



Bremer Höhe eG \*Schönhauser Allee 59b \* 10437 Berlin

## **Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2009 und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009**

Der Aufsichtsrat hat sowohl den Prüfungsbericht als auch den Lagebericht 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 Berufungszeiträume von zwei Vorstandsmitgliedern liefen zum Ende des Jahre 2008 aus. Herr Heitmann und Herr Dutschke wurden vom Aufsichtsrat Anfang 2009 erneut für drei Jahre zum Vorstand berufen. Der Vorstand hat sich im Mai 2009 eine neue Geschäftsordnung gegeben und die Geschäftsverteilung neu geregelt. Die Geschäftsführung wird im Wesentlichen von Frau Dr. König in Zusammenarbeit mit Herrn Heitmann übernommen. Herr Heitmann ist schwerpunktmäßig für die Betreuung neuer Projekte zuständig.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wurde 2009 unter anderem geprägt durch

- den Kauf des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde,
- Aktivitäten zur Verbesserung der Finanzsituation,
- die Eröffnung des Gemeinschaftsraums „Bremer Höhle“ und
- die Brandserie in den Pappelhöfen im Sommer vergangenen Jahres.

Neue Projekte haben immer auch den Zweck, einen Beitrag zur Stabilisierung der Finanzstruktur zu leisten und die Mietenentwicklung innerhalb der Genossenschaft zu stabilisieren. Ein für die Genossenschaft zentrales Vorhaben stellte insofern der Kauf des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde dar. Die Verhandlungen um den Erwerb und die Vorbereitung der Sanierung von Hobrechtsfelde wurden durch den Aufsichtsrat umfassend und regelmäßig begleitet. Im Januar 2009 fand eine gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat mit den Gremien der Wohnungsbaugenossenschaft „Hobrechtsfelde“ in Gründung statt. Darin wurden Bauzustand und Sanierungsbedarf thematisiert, der Umgang mit den Bewohnern nach dem Kauf des Stadtguts verhandelt und das weitere Vorgehen abgestimmt.

In den folgenden Wochen und Monaten wurden die Verhandlungen des Vorstands mit der Gesobau und dem Land Berlin über den Kauf sowie die Kontaktaufnahme mit der Gemeinde Panketal, dem Landkreis Barnim, der Naturparkverwaltung und der Denkmalbehörde durch den Aufsichtsrat begleitet. Großen Wert legte der Aufsichtsrat auch auf die Information der Mitglieder: Am 26. April fand eine Besichtigung Hobrechtsfeldes für alle interessierten Genossenschaftsmitglieder statt, die auf enorm große Resonanz stieß und durchweg positive Reaktionen hervorrief. Auf der Mitgliederversammlung wurde das Projekt Hobrechtsfelde vorgestellt und diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat schließlich im per Beschluss den Kauf von Hobrechtsfelde befürwortet. Der Kaufvertrag wurde am 13.10.2009 in Anwesenheit von Mitgliedern des Aufsichtsrates unterschrieben. Die Begleitung der Sanierung wird in diesem wie auch in den kommenden Jahren zu unseren wichtigsten Aufgaben gehören.

Nicht nur durch neue Projekte wurde im Jahr 2009 eine Verbesserung der Finanzsituation erreicht. Die Reduzierung der durch Kauf und Sanierung des Kernbestandes entstandenen Kreditlasten stellte die wohl wichtigste Maßnahme zur langfristigen Bestandssicherung der Genossenschaft dar. Auch dieses Vorhaben wurde durch den Aufsichtsrat intensiv begleitet. Mit der vorzeitigen Verlängerung wichtiger Kredite zu attraktiven Konditionen wurde ein großer Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität unserer Genossenschaft geleistet. Ausdrücklich danken wir dem Vorstand für die geduligen und sehr erfolgreichen Verhandlungen mit der Investitionsbank Berlin, die zu dieser Entlastung geführt haben.

Ein weiterer Baustein zur Verbesserung der Finanzsituation ist das Mitgliederdarlehen. 2009 hat sich der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen mit verschiedenen genossenschaftlichen Kapitalanlagemöglichkeiten beschäftigt. Dazu zählten u.a. Inhaberschuldverschreibungen und die genossenschaftliche Eigenheimrente im Rahmen der Riester-Förderung. Mit dem Mitgliederdarlehen wurde letztlich eine in ihrer Verständlichkeit und im Verwaltungsaufwand einfache Anlageform gefunden, mit der ein weiterer wichtiger Beitrag zur Entlastung bei der Aufnahme von Fremdkapital erzielt werden konnte. Wir freuen uns über das Vertrauen, das zahlreiche Mitglieder der Genossenschaft durch den Abschluss solch eines Mitgliederdarlehens entgegenbringen.

