



Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss 2013 und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht beraten und den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis genommen. Er stimmt mit den dort festgestellten wesentlichen Tatsachen überein.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand und auch von Mitgliedern und Mietern 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 darüber hinaus 2013 geprägt durch

1. den Bau und die Fertigstellung des Schnitterhauses in Hobrechtsfelde,
2. die zunehmende Anspannung des Wohnungs- und Immobilienmarktes in Berlin,
3. die Prüfung möglicher neuer Projekte,
4. den Erwerb und die Erneuerung des Georg von Rauch-Hauses,
5. die Strategiediskussion und den Beschluss zur Einführung eines freiwilligen Solidarfonds
6. Personalentwicklung im Bereich des Vorstands

1) Die **Fertigstellung des Schnitterhauses** im 2013 stellt einen wichtigen Baustein der Dorfentwicklung Hobrechtsfeldes dar. Mit dem Wiederaufbau erhält der nördliche Bereich des ehemaligen Stadtguts sein mit dem Brand von 2010 verloren gegangenes Ortsbild wieder zurück. Die Schaffung von Wohnraum für neun Mehrpersonen-Haushalte stellt außerdem einen weiteren Schritt zur Stärkung als Wohnort dar. Hobrechtsfelde hat in den vergangenen Jahren durch den Verbleib vieler Bewohner und trotz – oder gerade wegen – der vorschreitenden Sanierung seine Identität bewahrt, sich aber durch den Zuzug von Genossenschaftsmitgliedern in vormals leer stehenden oder eben neu errichteten Wohnraum auch verändert. Es bleibt spannend und manchmal auch anstrengend zu beobachten, wie sich diese soziale Vielfalt zu einem Lebensraum für Menschen mit sehr unterschiedlichen Biographien und Lebensentwürfen entwickelt. Die Arbeit des Aufsichtsrats wird dies noch eine Weile beschäftigen – auch weil die bauliche Entwicklung Hobrechtsfeldes, also insbesondere seine Sanierung, anders als ursprünglich einmal vorgesehen längst noch nicht abgeschlossen ist.

2) Das Schnitterhaus stellt - als erstes Neubauvorhaben der Bremer Höhe überhaupt - einen Meilenstein für unsere Genossenschaft dar. Bislang fand die Entwicklung und Erweiterung des Wohnungsbestandes ausschließlich durch Bestandserwerb und Bestandssanierung statt. Wie für andere Genossenschaften in Berlin auch, wird es für uns inzwischen immer schwerer, in einem von zweistelligen Mietpreissteigerungsraten bei Neuvermietungen und immer neuen Höchstwerten bei den Immobilienpreisen geprägten Marktumfeld auf diesem Wege neue Wohnperspektiven für unsere Mitglieder zu entwickeln. Und auch in der Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestands macht sich das **zunehmend angespannte**

Marktumfeld immer deutlicher bemerkbar. Immer häufiger macht die öffentliche Hand von ihren Belegungsrechten für geförderte Wohnungen in der Bremer Höhe Gebrauch, was Wohnungswechsel und Neuvermietungen an Mitglieder ohne Wohnberechtigungsschein inzwischen zunehmend erschwert. Deswegen haben sich die Mitglieder der Bremer Höhe bereits im vorvergangenen Jahr mehrheitlich dafür ausgesprochen, das Strategiepapier der Genossenschaft anzupassen und nun auch die Entwicklung von Neubauprojekten grundsätzlich zuzulassen. Das Schnitterhaus stellte also auch eine erste Gelegenheit dar, mit der die Genossenschaft Erfahrung mit den Besonderheiten von Neubauvorhaben sammeln konnten.

3) Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen führt aber der hohe Bekanntheitsgrad unserer Genossenschaft dazu, dass sich eine Vielzahl von Interessenten, Gruppen und auch möglichen Verkäufern von Wohngebäuden an uns wenden. Daher haben sich Aufsichtsrat und Vorstand auch 2013 wiederholt mit der **Prüfung möglicher neuer Projekte** beschäftigt. Dazu gehörten z. B. der von einer Mietergemeinschaft gewünschte Kauf „ihres“ Hauses in der Schwartzkopfstraße 8 in Berlin-Mitte, die Möglichkeit eines Neubauprojektes auf dem ehemaligen Flugfeld Johannisthal in Berlin-Adlershof oder die Teilnahme an einem Ausschreibungsverfahren zum Erwerb von Bestandsgebäuden der HOWOGE in Berlin-Lichtenberg. In den meisten Fällen führten hohe Kaufpreiserwartungen und/oder mangelnde Wirtschaftlichkeit dazu, dass die Projekte nicht weiterentwickelt wurden.

