



Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss 2014 und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht beraten und den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis genommen. Er stimmt mit den dort festgestellten wesentlichen Aussagen und 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 2014 durch folgende Themen geprägt:

- 1.) Erwerb und Entwicklung des Grundstücks Schönhauser ^{Allee} Straße 59 (ehemaliger Sitz des Bundeswehrverbandes),
- 2.) Erneuerung des Georg von Rauch-Hauses,
- 3.) Erneuerung des Bestands und Dorfentwicklung in Hobrechtsfelde,
- 4.) Prüfung neuer Projekte im angespannten Berliner Wohnungsmarkt,
- 5.) Personalentwicklung im Vorstand,
- 6.) Besetzung und Funktionen im Aufsichtsrat,
- 7.) Genossenschaftliches Leben.

zu 1.) Im gesamten Berichtszeitraum beschäftigte sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem inzwischen erfolgten Erwerb des **Grundstücks Schönhauser Allee 59** (ehemaliger Sitz des Bundeswehrverbandes). Gemeinsam mit dem Vorstand wurden Chancen und Risiken des Erwerbs diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis stimmte der Aufsichtsrat für einen Erwerb. Dafür sprachen vor allem die „historische Chance“ zur Arrondierung des genossenschaftlichen Kernbestands in Prenzlauer Berg, die Nutzungsmöglichkeit des großen Innenhofes, ein schlüssiges Finanzierungskonzept und nicht zuletzt die positive Resonanz vieler Bremer-Höhe-Bewohner. Gerade das Finanzierungskonzept hing wesentlich von der Bereitschaft von 70 Mitgliedern ab, den Erwerb durch langfristige, niedrigverzinsten Mitgliederdarlehen zu unterstützen. Im Wissen um die finanzielle Herausforderung stand bereits ab dem 2. Halbjahr 2014 die wirtschaftlich auskömmliche Vermietung des Hauses im Fokus. Hier zeichnete sich im Berichtszeitraum eine zähe aber letztlich erfolgreiche Vermietung ab. Mit dem Vorstand wurde darüber hinaus ein Verfahren zur Planung und Gestaltung des großen Innenhofes abgestimmt. Im Ergebnis eines erfolgreich durchgeführten Planungsworkshops mit Anwohnerinnen und Anwohnern kann der Innenhof in diesem Sommer nun erstmalig genutzt werden.

zu 2.) Regelmäßig informierte sich der Aufsichtsrat über die seit 2013 laufende Sanierung des **Georg von Rauch-Hauses** in Berlin-Kreuzberg. In einem aufwändigen Abstimmungsprozess und in Kombination von Eigenleistungen der Bewohner und beauftragten Leistungen ist es 2014 gelungen, den ersten Bauabschnitt fertig zu stellen. Mit Bestürzen mussten wir jedoch von mehreren Brandanschlägen im Haus Kenntnis nehmen. Sie warfen nicht nur den Sanierungsfortschritt zurück und führten zu erheblichen Mehrkosten, sondern stellten auch den Aufbauwillen der Bewohner und das Selbstverständnis eines offenen Hauses vor eine schwere Belastungsprobe.

zu 3.) Deutlich sichtbar schreitet die Erneuerung in **Hobrechtsfelde** voran. Mit den 2014 fertig gestellten Häusern Dorfstraße 43/44 und 39/40 ist mittlerweile ein Großteil der Baubsubstanz denkmalgerecht instandgesetzt und modernisiert. Das im Januar 2014 fertig gestellte Schnitterhaus ist vollständig bezogen. Durch die Baumaßnahmen der letzten Jahre haben sich die Lebensbedingungen für viele Hobrechtsfelder deutlich verbessert, auch wenn die Internetverbindung, die Radwege, und der ÖPNV-Anschluss weiter verbesserungsbedürftig und vereinzelt Nachbarschaftskonflikte zu lösen sind. Insbesondere die ausstehende Wiedernutzbarmachung des Gemeinschaftshauses ist eine Herausforderung, die die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat auch weit über den Berichtszeitraum hinaus bestimmen wird.

Besorgt registriert der Aufsichtsrat die aktuellen Planungen des Naturpark Barnim e.V. zur **Entwicklung des Dorfes** und des Gutshofgeländes rund um den Speicher. In der Gesamtheit lassen die Planungen eine Entwicklung von der „Event-Scheune“ zum „Event-Dorf“ befürchten. Dies ist nach Auffassung des Aufsichtsrats weder für die Bewohner noch für das denkmalgeschützte Naturpark-Dorf Hobrechtsfelde eine zukunftsweisende Perspektive. Deshalb begrüßen wir die Initiative der Hobrechtsfelder, ihre Belange und die Forderung nach Mitsprache gebündelt an die Planungsverantwortlichen zu richten. Vorstand und Aufsichtsrat unterstützen das Vorgehen mit Informationsangeboten, Gesprächen mit Gemeinde- und Naturparkvertretern sowie ggf. rechtlichen Schritten.

