

Jahresbericht zweitausenddreißig Studentendorf Schlachtensee eG



01

Brief des Vorstands

Seiten 3–5

02

Das Geschäftsjahr 2023:

Dialog neu denken

Seiten 6–12

03

Bogensee zu einer Schule der Demokratie und Menschenrechte entwickeln

Seiten 13–16

04

Anmerkungen zum Jahresabschluss 2023

- Bilanz 2023
- Kommentar zur Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Kommentar zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Seiten 17–21

05

Prüfvermerk

Seite 22

06

Bericht des Aufsichtsrats

Seiten 23–26

07

Die Genossenschaft Studentendorf Schlachtensee eG weiterentwickeln

Seiten 27–29

08

Die Tutorenarbeit in unseren Studentendörfern – und was sie eben auch mit Demokratie zu tun hat

Seiten 30–31

09

Organe & Gremien der Genossenschaft

Seite 32

10

Impressum & Hinweise

Seite 33



Brief des Vorstands

Liebe Mitglieder,

als am 30. April dieses Jahres die Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ihre Ablehnung für eine Bewerbung unserer Genossenschaft zur Aufnahme des H14 in das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ zum dritten Mal kundtat, fühlte sich das nach einer herben Niederlage an. Die politische Unterstützung bis zum Roten Rathaus war groß, alleine die Verwaltung am Fehrbelliner Platz entschied anders. Ein Haushaltstitel war durch die Behörde vorsorglich nicht bestellt und so konnte der notwendige Landesanteil nach Veröffentlichung des Bundesprogramms nicht dargestellt werden. So zumindest der O-Ton aus der Verwaltung. Mit diesem Lapsus gehen dem Land Berlin nicht nur vier Millionen Euro an Bundesförderung verloren, auch die notwendige finanzielle Beteiligung Berlins an der Erneuerung des Gemeinschaftshauses kann so wieder nicht gelingen. Und das, wo sich die Genossenschaft in mehreren Strategierunden noch einmal so richtig ins Zeug gelegt und einen machbaren Partizipationsprozess für unser H14 als Denkraum entworfen hat (siehe auch nachfolgende Grafik).

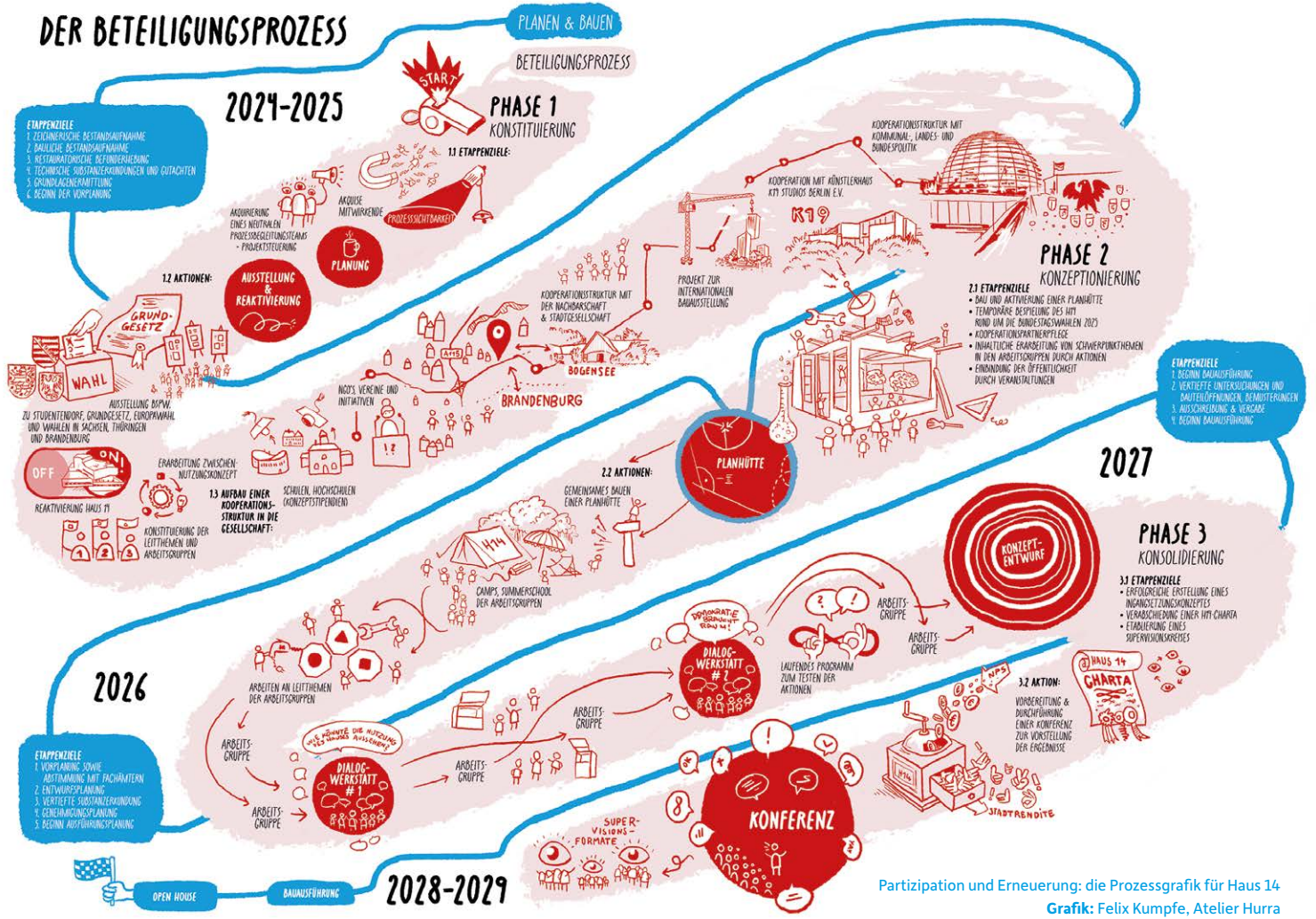
Es ist allerdings eher eine Niederlage für unser demokratisches Gemeinwesen als für unsere Genossenschaft. Diese hat in 2023 nicht nur wieder gut gewirtschaftet und damit ihren satzungsgemäßen Auftrag erfüllt, sondern konnte in schwierigen Zeiten den Bauprozess und die Erneuerung des vorletzten Erneuerungsabschnitts auch sehr gut voranbringen. Das ist in Zeiten von Energiekrise und Hochzinsphase nicht unbedingt eine Selbstverständlichkeit.

Das Ziel, das ehemalige Gemeinschaftshaus – heute H14 – zu einem Denk- und Handlungsraum eines lebendigen demokratischen Austauschs zu machen, kann und darf nicht alleine Aufgabe unserer Genossenschaft sein, das ist vielmehr ein gesellschaftspolitisches Gemeinschaftswerk und es darf unsere Gesellschaft auch Geld kosten. Erstmals ging 2023 die Anzahl der weltweiten Demokratien zurück im Vergleich zu autokratischen und diktatorischen Systemen, und es gibt heute mehr Unrechtssysteme auf der Welt als Rechtsstaaten. In Europa kämpfen Menschen wieder für ihre demokratischen Rechte, weil rechtsradikale Parteien sie einschränken, die Demokratien abschaffen und das freiheitliche Europa beseitigen wollen. Auch in Deutschland machen sich AfD und andere rechte Gruppierungen stark und planen insgeheim die Abschaffung von Freiheit und Rechtsstaat. Im 75. Jahr unseres Grundgesetzes sind das besorgniserregende Entwicklungen, denen wir auch mit dem H14 entschieden Paroli bieten wollen. Es geht also bei der Neuentwicklung des H14 nicht um das Ob, sondern ausschließlich um das Wie. Und für das Wie sind nun das Land Berlin und auch der Bund gefragt, denn das H14 ist ein Projekt von nationaler Tragweite.

Mit dem Beginn der Planung für den letzten Erneuerungsabschnitt der Häuser 16 und 19 und dem restlichen Rathaus (einschließlich der Energiezentrale) begibt sich unsere Genossenschaft auf die Zielgerade im Erneuerungsprozess und erfüllt die im Kaufvertrag mit dem Land Berlin 2003 vereinbarte Zusage des Erhalts und der Erneuerung dieses so wichtigen Ortes der deutschen Demokratiegeschichte und gleichzeitig auch des studentischen internationalen Lebens in Berlin. Dass dieses Versprechen und dieser Vertrag erfolgreich umgesetzt werden konnten, liegt an dem Zusammenspiel vieler Unterstützerinnen und Unterstützer, von Stiftungen und Fördergebern in Bund und Land, aber eben auch an der besonnenen Kraft unserer Genossenschaft und sicher der Chuzpe, die in vielen Momenten wichtig und notwendig war.

Die Erneuerung des Gemeinschaftshauses war nicht Teil dieser Vereinbarung mit dem Land, denn schon damals war allen Beteiligten klar: für die Erneuerung dieses besonderen Juwels können nicht die Studierenden mit ihrer Miete alleine aufkommen, hierfür bedarf es einer gesamtgesellschaftlichen Kraftanstrengung. Es ist nun an uns, sie einzufordern und für diese Kraftanstrengung politisch auf allen Ebenen zu kämpfen. Hierfür brauchen wir unsere Mitglieder, hierfür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Was das H14 in Zukunft sein kann und wie wir den Beteiligungsprozess aufgleisen wollen, können Sie der aktuellen H14-Broschüre entnehmen, die wir Ihnen auf der diesjährigen Generalversammlung vorstellen und zum Download auf unserer Website (<https://www.studentendorf.berlin/de/news/hier-ist-die-bewerbungsbroschuere-des-h14/>) zur Verfügung stellen. „Wir wollen mehr Demokratie wagen“ und „Mitbestimmung wird eine bewegende Kraft in unserer Gesellschaft sein“, postulierte Bundeskanzler Willy Brandt – Gründungsvater des Studentendorfs – in seiner ersten Regierungserklärung am 28. 10. 1969 im Deutschen Bundestag und gab dem Land einen bis heute unvergessenen gesellschaftlichen Impuls. Eines solchen demokratischen Impulses bedarf es heute auch, und zwar auf allen Ebenen unserer Gesellschaft.



