



Alles über den

Verkauf der Eigentumswohnungen

Demokratisch beschlossen, wirtschaftlich notwendig, sozial abgesichert

Sehr geehrte Mitglieder,

die gewählten Vertreter der Karl Marx haben auf ihrer Versammlung am 25. Juni beschlossen, dass die Genossenschaft die noch in ihrem Eigentum befindlichen 397 Eigentumswohnungen verkauft. Über diesen Beschluss haben wir alle Mitglieder schriftlich informiert. Diese Schreiben waren abgestimmt auf die jeweilige Situation. Auf die Gruppe der Nutzer dieser 397 Eigentumswohnungen, die anderen Eigentümer in den betreffenden Wohnungseigentumsgemeinschaften und die große Gruppe aller übrigen Mitglieder. Nachdem wir so die gesamte Mitgliedschaft in Kenntnis gesetzt hatten, haben wir auch verschiedenen Medienvertretern die Entscheidung der Genossenschaft erläutert.

In der Annahme, gründlich und umfassend informiert zu haben, mussten wir trotzdem feststellen, dass es zu Missverständnissen kam und Unsicherheit entstanden ist. In Briefen, E-Mails und am extra eingerichteten Info-Telefon erreichten uns viele Fragen.

Deshalb hat die Redaktion des KM Magazins in diesem kleinen Heft die wichtigsten Informationen zusammengefasst: Wer hat das entschieden? Warum werden die Eigentumswohnungen verkauft?

Ist das sozial und mit den Grundsätzen der Genossenschaft vereinbar?

Um es kurz zu machen: Das Organ der Mitglieder der Genossenschaft, die Vertreterversammlung, hat auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand den Verkauf beschlossen. Alle anderen verbleibenden Genossenschaftswohnungen werden nicht verkauft. Der Verkauf ist notwendig, um die anstehenden Investitionen in die Eigentumswohnungen zu ersparen und die Liquidität für die verbleibenden 6300 Wohnungen zu stärken. Dadurch sichern wir auch weiterhin bezahlbare Nutzungsentgelte und eine sichere und soziale Wohnungsverorgung aller Mitglieder.

Mit den beschlossenen Grundsätzen zum Verkauf der Eigentumswohnungen wird den betroffenen Mitgliedern die Sicherheit für zukünftiges Wohnen in der Genossenschaft gegeben. Wir werden niemanden allein lassen und für jeden Betroffenen individuelle Lösungen finden!

Ausführlicher finden Sie alle Antworten und Hintergründe in diesem Heft. Sollten Sie weitere Fragen haben, dann kontaktieren Sie uns bitte. Sie erreichen Frau Bergholz und Frau Ziemer telefonisch unter 0331 6458-201 dienstags von 09:00 bis 12:00 Uhr und donnerstags von 13:00 bis 16:00 Uhr oder unter sev@wgkarlmarx.de.



Sebastian Krause
Technischer Vorstand

Bodo Jablonowski
Kaufmännischer Vorstand

Nur hier werden
Eigentums-
wohnungen
verkauft

**Unter folgenden Adressen
befinden sich die 397 Wohnungen,
die zum Verkauf stehen.**

Am Schlangenfenn 7 - 9
Am Sportplatz 32 - 36, 38 - 42, 44 - 48
Bernhard-Kellermann-Straße 16
Franz-Mehring-Straße 2 - 6, 8 - 12
Kunersdorfer Straße 13
Moosglöckchenweg 21 - 27
Pietschkerstraße 2 - 12, 18 - 40
Rosenstraße 42 - 48, 50 - 56, 58 - 64
Rosenstraße 37 - 51
Stahnsdorfer Straße 59 - 63, 65 - 69
Stahnsdorfer Straße 40 - 54c
Zum Kahleberg 63 - 99
Zum Teufelssee 42 - 48

WICHTIG

Wieso hat die Karl Marx Eigentumswohnungen?

