

Das Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ eG

höehe 3/14



Schönhauser Allee 59 – Einigung erreicht!

Schizophrene Mietenpolitik – BIMA lässt Mieterinitiative keine Chance

Mitteilungsblatt in neuem Gewand

Mit dieser Ausgabe hat das bisher sperrige Mitteilungsblatt ein neues Layout und einen neuen Namen erhalten: hoehe. Sinn und Zweck dieses Wandels ist in erster Linie eine erhöhte Lesefreundlichkeit. Auch inhaltlich sind einige (wenige) Änderungen geplant, manche auch schon umgesetzt.

Inhalt

3	Bundeswehrverband zieht aus – wir ziehen ein!	15	Mitteilungsblatt in neuem Gewand
4	Fotowettbewerb für den Kalender 2015	15	Fußballturnier
4	Nach der Versammlung ist vor der Versammlung	16	Sommerkino
5	Mieter bleiben Mieter	16	Sommerfest und Sanierungs-Jubiläum in der Liebig15
6	Baustellenüberblick Hobrechtsfelder Dorfstr. 39/40 Hobrechtsfelder Dorfstr. 43/44 Rauch-Haus	18	Wie wohne ich richtig?
9	Jahresabschluss 2013	19	Willkommen
		19	Laub frei!
		20	Termine, Verwaltung, Impressum

Bundeswehrverband zieht aus – wir ziehen ein!

Im Mitteilungsblatt 2/14 und im Newsletter 07-2014 haben wir darüber informiert, dass uns der Deutsche Bundeswehrverband (BWV) das Grundstück mit Gebäude Schönhauser Allee 59 angeboten hat. Die Bedeutung dieses Grundstücks für die Lebenssituation der 170 in den Schönhauser Höfen wohnenden Haushalte mit etwa 90 Kindern – Tendenz steigend – ist so außerordentlich und die Kaufoption so einmalig, dass Aufsichtsrat und Vorstand nach langer Diskussion zu dem Ergebnis gekommen sind, für den Erwerb dieses Grundstücks sowohl unsere genossenschaftlichen Reserven zu aktivieren als auch die Mitglieder um finanzielle Unterstützung zu bitten. Mit Stand vom 17. September haben sich ca. 70 Mitglieder bereit erklärt, dafür 310.000 € über zusätzliche Genossenschaftsanteile und zweckgebundene Mitgliedsdarlehen zur Verfügung zu stellen. Außerdem sind ca. 10 Familienangehörige von Mitgliedern der WBG „Bremer Höhe“ eG beigetreten. Wir danken an dieser Stelle allen, die sich ins Zeug gelegt haben.

Dieses hohe persönliche finanzielle Engagement unserer Mitglieder hat sich gelohnt: Nach dreimonatiger intensiver Verhandlung mit einigem Auf und Ab haben wir uns am 17. September mit dem BWV über den Erwerb des Kernstücks der Schönhauser Höfe geeinigt.

Wir nehmen wegen der Wichtigkeit dieses Grundstücks für unseren Kernbestand in Kauf, dass vorhandene Liquiditätspuffer zunächst aufgebraucht werden. Vorstand und Aufsichtsrat – und wohl auch die vielen

–
Kaufobjekt Schönhauser Allee 39



Mitglieder, die sich finanziell beteiligen – sind sich aber einig, dass dieses besondere Objekt diesen besonderen Aufwand Wert sein muss.

Bis Ende Oktober soll der Kaufvertrag abgeschlossen sein. Der sogenannte Nutzen-Lasten-Wechsel soll zum 30. Juni 2015 erfolgen. Bis dahin muss es uns gelingen, die ca. 1.130 m² Gewerbefläche zu vermieten, damit die Kapitalkosten und Kosten der Bewirtschaftung des Grundstücks gedeckt sind. Mitglieder, die sich für Gewerbeeinheiten (Wohnungsnutzungen sind nicht möglich) in dem Gebäude interessieren, können sich sofort bei uns melden.

Auf der Informationsveranstaltung am 5. November (s. S. 4) werden wir ausführlich über das Projekt informieren. Voraussichtlich im Januar 2015 werden wir mit den Mitgliedern der Schönhauser Höfe einen Workshop veranstalten, bei dem Ideen für die künftige Gestaltung und Nutzung des großen Innenhofes gesammelt und diskutiert werden sollen. Dabei müssen wir beachten, dass der Hof unter Denkmalschutz steht. Jede Veränderung, auch jede Zaun- und Maueröffnung muss von der zuständigen Denkmalbehörde genehmigt werden.

Ulf Heitmann/Barbara König

Fotowettbewerb für den Kalender 2015

Auch für nächstes Jahr soll es wieder einen Genossenschaftskalender geben, der bestückt wird mit den Fotos unserer Mitglieder. Dafür rufen wir zur nächsten Runde des alljährlichen Fotowettbewerbs auf!

