



BREMER HÖHE e.G

### Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2010 und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010

Der Aufsichtsrat hat sowohl den Prüfungsbericht des Vorstands als auch den Lagebericht mit Befriedigung 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 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 Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und ergebnisorientiert.

Die Genossenschaft verfügt über einen durch langjährige Zusammenarbeit eingespielten Vorstand. Mit der erneuten Berufung von Ulf Heitmann und Tobias Dutschke im Jahr 2009 sowie der erneuten Berufung von Dr. Barbara König im Jahr 2010 hat der Aufsichtsrat die Basis für die Fortführung dieser Konstellation und auch für die gute Zusammenarbeit zwischen den Gremien geschaffen. Die 2009 neu geregelte Geschäftsverteilung galt auch im Berichtszeitraum: die Geschäftsführung wird im Wesentlichen von Frau Dr. König in Zusammenarbeit mit Herrn Heitmann übernommen. Herr Heitmann ist – auch beauftragt durch den Aufsichtsrat – schwerpunktmäßig für die Betreuung der Bauvorhaben in Hobrechtsfelde zuständig.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wurde 2010 unter anderem geprägt durch

- die Begleitung der Sanierung des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde,
- das zehnjährige Jubiläum der Bremer Höhe,
- Stärkung der wirtschaftlichen Situation und
- die Erweiterung des Aufsichtsrats.

Die Begleitung der **Sanierung von Hobrechtsfelde** hat im Berichtsjahr zu unseren wichtigsten Aufgaben gehört. Die Planungen des Bauablaufs mussten mehrfach überarbeitet werden. Zunächst änderte der Brand der Schnitterbaracke die Prioritäten. Deren Bewohner mussten schnellstmöglich mit neuem Wohnraum versorgt werden. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich bemüht, schnellstmöglich neuen Wohnraum für die betroffenen Bewohner bereitzustellen. Dazu wurde das Haus Hobrechtsfelder Dorfstraße 35-37 in der Ablaufplanung vorgezogen. Gemeinsam mit den Bewohnern des abgebrannten Hauses wurde nach einer tragbaren Lösung für alle Beteiligten gesucht und Detailprobleme im Ablauf erörtert.

Die Vorbereitung der Sanierung des Arbeiterwohnheims stellte einen weiteren Schwerpunkt der Beratungen mit dem Vorstand dar. Die Planungen für das Gebäude sahen den Bau familientauglicher und zum teil barrierearmer Wohnungen vor, die mittlerweile alle fertig gestellt und vermietet sind.

Umfangreiche Sicherungsmaßnahmen mussten außerdem am Gemeinschaftshaus vorgenommen werden, dessen baulicher Zustand sich als bedenklich erwies. Der Aufsichtsrat hat die Suche des Vorstands nach möglichen Betreibern begleitet und beratend unterstützt. Leider erwies es sich trotz grundlegenden Interesses als äußerst schwierig, einen Nutzer zu finden, der das umfangreiche Investitionsrisiko auf sich zu nehmen bereit ist. Im Berichtsjahr konnten hier keine wesentlichen Fortschritte erzielt werden. Dafür gelang es, die Bausubstanz durch die Sicherungsmaßnahmen in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und die Grundlagen für eine schnelle Sanierung des Gebäudes zu legen. Die Suche nach einem Betreiber geht weiter.

Dass ein derart umfangreicher Sanierungsprozess wie in Hobrechtsfelde nicht völlig reibungslos ablaufen kann, Überraschungen und auch Pannen vorkommen können, die Unannehmlichkeiten für den Einzelnen mit sich bringen, wissen wir aus eigener Erfahrung seit den Anfängen unserer Genossenschaft hier im Prenzlauer Berg. Und dass die Sanierung mit einem deutlichen Anstieg der Miete verbunden ist, werden viele der Bewohner erst einmal verkraften müssen, auch wenn dies von Beginn an bekannt war. Jedoch wurden die niedrigen Mieten, die sich fast noch auf Vorwendeniveau bewegten, mit einem eklatanten Modernisierungsrückstau und gravierenden baulichen Mängeln erkaufte, die umfangreiche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machten. Der höheren Miete steht der Mehrwert eines auf modernen Wohnstandard gebrachten Gebäudes gegenüber. Der Aufsichtsrat achtet im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit darauf, den Sanierungsprozess vor allem für Mitglieder möglichst verträglich zu gestalten und bestärkt den Vorstand darin, individuellen Wünschen im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen gerecht zu werden. Das große Interesse nach den Wohnungen in Hobrechtsfelde zeigt, welche hohen Wohnwert die neu hinzugekommenen Bestände haben.