Die DDR-Kredite für den Bau der genossenschaftlichen Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung zum größten Teil noch nicht zurückgezahlt. Diese sogenannten Altschuldschulden wurden von der Staatsbank der DDR auf die Deutsche Kreditbank AG übertragen. Die Kredite mussten verzinst zurückgezahlt werden. Um eine Überforderung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen zu vermeiden, konnte mit dem Verkauf von 15 % des Gesamtwohnungsbestandes eine 60 % Entschuldung erreicht werden. Voraussetzung für den Verkauf war die Bildung von Eigentumswohnungen.

Was heißt, dass die Karl Marx das nicht steuern kann?

In einer Wohnungseigentümergeinschaft hat jeder Einzeleigentümer ein Stimmrecht. In keiner Eigentümergeinschaft können wir die einfache Mehrheit ausüben und somit nicht allein entscheiden. Die Beschlüsse der jährlichen Eigentümerversammlungen verpflichten uns zu Investitionen, die wir in unserer mehrjährigen Finanzplanung nicht berücksichtigen können.

Die Eigentumswohnungen der Karl Marx

Ab 1993: 1 126 unserer Bestandswohnungen werden in Eigentumswohnungen gewandelt

Bis 1999: 729 dieser Eigentumswohnungen werden verkauft

Ab 2001: Gesetzesänderung, Verkaufsaufgabe erfüllt, 397 dieser Eigentumswohnungen verbleiben im Eigentum der Karl Marx

Nehmen wir an, die Karl Marx würde sich entschließen, die Eigentumswohnungen zu behalten und trotz allem zu investieren. Ist das denkbar?

Das ist denkbar. Aber, da die Investitionen in die Eigentumswohnungen nicht über Kredite finanziert werden können, müssten die Nutzungsentgelte der betroffenen 397 Eigentumswohnungen stark erhöht werden. Durch die gesetzlichen Begrenzungen der Entgelterhöhung wäre diese Erhöhung nicht umsetzbar und die Nutzungsgebühren aller übrigen 6 300 genossenschaftlichen Wohnungen müssten entsprechend erhöht werden.

Warum will die Karl Marx jetzt verkaufen?

Wir wollen der Genossenschaft Investitionen in diese Wohnungen ersparen. Die Verkaufserlöse stärken zudem unsere Liquidität und Zukunftsaufgaben wie Strangsanierungen und die Wärmewende können daraus finanziert werden.

Was wird der Verkauf bringen?

Das wissen wir noch nicht.

Bei angenommenen 3.000 €/m²

Kaufpreis wären es ca. 70 Mio. €.

Die Genossenschaft verkauft also nicht, weil sie Geld braucht?

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ist gut. Um diese auch für die Zukunft zu sichern, verkaufen wir, um Geld und Aufwand zu sparen, die Liquidität zu stärken.



*Ferdinand Rohmann,
Vorsitzender des
Aufsichtsrates*

Wir verkaufen, um auch in Zukunft soziale Sicherheit bieten zu können

Wie der Verkauf mit dem genossenschaftlichen Geist vereinbar und warum er notwendig ist, fragten wir Ferdinand Rohmann, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Karl Marx.

Entspricht es dem genossenschaftlichen Geist, dass die Karl Marx Wohnungen verkauft?

Auch Genossenschaften sind wirtschaftlich handelnde Unternehmen. Unser Unternehmensziel ist die sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung und die solide Bewirtschaftung unserer Bestände. Der Verkauf der verbliebenen Eigentumswohnungen ist der Gesamtwirtschaftlichkeit des Unternehmens WG Karl Marx unterzuordnen. Er ist die Voraussetzung dafür, dass wir allen Mitgliedern auch in Zukunft soziale Sicherheit bieten können.

Spielt die Genossenschaft hier nicht die Interessen verschiedener Gruppen von Mitgliedern gegeneinander aus?