Partizipation und Erneuerung: die Prozessgrafik für Haus 14
Grafik: Felix Kumpfe, Atelier Hurra



rechts: Andreas Barz (Vorstandsvorsitzender),
links: Jens-Uwe Köhler (Finanzvorstand) Foto: Kevin Fuchs

Krieg und Vertreibung sind elementare Bedrohungen unserer Zeit und erfordern unser gemeinsames Engagement für Frieden und Verständigung. Das Studentendorf ist seit seiner Gründung ein Ort des friedlichen Austauschs, des demokratischen Dialogs und der Völkerverständigung. Wir brauchen viele weitere dieser Orte. Deshalb haben wir uns gemeinsam für die Rettung des abrisgefährdeten Studentendorfs engagiert und gekämpft, deshalb haben wir Partner gesucht und gefunden, um in Adlershof ein neues und zeitgemäßes Studentendorf zu bauen und deshalb kämpfen wir heute für Bogensee und wollen im Rahmen des Programms Junges Wohnen drei neue Wohnhäuser für Studierende und Auszubildende bauen.

In unseren Häusern wird über Demokratie nicht nur diskutiert, sondern auch Demokratie gelebt. Wir brauchen mehr davon. Neben den weltweiten Konflikten und den Herausforderungen des Klimawandels belasten uns seit einigen Jahren auch der Mangel an Fachkräften und die Bildungsmisere. In unzähligen Schriften und Protestnoten haben wir auf die Notlage der Studierenden in den letzten Jahren hingewiesen und werden auch weiterhin nicht müde, dieser aktiv durch unsere genossenschaftliche Arbeit zu begegnen. Wenn wir Menschen nicht gut ausbilden und ihnen für die Dauer ihrer Ausbildung keine geeigneten Unterkünfte bieten, wenn wir ihnen nicht Orte bieten, an denen sie frei und ohne Angst leben können, dann kommen sie nicht in unser Land, in unsere Stadt. Und das Nicht-

Kommen hat Auswirkungen: Auswirkungen auf den Wissenschaftsstandort des Berliner Metropolenraums und Auswirkungen auf das Berliner Wirtschaftsleben. Tausende von Absagen, alleine in unserem Vermietungsbüro, Berufungen an Universitäten, die nicht umgesetzt werden können, weil es an Wohnraum für Forscherinnen und Forscher fehlt, Ausbildungsbetriebe, die keine Lehrlinge mehr finden: das sind alarmierende Zustände, die wir nicht hinnehmen dürfen.

Wir brauchen mehr Bildung und exzellente Bedingungen im gesamten Bildungssektor. Wir brauchen mehr Zuwanderung und eine schnelle Integration der Menschen für unseren Arbeitsmarkt. Wir brauchen Freunde und Freundinnen für ein demokratisches Miteinander, das in unseren Studentendörfern und Häusern sich entfalten kann, und wir brauchen mehr Dialog und Orte des Zuhörens und Verstehens. Ein solcher Ort soll eben auch das H14 sein – deshalb brauchen wir ihn.

Herzlichen Dank Ihnen allen, den Mitmachenden, den Partnerinnen und Partnern und Begleiterinnen und Begleitern, den Ideengeberinnen und Ideengebern und Freundinnen und Freunden unserer Genossenschaft!

*Ihr Andreas Barz
und Jens-Uwe Köhler*

Das Geschäftsjahr 2023:

Dialog neu denken

Als Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) am 16. Januar 2023 das Studentendorf besuchte, war das nicht nur eine Reverenz an das Demokratieprojekt „Studentendorf“, das beinahe ein Jahrzehnt durch den Bund gefördert wurde, sondern diente auch einem ersten Austausch über die Zukunft des Campus Bogensee, 15 Kilometer von der nördlichen Berliner Stadtgrenze im Barnimer Forst gelegen und bis heute brachliegender Erinnerungsort an die zwei deutschen Diktaturen des 20. Jahrhunderts. Eine Ausstellung der Fotografen Arlett Mattescheck und Thomas Hedrich, im Foyer des Rathauses und im Haus 28, war dabei eine gute Gelegenheit, Vertreterinnen und Vertreter aus Bund, Brandenburg und Berlin, aus Wissenschaft und Forschung an einen Tisch zu bitten, um Strategien einer Neunutzung zu diskutieren. Erstmals seit der Schließung des Bogensee-Areals als Ausbildungsstätte im Jahr 1999 wurde hier wieder öffentlich über diesen Ort debattiert, der so eng mit der deutschen Geschichte des letzten Jahrhunderts verbunden ist. Bogensee, als FDJ-Kaderschmiede des so genannten Ostblocks, kann auch verstanden werden als Pendant zum Studentendorf Schlachtensee, dem gebauten demokratischen Glücksversprechen des Westens.

Neben Bogensee stand vor allem das Leben der Studierenden nach der Coronakrise gleich zu Beginn des Jahres im Fokus des Dialogs. Mit der grünen Wissenschaftssenatorin Ulrike Gote (Grüne) führten Bewohnerinnen und Bewohner einen intensiven Dialog über die he-

Bundesbauministerin Klara Geywitz eröffnet Anfang 23 die Ausstellung Schlachtensee|Bogensee im Rathaus H11; hinter ihr Andreas Barz **Fotos:** Kevin Fuchs





Wissenschaftsentaorin Gote im Gespräch mit Dorf-Bewohner*innen.
Fotos: Kevin Fuchs

rausfordernden Studienbedingungen der Post-Corona-Zeit, vor allem aber über Notlagen des akademischen Nachwuchses aufgrund von Wohnungsnot, mangelnden Hilfsangeboten an den Universitäten und einer ungenügenden finanziellen Ausstattung für den Lebensunterhalt.

Im Februar 2023 lud das Landesdenkmalamt zum Workshop über die Nachnutzung des inzwischen denkmalgeschützten Mäusebunkers in das Haus 14. Eine internationale Fangemeinschaft hatte sich für den Erhalt und gegen den Abriss stark gemacht und Charité und Berliner Politik wollten nun erste Schritte für eine Inwertsetzung dieses ehemaligen Forschungslabors für Tierversuche denken. Und welch wunderbaren Ort hierfür bietet das Studentendorf, wo vor über zwanzig Jahren gelang, was hier wie dort Schule machen sollte und muss, gerade in Zeiten des Klimawandels und des ressourcenschonenden Umgangs mit der gebauten Umwelt, die auch immer soziale und gesellschaftliche Bedingungen widerspiegelt. So nahmen sich auch die „Tage der Baukultur“ in Brandenburg und Berlin, die Architektenkammern und viele andere dieses Themas an und diskutierten offen über Chancen und Möglichkeiten, über Finanzierung und Betrieb in Zukunft. Der unter Beteiligung des KulturerbeNetzes.Berlin mit ins Leben gerufene Abriss-Atlas Deutschland gibt einen Überblick über wertvolle Ressourcen im Denkmalbestand und in nicht denkmalgeschützten Bereichen und ergänzt auf diese Weise hervorragend die in 2022 vom KENB gestartete Rote Liste Berlin-Brandenburg.

Denkmalgerechte Erneuerung des Studentendorfs auf der Zielgeraden

Das Thema Baukultur ist eng mit der Erneuerung des Studentendorfs verknüpft, auf deren Zielgerade wir uns befinden und die mit dem Baustart im Frühjahr 2023 eingeläutet wurde. Mit dem Projekt- und Bauteam, dem Büro Brenne, KVL, tft-Haustechnik und der finanzierenden UmweltBank konnten Projekt- und Qualitätsziele vereinbart werden, die sich an den vorgegangenen Abschnitten orientieren, jedoch enger am ursprünglichen Bestand ausgerichtet sind und damit geringere Eingriffe am Denkmal bedeuten. Die enormen Herausforderungen im Bausektor sowie am Kapitalmarkt und die Energiekrise zwingen auch unsere Genossenschaft zu einschneidenden Kurskorrekturen. So bleiben in den drei Wohnhäusern 1-3-7 die Zuschnitte der Studentenbuden und die dazugehörigen Etagenküchen und -bäder weitgehend unverändert und werden lediglich technisch auf den allerneuesten Stand gebracht. Das hat sich im Modellhaus bewährt und soll nun auch für die letzten beiden Bauabschnitte im Studentendorf Maßstab sein. Allerdings mit einer entscheidenden Neuerung: Wärmepumpen, Solarpaneele und Frischwasserstationen in den Bädern sind die fundamentalen Merkmale der Energiewende. Der Vorstand hatte auf der Generalversammlung 2023 die Notwendigkeit ausführlich erläutert. Die landeseigene

Nachdenken über neue Wohnprojekte an anderen Berliner Standorten

Investitionsbank fördert die energetische Sanierung mit rund 260 TEuro. Der Prüfprozess war umfangreich und langwierig, ist jetzt aber gesichert, ebenso die Finanzierung mit Mitteln der KfW, die zu Beginn des Jahres 2023 durch die Entscheidung der Bundesregierung kurzzeitig infrage gestellt war. Dennoch bleibt der Aufwand für die Genossenschaft hoch, und mit rund 8,3 Mio. Euro belastet das aktuelle Vorhaben die Bilanz der Genossenschaft. Kostensicherheit bilden die Bauverträge mit Heinrich Schmid aus Chemnitz und der GTB, mit denen Gesamtverträge für alle drei Häuser abgeschlossen werden konnten und teure Einzelvergaben an weitere Baufirmen vermieden. Das Bauvorhaben wird im Mai 2024 abgeschlossen, der Finanzierungsrahmen nicht überschritten. Verzögerungen in der Fertigstellung von rund zwei Monaten konnten in Abstimmung mit allen Beteiligten und vor allem mit den Hochschulen durch das Vermietungsteam gut abgefangen werden.