Am 27.1.2010 feierte die Bremer Höhe ihr **10-jähriges Jubiläum**. Die Genossenschaft hat in den vergangenen zehn Jahren ihre wirtschaftliche Situation festigen, ihren Wohnungsbestand und ihre Mitgliederzahlen erhöhen und einen stabilen Mietentwicklung sicherstellen können. Es gibt eine Menge aktive Mitglieder, die sich – auch kritisch – am Genossenschaftsleben beteiligen. Das war Grund genug das Ereignis zu feiern – zum einen mit einem kleinen „Empfang“ am Tag des Jubiläums, zum anderen mit dem gelungenen Sommerfest in Hobrechtsfelde am 3. Juli 2010.

Die Reduzierung der durch Kauf und Sanierung des Kernbestandes entstandenen Kreditlasten stellte die wohl wichtigste Maßnahme zur langfristigen **Stärkung der wirtschaftlichen Situation** der Genossenschaft dar. Die Verhandlungen konnten im ersten Quartal des Berichtsjahres nach umfassenden Verhandlungen mit der IBB letztlich erfolgreich abgeschlossen werden. Einen weiteren Baustein zur Stärkung der Wirtschaftlichkeit stellte das mit dem Jahreswechsel 2009/2010 neu eingeführte Mitgliedsdarlehen dar. Damit wurde eine in ihrer Verständlichkeit und im Verwaltungsaufwand einfache Anlageform gefunden, die einen wichtigen Beitrag zur Entlastung bei der Aufnahme von Fremdkapital leistete. Den Mitgliedern steht eine stabile Geldanlagemöglichkeit mit einer Rendite oberhalb des zurzeit üblichen Tagesgeld-Zinsniveaus zur Verfügung. Der Aufsichtsrat sieht darin ein Angebot, von dem alle profitieren können: Mitgliedern wird eine attraktive Geldanlagemöglichkeit geboten, während der Genossenschaft eigenkapitalähnliche Mittel zufließen, mit denen die Finanzierung konkreter Projekte etwa in Hobrechtsfelde erleichtert wird. Von den günstigeren Finanzierungsbedingungen profitieren wiederum alle Mitglieder nicht zuletzt durch eine stabile Mietentwicklung. Wir wünschen uns, dass weitere Mitglieder von diesem Angebot Gebrauch machen.

Wie der Vorstand uns schlüssig anhand der mittelfristigen Finanzplanung dargelegt hat, ist in regelmäßigen Abständen eine Erhöhung der Mieterträge zur dauerhaften Sicherung unserer Liquidität unerlässlich. Neben der Fortführung des strikten Forderungsmanagements wird in diesem Jahr daher erstmals seit langem wieder eine Erhöhung der Mieten und Nutzungsgebühren erfolgen, die jedoch für die Mitglieder der Genossenschaft moderat ausfallen wird.

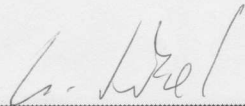
Mit Beschluss der ordentlichen Mitgliederversammlung 2010 wurde der **Aufsichtsrat** um zwei auf neun Sitze **erweitert** und im vergangenen Jahr vier Mitglieder neu bzw. erneut in das Gremium gewählt. Die Erweiterung hat sich bewährt. Alle Sitzungen konnten ordnungsgemäß durchgeführt werden. Der Aufsichtsrat war jederzeit beschlussfähig. Durch die Wahl von Mandy Cyriax gelang es außerdem, eine Vertreterin aus Hobrechtsfelde in das genossenschaftliche Gremium zu integrieren. Noch gibt es aber Bestände, die noch nicht mit einem Vertreter im Aufsichtsrat präsent sind. Wir begrüßen ausdrücklich die Bewerbung von Mitgliedern aus weiteren, noch nicht im Aufsichtsrat vertretenen Beständen.

**Weitere wichtige Aktivitäten** des Aufsichtsrates betrafen das Festlegen des Budgets für den Initiativfonds, die Teilnahme am Verbandstag des Prüfungsverbandes klein- und mittelständiger Genossenschaften, die Durchführung einer Mitgliederversammlung im November 2010, die Durchführung von Terminen in Hobrechtsfelde. Darüber hinaus begleiteten wir die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Bremer Höhe.

Schließlich freuen wir uns insbesondere, dass die Angebote des genossenschaftlichen Lebens rege von den Mitgliedern genutzt werden. Der Gemeinschaftsraum, die „Bremer Höhle“, ist regelmäßig ausgebucht und wird in vielfältiger Form durch die Mitglieder und Anwohner der Genossenschaft genutzt, um die Gästewohnung muss man sich langfristig im Voraus bemühen. Das Mitteilungsblatt ist informativ und wird rege gelesen. All das sind Dinge, die ein „normaler“ Vermieter dieser Größenordnung nicht zur Verfügung stellen würde, die wir uns – einschließlich der Beschäftigung eines extra Mitarbeiters – als Genossenschaft aber leisten können, weil wir nicht auf Rendite und Gewinnmaximierung ausgerichtet sind.

Berlin, 6. Juni 2011

Für den Aufsichtsrat



Gregor Jekel  
-Aufsichtsratsvorsitzender-