



## **Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss 2017 und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017**

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss beraten sowie den Lagebericht des Vorstands zur Kenntnis genommen. Er stimmt mit den dort festgestellten Fakten und Einschätzungen überein.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand und auch von Mitgliedern informieren lassen. Er hat regelmäßig Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Arbeit des Aufsichtsrates war 2017 vor allem durch folgende Themen geprägt:

### **Stabile wirtschaftliche Situation**

Anhand der regelmäßig ausgewerteten Liquiditätsplanung, des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichtes konnte sich der Aufsichtsrat von der guten wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft überzeugen. Das stetig gewachsene Volumen der gezahlten Geschäftsanteile, ausgeglichene Verbindlichkeiten und die höchste Eigenkapitalquote seit der Gründung der Genossenschaft verdeutlichen die erreichte wirtschaftliche Stabilität. Dies spiegelt sich im Vertrauen von Banken, Fördergebern, Geschäftspartnern und Mitgliedern wider. Nicht nur Banken, sondern auch Mitglieder vertrauen der Genossenschaft Geld an. Trotz des niedrigen Zinsniveaus ist das Volumen der Mitgliedsdarlehen auf ca. 1 Mio. Euro angewachsen.

Stabilität und Vertrauen hilft unserer Genossenschaft auch, günstige Konditionen bei Kredit- und Belieferungsverträgen zu vereinbaren. Davon profitieren alle Mitglieder. Dies zeigt sich u. a. in der Entwicklung der Betriebskosten. Mit durchschnittlich 2,07 Euro pro m<sup>2</sup> liegen sie weit unter dem Berliner Durchschnitt. Einen wesentlichen Beitrag zur Dämpfung der Betriebskosten wird der 2017 neu verhandelte Vertrag mit der Berliner Energieagentur zur Belieferung der Bremer Höhe mit Strom und Wärme leisten. Aus Sicht des Aufsichtsrates sind dabei nicht nur die Modernisierung der technischen Anlagen, sondern auch die Reduktion der Kosten und die Selbstverpflichtung der BEA zur Klimaneutralität zu begrüßen.

### **Moderate Entwicklung der Mieten**

Die gute wirtschaftliche Situation versetzt die Genossenschaft auch weiterhin in die Lage, sich von den exorbitanten Berliner Mietpreissteigerungen abzukoppeln und die vorhandenen Steigerungsmöglichkeiten bei Weitem nicht auszunutzen. Die „Bremer Höhe“ eG versteht sich als Gegenentwurf zur Entwicklung der Mietpreise auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,50 Euro pro m<sup>2</sup> (netto kalt) liegen die Mieten unserer Genossenschaft deutlich unter den Mittelwerten des Berliner Mietspiegels und weit unter den aktuellen Angebotsmieten auf dem privaten Wohnungsmarkt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich 2017 erneut darauf verständigt, die Mieten nur moderat und in Vier-Jahres-Schritten zu erhöhen. Dennoch werden sich die Mietpreisspannen innerhalb der Genossenschaft vergrößern. Bei aktuellen Sanierungs- und Neubauvorhaben wie z. B. beim Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde kann die Genossenschaft hohe Gestellungskosten, gestiegene Baupreise und ausbleibende öffentliche Fördermittel nicht kompensieren. Für die künftigen Bewohner hat dies hohe Eigenanteile und eine Netto-Kaltmiete von über 9 Euro pro m<sup>2</sup> zur Folge.

### **Wachsende Genossenschaft**

Unsere Genossenschaft wächst. Voraussichtlich noch in diesem Jahr erfolgt der Baubeginn für die Sanierung des Gemeinschaftshauses und den Neubau von drei Wohnhäusern in Hobrechtsfelde. Insgesamt werden dort ca. 25 neue Wohnungen entstehen. Die Vorbereitung des Bauvorhabens hat der Aufsichtsrat mit Vor-Ort-Besichtigungen, Teilnahme an Interessententreffen und der Diskussionen über die Bauplanung begleitet. Dabei konnte er sich von der konstruktiven Arbeit der Planungsbeteiligten in Kooperation mit den künftigen Bewohnern überzeugen. Erfreulich sind dabei auch die entwickelten Ideen zur Nutzung des alten Tanzsaals für gemeinschaftliche und kulturelle Aktivitäten.

Der Aufsichtsrat setzt sich für ein weiteres Wachstum der Genossenschaft ein. Deshalb unterstützt er den Vorstand, mittelfristig weitere „Lücken“ in Hobrechtsfelde zu bebauen. Aber auch andere Standort in Berlin und Brandenburg sind von Interesse. Mehrfach haben sich Vorstand und Aufsichtsrat 2017 über die Teilnahme an Vergabeverfahren für Bestandsimmobilien und Baugrundstücke verständigt. Der Aufsichtsrat befürwortet das Vorgehen des Vorstands, Berliner Hausgemeinschaften zu beraten, die angesichts des drohenden Verkaufs „ihrer“ Häuser eine Zusammenarbeit mit der Bremer Höhe eG erwägen. Trotz vielfältiger Bemühungen konnte 2017 kein Projekt zum Erfolg geführt werden. Langsame Fortschritte macht die seit 2016 laufende Kooperation mit mehreren Berliner Genossenschaften, um gemeinsam auf einer aufgegebenen Friedhofsfläche in Berlin-Weißensee ein genossenschaftliches Neubaugartier zu errichten.

