



## **Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2011 und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011**

Der Aufsichtsrat hat sowohl den Prüfungsbericht als auch 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 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 Arbeit des Aufsichtsrates wurde 2011 geprägt durch

1. die Begleitung der Sanierung des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde
2. die Mietenentwicklung
3. die Aufstellung von Grundsätzen zur Nutzung von Gemeinschaftsleistungen und Einrichtungen sowie zur Veräußerung von Wohnungen und Grundstücken
4. Diskussion um eine Änderung der Strategie zur Wohnraumversorgung von Mitgliedern
5. die veränderte Vorstandsbesetzung

1) Die Begleitung der **Sanierung von Hobrechtsfelde** gehörte im Berichtsjahr erneut zu unseren wichtigsten Aufgaben. Besonderes Engagement wurde darauf verwendet, die Akzeptanz der Bewohnerinnen und Bewohner für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen. Unter anderem wurden im Januar und März 2011 Bewohnerversammlungen unter Mitwirkung des Aufsichtsrates durchgeführt. Doch obwohl der Vorstand zahllose Einzelgespräche vor Ort führte und auf individuelle Wünsche im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen einzugehen bemüht war, konnten in einzelnen Häusern auf Grund fehlender Einigung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden. Auch die Abstimmung mit den Denkmalbehörden und der unterschiedliche bauliche Zustand der Gebäude stellten Herausforderungen dar, die zum Teil Umplanungen im zeitlichen Ablauf der Sanierung erforderlich machten und sich auf die Investitionsplanungen auswirkten. Der Aufsichtsrat ließ sich in regelmäßigen Abständen hierüber wie auch über die Auswirkungen auf die Finanzplanung der Genossenschaft insgesamt informieren. Weitere wichtige Themen waren unter anderem die Suche nach einem Nutzer des Gemeinschaftshauses, die Diskussion über einheitliche Zielmieten im Hobrechtsfelder Bestand, die über das Angebot der Kappung der Modernisierungsumlage bei Abschließen einer Modernisierungsvereinbarung umgesetzt wurde, Beratungen über die Anschlussgebühren für die Abwasserversorgung und rechtliche Auseinandersetzungen um den Versicherungsfall der abgebrannten Schnitterbaracke.

2) In den Berichtszeitraum fiel auch das Erscheinen des neuen Berliner Mietspiegels im Mai 2011, der eine **Mieterhöhung** in den Beständen der Bremer Höhe nach sich zog. Aufsichtsrat und Vorstand haben dieses sensible Thema in einer gemeinsamen Sitzung am 14.6.2011 erörtert und sich dabei auf eine insgesamt moderate Erhöhung geeinigt. Wie bereits auf der letztjährigen Mitgliederversammlung durch den Vorstand erläutert wurde, kann nur durch regelmäßige Mieterhöhungen die dauerhafte Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft sichergestellt werden. Die vereinbarten Miethöhen sollen nach dem Willen von Aufsichtsrat und Vorstand möglichst über den in der Finanzplanung vorgesehenen Zeitraum einer nächsten Erhöhung im Jahr 2013 Bestand haben.

Mit den beschlossenen Mieterhöhungen wurde einerseits auf eine Angleichung unterschiedlicher Miethöhen hingewirkt, die sich aus den Modernisierungsvereinbarungen im Zuge der Sanierung ergeben hatten. Andererseits wurde erstmals ein Differenzierungsmerkmal, der Balkon, für die Berechnung der Miethöhe eingeführt. Wer innerhalb der Bremer Höhe umzieht, wird außerdem bei der Miethöhe wie ein Bestandsmieter behandelt. Mitgliedern soll es ohne finanziellen Nachteil möglich sein, durch einen Wohnungswechsel die eigenen Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

3) Aufsichtsrat und Vorstand haben in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe **Grundsätze** zur Nutzung von Gemeinschaftsleistungen und Einrichtungen sowie zur Veräußerung von Wohnungen und Grundstücken entwickelt. Auf der Mitgliederversammlung im Oktober 2011 wurden diese Grundsätze ausführlich diskutiert und mehrheitlich beschlossen. Nach Kenntnis des Aufsichtsrats werden die Grundsätze insb. für die Nutzung von Gemeinschaftsleistungen sowie die Vergabe von Genossenschaftswohnungen in der täglichen Praxis durch den Vorstand befolgt. Veräußerungen von Wohnungen und Wohnungsbauten oder Grundstücken fanden im Berichtszeitraum nicht statt. Im kommenden Jahr sollte der Vorstand den Lagebericht um einen Bericht über die Einhaltung der Grundsätze ergänzen.