Der letzte Planungsprozess für die Erneuerung der Häuser 16-19-11 ist gestartet und soll weitgehend mit den gleichen Partnern ab Frühjahr 2025 seine Umsetzung finden. Die Finanzierung wird bis Juni 2024 bei der UmweltBank in Nürnberg eingereicht werden, so dass im besten Fall der Kreditvertrag im August 2024 abgeschlossen werden kann. Der Bund beteiligt sich im Rahmen des Denkmalsonderprogramms mit einer halben Million Euro, Landesdenkmalamt und Deutsche Stiftung Denkmalschutz mit weiteren Förderanteilen. Die Förderung des Bundes wurde vor allem durch die Unterstützung der drei Bundestagsabgeordneten von SPD, CDU und Grünen möglich, die sich neben dem Landesdenkmalamt und dem Bezirk für eine solche Förderung stark gemacht haben. Herzlichen Dank für diesen mutigen und wichtigen Beitrag! Um den Verbleib des Künstlerhauses K19 langfristig zu sichern, ist durch den Verein ein Förderantrag bei der Berliner Lotto-Stiftung eingereicht, über den im Mai dieses Jahres entschieden werden soll. Gelingt dies, wäre der gemeinnützige Betrieb des Künstlerhauses für die nächsten dreißig Jahre gesichert.

Aber nicht nur im Studentendorf Schlachtensee liegt der Fokus auf dem Baugeschehen. Die anhaltende Wohnungskrise auf dem studentischen Wohnungsmarkt und das von Klara Geywitz maßgeblich voranbrachte Bundesförderprogramm Junges Wohnen treibt uns als Genossenschaft an, auch an anderen Standorten über neue Wohnprojekte nicht nur nachzudenken, sondern sie auch zu entwickeln. Das schon vor Jahren bis zur Bauvoranfrage entwickelte Projekt in der Schöneberger Dominicusstraße wurde mit unserem Partner, der gemeinnützigen PINEL gGmbH, aus der Warteschleife geholt und beim Berliner Senat als Förderprojekt eingereicht. Das Wohnhaus für rund 100 Studierende soll durch das Büro Die Zusammenarbeiter errichtet und im Erbbaurecht durch die Genossenschaft betrieben werden. Eine Herausforderung bilden die vom Fördermittelgeber geforderte Eigenkapitalquote von 20 Prozent und auch die aktuellen Bedingungen auf dem immer noch angespannten Bausektor.

Im gemeinnützigen ABB Ausbildungszentrum am Pankower Gewerbestandort Lessingstraße soll ein Azubi-Wohnprojekt gestartet werden, um knapp 200 Auszubildende dauerhaft an den wichtigen Berliner Industriestandort zu binden. Mit dem Projekt erobert sich die Genossenschaft pionierhaft ein neues Geschäftsfeld im bildungsnahen Wohnen. Ebenso wie für Studierende bietet Berlin viel zu wenig Wohnplätze für Auszubildende, was, steuern Politik und Verwaltung nicht dagegen, für die Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandorts Berlin existenzgefährdend sein kann. Hier ähneln die Rahmenbedingungen denen der Wissenschaft und der Unterbringung für Studierende und Forscher aus aller Welt. Für den Entwurf ist das noch junge Architekturbüro „aflpmw“ gewonnen, mit dem derzeit ein erster architektonischer Vorentwurf entwickelt wird. Unter dem Projektnamen AZUWO-LESSING89 soll ein kompaktes Wohnhaus für rund 190 Auszubildende direkt neben dem Ausbildungszentrum errichtet werden. Verhandlungen über das Grundstück sind mit der ABB eingeleitet.

Zu guter Letzt ist auch das Neubauvorhaben H29/30 im Studentendorf ein Kandidat für das Förderprogramm Junges Wohnen, Vorentwurf und Bauvoranfrage sind längst eingereicht und mit Bezirk und Denkmalschutz zur Abstimmung gebracht. Der neue Baustadtrat Patrick Steinhoff (CDU) ließ sich vor Ort das Bauvorhaben umfänglich erläutern und sichert die Unterstützung des Projekts seitens des Bezirks zu. Mit dem neuen Stiftungsvorstand der CoOpera Sammelstiftung PUK und den Vertretern unserer Erbbaurechtsgeber s-inn AG sind die Rahmenbedingungen besprochen. Beabsichtigt ist eine Erweiterung des Erbbaurechtsvertrages inklusive Anpassung des Erbbauzinses.

Die im letzten Jahr postulierte Bückware Bude war auch in 2023 gefragter denn je. 5.000 Mal haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unsere Genossenschaft im Wintersemester 2022/23 Nein sagen und auf andere, allerdings kaum vorhandene Optionen verweisen müssen.

5.000 Mal Nein sagen

Das führte zwischenzeitlich nicht nur zu einer enormen Arbeitsbelastung, sondern wirkte sich auch psychisch auf alle Beteiligten und insbesondere auf die jungen internationalen Studierenden aus, die kaum noch Chancen auf einen Wohnplatz in Berlin haben.

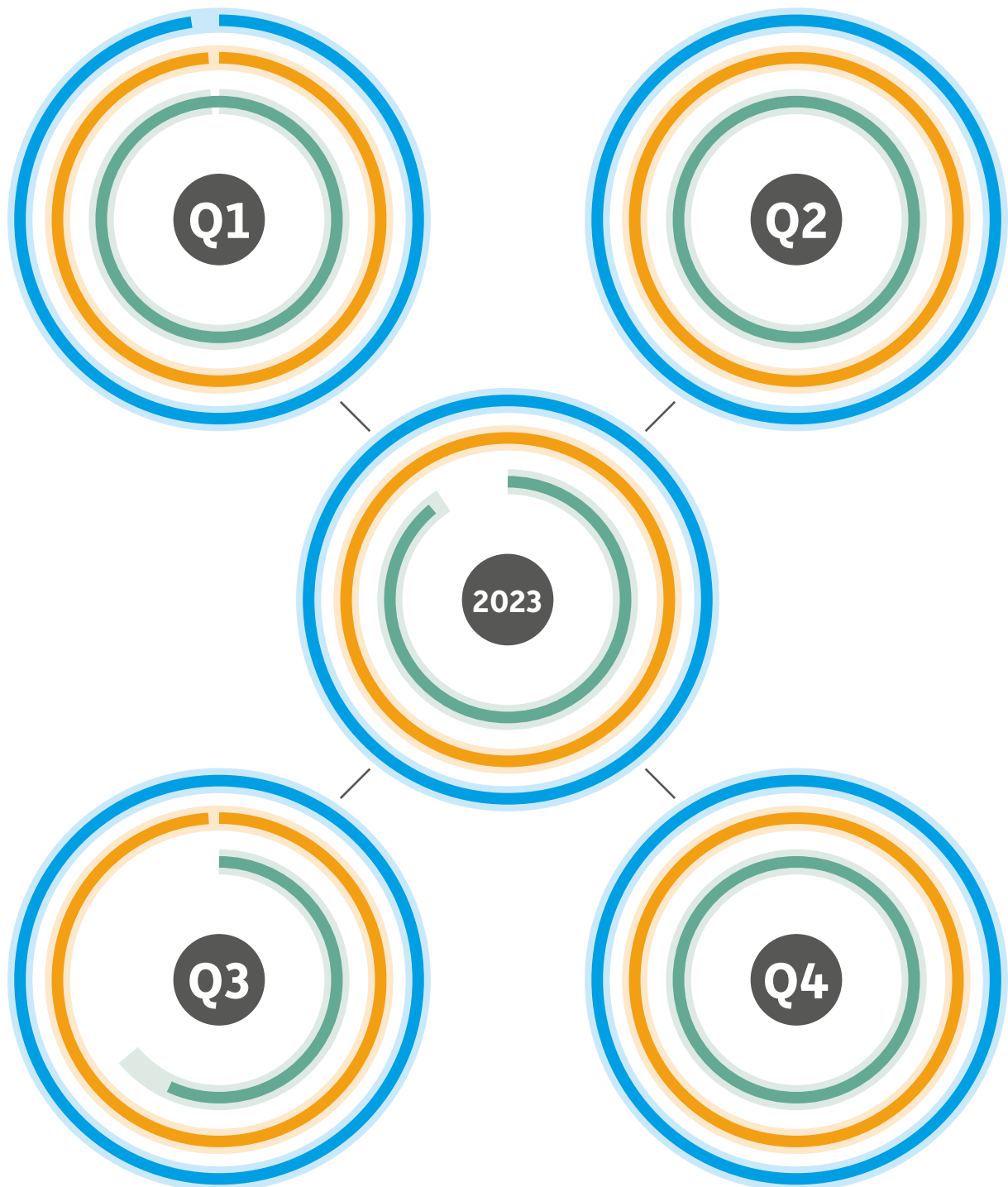
Das Thema ist daher Dauerbrenner in allen politischen Gesprächen des Vorstands, in der Arbeit im Bündnis junger Genossenschaften und auf allen Ebenen mit Parlamentariern und Vertretern der Berliner Landesregierung sowie des Bundes. Mit der neuen Parlamentarischen Staatssekretärin im Bundesbauministerium, Elisabeth Kaiser, wurde das Thema ebenso angesprochen wie mit den Hochschulleitungen und beim Antrittsbesuch des Vorstands bei der neuen Wissenschaftssenatorin Ina Czyborra (SPD).

Die hohen Baukosten und der geänderte Finanzierungsrahmen stellen auch unsere gemeinwohlorientierte Genossenschaft vor große Herausforderungen in der Mietpreisgestaltung, da ja die Verschuldung ausschließlich durch die Mietenrefinanzierung und nicht durch Haushaltsmittel des Landes erfolgen kann. Die Brutto-Mietpreise in den neuen Häusern 1-3-7 liegen mit 540 Euro daher auch deutlich über den bisherigen, aber immer noch klar unter den Durchschnittsmietpreisen für ein WG-Zimmer in Berlin von derzeit 650 Euro. Für die Häuser 1 und 3 ist die Freie Universität Berlin als Kontingentmieterin, für das Haus 7 die „mdh Mediadesign Hochschule“ in Charlottenburg Vertragspartnerin.



