



Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss 2019 beraten sowie den Lagebericht des Vorstands zur Kenntnis genommen. Er kann die dort getroffenen Feststellungen und Einschätzungen nachvollziehen und beurteilt sie als zutreffend.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat 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 2019/20 durch folgende Themen geprägt:

1. Zwanzig Jahre Bremer Höhe

Am 27. Januar 2020 beging unsere Genossenschaft den zwanzigsten Jahrestag ihrer Gründung. Der offizielle Festakt fand am 31. Januar 2020 am historischen Gründungsort, im Elias-Kuppelsaal in der Göhrener Straße statt. Ein aus diesem Anlass erstelltes Buch illustriert anhand von persönlichen Geschichten das Werden und das Sein unserer Genossenschaft aus der Perspektive ihrer Mitglieder und Akteure. Einige Mitglieder des Aufsichtsrates haben diesen Prozess (fast) von Anfang an begleitet und blicken mit Stolz und Zufriedenheit auf das bisher Erreichte. Wir, die Genossenschaft, sind größer und bunter geworden, vielleicht auch etwas etablierter, haben uns wirtschaftliche Stabilität bei moderaten Mieten erarbeitet und haben noch Einiges vor.

2. Zuwachs in Hobrechtsfelde, Chancen in Kreuzberg

Bereits seit Jahren prüft der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand Erweiterungsoptionen sowie den Erwerb von Häusern und Grundstücken. Im März 2020 konnte die Sanierung des Gemeinschaftshauses und der Neubau von drei Wohnhäusern in Hobrechtsfelde mit insgesamt 21 Wohnungen abgeschlossen werden. Der Aufsichtsrat konnte sich bei mehreren Besichtigungen von der hohen Bau- und Gestaltungsqualität überzeugen. Wir begrüßen 37 neue Genossenschaftsmitglieder und rund 60 Neu-Hobrechtsfelder.

Die Projektentwicklung für das Genossenschaftsquartier in Berlin-Weißensee kam 2019 zum Erliegen. Als zu unbeweglich erwies sich hier der evangelische Friedhofsverband, als zu „ressourcenfressend“ schätzte der Aufsichtsrat die Weiterverfolgung des Projektes ein. Vielversprechend begann Mitte 2019 die Konzeptentwicklung für ein Wohnungsneubauprojekt in Amalienfelde, einem Ortsteil der Stadt Kremmen im Land Brandenburg. Daran waren auch Aufsichtsratsmitglieder aktiv beteiligt. Das Projekt scheiterte jedoch an der letztlich fehlenden Übereinkunft zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer.

Kurz vor dem Durchbruch steht jedoch der Erwerb eines Hauses in der Freiligrathstraße 5 in Berlin-Kreuzberg. Hier gelingt offenbar die Verknüpfung von häufig widerstrebenden Interessen. Es gibt einen verkaufs- und dialogbereiten Eigentümer, die Mieter wollen „ihr“ Haus in sicheren Händen wissen und das Land Berlin unterstützt die Erwerbsabsicht. Der Aufsichtsrat konnte sich bei einer Hausbesichtigung und in Gesprächen mit der Haugemeinschaft von der Bereitschaft der Mieter zum Beitritt in unsere Genossenschaft und zur Aufbringung von erheblichen Genossenschaftsanteilen überzeugen. Auch in Anbetracht der vorteilhaften Erwerbsförderung durch das Land Berlin unterstützt der Aufsichtsrat den bevorstehenden Erwerb.

3. Mieterhöhungen, Berliner Mietendeckel

Die im Prüfungsbericht dokumentierte gute wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft ermöglicht uns auch weiterhin eine Abkopplung von den 2019 wiederum stark gestiegenen Mietpreisen in Berlin. Steigende Verwaltungs- und Instandhaltungskosten erfordern jedoch auch in unserer Genossenschaft Mieterhöhungen. Deshalb hat der Aufsichtsrat im Mai 2019 dem Vorschlag des Vorstands zugestimmt, die Mieten um durchschnittlich 5,36 Prozent anzuheben. Erfreulich war neben der Akzeptanz der Mitglieder, dass rund 60 Mitglieder dem Aufruf gefolgt sind, ihre Miete um einen freiwilligen Beitrag für unseren Solidar-Fonds aufzustocken.

Die Kontrolle über die Mieten übernahm jedoch Anfang 2020 die Berliner Politik. Im Februar 2020 trat der Berliner Mietendeckel in Kraft. Er betrifft auch unsere Genossenschaft. Die Diskussion über dessen Einführung hat einen breiten Raum in der Arbeit des Aufsichtsrates eingenommen. Kontrovers wurden die Aktivitäten des Vorstands zur Verhinderung des Mietendeckels diskutiert. Einige Aufsichtsratsmitglieder begrüßen den Mietendeckel als geeignetes Instrument zur Eindämmung der Auswüchse des Berliner Immobilienmarktes, andere lehnen ihn als rechtlich unzulässig und zielverfehlend ab. Vereint ist der Aufsichtsrat jedoch der Überzeugung, dass es falsch ist, die sozial verantwortungsvoll agierenden Genossenschaften ohne Ausnahmen und Sonderregelungen den renditeorientierten Wohnungsunternehmen gleich zu stellen.

