



Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008

Der Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 sowie wesentliche Entwicklungen im ersten Quartal 2009. Das Jahr 2008 wurde vor allem von zwei Faktoren geprägt: von den langwierigen Verhandlungen über das weitere Vorgehen mit dem Haus Christinenstraße 33, die schließlich in seinem Verkauf endeten, sowie von der Diskussion in der Genossenschaft über ihr zukünftiges Leitbild. Mit dem Zukauf des unbebauten Grundstücks Rigaer Straße 6/7 sicherte die WBG „Bremer Höhe“ eG den Fortbestand der dortigen Wagenburg. Erworben haben wir nach Abschluss der Gebäudesanierung außerdem das Grundstück Katzlerstraße 13, das bis dato nur gepachtet war.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft und des Eigenkapitals

1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 01.01.2008 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ 550 Mitglieder. Die Höhe des gezeichneten Eigenkapitals (Pflichtanteile der Mitglieder) betrug 2.877.656,10 €. Davon waren 2.773.798,22 € eingezahlt. Bis zum 31.12.2008 entwickelten sich diese Eckdaten wie folgt:

Anzahl der verbleibenden Mitglieder:	561
Gezeichnetes Eigenkapital:	3.105.662,36 €
Gezahltes Eigenkapital:	2.956.983,91 € (95,21 %)
davon: der verbleibenden Mitglieder	2.919.303,89 €

Im Laufe des Jahres 2008 haben wir 43 neue Mitglieder aufgenommen. 19 Mitglieder schieden durch die Übertragung ihres Geschäftsguthabens an ein neues Mitglied aus. 10 Kündigungen wurden zum 31.12.2008 wirksam, ebenso wie drei Ausschlüsse. Mit einem Fünftel der Neuzugänge haben wir Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Dieser Umstand begründet das stagnierende Verhältnis von gezahltem Eigenkapital zu gezeichnetem Eigenkapital (im Vorjahr 95,6%). Daran wird sich auch in den kommenden Jahren vermutlich nichts ändern.

1.2 Entwicklung des Eigenkapitals

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote liegt mit 15,4% etwa 2,3% höher als im letzten Jahr.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

2.1 Stellung am Markt, Umsatzentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum in der WBG „Bremer Höhe“ eG ist nach wie vor sehr hoch. Über das ganze Jahr 2008 hinweg hatten wir eine Vermietungsquote von rund 99%; Leerstände gab es nur kurzfristig im Zuge von Wohnungswechseln. Lediglich im Haus Christinenstraße 33 wuchs der Leerstand im Laufe des Jahres bis zum Verkauf aufgrund des Zustands des Hauses auf ca. 30% an.

Die Stellung unserer Genossenschaft am lokalen Wohnungsmarkt ist als sehr gut einzuschätzen. Weiterhin deutlich spürbar ist der Mangel an größeren Wohnungen, nach denen unter den Mitgliedern eine große Nachfrage besteht.

Die Umsatzerlöse aus Mieten betragen im Jahr 2008 rund 2.428.000 €, das sind ca. 143.000 € mehr als im Jahr 2007. Die Steigerung ist vor allem auf den Mietertrag aus dem Objekt Katzlerstraße 13 (rund 105.000 €) sowie auf die um den Jahreswechsel 2007/2008 herum erfolgten Mieterhöhungen der Mieter im Bestand Bremer Höhe zurückzuführen, die bis zu diesem Zeitpunkt noch eine geringere Miete als 4,82 €/m² nettokalt zahlten.

Gleichzeitig sind die öffentlichen Aufwendungszuschüsse im Jahr 2008 planmäßig gegenüber 2007 um ca. 47.000 € auf 322.762 € gesunken.

Dem Mietertrag stand ein Kapitaldienst einschließlich Bearbeitungsgebühren der IBB von ca. 2.019.000 € gegenüber. Die Erhöhung von ca. 40.000 € ergibt sich aus den Darlehen für die Sanierung der Katzlerstraße 13.