Nein, alle Entscheidungen werden immer mit Blick auf die gesamte Mitgliedschaft getroffen. Der Grundsatz der Gleichbehandlung schließt nicht aus, dass im Fall

der betroffenen 397 Nutzer ein Beschluss gefasst wurde, der zwar die Interessen einzelner Mitglieder berührt, aber eben langfristig Stabilität liefert und damit allen Mitgliedern zu Gute kommt. Künftige Investitionen in den Eigentümergemeinschaften wären für uns nicht planbar und notwendige Nutzungsentgelterhöhungen in den Eigentumswohnungen würden die erforderlichen Investitionen nicht refinanzieren können. Der Verkauf der Eigentumswohnungen unter Beachtung der Belange der betroffenen Nutzer sichert somit die wirtschaftliche Situation der gesamten Genossenschaft und schlussendlich die Interessen aller Mitglieder.

Nehmen wir den 397 betroffenen Mitgliedern nicht die soziale Sicherheit?

Nein, wir sichern sie ab. Sie bleiben Mitglied und können früher oder später eine andere Wohnung der Genossenschaft

beziehen. Jedem, der umziehen möchte, bieten wir gleichwertige Alternativen. Wer in der Wohnung bleiben will – trotz Verkauf – den sichern wir für fünf Jahre gut ab. Und sollte ein Mitglied später doch ausziehen wollen, dann bekommt es seine Wohnung eben später und bevorzugt gegenüber anderen Interessenten.

Und was ist mit dem lebenslangen Wohnrecht?

Das besteht weiterhin: Jedes betroffene Mitglied kann mit einer neuen genossenschaftlichen Wohnung versorgt werden. Damit ist das lebenslange Wohnrecht in der Genossenschaft gewahrt.

Die beschlossenen Grundsätze geben uns die Möglichkeit, für Hochbetagte, Mitglieder mit Beeinträchtigungen und für soziale Härtefälle individuelle Lösungen zu finden.

Die Chronik

Die Entscheidungen der Gremien und die Information der Mitglieder und der Öffentlichkeit.

21. Oktober 1993

Beschluss der Vertreterversammlung über die Veräußerung von 15 % des Wohnungsbestandes - letztlich 1 126 Wohnungen.



26. Juni 1997

Beschluss der Vertreter in Änderung des Beschlusses vom 21. Oktober 1993: „Bei der Veräußerung von Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft ‚Karl Marx‘ Potsdam e. G. ist vorrangig das Mitglied und Nutzer der betreffenden Wohnung sowie deren Familienangehörige zu berücksichtigen.“



26. März 2001

Schlussbescheid der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Privatisierungsaufgabe liegt vor. Von den 1126 Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt 724 verkauft.

28. Mai 2025

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die „Grundsätze zur Veräußerung von Wohnungseigentum“.



11. und 18. Juni 2025

In Vorbereitung der Vertreterversammlung finden Gespräche mit den Vertretern statt. Während der Veranstaltung werden sie unter anderem mit dem Beschlussentwurf zur Veräußerung der Eigentumswohnungen vertraut gemacht.



25. Juni 2025

Auf der Vertreterversammlung stimmt nach Diskussion eine Mehrheit der Anwesenden dem Beschlussentwurf zur Veräußerung von Eigentumswohnungen zu.

17. Juli 2025

Versand von Briefen an die Mitglieder. Informiert wurden nicht nur die betroffenen Bewohner und deren Nachbarn, sondern alle Mitglieder der Karl Marx.



18. Juli 2025

Pressegespräch mit Journalistinnen von der Märkischen Allgemeinen und den Potsdamer Neuesten Nachrichten. Versand einer ausführlichen Pressemitteilung. Veröffentlichung der Pressemitteilung auf den Homepages der Karl Marx und des Arbeitskreises StadtSpuren.



19. Juli 2025

Auf StadtSpuren.com und auf der Homepage der Karl Marx erscheint ein umfangreiches Gespräch mit den Vorständen der Genossenschaft zu den Hintergründen des Verkaufs der 397 Wohnungen.

1. August 2025

Das Info-Telefon ist geschaltet: Frau Bergholz und Frau Ziemer sind unter 0331 6458-201 immer dienstags von 09:00 - 12:00 Uhr und donnerstags von 13:00 - 16:00 Uhr erreichbar, um Fragen zu beantworten.



1. August 2025

Fragen und Antworten zum Verkauf der Wohnungen erscheinen auf der Homepage des Arbeitskreises StadtSpuren (www.stadtspuren.com), in dem auch die Karl Marx mitwirkt.