Im Ergebnis muss die Genossenschaft in einigen Beständen auf die Annahme eines Teils der wirksam vereinbarten Mieten verzichten, nach derzeitiger Rechtslage über einen Zeitraum von fünf Jahren hinweg. Dies führt zu Einnahmeausfällen und zwingt zu Einsparungen, zur Verschiebung von Instandhaltungen und zur Zurückstellung von Baumaßnahmen. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft gefährdet der Mietendeckel jedoch nicht.

4. Corona-Krise

Für alle überraschend, brach im März 2020 die Covid-19-Pandemie aus und versetzte das gesamte Land in einen Ausnahmezustand. Davon ist auch unsere Genossenschaft betroffen, das Leben ihrer Mitglieder und Bewohner, die Arbeit ihrer Organe und Gremien, die Angebote der Gewerbetreibenden und Ladenmieter. Vieles hat sich seither im persönlichen, beruflichen und genossenschaftlichen Umfeld verändert.

Der Vorstand hat unverzüglich einen „Pandemie-Plan“ aufgestellt und alle erforderlichen Maßnahmen zum eingeschränkten (Präsenz-) Betrieb unter Beachtung des Infektionsschutzes ergriffen. Die Corona-Krise erschwert die Arbeit des Aufsichtsrates und aller anderen genossenschaftlicher Gremien, sie wird aber mit alternativen Kommunikations- und Entscheidungswegen fortgesetzt. Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise beraten. Nach den ersten Einschätzungen muss mit Einnahmeausfällen vor allem aus der gewerblichen Vermietung gerechnet werden. Der Aufsichtsrat befürwortet die vom Vorstand bereits verhandelte, zeitlich befristete Aussetzung von Mietzahlungen bei einigen von der verfügbaren Ladenschließung besonders hart betroffenen Gewerbemieter. Die Stundung halten wir für das solidarische Gebot der Stunde. Den wirtschaftlichen Risiken der Corona-Krise begegnet der Vorstand mit finanzieller Vorsorge und organisatorischen Maßnahmen. Auf Grund-

lage einer angepassten Liquiditätsplanung und auch dank individueller staatlicher Hilfen für betroffenen Mitglieder und Mieter sind wir optimistisch, dass unsere Genossenschaft die Krise ohne langfristige Verwerfungen bewältigt.

5. Besetzung des Vorstands

Die Genossenschaft wurde auch 2019/20 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder sowie Joachim Frank als ehrenamtliches Vorstandsmitglied geleitet. Der Aufsichtsrat bestellte im März 2019 Dr. Barbara König erneut als Vorstandsmitglied und schloss einen dreijährigen Anstellungsvertrag. Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstands sehr zufrieden. Er würdigt das Eintreten für Genossenschaftsinteressen, die erfolgreiche Steuerung von Bauvorhaben und Erwerbungen sowie das aktuelle Corona-Krisenmanagement.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation durch regelmäßige Sitzungen, Personalgespräche und gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.

6. Besetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus neun Mitgliedern. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat Vertreter*innen aus der Bremer Höhe und der Bornitzstraße sowie aus Hobrechtsfelde an. Am 17. Juni 2019 bestätigte die Mitgliederversammlung die Aufsichtsräte Dr. Andreas Bossmann, Mandy Cyriax, Uwe Harberts und Robin Jahnke für weitere drei Jahre im Amt. Der Aufsichtsrat wählte im Anschluss Andreas Bachmann zum AR-Vorsitzenden und Dr. Andreas Bossmann zum stellvertretenden Vorsitzenden. Marion Gießke übernahm die Schriftführung.

Im April 2020 legte Dr. Andreas Bossmann sein AR-Mandat nieder. Der Aufsichtsrat wird bis zu einer Neuwahl mit nur acht Mitgliedern weiterarbeiten. In Folge der Corona-Krise und auf Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht“ verlängern sich die auslaufenden Mandate von Aufsichtsratsmitgliedern bis zur nächstmöglichen Neuwahl auf einer Mitgliederversammlung, längstens bis zum 31.12.2021.

7. Ausblick

Im Mai 2020 fährt unsere Genossenschaft auf Sicht. Die Corona-Krise führt zu Umstellungen und Herausforderungen, die uns womöglich noch Wochen und Monate begleiten werden. Der Aufsichtsrat trifft sich nun per Videokonferenz, die Präsenz-Mitgliederversammlung wird auf den Herbst verschoben, die Nutzung der „Bremer Höhle“ und der Gästewohnung braucht neue Regeln und unsere Gastronomen und Ladenbetreiber können hoffentlich bald wieder Gäste und Kunden begrüßen. Wir hoffen auf bessere Zeiten. Dann wollen wir auch die in 2019 begonnene Erarbeitung eines neuen Leitbildes für unsere Genossenschaft in einem offenen Diskussionsprozess mit allen interessierten Mitgliedern fortsetzen. Bis dahin: Bleiben Sie gesund, bleiben Sie in Kontakt mit Ihren Nachbarn und packen Sie an, wenn Hilfe im Haus gebraucht wird.

Berlin, 17. Mai 2020

Für den Aufsichtsrat



Andreas Bachmann, Aufsichtsratsvorsitzender