Unter Berücksichtigung der Verwaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, Steuern und sonstigen Aufwendungen wie z.B. Erbbauzinsen (Katzlerstraße) von insgesamt ca. 461.000 € ergibt sich immer noch ein negatives Eigenwirtschaftlichkeitssaldo von ca. 52.000 €. Das sind zwar ca. 62.000 € weniger als im Jahr davor, aber dennoch heißt dies noch immer, dass die Mieterträge der Genossenschaft alleine ihre Kosten nicht decken. Hinzu kommt, dass die Aufwendungen für Instandhaltung und Steuern in den nächsten Jahren noch weiter steigen werden.

Die Liquidität unserer Genossenschaft kann somit kurz und mittelfristig als stabil eingeschätzt werden. Um eine langfristig gesicherte Zahlungsfähigkeit zu sichern, müssen aber weiterhin Maßnahmen der Kapitaldienstsenkung und/oder der Ertragsverbesserung erfolgen. Da wir dies nicht allein über Mieterhöhungen erreichen wollen, müssen wir uns der Aufgabe stellen, dies durch wirtschaftlich sinnvolle Investitionen zu erreichen.

Die über die Jahre hinweg kumulierten Forderungen aus Vermietung betragen im Jahr 2007 noch 83.201,21 €. Sie konnten durch konsequentes Forderungsmanagement im Jahr 2008 weiter auf 74.137,73 € gesenkt werden. Mietforderungen in Höhe von 2.196 € wurden als uneinbringlich abgeschrieben.

2.2 Eigenkosten, Bewirtschaftung und Betrieb

2.2.1 Instandhaltung

Wie bereits in den ersten beiden Bauabschnitten erfolgt, führten wir im November 2008 auch in den Pappelhöfen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist eine Schlussbegehung durch. Es wurden keine schwerwiegenden Mängel vorgefunden; die Abarbeitung der ein-

zelenen Mängel durch die Baufirmen läuft noch. Darüber hinaus führten wir vermehrt Instandhaltungen an solchen Bauteilen wie alten Fenstern oder Türen durch, die während der Sanierung nur überarbeitet, nicht erneuert worden waren. Der Instandhaltungsaufwand betrug insgesamt 2008 163.961 € und damit rund 32.000 € mehr als im Vorjahr. Der Instandhaltungszustand unserer Objekte ist dadurch als gut zu werten. Die in die langfristige Planung eingestellten Zahlen für die Instandhaltung tragen der Entwicklung des Aufwandes Rechnung.

2.2.2 Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Die Kosten für Löhne und Gehälter inklusive aller Nebenkosten wie Sozialabgaben und gesetzlichen Umlagen erhöhten sich erneut von ca. 132.000 € (2007) auf 149.000 € (2008). Die Erhöhung lag an der zehnmönatigen Doppelbesetzung der Stelle der Hausverwalterin, die notwendig war, um Frau Gedigks Eintritt in den Ruhestand hinreichend vorzubereiten. Das Arbeitsverhältnis mit Frau Gedigk wurde im November 2008 beendet. Für das laufende Jahr ist dementsprechend mit einer Reduzierung der Personalkosten zu rechnen.

Zum 31.12.2008 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- ein teilhauptamtliches Vorstandsmitglied (25 Wochenstunden)
- eine Sekretärin,
- eine Hausverwalterin,
- eine Hausreinigungskraft und
- drei geringfügig Beschäftigte im Bereich der sozialen Aktivitäten sowie der Büroreinigung.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft Honorarverträge mit einem zweiten Vorstandsmitglied über 15 Wochenstunden sowie einer Buchhalterin, die 2008 nur nach Bedarf gekommen ist. Seit der Mitgliederversammlung im Februar 2005 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Kosten für die freien Mitarbeiter sowie die Aufwandsentschädigungen finden sich in den Verwaltungskosten wieder.

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich für ihren persönlichen Einsatz bedanken.

Die übrigen Verwaltungskosten konnten 2008 gegenüber 2007 um ca. 14.000 € auf ca. 111.000 € gesenkt werden. Die Verwaltungskosten betragen inklusive der Aufwendungen für das Personal 2008 insgesamt ca. 260.000 €. Bezogen auf die 600 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 433 € pro Einheit im Jahr 2008. Hier von entfallen ca. 70 € auf rein genossenschaftliche Belange wie die Erstellung des Mitteilungsblattes, Sommerfeste und ähnliches.