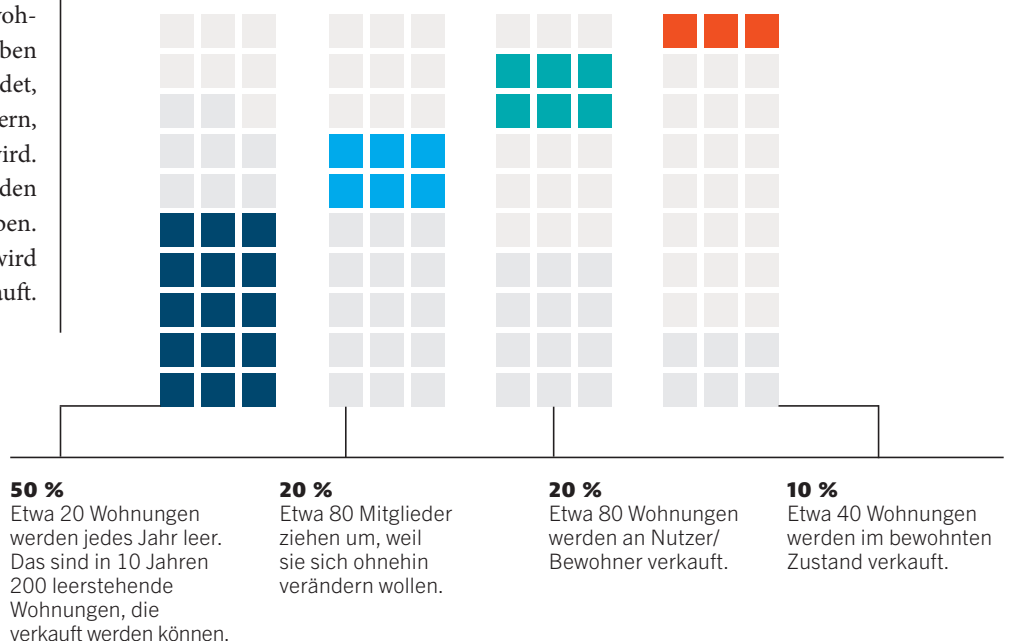
Individuelle Lösungen sind Chancen und vermeiden Härten

In jedem Falle gut versorgt

Vorzugsweise werden jene Wohnungen verkauft, die bereits leer stehen. Dies wird aller Voraussicht nach der häufigste Fall sein. Wenn die Wohnung bewohnt ist, dann ergeben sich für die Mitglieder fünf mögliche Szenarien.



Über den angenommenen Zeitraum von 10 Jahren werden 397 Eigentumswohnungen veräußert. Rund 200 davon werden durch Fluktuation voraussichtlich frei und als Leerwohnungen verkauft. Schon jetzt haben Bewohner ihr Interesse angemeldet, sich durch einen Umzug zu verändern, wodurch deren Wohnung frei wird. Ein Teil der Wohnungen wird von den Nutzern oder deren Familie erworben. Der kleinste Teil der Wohnungen wird bewohnt verkauft.



Mitbestimmung und genossenschaftliche Demokratie

Wer entscheidet in unserer Genossenschaft? Die Karl Marx fußt auf einem demokratischen Fundament, das sich kurz wie folgt beschreiben lässt:

Mitglieder

Jedes Mitglied kann durch die Wahl der Vertreter mitbestimmen. Dabei hat jedes Genossenschaftsmitglied genau eine Stimme. Das sichert, dass in unserer Genossenschaft nicht der das Sagen hat, der die meisten Anteile erwirbt. Die Mitglieder wählen die Vertreter, die die Interessen der Mitglieder vertreten. Jedes Mitglied kann zum Vertreter gewählt werden.

Vertreter

Die Vertreter werden alle vier Jahre von der Mitgliedschaft gewählt. Ihre satzungsgemäßen Rechte in Angelegenheiten der Genossenschaft üben sie durch Mitsprache und Mitbestimmung in Beschlussfassungen aus. Mindestens einmal im Jahr findet eine Vertreterversammlung statt. Diese beschließt z.B. die Verwendung des Bilanzergebnisses und wählt den Aufsichtsrat. Die Vertreterversammlung ist im Rahmen der Satzung das die Mitgliedschaft repräsentierende Beschlussorgan.