4) Eine Ausnahme bildet das **Georg von Rauch-Haus**. Im Februar 2013 hat die Genossenschaft mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg einen Erbpachtvertrag unterzeichnet und den „Georg von Rauch-Haus Jugend- und Kulturzentrum Kreuzberg e. V.“ als neues Mitglied unserer Genossenschaft gewinnen können. Zusammen mit der Wagenburg, der Liebigstraße und der Katzlerstraße gibt es damit inzwischen vier selbstverwaltete Wohnprojekte unter dem Dach der Bremer Höhe. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Entwicklung, auch wenn sich dadurch neue Herausforderungen für das genossenschaftliche Miteinander und die Organisation der Gremienarbeit ergeben.

5) Nicht zuletzt sorgt die oben beschriebene Vielfalt – vom Dorf bis zum (ehemals) besetzten Haus – für eine enorme Bandbreite an Standpunkten und Sichtweise. Nirgendwo sonst kam diese Vielfalt bisher so deutlich zum Vorschein wie bei der **Strategiediskussion** und der damit verbundenen außerordentlichen – und auch außergewöhnlichen – Mitgliederversammlung zur **Einführung eines Solidarfonds**. Keine Mitgliederversammlung der Bremer Höhe hatte bis dahin eine derart hohe Beteiligung. Im Gegensatz dazu stand die wesentlich geringere Beteiligung an den vorbereitenden Sitzungen der AG Solidarität. Insgesamt waren bis zu 35 Personen an diesem Vorbereitungsprozess beteiligt. Die AG traf sich 2013 insgesamt mehrfach, um schließlich zwei Beschlussvarianten auszuarbeiten – eine verbindliche sowie eine freiwillige Variante eines „Solidarzuschlags“ auf die Miete. Auch Mitglieder des Aufsichtsrats beteiligten sich an der Erarbeitung der Vorschläge. Für alle an der Vorbereitung Beteiligten war überraschend, dass das Thema nicht nur eine so große Resonanz, sondern auch eine weit reichende Ablehnung der Idee an sich hervorrief – selbst die freiwillige Variante erhielt nur eine knappe Mehrheit auf der Mitgliederversammlung im Januar. Verbunden wurde die Kritik an den Beschlussvorschlägen teils mit deutlich geäußertem Misstrauen gegenüber dem Vorstand – und implizit möglicherweise auch mit dem Aufsichtsrat. Dies stimmt nachdenklich, da die Einführung eines Solidarfonds – jenseits der Organzugehörigkeit – von engagierten Mitgliedern der Genossenschaft initiiert und inhaltlich vorbereitet wurde.

Unabhängig vom Abstimmungsergebnis begrüßen wir jede Initiative der Mitglieder, sich mit der künftigen Entwicklung der Genossenschaft zu beschäftigen und der Mitgliederversammlung Vorschläge zu unterbreiten. Aufsichtsrat und Vorstand werden sich jedoch verstärkt damit auseinandersetzen müssen, wie Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der genossenschaftlichen Mitbestimmung besser genutzt, Entscheidungsprozesse transparent vermittelt sowie die Initiative der Mitglieder weiterhin gefördert werden können.

6.) Im Berichtszeitraum setzte der Aufsichtsrat erneut auf Kontinuität in der **Personalentwicklung im Bereich des Vorstands**. Er bestellte Frau Dr. Barbara König für weitere drei Jahre als Vorstand der Genossenschaft. Durch diese Entscheidung wurde die Zusammenarbeit einer eingespielten und erfahrenen Geschäftsführung gesichert. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war, wie in den vergangenen Jahren auch, konstruktiv und ergebnisorientiert.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus neun Mitgliedern. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat Vertreterinnen und Vertreter aus allen größeren Beständen an, neben der Bremer Höhe auch aus der Bornitzstraße, der Katzlerstraße und aus Hobrechtsfelde. Wir würden es begrüßen, wenn mittelfristig auch ein Vertreter oder eine Vertreterin des Georg von Rauch-Hauses im Gremium vertreten wäre.

Berlin, 28. Mai 2014

Für den Aufsichtsrat



.....
Gregor Jekel
-Aufsichtsratsvorsitzender-