Gesucht werden Fotos aus allen Beständen der Genossenschaft – Bilder von Menschen oder von Gebäuden, Portraits oder Gruppen, Weitblicke oder Nahaufnahmen. Die Fotos sollten möglichst im Querformat und in hoher Auflösung aufgenommen sein. Sie können per E-Mail an geschichtswerkstatt@bremer-hoehle.de oder an die Geschäftsstelle der WBG „Bremer Höhe“ eG in der Schönhauser Allee 59 b geschickt werden.

Einsendeschluss ist der 12. Oktober 2014. Die Fotos werden dann auf der Infoveranstaltung am 05. November ausgestellt und können von den anwesenden Mitgliedern bewertet werden. Alternativ werden Mitglieder, die den Newsletter erhalten,

ihre Stimmen für die besten Fotos auch über das Internet abgeben können. *BK*

Nach der Versammlung ist vor der Versammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung im Juni verlief so wie sie hieß – sehr ordentlich. Trotz Fußball-Weltmeisterschaft kamen 65 Mitglieder in den Gemeindesaal in der Cantianstraße; zusammen mit 16 Stimm-Vollmachten waren 81 Mitglieder auf der Versammlung vertreten – deutlich mehr als in den letzten Jahren. Die Beschlüsse wurden so wie vorgeschlagen gefasst, der Jahresabschluss (siehe Seite 9) bestätigt und Aufsichtsrat und Vorstand entlastet. Als neue Aufsichtsräte wurden die beiden wieder kandidierenden „alten“ gewählt: **Ute Zeckei und Stefan Tschöpe** vertreten die Mitglieder der Bestände in Lichtenberg und Schöneberg für weitere drei Jahre.

Die meisten Fragen warf das Kaufvorhaben des Grundstücks des Deutschen Bundeswehrverbands auf. Von den anwesenden Mitgliedern äußerten sich einige dahingehend, dass dieses Grundstück sehr wichtig für die Gesamtgenossenschaft sei. Die mitgebrachten Erklärungsformulare für eine freiwillige Erhöhung der Anteile oder zehnjährige Mitgliedsdarlehen wurden dann auch alle mitgenommen.

Damit war auch gleich eines der Themen für die traditionelle zweite Versammlung im Herbst bestimmt: **Diese wird am Mittwoch, den 05. November um 19:00 in der Bremer Höhle stattfinden.**

Da voraussichtlich keine formellen Beschlüsse anstehen, können wir die Versammlung als Informationsveranstaltung gestalten, bei der die laufenden Projekte, die Wirtschaftlichkeitsentwicklung und die zukünftigen Aussichten unserer Genossenschaft diskutiert werden können. Die Veranstaltung wird aber auch Raum für sonstige Fragen und Anliegen bieten. Wer ein bestimmtes Thema angesprochen haben möchte, kann dies bis zum 06.10.2014 dem Aufsichtsrat oder Vorstand mitteilen.

Das Protokoll der Mitgliederversammlung ist auf unserer Webseite unter Veröffentlichung zu finden.

BK

Mieter bleiben Mieter

Die ca. 50 Bewohnerinnen und Bewohner der Großgörschenstraße 25–27 und Katzlerstraße 10–11 (siehe Info-Blatt 2/2014, S. 3) werden keine Genossen. Nach monatelanger Arbeit der Interessensgemeinschaft IG GroKa waren ca. 70% der Haushalte bereit, Mitglied der „Bremer Höhe“ eG zu werden. Über 500.000 Euro Eigenkapital haben sie aufgebracht und viele haben sich verpflichtet, nach Kauf eine um **bis zu 25% höhere Miete** als bisher zu zahlen, damit wir gemeinsam der Bundesimmobilienanstalt (BIMA) ein möglichst hohes Kaufpreisangebot unterbreiten konnten. Ende Juli teilten wir der BIMA mit, dass wir 4,8 Mio. Euro für die beiden großen Eckhäuser böten. Das war immerhin das 20-fache der Jahresnettokaltmiete (JNKM). Üblich ist – je nach Lage am Kapitalmarkt – das 14–18fache. Die BIMA hatte einen Verkehrswert in Höhe von 7,1 Mio. Euro „ermittelt“. Das wäre das ca. 31-fache der JNKM, ein Betrag, der aus der Miete nicht wieder erwirtschaftet werden kann, selbst unter Ausnutzung aller gesetzlichen Mieterhöhungsspielräume. Diese Kaufpreisvorstellungen setzen also voraus, dass der Käufer die fünf Gebäude aufwertet, in Wohnungseigentum umwandelt und dann weiterverkauft oder sehr teuer neu vermietet. Damit hat der Käufer nicht nur einen Anreiz, sondern ist dazu gezwungen, die jetzigen Mieter – um es euphemistisch auszudrücken – zum Auszug zu motivieren.