Die Quartalsergebnisse 2023 sowie das Jahresergebnis sind in bewährter Form hier abgebildet, die Mietausfallquote lag 2023 bei erneut niedrigen 0,61 Prozent.

Mit dem Strategietreffen von Aufsichtsrat und Vorstand und im Sommer 2023 unter Beteiligung des Büros „L.I.S.T. – Lösungen im Stadtteil“ begann ein neuer Prozess des Nachdenkens über die Stärkung des Genossenschaftlichen und die Sicherung des Erreichten. Im Kapitel Strategie wird hierzu ausführlich berichtet. Erste Ansätze liegen auf dem Tisch und werden der Generalversammlung im Sommer 2024 vorgestellt und Vorschläge für eine Anpassung der Satzung unterbreitet.

Vermietungsergebnisse 2023 nach Quartalen



Legende

 Schlachtensee
 StDS 2022

 Adlershof
 StDA 2022

 Gästehaus StDS
 GH StDS 2022

Reges genossenschaftliches Netzwerkleben

Auch das Netzwerkleben gestaltete sich 2023 äußerst lebendig: Im Mai besuchten Vertreter der gemeinnützigen Wiener Wohnungswirtschaft Berlin und bestaunten das Studentendorf in Adlershof: ein Projekt, das auch international Schule machen kann. In diesem Jahr wird das 2014 eröffnete Studentendorf zehn Jahre alt. Grund für ein Fest, zu dem die Genossenschaft im Juni 2024 einlädt.

Der Werkbundtag in Stuttgart widmete sich im Sommer 23 den Genossenschaften und beim Münchner Werkbund stand das Thema „Gemeinsam“ im Herbst 2023 im Vordergrund. Bundesweit stehen Genossenschaften wieder im Fokus und im Wohnbund wie auch mit dem Bundesbauministerium werden Strategien für eine verstetigte bundesweite Vernetzung diskutiert. Dem von Studierenden errichteten Collegium Academicum in Heidelberg wurde im September ein Besuch abgestattet, der Gegenbesuch im Studentendorf fand im April statt. Auch der vom Genossenschaftsforum organisierte Besuch von schweizerischen Genossenschaften brachte Erhellendes und vor allem den notwendigen Dialog zwischen jungen und alten Berliner Genossenschaften.

Neu gegründet: Stadtwatt, die Energiegenossenschaft

16 von ihnen gründeten im November 2023 die Stadtwatt und stellen damit die genossenschaftliche Energieversorgung in Berlin auf gänzlich neue Füße. Inzwischen ist die Stadtwatt im Genossenschaftsregister eingetragen und 22 Genossenschaften sind Mitglied. Die Studentendorf eG ist eine von ihnen und Jens-Uwe Köhler im Aufsichtsrat engagiert.

Die Genossenschaft ist auch am neu begründeten IBA Berlin-Brandenburg Modellprozess beteiligt. Das H14 mit seinem länderübergreifenden Konzeptansatz wie auch der Campus Bogensee mit der Doppelverantwortung durch beide Bundesländer haben das Zeug, wichtige Referenzprojekte zu werden.

Im Sommer 2023 feierte das IBZ Berlin nicht nur seinen 40. Geburtstag, sondern auch seinen Denkmalstatus. Die Bezirksbürgermeisterin kam zu Besuch, um das IBZ zu würdigen und mitzufeiern. Am Tag des offenen Denkmals nahm dementsprechend nicht nur wie gewohnt das Studentendorf teil, sondern auch das IBZ. Die Teilnahme war rege. Über das ganze Jahr besuchen inzwischen Architektur- und Demokratieinteressierte Studentendorf und IBZ, organisieren Hochschulgruppen Architekturseminare und Workshops.

An den obligatorischen Festen in den Studentendörfern beteiligten sich nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner, auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter organisieren Buffets, bringen den Garten auf Vordermann und entwickelten auf dem Arbeitertag am 6. September 2023 Strategien zur Nachhaltigkeit und für noch bessere Arbeitsbedingungen.

Auch im Jahr 2023 war die Unterstützung der Genossenschaft für das Deutschlandstipendium eine gute Sache. Die Arbeit je eines Studierenden der Freien Universität sowie der Humboldt-Universität konnten dank unserer Förderung unterstützt werden. Mit Festakten an beiden Universitäten wurde das Engagement der Stifter sehr schön gewürdigt und die Gelegenheit zum Austausch mit den Stipendiatinnen und Stipendiaten eröffnet. Die engagierte Nachwuchsförderung soll auch in den kommenden Jahren ihre Fortsetzung finden.



Bogensee zu einer Schule der Demokratie und Menschenrechte entwickeln

Demokratieforschung am Erinnerungsort für zwei deutsche Diktaturen

Der französische Präsident Emmanuel Macron hat die europäischen Länder im April dieses Jahres in einer zweiten Grundsatzrede an der Pariser Sorbonne-Universität erneut zu einer gemeinsamen Verteidigung aufgerufen. „Es besteht die Gefahr, dass unser Europa sterben könnte“, sagte Macron und forderte die Staatengemeinschaft beherzt zu einer europäischen Verteidigungsinitiative auf, wozu er unter anderem den Aufbau einer europäischen Militärakademie zählte.

Dieser europäische Appell soll und kann die Steilvorlage für eine Nachnutzung des Areals am brandenburgischen Bogensee sein. Baut Europa nach sieben Friedensjahrzehnten eine neue gemeinsame Verteidigungsstrategie auf und muss sich hierfür mit einer neuen Militärakademie rüsten, ist es mindestens geboten, zur Verteidigung unserer europäischen Demokratie mit der Gründung einer europäischen Hochschule für Demokratie und Menschenrechte zu antworten. Motor für eine solche Gründungsinitiative soll und kann das französisch-deutsche Tandem sein.

Die ehemalige Hochschule der Freien Deutschen Jugend und der ehemalige Sommersitz des NS-Propagandaministers eignen sich hervorragend für eine solche Initiative und verdeutlichen als Erinnerungsort an die zwei deutschen Diktaturen des 20. Jahrhunderts, wie zentral die Verteidigung der europäischen Demokratie im 21. Jahrhundert sein wird.

Die Hochschule soll und kann die europäische Demokratie- und Gesellschaftstheorieforschung am Bogensee ausbauen und zusammenbinden. Die Lage in der Mitte Europas und in erreichbarer Nähe zu wichtigen europäischen Forschungsstandorten ist ideal, wenn gleich nicht ohne investive Herausforderungen. Der Hochschulcampus kann in den Gebäudeteilen der ehemaligen FDJ-Hochschule nach deren denkmalgerechten Erneuerung organisiert werden. Lektionsgebäude und Gemeinschaftsgebäude bieten ausreichend Fläche für den Forschungs- und Seminarbetrieb, die vier arrondierenden Wohnhäuser Fläche für die Unterbringung der Forscherinnen und Forscher. Die kleine Wohnsiedlung aus den späteren Jahren der DDR-Zeit kann ergänzt und für Angestellte der Hochschule ausgebaut und modernisiert werden. Zudem lassen sich hier auch weitere gemeindliche Nutzungen unterbringen. Sport- und Freizeitflächen für den Hochschulflächen sind ebenfalls in ausreichendem Maße vorhanden, müssen reaktiviert und instandgesetzt werden.

Demokratielabor und Camp-Schule im NS-Sommerhaus

Neben der Hochschule als Forschungs- und Begegnungscampus soll ein europäisches Demokratielabor entstehen. Hier können und sollen Menschen praktische Demokratieerfahrungen in einer Art Camp-Schule erfahren, Austausch und Konfliktmanagement lernen. Aushandlungsprozesse erproben, parlamentarische Arbeit studieren und selbst ausprobieren. Das NS-Sommerhaus eignet sich in seiner etwas kleinteiligeren Struktur und Größe hierfür besonders und würde den Ort als wichtigen zentralen NS-Erinnerungsort nicht musealisieren, sondern in die aktive Demokratiearbeit einbinden. Das würde ihm die mystische Aufladung als historischer Gruselort nehmen, den Erinnerungsort allerdings bewahren. Bis heute vorhandene historische Ausstattungsdetails können ausgebaut und dem Haus der Geschichte zur weiteren wissenschaftlichen Aufarbeitung übergeben werden. Ein Verbleib am historischen Ort ist nach meiner Auffassung nicht erforderlich, möglicherweise sogar kontraproduktiv.

Dieses Zusammenspiel von wissenschaftlicher Forschung und praktischer Einübung ist das Besondere dieser europäischen Hochschulgründung und bislang ohne Vorbild.

Neben dem politischen Motor und der Unterstützung der französischen und deutschen Regierung ist das Zusammenwirken der brandenburgischen und Berliner Hochschulen Fundament des Neubeginns.



Bogensee als Projekt der länderübergreifenden IBA

Die Berlin University Alliance und der brandenburgische Hochschulverbund legen hier erstmals den Grundstein eines neuen, länderübergreifenden Zusammenspiels und machen sich dafür stark, dass das Bogensee-Projekt in der Referenzliste der geplanten länderübergreifenden IBA (Internationale Bauausstellung) seinen Platz als Labor und Experimentierort findet.

Nachdem die Gemeinde Wandlitz im Schulterschluss mit dem Landkreis in kluger Weise den Ball der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und des Berliner Senats aufgenommen hat und dem aufgebauten Druck mit kluger Strategie und einem Denkmatorium begegnet ist, ergeben sich Möglichkeiten, die Gründungsidee in den kommenden drei Jahren zu konkretisieren und zur Planreife zu bringen. Die erfolgreiche Aufnahme des Prozesses in das Förderprogramm der „Nationalen Projekte des Städtebaus“ (NPS) ist hierbei ein erster wichtiger Schritt und verschafft den Beteiligten die erforderlichen Mittel, wichtige Analysen zum Infrastrukturausbau, zur Nutzung (gerne auch ergebnisoffen), zur Finanzierung und vor allem zur langfristigen Bewirtschaftung zu erarbeiten.