2.2.3 Betriebskosten

Die Betriebskosten haben sich von ca. 781.000 € im Jahr 2007 um knapp 94.000 € auf rund 875.000 € im Jahr 2008 deutlich erhöht. Die Gründe liegen vor allem in enorm ge-

stiegenen Energiekosten für Wärme und Strom, aber auch in einer fast 15%igen Kostensteigerungen alleine bei der Wasserver- und entsorgung.

3. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

3.1 Baumaßnahmen

Im Frühjahr 2008 wurden die letzten Baumaßnahmen in der Katzlerstraße 13 in Berlin-Schönberg abgeschlossen; zuletzt wurde der Gemeinschaftsraum in der ehemaligen Tor-durchfahrt des Hinterhauses eingerichtet. Das Haus war bereits vorher vollständig vermietet; die Mieterträge sind so gestaltet, dass sie sämtliche Kosten des Hauses einschließlich der Finanzierungskosten abdecken. Die Baukosten für die Sanierung des Hauses beliefen sich insgesamt auf 1.670.493 €, davon fielen noch rund 460.000 € im Jahr 2008 an.

Weitere Baumaßnahmen sind 2008 nicht erfolgt. Unsere Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2008 jederzeit gegeben.

3.2 Investitionen

Zum Jahresende haben wir das Grundstück der Katzlerstraße 13, das wir bis dahin nur gepachtet hatten, für 366.000 € vom Liegenschaftsfonds Berlin GmbH erworben. Erworben haben wir 2008 auch das Grundstück Rigaer Straße 6/7 in Berlin Friedrichshain für 180.000 €. Das Grundstück ist unbebaut. Wir haben mit dem Verein der dort befindlichen Wagenburg Convoi Constructions e.V. einen Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen. Der Verein wurde Mitglied unserer Genossenschaft und beteiligt sich an dieser mit 20 Anteilen.

Verkauft haben wir 2008 hingegen das Haus Christinenstraße 33 in Berlin Prenzlauer Berg, das wir Jahr 2006 im Einvernehmen mit den dortigen Bewohnern erworben hatten. Nachdem sich der Pilzbefall an den Holzteilen im Haus wesentlich größer erwies als erwartet, konnte die geplante kostengünstige Sanierung nicht mehr realisiert werden. Den von der Genossenschaft vorgeschlagenen alternativen Sanierungsmodellen stimmte keine Mehrheit der Bewohner zu, weshalb sich die WBG „Bremer Höhe“ eG nicht mehr in der Lage sah, eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung durchzuführen. Das Haus wurde für den Preis von 700.000 € inkl. der bereits erbrachten Planungsleistungen und Gutachten verkauft.

3.3 Investitionsplanung

Für das Jahr 2009 haben die Gremien der Genossenschaft weitere Investitionen vorgesehen. Eine kleinere Maßnahme, der Umbau einer frei gewordenen, während der Sanierung kaum berührten Wohnung inkl. eines Gewerberaums in eine familiengerechte Wohnung sowie einen Gemeinschaftsraum für die Genossenschaft findet aktuell statt und wird Mitte April beendet sein. Die voraussichtlichen Kosten für die Maßnahme liegen bei 110.000 €.

Ein weiteres Vorhaben, das aktuell eingehend geprüft wird, ist der Kauf des Stadtgutes Hobrechtsfelde bei Berlin Buch. Vor ca. drei Jahren kam den Bewohnern des Dorfes zu Ohren, dass die nunmehrige Eigentümerin, die GESOBAU den Ort verkaufen wolle. Eine Initiative von rund 30 Bewohnern arbeitet seither an einem Genossenschaftsmodell für das

Ensembledenkmal Hobrechtsfelde. Nachdem die Bemühungen, selbst als Genossenschaft den Ort zu erstehen, aus bilanziellen Gründen erfolglos blieben, fragten die ca. 30 Mitglieder der Bewohnerinitiative 2008 den Vorstand und Aufsichtsrat der „Bremer Höhe“ eG, ob und unter welchen Bedingungen ein Kauf der ca. 25 Hobrechtsfelder Gebäude für unsere Genossenschaft in Frage käme. Nach einem intensiven Abwägungs- und Prüfungsprozess in den vergangenen Monaten erkennen wir in diesem Vorhaben wesentliche Potenziale und Ressourcen für uns und für die Hobrechtsfelder. Durch die vorhandene Bewohnerschaft (und deren Mietzahlungen) ist die Wirtschaftlichkeit des Projektes gegeben; im nächsten Schritt werden wir anhand einer Bestandsaufnahme detailliert den Umfang des Sanierungskonzeptes überprüfen, um die bisher positive Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Projekt fundiert abzusichern. Neben der Entwicklung einiger leer stehender Gebäude und der ökologisch sinnvollen Sanierung der bewohnten Häuser bietet das Dorf noch diverse Entwicklungsmöglichkeiten, die auch für andere Genossenschaftsmitglieder attraktiv sein können.