4) Die hohe Zahl an Anfragen zur Wohnraumversorgung in der Bremer Höhe, die aktuelle Mietentwicklung in Berlin und die Diskussion um eine „Wohnungsnot“ auch innerhalb der Genossenschaft, aber auch Erfahrungen aus einer gemeinsamen Exkursion zu genossenschaftlichen Projekten in Hamburg führten zu einer Diskussion innerhalb des Aufsichtsrates um die Frage, ob der in unserer **Strategie** verankerte Ausschluss von Neubauprojekten noch zeitgemäß ist. Wir sind inzwischen der Ansicht, dass Neubauprojekte nicht mehr ausgeschlossen werden sollten, um die Versorgungssituation für unsere Mitglieder zu verbessern. Wir haben beschlossen, dies zum Thema einer außerordentlichen Mitgliederversammlung im Herbst zu machen und gemeinsam mit Euch darüber zu beraten, ob wir in diesem Punkt unsere Strategie anpassen müssen.

5) Die Genossenschaft verfügte im Berichtszeitraum über einen erfahrenen und gut zusammenarbeitenden **Vorstand**. Die 2009 vereinbarte Geschäftsverteilung galt auch 2011: die Geschäftsführung wurde im Wesentlichen von Frau Dr. König koordiniert. Herr Heitmann war – auch beauftragt durch den Aufsichtsrat - schwerpunktmäßig für die Betreuung der Bauvorhaben in Hobrechtsfelde zuständig. Ihnen stand als ehrenamtliches Vorstandsmitglied Tobias Dutschke zur Seite.

Zum Jahresende 2011 liefen die Berufungen von Tobias Dutschke und Ulf Heitmann aus. Ulf Heitmann wurde vom Aufsichtsrat am 22.12.2011 erneut ab 1.1.2012 für drei Jahre zum Vorstand berufen. Tobias Dutschke schied nach 11 Jahren ehrenamtlicher Vorstandstätigkeit auf eigenen Wunsch zum Jahresende aus dem Vorstand aus. Der Aufsichtsrat dankt Tobias für seine vielen Jahre in der Bremer Höhe, für die Ideen, für die Begründung des Wir-Gefühls, für die andere Perspektive, die uns dabei geholfen hat, eine ungewöhnliche Genossenschaft zu werden und zu bleiben. Wir wünschen ihm nun erst einmal viel Erfolg in seiner eigentlichen Berufung als Musiker und Theatermacher, hoffen aber, dass er uns als aktives Mitglied erhalten bleibt.

Als seinen Nachfolger berief der Aufsichtsrat Achim Frank zum ehrenamtlichen Vorstandsmitglied. Achim Frank war zuvor lange Jahre im Aufsichtsrat tätig, kennt daher die Themen, Abläufe und handelnden Personen in der Geschäftsstelle gut. Die ersten Monate lassen erkennen, dass auch diese neue Zusammensetzung des Vorstands tragfähig und kooperativ zu werden verspricht.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus neun Mitgliedern. Seit seiner Erweiterung im letzten Jahr sind alle größeren Bestände, neben der Bremer Höhe, die Bornitzstraße, die Katzlerstraße und Hobrechtsfelde, im Gremium mit Aufsichtsratsmitgliedern vertreten. Durch den Rücktritt von Achim Frank von seinem Amt besteht der Aufsichtsrat derzeit aus acht Mitgliedern. Unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Höchstzahl von neun Mitgliedern können auf dieser Versammlung vier neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden.

**Weitere wichtige Aktivitäten** des Aufsichtsrates betrafen das Festlegen des Budgets für den Initiativenfonds, die Teilnahme am Verbandstag des Prüfungsverbandes klein- und mittelständiger Genossenschaften und die Durchführung der zusätzlichen Mitgliederversammlung im Oktober 2011.

Berlin, 6. Juni 2012

Für den Aufsichtsrat

Gregor Jekel  
-Aufsichtsratsvorsitzender-

\*\*\*\*\*