### **Gemeinsames Engagement für genossenschaftliche Interessen**

Auf Kooperation beruhen auch die Anstrengungen der Bremer Höhe eG, gemeinsam mit anderen Genossenschaften, Einfluss auf die Berliner Politik und Verwaltung zu nehmen. Das gemeinsame Ziel besteht darin, die Bedingungen für das genossenschaftliche Bauen in Berlin zu verbessern. Dabei geht es um genossenschaftsgeeignete Förderprogramme, Unterstützung bei der Grundstücksbeschaffung und den Beitrag der Genossenschaften zur Schaffung von preiswertem Wohnraum. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates leisten in Gremiensitzungen und Hintergrund-Gesprächen sowie mit Stellungnahmen und Vorschlägen wichtige Beiträge zur wohnungs- und baupolitischen Diskussion. Die Mitarbeit in der AG „Junge Genossenschaften in Berlin“ wird vom Aufsichtsrat sowohl inhaltlich als auch mit seiner Zustimmung zur Kostenbeteiligung unterstützt. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass sich diese Bemühungen mittel- und langfristig auszahlen und in konkrete Projekte münden.

### **Gemeinschaft und Zusammenleben**

Das Leben in unserer Genossenschaft besteht auch aus gemeinschaftlichen Aktionen. Dafür gab es im vergangenen Jahr zahlreiche Angebote. Sie wurden von aktiven Mitgliedern der Genossenschaft organisiert und von vielen genutzt. Dazu gehörten Aktionen zur Hof- und Gartenpflege, der Handarbeitsclub „Klamotten SelberMachen“, der Floh- und Weihnachtsmarkt in der „Höhle“, Filmvorführungen, die genossenschaftliche Fahrradtour, die Teilnahme am 3. Brot & Spiele Cup und nicht zuletzt die Bildungsfahrt nach München. Ein Höhepunkt war sicherlich das Sommerfest am 15. Juli. Bereits zum zweiten Mal verwandelte sich die Gneiststraße in eine bunte Festmeile mit Bühne, Markt und fröhlichen Menschen. Dass auf dem Fest auch ein deutliches Zeichen für die längst überfällige Verkehrsberuhigung der Gneiststraße gesetzt wurde, verdanken wir dem Engagement der Verkehrs-AG.

Auch die Bewohnerinitiative in Hobrechtsfelde ist weiterhin aktiv. Sie setzt sich für eine behutsame Dorfentwicklung unter Berücksichtigung der Bewohnerbelange ein. Während die Gemeinde und der Naturpark Barnim e.V. immer noch von einer touristischen Zukunft des Speicher-Areals träumen, wünschen sich die Bewohner von Hobrechtsfelde ganz naheliegende Dinge: eine verkehrsberuhigte Dorfstraße, Lösungen fürs Parken, endlich einen lebensnahen Bus-Takt. An den Aktionen und Veranstaltungen zur Dorfentwicklung sind Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstands regelmäßig beteiligt.

Der Aufsichtsrat dankt allen Akteuren, die sich in nachbarschaftlichen Projekten, genossenschaftlichen Arbeitsgruppen, Initiativen und Gremien engagieren. Der Aufsichtsrat fördert dieses Engagement u. a. mit der auch im letzten Jahr erfolgten Festlegung eines Budgets für den Initiativenfonds in Höhe von 1.500 Euro.

### **Besetzung des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus neun Mitgliedern. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat Vertreter und Vertreterinnen aus den Beständen in der Bremer Höhe, aus Lichtenberg, aus der Katzlerstraße und aus Hobrechtsfelde an. Auf der Mitgliederversammlung 2017 wurden die Aufsichtsräte Ute Zeckei und Stefan Tschöpe für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Im Juli 2017 bestätigte der Aufsichtsrat Andreas Bachmann als Vorsitzenden. Er nimmt diese Funktion seit 2015 wahr. Als Stellvertreter wurde erneut Dr. Andreas Bossmann gewählt. Marion Gießke übernahm wiederum die Funktion der Schriftführerin.

### **Personalentwicklung im Vorstand**

Der Vorstand bestand im Berichtszeitraum aus zwei teilhauptamtlichen und einem ehrenamtlichen Mitglied. Die Geschäfte der Genossenschaft führen Frau Dr. Barbara König und Herr Ulf Heitmann. Sie werden dabei vom ehrenamtlichen Vorstandsmitglied Joachim Frank unterstützt. Aufgaben und Zuständigkeiten der Vorstände bestimmt ein Geschäftsverteilungsplan, der nach Abstimmung mit dem Aufsichtsrat Anfang 2018 neu gefasst wurde. Um die Kontinuität einer erfahrenen und engagierten Geschäftsführung zu sichern, hat der Aufsichtsrat im Dezember 2017 Ulf Heitmann und Joachim Frank erneut als Vorstandsmitglieder berufen. Der Berufungszeitraum läuft bis zum 31.12.2020. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Berlin, 31. Mai 2018

Für den Aufsichtsrat



Andreas Bachmann  
Aufsichtsratsvorsitzender