Aufsichtsrat

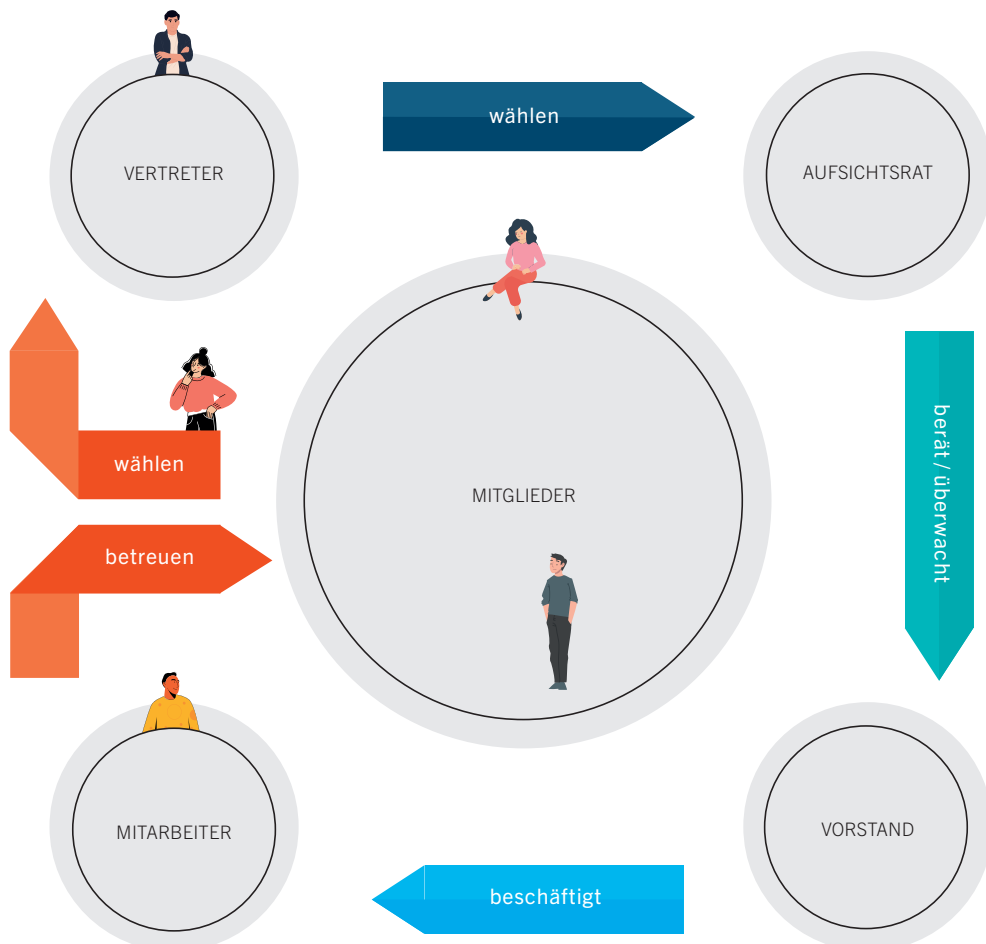
Der Aufsichtsrat fördert, berät und überwacht den Vorstand. In der fachlichen Arbeit wird er von Ausschüssen, etwa zu den Themen Bau, Recht und Finanzen unterstützt.

Vorstand

Der Vorstand führt und verantwortet die Geschäfte der Genossenschaft und hat dabei die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsleiters anzuwenden.

Einladung zur Mitwirkung

Haben Sie Lust mitzumachen? Im kommenden Jahr werden die Vertreter neu gewählt. Sie können nicht nur Vertreter wählen, sondern selbst einer werden.



Individuelle Lösungen

Die Karl Marx hat ein ständiges Info-Telefon für ihre Mitglieder geschaltet, um direkt und schnell Fragen zum Verkauf der Eigentumswohnungen beantworten zu können. Auch Anika Ziemer, Mitarbeiterin der Wohnungseigentumsverwaltung, ist hier zu sprechen.