Bogensee: sinnvolle Investition in die Zukunft der Wissenschaftsregion Berlin-Brandenburg

Einen Hexenzauber benötigt man hierfür nicht, eher geeignete Referenzprojekte, an denen das scheinbar Unlösbare bereits erfolgreich möglich wurde. Das Studentendorf Schlachtensee ist so ein Referenzobjekt und steht für eine erfolgreich umgesetzte Prozessstrategie. Wenngleich die Finanzierung am Bogensee sicher das Dreifache der Erneuerungskosten in Schlachtensee betragen werden, schätzungsweise rund 150 Mio. Euro, ist das keine Hürde, das Projekt nicht zu starten. Ganz im Gegenteil, die investierten Millionen sichern

der europäischen Wissenschaftsregion langfristig seine Existenz und Relevanz sowie der Region Brandenburg-Berlin die schon heute notwendigen Forschungs- und Begegnungsräume. Aus der langjährigen Bewirtschaftung der Studentendörfer in Schlachtensee und Adlershof wie auch am Internationalen Begegnungszentrum der Wissenschaft (IBZ Berlin) in Berlin Wilmersdorf machen wir schon heute die Erfahrung von standortgefährdender Verknappung. Der Gewinn und die gesellschaftliche Rendite, die Europa und der Berliner Metropolenraum dauerhaft davonträgt, wiegt ungleich mehr als heute investierte 150 Millionen Euro. Die in Schlachtensee und Adlershof investierten rund 75 Millionen Euro – die vor zwei Jahrzehnten für ganz und gar überflüssig gehalten wurden – sichern mit ihren Wohnbeständen heute ganz wesentlich den Lehrbetrieb der Freien Universität und der Humboldt-Universität. Menschen, denen die Räume zum Forschen und Leben fehlen, können auch nicht kommen! So simpel lässt sich das zukünftige Kalkül beschreiben.

Was sind nun die nächsten Schritte nach einer erfolgreichen NPS-Aufnahme? Sicher zunächst ein breiter Diskurs innerhalb unserer Genossenschaft über das Beteiligungsformat und über die Möglichkeiten, den beginnenden Prozess, auch vor dem Hintergrund unserer eigenen wirtschaftlichen Grenzen, verantwortungsvoll zu begleiten, anschließend ein breites Werben für diese Idee in der Bundespolitik und in der länderübergreifenden Wissenschaftslandschaft. Ohne Unterstützung des Bundes und der beiden Landesregierungen wird es nicht gelingen. Und Bogensee als Projekt von europäischer Dimension erfordert eine bundesdeutsche Kraftanstrengung und ausreichend Mittel für die Herrichtung der Hochschulbauten. Gemeinde und Landkreis sind in der Planungsverantwortung und in der Sicherstellung der dringend benötigten Infrastruktur. Das betrifft die verkehrliche Anschließung, die Bereitstellung der erforderlichen Medien und technischen Anlagen wie Zu- und Abwasser, Wärme und Energie.

Stiftung Studentendorf Schlachtensee als Vorbild

Bogensee soll langfristig in öffentlicher Trägerschaft bleiben: Blaupause ist hier das Berliner IBZ, dessen Grundstück und Gebäude im Besitz des Landes Berlin sind. Der Trägerbetrieb in Bogensee wäre im besten Fall eine Gemeinschaftsaufgabe europäischer Länder, allen voran Frankreich und Deutschland, des Bundes, der beiden Bundesländer, des Kreises und der Gemeinde Wandlitz. Die vormalige Stiftung Studentendorf Schlachtensee, an der neben der Freien Universität auch Berlin und die USA beteiligt waren, könnte hier Vorbild sein.

Die Studentendorf eG als Sachwalter des demokratischen Erbes in Schlachtensee wäre sicher ein geeigneter Betreiber für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Campus, die Hochschulen wären in ihrer autonomen Eigenverantwortung für den Hochschulbetrieb verantwortlich. Inwieweit die Zivilgesellschaft und Demokratie-Stiftungen für das Demokratielabor zu gewinnen sind, muss im NPS-Prozess in den kommenden Jahren geklärt werden. Die Berliner Forsten mit ihrer Waldschule und ihrer erfolgreichen Jugendarbeit am Standort und viele lokale Akteure, Künstlerinnen und Künstler sind als Partner sicher denkbar und auch zu gewinnen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Initiator für den IBA-Prozess sowie das Potsdamer Infrastrukturministerium sind weitere wichtige Partner. Und zu guter Letzt sollte auch das Zentrum für Zeitbezogene Forschung (ZZF) in Potsdam für die Aufarbeitung und Erinnerungsarbeit gewonnen werden.

Die Studentendorf Schlachtensee eG hat mit ihrer Arbeit und mit ihrer Kooperation mit dem Bundesbauministerium eine wertvolle Initialzündung gestartet und den Prozess um die Diskussion und den Erhalt dieses historisch wichtigen Ortes verantwortungsvoll ins Leben gerufen. An diese gemeinsame Aufgabe wollen wir uns auch weiter gebunden fühlen.

Anmerkungen zum Jahresabschluss 2023

Das Jahr 2023 war für die Genossenschaft ein Jahr der Vollvermietung und damit auch der Stabilisierung der Erlöse. Auch auf der Kostenseite wurde es nach den Ausschlägen bei den Energiepreisen 2022 wieder stabiler – aber auf einem höheren Niveau als noch 2021.



Auszug aus dem Jahresabschluss

Bilanz

Im Einzelnen stellt sich der Jahresabschluss per 31.12.2023 wie folgt dar:

Aktiva		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen	27.476.429	26.950.848
davon:		
Immaterielle Vermögensgegenstände	694	1.726
Bauten auf fremden Grundstücken	24.037.746	24.446.080
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.519.317	1.785.645
Anlagen im Bau	59.851	68.070
Bauvorbereitungskosten	1.650.821	441.327
Finanzanlagen	208.000	208.000
Umlaufvermögen	8.304.418	3.741.448
davon:		
Forderungen aus Vermietung	41.881	38.162
Sonstige Vermögensgegenstände & Forderungen	4.207.689	80.377
Kassenbestand & Bankguthaben	4.054.848	3.622.909
Rechnungsabgrenzung	15.108	84.961
Bilanzsumme	35.795.955	30.777.257

Passiva		
	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital	1.009.696	714.214
davon:		
Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	35.308	35.200
Rücklagen	939.000	935.000
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-255.985	-119.467
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	295.373	-136.517
Einstellungen / Entnahmen in Rücklagen	4.000	0
Rückstellungen	785.182	981.387
Verbindlichkeiten	33.724.432	28.784.903
davon:		
Verbindlichkeiten aus Krediten	31.620.564	27.244.549
Anzahlungen	0	0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.235.011	1.179.884
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819.691	333.991
Sonstige Verbindlichkeiten	49.166	26.479
Rechnungsabgrenzung	60.868	72.583
Passive latente Steuer	215.777	224.170
Bilanzsumme	35.795.955	30.777.257

Bilanz | Aktiv- und Passivseite

Die Bilanzsumme der Genossenschaft steigt in 2023 auf 35.795.955,39 EUR. Diese Steigerung resultiert aus den getätigten Investitionen in die Häuser 1-3-7.

Im Anlagevermögen ergeben sich ansonsten durch die verlorenen (nicht rückzahlbaren) Zuschüsse der Fördermittelgeber sowie durch die rasche Tilgung der Investitionen für die Häuser 4 und 8 stille Reserven.

Die Forderungen aus dem laufenden Vermietungsgeschäft sind mit 41.881,27 EUR gleichbleibend niedrig. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Vorauszahlungen an die Baufirmen für die Häuser 1-3-7 erfasst.

Die Liquidität bleibt zufriedenstellend.

Das Eigenkapital steigt im Vergleich zum Vorjahr um den Jahresüberschuss von 295.373,36 EUR auf 1.009.695,60 EUR, die Eigenkapitalquote steigt um 0,5 % auf nunmehr 2,8 %.

Die Steuerrückstellungen enthalten Rückstellungen für die Unternehmenssteuern.

Die Rückstellungen enthalten neben den üblichen Posten wie Urlaub, Tantiemen und Jahresabschlusskosten noch Rückstellungen für Instandhaltung und für Verbrauchskosten.

In den Verbindlichkeiten sind die laufenden Baukredite der CoOpera sowie der UmweltBank erfasst.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung enthalten die Rechnungen zum Stichtag, u. a. eine höhere Baurechnung. Alle Rechnungen sind inzwischen beglichen. In den Sonstigen Verbindlichkeiten sind die Gewährleistungseinbehalte erfasst.

Der Rechnungsabgrenzungsposten u. a. erfasst u. a. Mieten von Bewohnerinnen und Bewohnern, die im Dezember bereits ihre Januarrente zahlen.

Die latente Steuer ist durch Denkmalfördermittel entstanden und wird nach und nach abgebaut.

Auszug Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse	7.045.350	7.083.371
Sonstige betriebliche Erträge ...	428.041	173.839
Gesamtleistung	7.473.391	7.257.210
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.801.528	4.310.180
Personalaufwand	1.442.022	1.348.940
Abschreibungen	854.094	878.858
Sonstige betriebliche Aufwendungen	440.857	445.072
Finanzergebnis	445.514	408.769
Steuern	194.003	1.909
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	295.373	-136.517
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-255.985	-119.468
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0	0
Einstellungen aus dem Jahres- überschuss in Ergebnisrücklagen	4.000	0
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	35.388	-255.985

Kommentar zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 6,84 Mio. EUR. Damit sind sie im Vergleich zum Vorjahr (6,87 Mio. EUR) leicht gesunken. Der Rückgang ist auf die Entmietung der Häuser 1-3-7 zurückzuführen.