Offenbar haben wir gerade zwei Bundesregierungen: Die eine setzt sich für ein bundesweites Mietenbündnis in den Großstädten ein, damit möglichst viel (noch) preiswerter Wohnraum erhalten bleibt und die andere sieht den einzigen Wert des Wohnraums in einem möglichst hohen Verkaufspreis.

–
Mieter der Großgörschen- und Katzlerstraße
im Gespräch mit Politikern



Es ist beängstigend, dass die politisch Verantwortlichen diesen absurden Widerspruch nicht auflösen. Es ist politisches Versagen, wenn die Bundesrepublik als höchstöffentliche Eigentümerin beim **Verkauf ihres Tafelsilbers** keinerlei soziale Kriterien an den Erwerb knüpft. Im Gegenteil, die BIMA hat die Bewohner schriftlich aufgefordert, den Verkaufsprozess nicht durch Transparente und aggressives Auftreten gegenüber Kaufinteressenten zu stören. Dabei ist besonders bemerkenswert der Satz: Sie, die BIMA, tue doch nur ihre gesetzliche Pflicht. Im September wird sich der Haushaltsausschuss des Bundestags noch einmal mit den aktuellen Verkäufen der BIMA befassen. Das ist bei Kaufpreisen von mehr als 5 Mio. Euro so vorgesehen. **Theoretisch könnte es sein, dass der Ausschuss den Verkauf noch stoppt.** Das Problem dabei: Die SPD müsste, um das, was sie politisch zugesagt hat umzusetzen, dann mit der Opposition von Grünen und Linken stimmen. Ob sie das tut und damit die Koalition riskiert???

Für unsere Genossenschaft endet erneut einer von vielen gescheiterten Versuchen der letzten Jahre, im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten preiswerten Wohnraum langfristig der Spekulation zu entziehen. Das ist schade, aber in Anbetracht der derzeitigen und vermutlich auch künftigen Immobilienpreise nicht zu ändern. *Ulf Heitmann*

Baustellenüberblick

Hobrechtsfelder Dorfstraße 43/44

Die Hülle ist gedämmt, das Dach ist fertig. Der Innenausbau ist gerade in vollem Gang. Die elektrische Ausstattung, die Fußböden und Fliesen sowie die Art der malermäßigen Instandsetzung konnten sich die beiden Bewohnerfamilien aussuchen. So wie es zurzeit aussieht, werden sie bis Mitte Oktober wieder in ihr Heim zurückkehren können. Termin und Kostenplan werden eingehalten.

Hobrechtsfelder Dorfstraße 39/40

Am 18. Juli hat uns die zuständige Denkmalpflegebehörde in Eberswalde die Genehmigung erteilt, das Haus nach unseren und den Vorstellungen der beiden Bewohnerhaushalte zu sanieren und einen rückwärtigen Anbau zu errichten. Bis 11. August waren die Vereinbarungen über die Erweiterung der Wohnflächen unterzeichnet und am 18. August konnte die Maßnahme beginnen. Dass das so schnell ging, hing mit unserer langfristigen Vorbereitung der Maßnahmen und der guten Kommunikation zwischen uns und den Mietern/Mitgliedern zusammen. Doch auch die beteiligten Baufirmen haben großen Anteil daran. Mit fast allen arbeiten wir seit langer Zeit bei verschiedenen Bauvorhaben gut zusammen.

Rauch-Haus

Dass es derzeit sehr schwer ist, Baufirmen mit hinreichender Kapazität und zu akzeptablen Kosten vertraglich zu binden, zeigt sich bei unserer derzeit größten Baustelle, dem Georg-von-Rauch-Haus in Kreuzberg. Die von uns beauftragten Architekten schreiben für jedes Gewerk bis zu 12 Firmen an, deren Interesse an einem möglichen Auftrag sie vorher telefonisch abgefragt haben. Dennoch haben wir bei nahezu allen Ausschreibungen Probleme, die im Rahmen der öffentlich geförderten Maßnahme erforderlichen drei Angebote zu erhalten. Trotz dieser Schwierigkeiten, die wir mit sehr vielen Bauherren und -frauen teilen, konnten wir den **Kostenplan bislang einhalten.** Den Bauablauf mussten wir allerdings kurzfristig in Absprache mit den Bewohnerinnen und Bewohnern ändern. Ursache dafür war die Lieferzeit für die Fassadenklinker. Sie beträgt zurzeit acht (!) Wochen. *UH*

–
Baustelle Hobrechtsfelder
Dorfstraße 39/40 vor 8,6,4
und 2 Wochen





Jahresabschluss 2013

Wie üblich veröffentlichen wir im 3. Heft des Jahres den Jahresabschluss des Vorjahres, also hier von 2013, wie er auf der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2014 beschlossen wurde.