zu 4.) Auch 2014 beeinflusste der angespannte Wohnungs- und Immobilienmarkt in Berlin das Handeln unserer Genossenschaft. Die in vielen Stadtteilen vorhandene Angst vor steigenden Mieten und Verdrängung sowie der Mangel an preisgünstigen Wohnungen führten auch 2014 Wohnungsinitiativen, Bauinteressenten und Bewohnergruppen zur Bremer Höhe eG, um gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Deshalb haben sich Aufsichtsrat und Vorstand auch 2014 mit der **Prüfung neuer Projekte** beschäftigt. Dazu gehörte u. a. ein Projekt „Wohnen mit Kindern“, das in einer leer stehenden Polizeiwache in Berlin-Moabit realisiert werden soll. Im Mittelpunkt stand jedoch der inzwischen erfolgte Verkauf von 48 Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) in der Großgörschenstraße/Katzlerstraße in Berlin-Schöneberg. Der Widerstand der Bewohner gegen den Verkauf „ihrer“ Häuser wurde von engagierten Wohngenossen aus der benachbarten Katzlerstraße 13 sowie von Vorstand und Aufsichtsrat unterstützt. Gemeinsam mit den Mietern der betroffenen Häuser legte die „Bremer Höhe“ eG ein Kaufangebot vor. Dennoch verkaufte die BlmA die Wohnungen zum Höchstpreis an einen privaten Investor. Dass dies nicht der Endpunkt des Verfahrens ist, haben wir einer starken politischen Einflussnahme auf Bundes- und Landesebene zu verdanken. Ermutigt von breiter politischer Unterstützung hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg inzwischen sein Vorkaufsrecht geltend gemacht. Das Blatt könnte sich noch einmal zu Gunsten der Bewohner wenden. Doch selbst bei einem positiven Ausgang wird die „Bremer Höhe“ eG kein Eigentümer der Immobilie werden. Hier wie anderswo zeigt sich, dass der Anspruch unserer Genossenschaft, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, nicht zu realisieren ist, wenn Grundstücke und Häuser zu Höchstpreisen verkauft und bewohner- und quartiersorientierte Konzepte in Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

Nicht nur deshalb bleibt die **Versorgung unserer Mitglieder** mit Wohnungen angespannt. Genossenschaftswohnungen mit günstigen Mieten und lebenslangem Nutzungsrecht sind begehrt. Das wissen auch unsere Mitglieder. Es gibt kaum Umzüge, Leerstand ist faktisch

nicht vorhanden, frei gemeldete Förderwohnungen werden sofort durch das Bezirksamt belegt. Nach wie vor bestehen jedoch der Wille und die Bereitschaft, Mitglieder in schwierigen oder wechselnden Lebenslagen sowie Menschen mit erschwerem Zugang zum Wohnungsmarkt in der „Bremer Höhe“ zu versorgen. Das ist auch die Zielsetzung des Solidarfonds, der nach kontroverser Diskussion Anfang 2014 eingeführt wurde. Etwa 30 Mitglieder zahlen seitdem freiwillig in den Fonds ein. Mit dem Beschluss der Vergaberegeln auf der Mitgliederversammlung im Juni letzten Jahres kann dieses Instrument nun gezielt eingesetzt werden. Darüber hinaus haben Aufsichtsrat und Vorstand ein hartes Vorgehen gegen Mieter und Mitglieder vereinbart, die ihre Wohnungen illegal in Internetportalen wie „airbnb“ als Ferienwohnungen untervermieten. Für etwas mehr Spielraum in der Vergabe wird auch eine Vereinbarung mit dem Bezirksamt Pankow zur Flexibilisierung der Belegungsbindung führen, die Ende 2014 vom Vorstand in den Aufsichtsrat eingebracht und dort befürwortet wurde.

zu 5.) Im Berichtszeitraum bestätigte der Aufsichtsrat Ulf Heitmann als hauptamtliches Vorstandsmitglied und Achim Frank als ehrenamtliches Vorstandsmitglied für weitere drei Jahre im Amt. Durch diese Wiederbestellung wurde die weitere Zusammenarbeit einer eingespielten und erfahrenen Geschäftsführung gesichert. Ulf Heitmann erhielt einen Anstellungsvertrag. Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war, wie in den vergangenen Jahren auch, konstruktiv und ergebnisorientiert.

zu 6.) Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum satzungsgemäß aus neun Mitgliedern. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat Vertreter und Vertreterinnen aus allen größeren Beständen der Genossenschaft 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 mitarbeiten würde. Um die unterschiedlichen Erfahrungen und Herangehensweisen von Frauen und Männern gleichermaßen in der Arbeit des Gremiums zu berücksichtigen, strebt der Aufsichtsrat zugleich eine gemischtgeschlechtliche Besetzung an.

Der Vorsitz des Aufsichtsrates lag 2014 wiederum in den Händen von Gregor Jekel. In Folge neuer beruflicher Herausforderungen und der daraus resultierenden Arbeitsbelastung gab Gregor Jekel den Vorsitz mit Wirkung zum 31.12.2014 ab. Der Aufsichtsrat wählte Andreas Bachmann zum neuen Vorsitzenden und Gregor Jekel zum Stellvertreter. Wir danken Gregor Jekel für seine langjährige Tätigkeit für die Genossenschaft und hoffen, noch lange von seinen Erfahrungen und seinem Engagement profitieren zu dürfen.

zu 7.) Auch 2014 übernahmen zahlreiche Mitglieder der Genossenschaft verschiedene Aufgaben, um das genossenschaftliche Leben zu organisieren und Nachbarschaften lebendig zu erhalten. Der Aufsichtsrat dankt allen, die Höfe und Baumscheiben pflegen, Filmabende, Fahrradtouren und Sommerfest organisieren, in der Schlichtungskommission und im Initiativenfonds mitarbeiten, Artikel für das Mitteilungsblatt schreiben oder den Fotokalender mitgestalten. Der Aufsichtsrat unterstützt dieses Engagement u. a. mit der auch im letzten Jahr erfolgten Festlegung eines Budgets für den Initiativenfonds. Die anhaltend hohe Nachfrage zeigt, es immer wieder neue Handlungsfelder für gemeinschaftliche Aktivitäten gibt. Entscheidend sind jedoch interessierte und engagierte Mitglieder, die gemeinsam kleine und große Projekte auf den Weg bringen.

Berlin, 5. Juni 2015

Für den Aufsichtsrat



Andreas Bachmann
Aufsichtsratsvorsitzender