Die Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen gehen auf vor allem Waschmarkenerlöse zurück. In den sonstigen betrieblichen Erlösen sind hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind auf 3,73 Mio. EUR gesunken (Vorjahr: 4,23 Mio. EUR). Das ist vor allem auf den Rückgang der Energiekosten durch gesunkene Preise sowie Einsparungen aus den getroffenen Maßnahmen zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist gleichbleibend.

In den Abschreibungen sind vor allem die Abschreibungen für die erneuerten Häuser enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gleichgeblieben.

In den Zinsaufwendungen sind der Bauzins für die Co-Opera und die UmweltBank enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten vor allem die Körperschaftssteuer (67.815 EUR), die Gewerbesteuer (93.190 EUR).

Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss in Höhe von 295.373,36 EUR, der einschließlich des Verlustvortrages in Höhe von -255.985,26 EUR und einer Zuweisung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 4.000 EUR als Bilanzgewinn in Höhe von 35.388,10 EUR auf neue Rechnung vorgetragen wird.

Die Aufsichtsräte empfahlen einstimmig die Weitergabe des vorgestellten und geprüften Jahresabschlusses an die Generalversammlung, die am 13. Juni 2024 darüber befinden wird. Der Aufsichtsrat bekundet in diesem Zusammenhang noch einmal Anerkennung für diesen Abschluss und spricht Vorstand und Team seinen großen Dank für das solide Ergebnis aus.



Prüfvermerk und zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 sowie der zugrunde liegenden Buchführung für das Geschäftsjahr 2023 der Studentendorf Schlachtensee eG, Berlin.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere folgende Beurteilung bildet.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt, die Bilanzierungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der gesetzliche Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt 2,8 % (Vorjahr: 2,3 %).

Nachrichtlich weisen wir darauf hin, dass die Eigenkapitalquote nach Handelsbilanz höher ist als die Eigenkapitalquote nach Steuerbilanz. Grund hierfür ist die unterschiedliche Behandlung von Wertansätzen im Anlagevermögen. Der Unterschied wird sich über die Nutzungsdauer der Gebäude ausgleichen.

Die Zahlungsbereitschaft war in der Berichtszeit und bis zum Abschluss unserer Prüfung gewährleistet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 923 (Vorjahr: T€ 262), einem Finanzergebnis von T€ -446 (Vorjahr: T€ -409) und einem Jahresergebnis von T€ 295 (Vorjahr: T€ -137) ab.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Berlin, den 22. Mai 2024

Prüfungsverband der kleinen und
mittelständischen Genossenschaften e. V.

Andreas Müller
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats der Studentendorf Schlachtensee eG zum Geschäftsjahr 2023

Das Jahr 2023 war für die Studentendorf Schlachtensee eG neben der Sanierung der C-Häuser 1-3-7 vor allem von planerischen und strategischen Überlegungen geprägt. Angesichts der extrem angespannten Lage auf dem Bausektor, gestiegener Zinsen und schwierigeren Finanzierungsbedingungen orientierte sich der Vorstand in Absprache mit dem Aufsichtsrat in viele Richtungen, um weitere Projekte in der Zukunft möglich zu machen. Dazu zählen Verhandlungen mit den Erbpachtgebern über den möglichen Neubau im Studentendorf Schlachtensee, die Suche nach Fördermitteln für die Sanierung von Haus 14, die Bewerbungen im Programm Junges Wohnen für weitere Projekte bis zum Anstoßen von Diskussionen über die Revitalisierung des großen Areals Bogensee für bildungspolitische Zwecke und akademisches Wohnen.

Über all diese und weitere Vorgänge konnte sich der Aufsichtsrat auch 2023 in regelmäßigen Sitzungen in Kenntnis setzen und anhand umfangreicher Informationen über die wirtschaftlichen Entwicklungen der Genossenschaft von der Sorgfältigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Der Aufsichtsrat anerkannte den professionellen Umgang des Vorstands mit den gestiegenen Herausforderungen durch unter anderem die höheren Energiekosten. Besondere Anerkennung verdient die zuverlässige Sicherstellung der maximal hohen Belegung aller in der Genossenschaft verfügbaren Wohnplätze durch den Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dadurch war die wirtschaftliche Lage 2023 stets ausgeglichen und die Aufgaben der Zukunft wie die Sanierung der letzten noch unsanierten Häuser in Schlachtensee können angegangen werden. Das positive Jahresergebnis steht für dieses zukunftsorientierte wirtschaftliche Handeln.

Ebenfalls konnte der Aufsichtsrat anerkennend die ersten Umsetzungsschritte des nachhaltigen Energiekonzepts für beide Studentendörfer verfolgen. Hierzu zählt der vom Aufsichtsrat bestätigte Beitritt der Studentendorf Schlachtensee eG zur gemeinsam mit 19 weiteren Genossenschaften gegründeten eigenen Energieversorgungsgenossenschaft StadtWatt eG, die zunächst für ihre Mitglieder Mieterstrommodelle und mittelfristig auch Wärmeversorgung anbieten soll.

Allerdings ist es in jüngster Zeit schwieriger geworden, neue Vorhaben anzustoßen. Der Aufsichtsrat unterstützt die Ideen des Vorstands, entsprechend dem Satzungszweck weitere Projekte für studentisches und berufsbildendes Wohnen zu realisieren. Sowohl die schwierige Lage auf dem Immobilienmarkt, der aktuell angespannte Finanzierungsmarkt als auch die unbeständige politische Situation machen dieses Ansinnen zu einem kräftezehrenden Ringen, das mit vielen Frustrationserlebnissen verknüpft ist. Hier sieht sich der Aufsichtsrat in seiner Fürsorgepflicht für die Mitglieder des Vorstands gefordert und bemüht sich, einer Überlastung der beiden Vorstände entgegenzuwirken.

Erfreulich war die gemeinsame Weiterarbeit an einer langfristigen strategischen Ausrichtung der Genossenschaft, die in mehreren Extrasitzungen 2023 und 2024 zu einem gemeinsamen Selbstverständnis führte. Im Ergebnis stehen einige Vorschläge für Maßnahmen zur Sicherung der langfristig gemeinwohlorientierten Zwecke der Genossenschaft, die unter anderem mit den vorgeschlagenen Satzungsänderungen erreicht werden sollen (siehe den Extrabericht über den Strategieprozess).

Die wesentlichen Aspekte der Aufsichtsratsstätigkeit im Jahr 2023 werden im Folgenden in Stichpunkten genannt.

I Mitglieder und Bestellung

Im Geschäftszeitraum 2023 gab es bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats keine Veränderungen. Seine Zusammensetzung findet sich hier:

→ www.studentendorf.berlin/about-us/co-op/

II Sitzungen / Sitzungsprotokolle

2023 fanden insgesamt fünf reguläre Aufsichtsrats- und zwei Strategiesitzungen statt, an denen jeweils auch die Vorstandsmitglieder teilnahmen. Die Sitzungen wurden gemäß § 25 der Satzung ordnungsgemäß protokolliert.

III Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgabe, den Vorstand bei seiner Arbeit für die Genossenschaft zu unterstützen und zu fördern, zuverlässig wahrgenommen und hat sich im Rahmen seiner Überwachungspflicht auf regelmäßigen Sitzungen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Über kurzfristig eingetretene wesentliche Ereignisse informierte der Vorstand den Aufsichtsrat auch zwischen den regulären Sitzungsterminen.

IV Wichtige Beschlüsse des Aufsichtsrats

Gemäß § 26 der Satzung der Studentendorf Schlachtensee eG beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Sitzung:

- Umgang mit deutlich gestiegenen Energiekosten und damit verbundenen Nachforderungen des Versorgers
- Budgetierung des Sanierungsvorhabens der Häuser 1-3-7
- Jahresabschluss per 31. 12. 2022
- Durchführung der Generalversammlung 2023
- Freigabe von Planungsmitteln für die Sanierung der C-Häuser-16-19-11 sowie für den potenziellen Neubau Haus 29-30 im Studentendorf Schlachtensee
- Anpassung des Generalmietvertrags für das Studentendorf Adlershof
- Beitritt zur neugegründeten StadtWatt eG
- Beitritt zum Aktionskreis Energie
- Vorbereitungen der Bewerbungen im Rahmen des Förderprogramms „Junges Wohnen“ für die Projekte Haus 29-30 und PINEL DOM5
- Vorbereitung der Bewerbung um Mittel der Nationalen Städtebauförderung für H 14
- Spenden für Stipendiaten der FUB und HUB im Rahmen des Deutschlandstipendiums

Der Wirtschaftsplan 2024 einschließlich der mittelfristigen Finanzierungsplanung wurde in seinen wesentlichen Positionen auf der Sitzung im November erörtert und beschlossen.

V Jahresabschluss und Prüfbericht zum 31.12.2023

Der noch ungeprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand am 9. April 2024 zur Prüfung vorgelegt und erläutert. Der Jahresverlust von 2022 konnte ausgeglichen und mit 35.388,10€ ein positives Ergebnis erzielt werden. Der Aufsichtsrat begrüßte und genehmigte den Jahresabschluss.

Der Prüfbericht des Prüfungsverbandes für klein- und mittelständische Genossenschaften e.V. für das Geschäftsjahr 2023 wurde dem Aufsichtsrat am 28. Mai 2023 vorgestellt. Er kam im Ergebnis zu keinerlei Einschränkungen.

VI Strategie

Aufsichtsrat und Vorstand haben 2023 weiter an einer Strategie für die langfristige Vermögenssicherung der Genossenschaft sowie deren gemeinwohlorientierte Ausrichtung gearbeitet. Dabei wurden die Vor- und Nachteile von anderen Rechtsformen hinsichtlich dieser Zielsetzungen mit den Möglichkeiten der Genossenschaft verglichen und verschiedene Ansätze zur Erweiterung der Mitgliedschaft und der Eigenkapitalbasis diskutiert. Der Strategieprozess wurde im ersten Quartal 2024 fortgesetzt und mündete in einem Bericht an die Mitglieder und in den vorgeschlagenen Satzungsänderungen.