Das wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft war auch 2013 positiv, wenn auch der Jahresüberschuss mit rund 209.000 Euro nur noch etwa halb so hoch ausfiel wie im Vorjahr. Während das erworbene Erbbaurecht für das Rauch-Haus in Kreuzberg aufgrund des geringen Gebäudewerts kaum zu einer Vermögenssteigerung geführt hat, sorgt die anhaltende Bautätigkeit dafür, dass die Vermögenswerte trotz Abschreibung nicht sinken. **Die Eigenkapitalquote stieg erneut** um 0,35 % auf 19,82 % leicht an; die Mitgliederzahl wuchs bis zum 01.01.2014 auf 651. Die Genossenschaft zahlte wegen des guten Vorjahresergebnisses im Jahr 2013 über 70.000 Euro Körperschaftsteuer.

Für das Jahr 2014 ist mit einem ähnlichen Ergebnis zu rechnen, wenn auch aufgrund der nunmehr auslaufenden Aufwendungszuschüsse, mit denen in den letzten 14 Jahren unsere Mieten vom Land Berlin subventioniert wurden, das Verhältnis von Ertrag zu Aufwand noch etwas schlechter wird. Aus diesem Grunde und wegen steigender Kosten im Verwaltungs- und Instandhaltungsbereich werden wir die **langfristig geplanten Mieterhöhungen** nach vierjähriger Pause 2015 durchführen. Die Dauernutzungsentgelte werden im Schnitt dennoch deutlich unter dem Mietspiegelmittelwert liegen.

Der Jahresabschluss, der erläuternde Bericht dazu sowie der Lagebericht des Vorstands und der Prüfbericht des Verbandes sind auch auf unserer Webseite unter www.bremer-hoehe.de einsehbar. BK/UH

Vorbemerkungen und Bescheinigung

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wurde aufgrund der vorgelegten Buchführung und Unterlagen sowie der erteilten Auskünfte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Prüfung der Buchhaltung erfolgte durch geeignete Stichproben, die Prüfung der Wertansätze des Sachanlagevermögens war nicht Gegenstand des Auftrages. Die als Anlage beigefügten allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G. und Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.) Roland Schubert, Steuerberater.

Berlin, den 14. März 2014

Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.), Roland Schubert, Steuerberater

–
Mitglieder in Aktion

WBG „Bremer Höhe“ e.G. – Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Euro	Euro	Euro	T Euro Vorjahr
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	3,00	3,00		0 0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.	38.963.173,55			38.220
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	13.128,04			14
3. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.478,02			13
5. Anlagen im Bau	1.192.160,64			711
6. Bauvorbereitungskosten	78.987,21			159
7. Geleistete Anzahlungen	0			1
		40.547.461,70		39.400
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	13.200,00	13.200,00	40.560.664,70	13 13 39.413
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.274.189,41	1.274.189,41		1.166 1.166
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Vermietung	32.819,74			19
2. Sonstige Vermögensgegenstände	115.539,81			11
		148.359,55		30
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Portguthaben	389,87			0
2. Kasse	709,20			3
3. Bankguthaben	1.107.959,16	1.109.058,23		1.500 1.503 2.699
			2.531.607,19	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			9.325,23	10
			43.101.597,12	42.122

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passiva	Euro	Euro	Euro	T Euro Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.116,52			31
– der verbleibenden Mitglieder	3.319.277,53			3.202
– aus gekündigten Geschäftsanteilen Euro 0,00				
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 151.358,99		3.362.394,05		3.233
II. Kapitalrücklage		99.467,33		95
III. Ergebnisrücklagen				
1. Satzungsmaßige Rücklage	3.110.313,59			2.910
2. Andere Ergebnisrücklagen	119.848,37	3.230.161,96		165
				3.075
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.798.144,18			1.537
2. Jahresüberschuss	209.466,79			420
3. Einstellung in die satzungsmäß. Rücklage	./.. 200.761,10			./.. 196
4. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	45.157,86	1.852.007,73		37
				1.798
Summe Eigenkapital			8.544.031,07	8.201
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil				
I. Sonderposten Sonderzuschuss		389.150,00		584
			389.150,00	584
C. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	47.299,48			26
2. Steuerrückstellungen	0	47.299,48		1
			47.299,48	27
				27
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	31.415.041,16			31.377
2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	428.400,00			352
3. Erhaltene Anzahlungen	1.275.073,52			1.202
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.440,41			5
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	179.405,54			292
6. Sonstige Verbindlichkeiten	738.579,69	34.072.940,32		11
			34.072.940,32	33.239
				33.239
E. Rechnungsabgrenzungsposten			48.176,25	71
			43.101.597,12	42.122