*Anika Ziemer gibt
am Telefon Auskunft
zum Verkauf*

Warum hat die Karl Marx das Telefon eingerichtet?

Nach Versand unseres Info-Briefes an alle Mitglieder wollten wir eine ergänzende Informationsmöglichkeit schaffen. Uns war klar, dass ein so ungewöhnlicher und komplexer Vorgang neben Verständnisfragen auch Verunsicherung auslösen kann. Bei Betroffenen wie Nicht-Betroffenen. Solange wir ein besonderes Informationsbedürfnis feststellen, werden wir auch weiterhin unseren Mitgliedern dieses Angebot machen.

Was war der häufigste Grund der Anrufer?

Die meisten wollten wissen, ob auch ihre Wohnung betroffen ist. Das lässt sich im Gespräch schnell klarstellen. Die vom Verkauf Betroffenen haben vielfach nach dem Kaufpreis gefragt. Den wissen wir derzeit noch nicht, weil das dafür notwendige Gutachten noch nicht vorliegt. Um im Kontakt zu bleiben, vereinbaren wir persönliche Gespräche. Dies insbesondere dann, wenn sich die Anrufer sorgen, weil sie nicht selbst kaufen möchten.

Werden Sie auch gefragt, warum die Karl Marx verkaufen will?

Ja, aber nur von wenigen Anrufern. Wir spüren natürlich, dass in der öffentlichen Berichterstattung über unsere Pläne einiges sehr verkürzt oder unvollständig dargestellt wurde. Oft fehlt unser Grundsatz, dass wir keinen der Betroffenen vor vollendete Tatsachen stellen werden, sondern in jedem Fall mit Geduld und Zeit eine individuelle Lösung anstreben. Deswegen begrüßen wir es, wenn sich die Mitglieder bei uns melden. Bei uns können sie sich aus erster Hand informieren, gemeinsam können wir nach der besten Lösung suchen.

Werden die Anrufe ausgewertet?

Natürlich werten wir die Inhalte der Anrufe aus. Wir stoßen dabei auf Fragen, auf die wir noch keine sichere Antwort haben. Darüber reden wir dann. Für uns ist das Ganze auch ein Lernprozess.

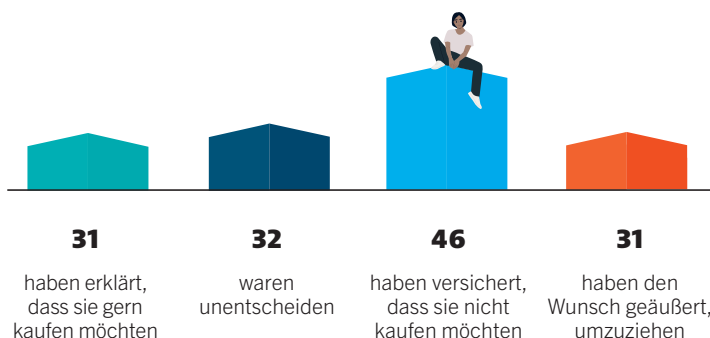
*Bei Bedarf erreichen Sie Frau Bergholz und Frau Ziemer unter
0331 6458-201*

*dienstags von 9:00 - 12:00 Uhr und
donnerstags von 13:00 - 16:00 Uhr*

*oder per E-Mail:
sev@wgkarlmarx.de*

*In schwierigen sozialen Situationen
vermitteln wir Ihnen den Kontakt
zu unseren Sozialarbeiterinnen
Frau Beutke und Frau Häcker.*

Von den 397
betroffenen Haus-
halten gab es bisher
140 Rückmeldungen



IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“
Potsdam eG, Saarmunder Straße 2,
14478 Potsdam, Tel. 0331 6458-0,
wgkarlmarx.de

Redaktion

PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau
GmbH

Bilder

Tina Merkau

Grafik

annikaluebbe.de

Druck

gieselmann-medienhaus.de
Redaktionsschluss 06.10.2025