VII Fazit

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank für die geleistete Arbeit aus. Vorstand und Mitarbeitende haben gemeinsam die vielen Herausforderungen der Geschäftstätigkeit gemeistert und das Jahr mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Dem Vorstand gelingt es, sowohl das tägliche Vermietungsgeschäft, die laufenden Sanierungs- und Instandhaltungserfordernisse als auch umfangreiche strategische Anforderungen zur Zukunftssicherung zu bewerkstelligen. Die hohe Leistungsbereitschaft und das erfolgreiche Wirtschaften der beiden Vorstände verdient große Anerkennung. Die kaufmännisch sorgfältige und strategisch kluge wie weitsichtige Geschäftsführung ist auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und Sicherung des Zwecks der Studentendorf Schlachtensee eG gerichtet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses mit einer Bilanzsumme von 35.795.955,39€ sowie den Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 295.373,36€ abzüglich des Verlustvortrages in Höhe von -255.985,26€ und der Einstellung von 4.000€ in die Ergebnisrücklage als Bilanzgewinn in Höhe von 35.388,10€ auf neue Rechnung. Zudem empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung die Entlastung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2023.

Berlin, 28. Mai 2024

Für den Aufsichtsrat:

Dr. Barbara König
Aufsichtsratsvorsitzende

Mathias Stieb
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender



Die Genossenschaft Studentendorf Schlachtensee eG weiterentwickeln

Die Retter des Studentendorfs Schlachtensee hatten 2002 vor allem den Kampf gegen den Abriss im Sinn – aber nicht nur. Mit der Gründung einer Genossenschaft als Vehikel in ihrem Kampf verbanden sie auch die Vorstellung, ihre Ideale und Ziele dauerhaft zu verfolgen und der gemeinsamen Unternehmung eine widerstandsfähige Form zu geben. Sie suchten nach Möglichkeiten, das Studentendorf und ihr Engagement für mehr studentisches Wohnen auf Dauer zu sichern.

Die Genossenschaft mit ihren demokratischen Selbstbestimmungsstrukturen, der Gleichberechtigung ihrer Mitglieder und der Akzeptanz als Wirtschaftsunternehmen bot sich dafür ideal an. Aber die Studentendorf Schlachtensee eG ist keine typische Wohnungsgenossenschaft, ihr Zweck hat mehr ideellen Charakter, ihre Mitglieder setzen sich vor allem für eine Idee ein: Für eine bessere Wohnungsversorgung von Studierenden, von denen selbst jedoch nur wenige Mitglied in der Genossenschaft werden. Das liegt nicht daran, dass sie es nicht könnten, sondern daran, dass sie oft nur verhältnismäßig kurze Zeit verweilen, sie mit Studium und Orientierung in der großen Stadt oft schon völlig ausgelastet sind oder ihre Interessen woanders liegen.

Dadurch blieb die Zahl der Genossenschaftsmitglieder recht klein. Nach 22 Jahren muss man sogar befürchten, dass die Mitgliederzahl schrumpft – weil das Interesse schwindet oder Mitglieder sterben. Was bedeutet das für die Genossenschaft und das Ziel, sie auf Dauer zu bewahren?

Resilienz des gemeinsamen Unternehmens stärken

Diesen Fragen stellt sich der Aufsichtsrat schon lange. Bereits in seiner alten Besetzung suchten die Mitglieder des Aufsichtsrats nach Lösungs-ideen. Nach einem langen Diskussionsprozess in mehreren Strategiesitzungen ist der jetzige Aufsichtsrat schließlich zu einem guten Ergebnis gekommen, mit welchen Schritten die Studentendorf Schlachtensee eG weiterentwickelt und zugleich gestärkt werden soll.

Unter anderem prüfte der Aufsichtsrat eingehend Rechtsformalternativen auf der Suche nach Vorteilen für die nachhaltige Sicherung der eigentlichen Gründungsidee und der Partizipation im Unternehmen. Im Ergebnis befand der Aufsichtsrat jedoch, dass alle Argumente für die Beibehaltung der Rechtsform Genossenschaft sprechen, die entsprechend gestärkt werden soll. Um sie resilienter und im Idealfall auch noch partizipativer zu machen, sind ein paar Verbesserungen jedoch sinnvoll.

Partizipation ausbauen

Um die eigentlichen Nutzerinnen, die Studierenden und gegebenenfalls auch Menschen in anderen Ausbildungsformen stärker in die Genossenschaft zu integrieren, soll das bestehende Tutor*innenmodell ausgebaut werden. Schon bestehende Strukturen wie zum Beispiel die Auftaktpartys sollen genutzt werden, um über die Genossenschaft aufzuklären. In Workshops sollen mit den Tutor*innen, Mitarbeiter*innen und Bewohner*innen Ideen entwickelt werden, wie die Beteiligung der jungen Menschen gestärkt, wie die Kommunikation erweitert und welche Themen stärker fokussiert werden können, um Identifikation und Gemeinschaftsgefühl zu erreichen und Partizipation zu fördern.

Der Aufsichtsrat will das Selbstverständnis in der Genossenschaft festigen, dass die Beteiligung der Bewohner*innen und gegebenenfalls auch von Alumni ein wichtiges Ziel ist und auch entsprechende Ressourcen benötigt. Über eine gestärkte Identifikation mit der Genossenschaft, ihrer Idee und auch ihren Potenzialen für Mitgestaltung kann über längere Sicht im besten Fall auch die Zahl der Mitglieder erhöht werden.

Satzung offener und resilienter gestalten

Darüber hinaus schlägt der Aufsichtsrat aber auch ganz konkret die Anpassung der Satzung in ein paar Punkten vor:

- *Zum einen soll die dauerhafte gemeinwohlorientierte Ausrichtung der Genossenschaft und die Sicherung ihres Vermögens dadurch abgesichert werden. Dafür sollen insbesondere die Fälle der Auflösung und des Rechtsformwandels so geregelt werden, dass das Vermögen an eine gemeinnützige Einrichtung geht – eine individuelle Verwertung also ausgeschlossen wird. Diese Anpassung wäre vermutlich auch eine Voraussetzung für die mögliche Nutzung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit.*
- *Zudem schlägt der Aufsichtsrat eine Weitung des Satzungszweckes vor, der aktuell nur die Schaffung und Bewahrung „akademischen Wohnens“ beinhaltet. Dadurch sind sinnvolle Erweiterungen der Zielgruppen zum Beispiel auf Wohnen für Auszubildende bisher ausgeschlossen.*
- *Um zukünftig zum Beispiel eine Vertretung der Studierenden, aber auch akademische Institutionen nicht nur als Mitglied aufnehmen, sondern auch in den Aufsichtsrat integrieren zu können, soll diese Möglichkeit in der Satzung verankert werden.*
- *Und nicht zuletzt stellt sich die Frage, ob sich die Studentendorf Schlachtensee eG, um diesen weiter gefassten Zielen Rechnung zu tragen, umbenennen sollte? Aktuelle Vorschläge reichen von „Studentendorf eG“ über „Junges Wohnen Berlin-Brandenburg eG“ bis zu „Student Housing Coop Berlin eG“.*

Diskussion bei der kommenden Mitgliederversammlung

Diese Vorschläge und alle anderen Punkte sollten auf der kommenden Mitgliederversammlung besprochen werden. Wir freuen uns, den Diskussionsprozess fruchtbar zu einem Ergebnis gebracht zu haben, auf dessen Grundlage nun weitere Schritte zur Weiterentwicklung der Genossenschaft als wichtige Akteurin für eine menschenfreundliche Stadtentwicklung gegangen werden können. Wir sind gespannt, auf welche Resonanz unsere Vorschläge stoßen werden, und freuen uns auf die Diskussion.

**Der Aufsichtsrat
der Studentendorf Schlachtensee eG**

Die Tutorenarbeit in unseren Studentendörfern –

und was sie eben auch mit Demokratie zu tun hat

Dem einen und der anderen war die Aufregung anzumerken, an diesem heißen Septembertag, als vier Tutor*innen beim Mitarbeitertag der Studentendörfer ihr übers Jahr erarbeitetes Handbuch zur Tutorenarbeit vorstellten und erläuterten. Das Online-Handbuch ist ein echtes, von allen gemeinsam erstelltes Work in progress, in das laufend weitere Erfahrungen und Erkenntnisse einfließen. Das Handbuch erfasst alle Routinen und Aufgaben der Tutorenarbeit in den Dörfern und hält die bislang gemachten Erfahrungen und Verfahrensweisen fest. Wie werden neu Einziehende begrüßt und begleitet? Wie plane ich ein Event? Welche Events sind besonders beliebt? Welches Verhalten wird von einer Tutor*in erwartet, im Dorf/auf Ausflügen/bei Events? Wie soll die Social-media-Arbeit gestaltet werden, wie stellen sich die Dörfer online dar? Im Handbuch sind auch alle Antworten auf die häufigsten Fragen der Bewohner*innen zusammengetragen, nach der polizeilichen Anmeldung, einer Sozialversicherungsnummer, über die Arztsuche bis zum Rundfunkbeitrag. Die Tutorinnen und Tutoren bringen mit Hilfe dieses Online-Tools eine sinnvolle Routine in ihren Arbeitsalltag, und keine kostbare Erfahrung geht mehr verloren, selbst wenn ein Tutor seine Stelle verlassen sollte.

Der Aufbau stabiler Strukturen und einheitlicher Abläufe erscheint erst recht sinnvoll vor dem Hintergrund, dass die studentischen Tutorinnen und Tutoren oftmals selbst Berufsanfänger sind und nicht viel länger in unserem Land leben als diejenigen, um die sie sich kümmern. Zu Beginn des Tutorenmodells standen die Tutoren vor der Herausforderung, ihre Rolle und Aufgabenbereiche immer wieder definieren zu müssen. Nun, nach drei Jahren, konnten einheitliche Abläufe etabliert werden, was die Arbeit für die Bewohnerinnen und Bewohner maßgeblich verbessert hat und die Gemeinschaft innerhalb der Studentendörfer nachhaltig stärkt.