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	31.12.2013 Euro	31.12.2012 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.195.624,12	4.056.311,14
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	107.889,67	65.500,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	225.547,85	210.285,99
4. Gesamtleistung	4.529.061,64	4.332.097,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.454.254,17	./ 1.307.898,08
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 145.353,33	./ 143.044,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 27.738,66	./ 28.483,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen	./ 1.062.854,87	./ 1.027.446,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 152.832,87	./ 140.813,19
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.083,83	15.674,29
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.339.027,02	./ 1.114.090,60
11. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 41.993,42	./ 56.200,55
12. sonstige Steuern	./ 109.624,34	./ 109.546,04
13. Jahresüberschuss	209.466,79	420.248,75
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.798.144,18	1.536.484,12
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 200.761,10	./ 195.673,29
16. Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen	45.157,86	37.084,60
17. Bilanzgewinn	1.852.007,73	1.798.144,18

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB, der Satzung und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Bei der erstmaligen Aufstellung des Jahresabschlusses nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden die Vorjahreswerte auf Grund des Wahlrechts des Artikel 67 EGHGB nicht angepasst.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage I beigefügten Anlagespiegel.

2. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 a EStG im Jahr der Anschaffung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20% abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2013 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

3. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit Nennbeträgen angesetzt, die Laufzeiten betragen weniger als ein Jahr. Die in den unfertigen Leistungen ausgewiesenen Beträge betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr.

4. Für ein Erwerbsdarlehen wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2% der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühr wird auf den Zinsbindungszeitraum des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:

- Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung

Für die im Geschäftsjahr gezahlten sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2013 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

5. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil enthält einen im Geschäftsjahr 2006 freigegebenen Aufwendungszuschuss der IBB. Der Aufwendungszuschuss betrifft alle drei Bauabschnitte der Modernisierung der Bremer Höhe und wurde in voller Höhe (1,8 Mio Euro) zur Sondertilgung des Förderergänzungsdarlehens für den 2. Bauabschnitt eingesetzt. Er wird in einem Zeitraum von 9 Jahren bis zum Kalenderjahr 2015 aufgelöst.

6. In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr wurden gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

7. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:	Euro
bis 1 Jahr	2.460.053,47
1 Jahr bis 5 Jahre	3.815.046,49
über 5 Jahre	27.797.840,36

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

8. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Euro 194.600,00 aus der Auflösung des Sonderpostens Sonderzuschuss enthalten.

IV. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 4 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 2 Vollzeitbeschäftigte in der Hausreinigung und Haustechnik.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben in Euro
Stand 1.1.2013	628	3.202.144,29
Zugang 2013	44	
Übertragungen	-12	
Mitglieder zum 31.12.2013	660	3.362.394,05
davon Abgänge zum 31.12.2013	-9	43.116,52
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2013	651	3.319.277,53

Von den Mitgliedern zum 31.12.2013 wurden insgesamt Euro 3.362.394,05 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 128.928,30 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 151.358,99 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.513.753,04. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der: Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V., Boxhagener Str. 76/78, 10245 Berlin

4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:
Herr Joachim Frank (Dipl.-Sportwissenschaftler)
Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)
Frau Dr. Barbara König (Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)

5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:
Herr Gregor Jekel (Diplom-Geograf),
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe)
Herr Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler)
Frau Ute Zecke (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)
Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)

6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 21. März 2014
Vorstand

Mitteilungsblatt in neuem Gewand

Das Informationsblatt der WBG „Bremer Höhe“ eG hat inzwischen eine fast 15jährige Geschichte. Während die ersten Infoblätter zunächst reine Versammlungsaufrufe waren, beschreiben die Mitteilungen aus dem Jahr 2000, was eine Genossenschaft denn überhaupt sei. Ein Jahr darauf zierte plötzlich ein düsteres Logo den Kopf des Blattes und im Jahr 2003 entdeckten die Macher schließlich die Möglichkeit des Einsatzes von Bildern. Im Laufe der Zeit erweitert sich langsam aber sicher das Themenspektrum. Wohnungsangebote auf der letzten Seite sind allerdings schon seit vielen Jahren nicht mehr zu finden.

Die Mitteilungsblätter sind das wichtigste Instrument, um möglichst viele Mitglieder und Mieter **auf den neuesten Stand zu bringen**. Nicht zuletzt sind sie aber auch immer Dokumentationen und damit letztlich Würdigungen der diversen Aktivitäten der Genossenschaft. Mittlerweile hat sich die WBG „Bremer Höhe“ eG erweitert und weiterentwickelt, so dass die Überarbeitung des Mitteilungsblattes eine schlüssige Konsequenz ist.

