhalb der WEG können schnell Rechtsstreitigkeiten entstehen, welche aus Erfahrung meist langwierig und teuer sind.

Diese zuvor genannten Risiken bedeuten unvorhergesehene Investitionen zu Gunsten der Wohnungseigentümergemeinschaften aber zu Lasten anderer Investitionen innerhalb der Genossenschaft (z.B. Neubau, Aufzüge, Instandhaltungen). Diese möglichen Investitionen stellen unter Beachtung der vorherigen Ausführungen sowie der Tatsache, dass die WG in 2 Wohnungseigentümergemeinschaften die Mehrheit an Wohnungen und damit Umlagefläche besitzt, ein erhebliches Risiko für die Planung der finanziellen Mittel dar.

Beschlüsse in der WEG sind nicht immer im Sinne der Genossenschaft, sind von dieser aber mitzutragen und können die Förderung der Genossenschaftsmitglieder (satzungsgemäßer Zweck) behindern.

Aktuelles Beispiel:

Ein Mitglied einer Wohnung der Genossenschaft in der WEG benötigt dringend eine Rollatorbox. Er stellt einen Antrag bei der Genossenschaft. Normalerweise kein Problem, der Antrag würde bewilligt und die Box aufgestellt werden. Aber in der WEG müssen **alle** Eigentümer entscheiden! Das bedeutet Antragstellung in nächster Eigentümerversammlung. Ein positiver Beschluss ist jedoch bei der Vielzahl der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer mehr als fraglich.

### 4. Zusammenfassung

- Die im Besitz der Genossenschaft befindlichen Eigentumswohnungen sind zum Teil renovierungsbedürftig.
- Die Eigentumswohnungen verursachen zusätzliche Kosten.
- Der interne Verwaltungsaufwand kostet Zeit und Geld.

- Bei Abstimmungen besitzt die Genossenschaft nur **eine Stimme!**
- Die Genossenschaft kann bei Entscheidungen leicht überstimmt werden und muss dann Maßnahmen (mit-)finanzieren, die sie unter Umständen nicht möchte.
- Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaften können zu Lasten der finanziellen Mittel der Genossenschaft gefasst werden.
- Ferner kann die Genossenschaft Maßnahmen, die sie in den WEG durchführen lassen möchte, nicht durchführen, weil andere Eigentümer dagegen sind.
- Schnelle Entscheidungen sind oft nicht möglich, weil bis zur nächsten Eigentümerversammlung gewartet werden muss.

#### 5. Welche Chancen bestehen bei einem Verkauf der Eigentumswohnungen?

Der Verkauf soll Risiken für die Genossenschaft mindern, Entscheidungen erleichtern und Investitionen fördern, die der Solidargemeinschaft dienen und zu Gute kommen.

Aus dem Verkaufserlös der Eigentumswohnungen können neue Investitionen getätigt und so ein Vorteil für mehr Mitglieder geschaffen werden, als durch die Vermietung einer Eigentumswohnung.

Finanzielle Risiken werden verringert.

Die Genossenschaft wird unabhängiger von den Interessen anderer Wohnungseigentümer.

Ein Verkauf von Eigentumswohnungen ist lt. Satzung nicht ausdrücklich zustimmungspflichtig, der Vorstand könnte also verkaufen.

Der Vorstand möchte dies jedoch nicht ohne die übliche genossenschaftliche Vorgehensweise ausführen. Daher wird die Vertreterversammlung zur Beschlussfassung aufgefordert, nachdem Vorstand und Aufsichtsrat die mögliche Vorgehensweise zum Verkauf von leerstehenden Eigentumswohnungen festgelegt haben.

#### 6. Welche Eigentumswohnungen werden verkauft?

- **Alle Mitglieder in den Eigentumswohnungen der Genossenschaft können in dieser weiter sicher wohnen. Es werden keine Wohnungen mit bestehenden Dauernutzungsverträgen an fremde Investoren verkauft.**

- Bei Kündigung des Dauernutzungsvertrages bzw. Mietvertrages einer Eigentumswohnung wird diese nicht wieder vermietet.
- Die **leerstehende** Eigentumswohnung wird annonciert und verkauft.
- Unseren in den Eigentumswohnungen wohnenden Mitgliedern wird der Kauf der eigenen Wohnung angeboten.
- Nur mit schriftlicher Zustimmung der in unseren Eigentumswohnungen wohnenden Mitglieder ist auf deren Wunsch auch der Verkauf an Verwandte möglich (Zustimmungsvorbehalt).  
Für diesen Fall besteht für unsere Mitglieder die Möglichkeit, sich umfangreich durch einen Notar und Rechtsanwalt beraten zu lassen.

Berlin, 04.01.2017