„Irgendeiner hat immer eine Idee“

Diese Gemeinschaft herzustellen ist immer wieder eine wunderbare und wichtige Erfahrung. Eine iranische Tutorin berichtete, dass sie einer Landsfrau, die über einem Brief der GEZ fast verzweifelte und sich allein völlig überfordert fühlte, helfen konnte. Der tolle Support sprach sich schnell herum und die Tutorin bekam viele Hilfe-Anfragen. „Wir haben uns dann alle im Projektraum getroffen. Nachdem wir ein paar Fragen beantwortet hatten – irgendeiner hatte immer eine Idee oder Erfahrung -, machte das wohl allen Mut. Wir saßen dann noch länger vor unseren Laptops, jeder kümmerte sich um sein Anliegen. Aber es tat so gut, in der Gruppe und endlich nicht mehr allein zu sein!“ Und die Tutorin räumte auch noch ein, dass sie selbst sich wunderbar „auftanken“ konnte in dieser Gruppensituation: „Es hat mir sehr großen Spaß gemacht, das werde ich nun regelmäßig anbieten.“

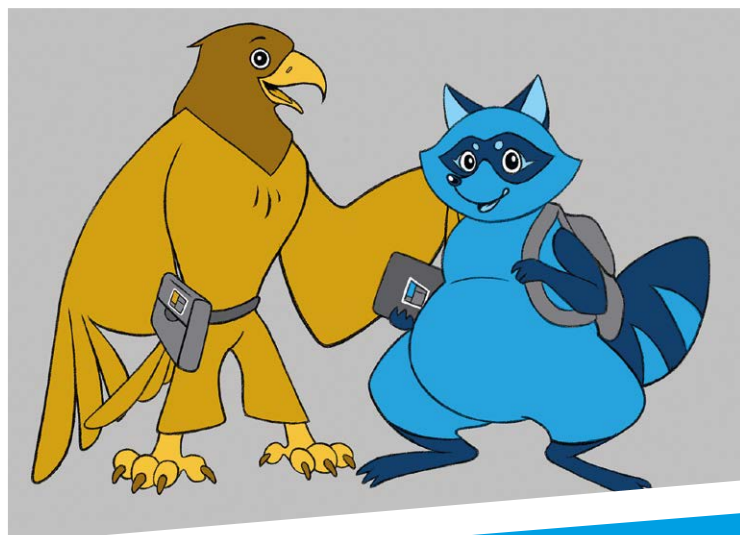
Mit dem Handbuch wurde also ein wichtiges Hilfsmittel für den dörflichen Alltag erarbeitet. Bei einem wesentlichen Aspekt der Tutorenarbeit allerdings vermag es nicht zu helfen: bei den oftmals nicht einfachen Konfliktgesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern. Dabei geht es vor allem um Sauberkeit, Lautstärke oder allgemein adäquates Verhalten. Im Lauf des letzten Jahres wurde zunehmend deutlich, dass sich die Tutorinnen und Tutoren in ihrer Schlichterrolle sehr herausgefordert, sogar ratlos fühlen, nicht zuletzt auch, weil ihr Arbeitsplatz auch ihr Wohnort ist und sie Job und Privatleben vereinbaren müssen.

Das Vermietungsbüro kennt solche und andere Konfliktsituationen seit vielen Jahren, und ist, was die Kommunikation mit der internationalen Bewohnerschaft betrifft, selbst mit großen Herausforderungen konfrontiert. So kam die Idee auf, in einem gemeinsamen Workshop zur gewaltfreien Kommunikation Grundlagen der Konfliktlösung zu erarbeiten und gleichzeitig das gegenseitige Verständnis und den Teamzusammenhalt zu stärken. An zwei Tagen lehrte eine sehr erfahrene Trainerin, was wölfische von Giraffensprache unterscheidet und Gefühl von Bedürfnis. In Rollenspielen wurden „klassische“ Konfliktgespräche nachgestellt und manche aufkeimende Emotion war dabei nicht unbedingt geschauspielert. Denn, so resümierte eine Kollegin aus dem Vermietungsbüro abschließend: „Mir wurde grade schlagartig klar, wie schwierig es für alle Beteiligten ist, ein bewusstes, reflektiertes, gewaltfreies Konfliktlösungsgespräch auf Englisch zu führen. Sprache kann eine echte Wand sein!“

Gegen Ende des Workshops neigte sich dann auch die Energie der Teilnehmer*innen. Die Trainerin ermunterte den Kreis zu einer letzten Frage. Die russische Tutorin fasste sich ein Herz und stellte sie: Sie habe viel gelernt in den letzten zwei Tagen, viel Neues gehört, das sie versuche, künftig anzuwenden. Nur eines sei ihr nicht klar: Wie sie in der Tutorenrunde, unter lauter Gleichgestellten, denn gewaltfrei einen der vielen nötigen Beschlüsse fassen sollten, ohne Wolfsprache, ohne Hierarchie?

Die Frage wurde an die Runde weitergegeben und die Antworten waren so vielzählig wie unterschiedlich, von Redezeit-Begrenzung, über Abstimmung hin zu Aufteilung in Zuständigkeiten.

Ich war der Studentin sehr dankbar für ihre Frage, sie führte mich gedanklich von Wegen gewaltfreier Kommunikation zurück zu unserem Gemeingut Demokratie, und dass und wie wir sie immer bewusst einüben müssen, wenn wir sie weiter bestehen lassen wollen.



oben: Haus 5 im Studentendorf Adlershof; **Foto:** Thomas Bruns

mitte: Endlich Frühling! Angrillen im Studentendorf Schlachtensee; **Foto:** Tutorenteam

unten: Das sind unsere neuen Maskottchen, links Alex, der Adler, rechts Schlacthi, der Waschbär. Eine Tutorin, Film-Studierende mit Schwerpunkt Animationstechnik, verzierte spontan eine dröge To-do-Liste auf einem Flipchart: Schlacthi war geboren! – und durfte natürlich nicht solo bleiben. Online und als GIF werden die beiden bereits rege genutzt. **Grafik:** Tutorin Alice

Organe & Gremien der Genossenschaft

Vorstand

Andreas Barz
Vorstandsvorsitzender

Jens-Uwe Köhler
Finanzvorstand

Carsten Berger
Schriftführer, BVV Steglitz-Zehlendorf
für Bündnis 90/Die Grünen

Julia Gerometta
stellv. Schriftführerin,
Diplom-Geografin

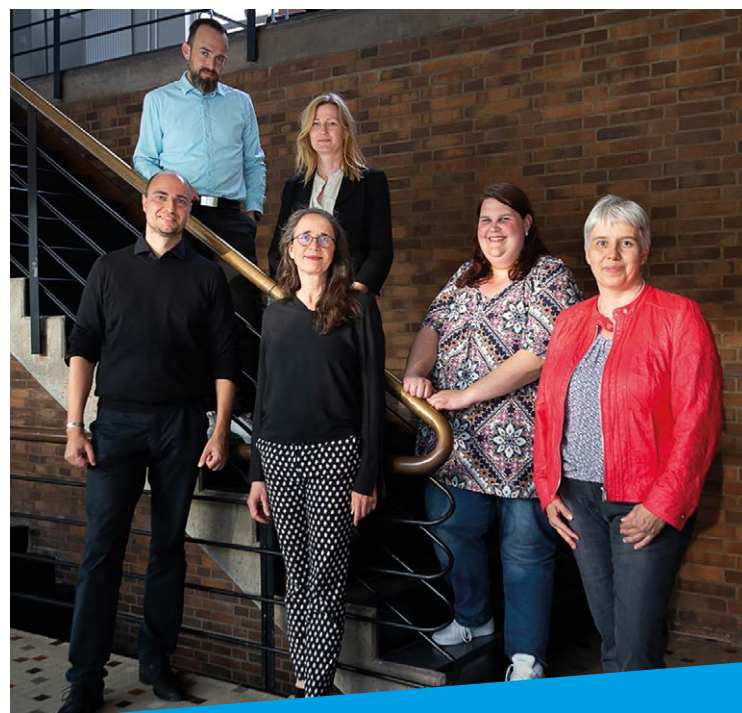
Annika Bühring
Studierende, ehem. Vorstand
der Studentenvertretung Schlachtensee

Dr. Andrea Bör
Kanzlerin der Freien Universität Berlin,
Vorstand IBZ Berlin e. V.

Aufsichtsrat

Dr. Barbara König
Aufsichtsratsvorsitzende,
Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“, Geschäftsführerin Berliner
Genossenschaftsforum e. V.

Mathias Stieb
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,
Real Estate Consultant und Lean Expert



Der Aufsichtsrat
vorn, von rechts nach links: Dr. Andrea Bör, Annika Bühring,
Dr. Barbara König (AR-Vorsitzende), Carsten Berger (Schriftführer)
hinten, von rechts nach links: Julia Gerometta, Mathias Stieb (stellvertr. AR-Vorsitzender)
Foto: Kevin Fuchs

Impressum

Redaktion und Text

Andreas Barz, Jens-Uwe Köhler, Dr. Bettina Widner

.....

Bildquellen

Thomas Bruns

Tutoren-Team

Kevin Fuchs

Felix Kumpfe

P. Pleul

.....

Gestaltung

Atelier Hurra, Luisa Le van

.....

Hinweise zum Jahresbericht

Der Vorstand der Studentendorf Schlachtensee eG hat gemäß §264 (1), Satz 3, und in Verbindung mit §267 HGB von der Aufstellung eines Lageberichts abgesehen. Der hier veröffentlichte Geschäftsbericht verfolgt die Intention, die Mitglieder der Schlachtensee eG sowie die Partner der Genossenschaft umfassend über die wesentlichen Ereignisse des Geschäftsjahres 2023 zu informieren.

Häuser 9/10 (im Vordergrund) und Haus 4
(hinten links) im Studentendorf Schlachtensee
Foto: Thomas Bruns