Der grafische Umbau ist als Reaktion zu verstehen, der ermüdenden Bleiwüste, die immer wieder kritisiert wurde, ein Ende zu setzen und wenn möglich weiteres Interesse zu erzeugen. Die **hoehe** soll darüber hinaus auch thematisch erweitert werden. Es ist schließlich Anliegen der WBG, sich als funktionierendes Modell in stadt- und wohnungspolitischen Fragen zu positionieren. Statt des Editorials steht nun ein Leitartikel im Vordergrund, der das jeweils aktuelle Thema der Genossenschaft behandelt.

Der Grafikdesigner Paul Bieri hat sich mit einer lebendigen und großzügigen Gestaltung bei einem **kleinen Layout-Wettbewerb** durchgesetzt und die neue Gestaltung für uns entworfen. Seine sehr moderne, großzügige und lebendige Gestaltung hat überzeugt. Wir hoffen, die Mitglieder der „Bremer Höhe“ eG stimmen mit unserer Einschätzung überein und freuen uns über Rückmeldungen. Ansonsten: viel Spaß beim Lesen! *RJ/BK*

Fußballturnier

Unser Saisonhöhepunkt im Weltmeisterjahr endete mit einem Dreijahreshoch! Wir haben ein Spiel gewonnen (3:0) und eins unentschieden gespielt (1:1): Damit holten wir den hervorragenden 7. Platz und haben erstmals seit langer Zeit die rote Laterne bei diesem Traditions-Turnier abgeben können. In diesem Tempo werden wir in drei Jahren Vorvortzter sein!

Paul ist unser Doppeltorschütze und ich schlage eine für immer unanfechtbare Ehrenspielführerfunktion für diese unglaubliche Leistung vor!

Sportive Grüße, Heiko



Sommerkino in den Pappelhöfen

Das Sommerkino in den Pappelhöfen war auch in diesem Jahr gut besucht. Die Vorhang-Konstruktion von Wolfgang Kruse (die er übrigens gerne bei Bedarf zur Verfügung stellt) schuf echte Kino-Atmosphäre und das Publikum verfolgte gefesselt die Vorstellungen. Dass sich das Hofkino mittlerweile als festes Event etabliert hat ist wirklich toll.

Vielen Dank an die Kinobetreiber! *RJ*



–
Open-Air-Kinderkino
in den Pappelhöfen

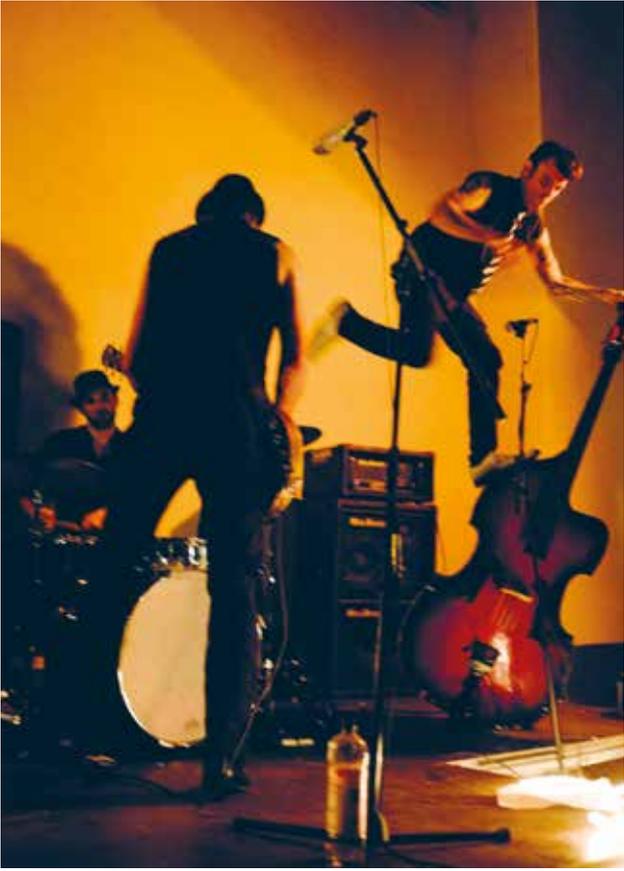
Sommerfest und Sanierungs-Jubiläum in der Liebig15

Die Liebig 15 feiert gerne länger (einige bis zum folgenden Nachmittag) und da ein Sommerfest womöglich nicht reicht, wurde die Party zum zehnten Jahrestag gleich rangehängt. Auf den Hof der Liebig 15 passen aber nur etwa dreißig Leute, deshalb wurden kurzerhand die Höfe der Rigaer 95/96 über eine abenteuerliche Treppe erschlossen und dort begann also das Fest der „Bremer Höhe“ eG mit Buffet, Grill und Bar – nur die Musik fehlte.