Darüber hinaus prüft die WBG „Bremer Höhe“ immer wieder zum Kauf stehende, sanierungsbedürftige Immobilien innerhalb Berlins, um – gemäß dem 2008 von den Mitgliedern beschlossenen Leitbild der Genossenschaft - mit weiteren Objekten ggf. die große Nachfrage ihrer Mitglieder nach Wohnraum befriedigen zu können. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts war jedoch kein weiteres realisierbares Vorhaben darunter.

4. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Die Mitgliederversammlungen im Geschäftsjahr waren satzungsgemäß einberufen und durchgeführt. Die Beschlüsse wurden satzungsgemäß gefasst.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden im Abstand von ca. acht Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden über die laufenden Entwicklungen. Aufsichtsratsvorsitzender und Vorstand sprachen sich regelmäßig ab. Die Protokollierung der Sitzungen war vollständig, die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst und protokolliert. Die Zusammenarbeit funktionierte gut.

5. Genossenschaftliches Miteinander

Die Konzentration auf das genossenschaftliche und nachbarschaftliche Miteinander in unseren Beständen setzten wir auch 2008 fort. Hervorzuheben ist hier vor allem die intensive Diskussion des von Vorstand und Aufsichtsrat entwickelten „Strategiepapiers“, die im Beschluss dieses Leitbildes auf der Mitgliederversammlung im November 2008 mündete. Auch die Arbeit der 2007 gegründeten Bürgerinitiative „Rettet die Straßenbäume“ gipfelte erfolgreich in der fast vollständigen „Wiederaufforstung“ der zuvor gefälltten Straßenbäume im Herbst 2008.

Mit der Einrichtung eines Gemeinschaftsraums wollen wir auch alle anderen Initiativen, Arbeitsgruppen und Gemeinschaften in unserer Genossenschaft bestärken, ihre Arbeit fortzusetzen. Auch für neue Ideen ist hier der passende Raum. An dieser Stelle sei allen engagierten Mitgliedern herzlich gedankt.

6. Schlussfolgerungen, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Trotz der Wirtschaftskrise konnte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG im Jahr 2008 sehr gute Ergebnisse erzielen. Auch die Aussichten sind positiv. Besonders erfreulich war 2008 die sehr konstruktiv verlaufene Diskussion der Entwicklungsziele und des Leitbilds der Genossenschaft, die zeigten, dass die Mehrheit der Mitglieder eine wirtschaftlich vernünftige Weiterentwicklung der Genossenschaft wünschen. Angesichts der Finanz- und Wirtschaftskrise erscheint eine Investition in weitere Objekte neben der sorgfältigen Pflege der vorhandenen Bestände der richtige Weg zu sein.

Das langfristige Ziel, die bezahlbaren Mieten zu stabilisieren und dennoch die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft nicht zu gefährden, bleibt dabei oberste Priorität des wirtschaftlichen Handelns. Wir weisen wiederum auf die langfristigen Risiken, die sich aus der nicht absehbaren Mietentwicklung und dem verbleibendem Zinsänderungsrisiko des Jahres 2015 ergeben, hin. In diesem Jahr läuft die Zinsbindung für das stark subventionierte Erwerbsdarlehen der Bremer Höhe i. H. v. dann ca. 9 Mio. Euro aus. Wir prüfen alle Möglichkeiten, diese Risiken zu minimieren, z.B. durch vorzeitige Tilgungen, Umschuldungen aber eben auch sinnvolle Investitionen.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres

Nach Beendigung des Geschäftsjahres gab es außer den genannten keine weiteren Ereignisse, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft haben.

Berlin, 03.04.2008

Ulf Heitmann
- Vorstand -

Dr. Barbara König
- Vorstand -