Neue Projekte und neue Finanzquellen leisten einen wichtigen Beitrag zur finanziellen Stabilisierung der Genossenschaft. So banal wie essentiell ist jedoch auch die regelmäßige Zahlung der Nutzungsgebühr bzw. der Miete. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Lage begrüßen wir das strikte Forderungsmanagement unseres Vorstandes und unserer Verwaltung. Denn wir alle leben als Solidargemeinschaft davon, dass Mieten und Mitgliedsbeiträge pünktlich und vollständig gezahlt werden. Wer dies nicht tut, tut das – im wörtlichen Sinne – auf Kosten der übrigen Mitglieder. Gleichwohl kann die Genossenschaft auch Stundungen und Ratenvereinbarungen vereinbaren, wenn die Finanzsituation unserer Mitglieder dies erforderlich macht und dies offen gelegt wird.

Jenseits aller finanziellen und wirtschaftlichen Aspekte beschäftigte sich der Aufsichtsrat auch mit der Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Lebens. Ein ganz besonderes Ereignis war in diesem Zusammenhang die Eröffnung unseres neuen Gemeinschaftsraums an der Ecke Buchholzer und Greifenhagener Straße, der zu seiner Eröffnung auf den Namen „Bremer Höhle“ getauft wurde. Wir verfügen nun über einen Raum, in dem genossenschaftliche Initiativen tagen, Mitgliederversammlungen abgehalten, Kinderkino und WM-Übertragungen vorgeführt sowie private Veranstaltungen durchgeführt werden können. Das sind ganz neue Möglichkeiten, die auch bereits in vielfältiger Form durch die Mitglieder und Anwohner der Genossenschaft genutzt wurden.

Ein eher unerfreuliches Kapitel im Bericht des Aufsichtsrats über das vergangene Jahr stellt die Serie von Brandstiftungen in den Pappelhöfen im letzten Sommer dar. Die Genossenschaft, aber auch zahlreiche Mitglieder erlitten einen materiellen Schaden durch die Brandschäden in Mülltonnen, Fahrradräumen, Hofdurchfahrten und Kellern. Gesundheitlich zu Schaden kam glücklicherweise niemand. Bemerkenswert war die hohe Einsatzbereitschaft einer großen Anzahl von Anwohnerinnen und Anwohner. Der Aufsichtsrat dankt allen an nächtlichen Brandwachen in den Pappelhöfen Beteiligten für die durchwachten Nächte und ihr über mehrere Wochen reichendes Engagement, das letztlich zur Lösung des Problems beigetragen hat.

Wesentlich erfreulicher war dagegen die Aussicht auf ein rundes Datum: In diesem Jahr besteht unsere Wohnungsbaugenossenschaft seit zehn Jahren. Der Aufsichtsrat und seine Mitglieder beteiligten sich durch die Mitarbeit in der Geschichtswerkstatt an der Vorbereitung dieses Jubiläums am 27.1.2010, das am 3. Juli in Hobrechtsfelde noch einmal unter hoffentlich umfangreicher Beteiligung der Mitglieder begangen werden soll.

Weitere wichtige Aktivitäten des Aufsichtsrates betrafen das Festlegen des Budgets für den Initiativenfonds und die Teilnahme an den Jurysitzungen, die Teilnahme am Verbandstag des Prüfungsverbandes klein- und mittelständiger Genossenschaften, die Durchführung eines Informationsabends gemeinsam mit dem Vorstand im November 2009. Darüber hinaus begleiteten wir den Kauf des Grundstücks in der Katzlerstraße, das bis dato nur per Erbpacht genutzt wurde, die weitgehende Ablösung von Darlehen für die Liebigstraße, die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Bestände in Lichtenberg sowie eine Reihe von Änderungen bei der gewerblichen Nutzung wie bspw. die vom „Eckstein“ zum „Butter“ und vom „Sternenstaub“ zum „Crossroads“.

Nicht ganz, aber fast zehn Jahre lang war Marc-Robin Wendt Mitglied des Aufsichtsrats und lange Jahre dessen Vorsitzender. Kurz vor diesem Jubiläum schied er zur Mitgliederversammlung 2009 aus dem Gremium aus. Doch während die Neubesetzung des Vorsizes in der zweiten Jahreshälfte schnell geklärt war, beschäftigte den Aufsichtsrat die Frage, wie wir unsere neuen Bestände und ihre Bewohner auch in das genossenschaftliche Leben integrieren. Weitere Fragen schließen sich an: Was bekommt die Wagenburg von uns mit und umgekehrt? Wie viele aus der Liebigstraße sind auf der Mitgliederversammlung anwesend? Wer aus den Pappelhöfen kennt jemanden aus der Katzlerstraße? Und wer war schon mal in Hobrechtsfelde? Damit die Bremer Höhe als Ganzes weiterhin so gut funktioniert, gibt es aus unserer Sicht Nachholbedarf bei der Integration der Bestände. Ein wichtiger Schritt könnte die im Mitteilungsblatt, in der Einladung und der Beschlussvorlage erläuterte Erweiterung des Aufsichtsrates und die damit verbundene Neuwahl von Mitgliedern aus anderen Beständen sein.

Berlin, 12. Juni 2010

Für den Aufsichtsrat

Gregor Jekel  
-Aufsichtsratsvorsitzender-



\*\*\*\*\*