Beim alljährlichen Zusammentreffen hatten die herbei gekommenen Mitglieder aus den verschiedenen Beständen Einiges zu besprechen und der Regen hielt exakt so lange an, wie es dauerte das Zelt aufzubauen. **Die Wagenburg wurde besichtigt** und die Kinder waren mit einer Tüte Luftballons und Straßenkreide vollkommen glücklich. Soweit ein absolut gelungenes Fest.

Mit großer Verspätung dann, wie es in der Musik-Szene eben üblich ist, traten schließlich doch noch die großartigen „Kassettenmädchen“ und „Pony named Olga“ auf und damit wurde aus dem gelungenen Fest trotz oder wegen später Stunde sogar noch eine richtige Party. Die ging dann die Nacht hindurch lautstark im Haus der Liebig 15 weiter und da stellte sich doch tatsächlich heraus, dass auf den Hof der Liebig mit genug Willen und Distanzlosigkeit mindestens dreihundert Leute passen. *RJ*

–
Sommerfest in der
Liebigstraße 15





Wie wohne ich richtig?

Der Wasserhahn tropft, der Abfluss leckt, ein Fenster klemmt, die Toilettenspülung läuft unablässig oder der Lichtschalter funktioniert plötzlich nicht mehr. Was nun? Hilfe muss her! Können Sie selbst keine Abhilfe schaffen, melden Sie den Mangel einfach direkt im Büro der Hausverwaltung (Tel: 446776 -o oder info@bremer-hoehe.de). Und wie so oft gilt auch hier die „W-Regel“: Wer meldet den Schaden? Wo wohnen Sie? Was ist kaputt? Wie kann der Handwerker Sie erreichen? Wann kann er kommen?

Wir schicken bei kleineren Dingen den Hausmeister vorbei oder beauftragen einen Handwerker zur Behebung des Schadens. Den genauen Ausführungstermin wird er mit Ihnen direkt abstimmen. Sofern es sich nicht um eine gravierende Havarie, wie zum Beispiel einen Wasserrohrbruch handelt, gelten auch für Handwerker die allgemein üblichen Arbeitszeiten, also montags bis freitags von ca. 7.00 Uhr bis ca. 16.00 Uhr. Bei guter Vorbereitung sind die meisten Schäden in kürzester Zeit behoben. Sorgen Sie also wenn möglich schon vorab dafür, dass der Monteur ungehindert an die Schad-

stelle gelangt und er außerdem auch **genügend Bewegungsfreiheit und Platz zum Abstellen** des Werkzeuges hat. Denken Sie bitte auch daran, dass der Handwerker aus Gründen der Arbeitssicherheit seine Arbeitsschuhe anbehalten muss.

Nach getaner Arbeit wird der Monteur ein Arbeitsprotokoll schreiben und Sie um Ihre Unterschrift bitten. Vertrauen ist gut, Kontrolle besser! Stimmt die angegebene Arbeitszeit? Wie viele Mitarbeiter waren da (z. B. ein Meister, ein Azubi)? Stimmt die Angabe des verbrauchten Materials in etwa? Unterschreiben Sie erst dann, wenn Sie das Protokoll vollständig gelesen und verstanden haben und Sie der Meinung sind, dass alles korrekt aufgeführt ist. Denn vergessen Sie nicht, die Kosten für die Behebung von Bagatellschäden sind in den meisten Fällen im Rahmen der Kleinstreparaturpauschale vom Mieter zu tragen.

Damit es nicht teurer wird als notwendig: Melden Sie Schäden sofort, dann ist der Aufwand zur Beseitigung um einiges geringer. Und noch etwas: Fällt Ihnen außerhalb Ihrer Wohnung etwas auf, das reparaturbedürftig ist, sprechen Sie den Hausmeister oder die Mitarbeiterinnen der Hausverwaltung an, damit die Wohnanlagen so schön bleiben, wie sie sind. *Nicole Körner*

Willkommen

Jährlich werden ca. zwischen 25 und 45 Menschen Mitglieder in unserer Genossenschaft. Längst ist die Zeit vorbei, als jeder/m Hinzukommenden klar war, dass er/sie Teil eines Selbsthilfeprojekts wird, gegründet, um ein vom Verkauf bedrohtes Wohnungsensemble für die Mieter zu sichern. Nicht jedes neue Mitglied weiß, dass die Genossenschaft noch mehr bietet, als einfach nur eine Wohnung mit Wasser und Strom. Viele ziehen hierher, glücklich eine günstige Wohnung gefunden zu haben, aber ohne genaue Vorstellung, **wie die demokratische Struktur einer Genossenschaft funktioniert**. Und manches neue Mitglied hat vielleicht auch Ideen für die Gestaltung eines aktiven nachbarschaftlichen Lebens oder möchte die Beteiligungsmöglichkeiten in unserer Genossenschaft kennen lernen.

Um die Fragen der neuen Mitglieder zu beantworten, die Geschichte und Geschichten unserer jungen Genossenschaft zu erzählen und ein Forum für neue Ideen und Vorschläge zu bieten, fand

Anfang April das erste Willkommenstreffen für neue Mitglieder statt. Eingeladen wurden alle Mitglieder, die innerhalb der letzten 18 Monate neu in die Genossenschaft eingetreten waren. Gekommen sind ca. 15 Menschen, die zunächst in Kurzform den Werdegang der Genossenschaft „Bremer Höhe“ eG erfuhren und dann zusammen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands über die verschiedenen Möglichkeiten, die so eine selbstverwaltete Organisation bietet, sprachen. Dieses Treffen soll **nun jedes Jahr im Frühjahr** jeweils für die neu hinzugekommenen Mitglieder wiederholt werden.

Die Idee eines regelmäßigen Mitgliedertreffens, die im vorletzten Mitteilungsblatt vorgestellt wurde, fand hingegen keinen Zuspruch; zu dem anberaumten Organisationstreffen kam niemand. Das heißt aber nicht, dass die Idee für immer gestorben ist. Wer Interesse hat, einen regelmäßigen sozialen Treff oder ähnliches in der Genossenschaft einzurichten, kann sich jederzeit an uns Vorstände wenden. *BK*

Laub Frei!

Am Sonnabend, den 15. November 2014 ab 10 Uhr werden die Höfe gereinigt und winterfest gemacht!

Wer möchte, kann mithelfen, Laub zusammen zu fegen und in Säcke zu verstauen oder um die Büsche zu häufeln. Geräte und Laubsäcke stellen die Hausmeister zur Verfügung. Jede helfende Hand trägt zur Ersparnis von Betriebskosten bei, weil wir dann weniger Laubentsorgung beauftragen müssen. *BK*



Termine

Abgabeschluss Fotowettbewerb

Sonntag, 12. Oktober 2014, Fotos bitte postalisch oder per E-Mail an geschichtswerkstatt@bremer-hoehe.de senden. Auswahl erfolgt bei der Infoveranstaltung am 05.11.2014.

Informationsveranstaltung

Mittwoch, 05. November 2014 um 19 Uhr im Gemeinschaftsraum „Bremer Höhle“, Informationsveranstaltung für alle Mitglieder zu aktuellen Projekten der Genossenschaft und allgemeinen Themen.

Laubfegen auf den Höfen

Sonnabend, 15. November von 10 bis 13 Uhr. Gemeinsames Laubfegen auf den großen Höfen. Die Hausmeister stellen Rechen und Laubsäcke bereit.

Redaktionsschluss Infoblatt 4/14

Montag, 1. Dezember 2014, Redaktionsschluss für das neue genossenschaftliche Infoblatt. Genossenschaftsrelevante Beiträge von Mitgliedern sind willkommen!

Ständig aktualisierte Termine

finden sich auf www.bremer-hoehe.de.

Newsletter WBG „Bremer Höhe“ eG

Bitte E-Mail an newsletter@bremer-hoehe.de um Aufnahme in den Verteiler senden, erscheint monatlich mit aktuellen Informationen und Angeboten, nur für Genossenschaftsmitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG.

Sprechzeiten der Verwaltung

Montag telefonisch

13.00–16.00 Uhr

Dienstag Sprechstunde in den Geschäftsräumen
9.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr

Mittwoch telefonisch

14.00–16.00 Uhr

Donnerstag telefonisch

13.00–16.00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten ist der Anrufbeantworter geschaltet. Für Mängelanzeigen im Bestand Prenzlauer Berg kann der Hausmeisterbriefkasten in der Greifenhagener Straße 65 bzw. für den Lichtenberger Bestand in der Bornitzstraße 29 genutzt werden.

In dringenden Fällen bitte die auf den Aushängen oder der Webseite aufgelisteten Notdienste kontaktieren.

Servicenummern Hobrechtsfelde

Elektro: Elektroanlagen Zepernick,

Tel: 0173 610 50 60

Gas/Wasser/Sanitär: Fa. Lamprecht,

Tel: 030 893 63 90

Impressum

Infoblatt der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG, Schönhauser Allee 59 b, 10437 Berlin, Telefon 44 67 76 - 0, Fax 44 67 76 - 20, info@bremer-hoehe.de, www.bremer-hoehe.de

Redaktion: Barbara König (V.i.S.d.P.),

Ulf Heitmann, Robin Jahnke

Gestaltung: Paul Bieri, www.diaberlin.de

Druck: Pinguindruck

Bildnachweise:

Titelseite, S.15, 16, 18, 19: Robin Jahnke

S.3: Andreas Bachmann

S.5, 7: Ulf Heitmann

S.8: Tino Kotte

S.17 (links oben): Christian v. Steffelin

S.17 (rechts oben, unten): Isabel Ott