

GESCHÄFTSBERICHT 2021



Mitgliederinformationen zum
Geschäftsjahr 2021 der
WBG „Bremer Höhe“ eG

Liebe Mitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG,

mit diesem Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Entwicklung unserer Genossenschaft im Jahr 2021. Wesentlich waren für unsere Genossenschaft im Jahr 2021 nicht mehr vorrangig allgemeine Faktoren wie die Covid19-Pandemie sowie die Aufhebung des so genannten Mietendeckels, sondern die Käufe weiterer Häuser im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts. Zwar bedeuteten diese Erwerbsprozesse im Schnelldurchlauf eine erhebliche Kraftanstrengung, aber durch die Finanzierungsmöglichkeit über sehr langfristig zinsfreie Förderdarlehen konnte die Genossenschaft die Möglichkeit ergreifen, viele Mieter vor Verdrängung zu schützen und zugleich ihr Vermögen zu mehren.

Die Pandemie hielt die Genossenschaft auch nicht ab, 2021 wieder eine Mitgliederversammlung durchzuführen und mit der breiten Diskussion des neuen Leitbilds die Partizipation der Mitglieder zu fördern. Die regen Debatten auf beiden Veranstaltungen zeigten, dass unsere Genossenschaft die Idee der Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Solidarität weiterhin lebt und auf einer breiten Zustimmungsbasis agiert. Die guten Wirtschaftszahlen tragen sicherlich dazu bei.

Dieser Geschäftsbericht will Ihnen mit den folgenden Texten einen Überblick über die Ereignisse und das wirtschaftliche Geschehen 2021 sowie in den Anfangsmonaten 2022 in unserer Genossenschaft geben. Wenn Sie dazu Fragen haben, können Sie sich gerne an vorstand@bremer-hoehe.de und aufsichtsrat@bremer-hoehe.de wenden.


Andreas Bachmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats


Dr. Barbara König
Vorstand


Ulf Heitmann
Vorstand

Inhalt:

Stellungnahme des Aufsichtsrats	3
Lagebericht des Vorstandes	7
Jahresabschluss zum 31.12.2021	16

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss 2021 beraten sowie den Lagebericht des Vorstands zur Kenntnis genommen. Er kann die dort getroffenen Feststellungen und Einschätzungen nachvollziehen und beurteilt sie als zutreffend.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand und auch von Mitgliedern informieren lassen. Er hat regelmäßig Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Arbeit des Aufsichtsrates war 2021/22 durch folgende Themen geprägt:

1. Corona-Pandemie belastet

Ein weiteres Jahr belastete die Corona-Pandemie unser Leben. Auch 2021/2022 mussten genossenschaftliche Aktivitäten oder Veranstaltungen abgesagt werden. Immerhin gelang im August 2021 die Durchführung unserer Mitgliederversammlung. Hier konnten die aufgeschobenen Beschlüsse gefasst und die Wahlmandate unserer Genossenschaft vergeben werden. Vorstand, Aufsichtsrat und Geschäftsstelle haben ihre Arbeit an die Corona-Bedingungen angepasst. Die Kommunikation des Aufsichtsrates erfolgte überwiegend digital und mit Videokonferenzen, wodurch die Zusammenarbeit jedoch erheblich erschwert war. Auch wenn die Corona-Pandemie ihren Schrecken langsam verliert, bleibt die Entwicklung ungewiss.

2. Wachsende Genossenschaft

2021/2022 ist unsere Genossenschaft erneut gewachsen. Im Rahmen der Übertragung bezirklicher Vorkaufsrechte konnten zusätzlich zu dem bereits 2020 angebahnten Erwerb der Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg, die Häuser Schönhauser Allee 135/135A sowie das Haus Choriner Straße 12 in Berlin-Prenzlauer Berg erworben werden. Wir begrüßen insgesamt rund 100 Neumitglieder. Wir freuen uns, dass die Bewohnergruppen ihre Häuser unserer Genossenschaft anvertrauen, um dort auch in Zukunft sicher und kostengünstig zu wohnen.

Der Erwerb der Häuser war keineswegs einfach. Innerhalb kürzester Zeit vereinbarte die Genossenschaft mit den Bezirken den Vorkauf als „Begünstigter Dritter“, erstellte Finanzierungskonzepte, schloss Förder- und Kreditverträge ab und organisierte den Beitritt der Bewohner zur Genossenschaft. Die Bewohner

Eine der letzten Neuerwerbungen, die Choriner Str. 12





Radtour mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern zu den Neuerwerbungen, hier die Dieffenbachstr. 69 in Kreuzberg

steuerten erhebliche Eigenmittel zur Finanzierung bei. Alle Erwerbsprozesse konnte rechtzeitig abgeschlossen werden, kurz bevor das Bundesverwaltungsgericht Ende 2021 die Praxis zur Ausübung des Vorkaufsrechts für unzulässig erklärte. Ein solcher Vorkauf ist seither nicht mehr möglich.

Der Aufsichtsrat konnte sich bei Ortsbesichtigungen und in Gesprächen vom hohen Engagement der Hausgruppen überzeugen. Wir verstehen die Neuerwerbungen als großen Zugewinn für unsere Genossenschaft. Sie entsprechen dem Ziel, möglichst vielen Menschen ein gutes und sicheres Wohnen zu gewährleisten. Mit Hilfe der gewährten Erwerbsförderung und dem Kaufpreiszuschuss des Land Berlin können notwendige Investitionen in den Häusern getätigt und die Mieten – trotz hoher Kaufpreise – tragfähig gehalten werden. Im Ergebnis seiner Prüfung hat sich der Aufsichtsrat jeweils für den Erwerb der Häuser ausgesprochen.

Die Gründungsmitglieder der Bündnisplattform GIMA Häuser bewegen eG



3. Bündnis für Wohnungsneubau

Neben dem Bestandserwerb strebt unsere Genossenschaft den Neubau von Wohnungen an. Auch 2021/2022 wurden verschiedene Optionen überprüft und erste Schritte zur Projektentwicklung unternommen. Zu den Projekten gehören u. a. ein mögliches Genossenschaftsquartier in Weißensee, eine Beteiligung an der Neubebauung des ehemaligen Flughafens Tegels sowie des Entwicklungsgebiets „Buch/Am Sandhaus“. Bei allen Neubauprojekten finden aufwändige Bewerbungs- und Vergabeverfahren statt. Die Realisierungschancen sind deshalb noch ungewiss.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über Projektentwicklungen informiert und votierte mehrfach für die Weiterverfolgung der Aktivitäten. Wir unterstützen die Zusammenarbeit der Bremer Höhe eG mit anderen Berliner Genossenschaften. Wir sind davon überzeugt, dass nur im Bündnis größere Projekte gestemmt und zum gemeinsamen Vorteil umgesetzt werden können. Deshalb spricht sich der Aufsichtsrat auch für einen Beitritt der Bremer Höhe eG zur Bündnisplattform GIMA Häuser bewegen Berlin-Brandenburg eG i. G. aus.

4. Stabile wirtschaftliche Situation

Regelmäßig wurde in gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft beraten. Anhand des Prüfungsberichts und der Liquiditätsplanung konnte sich der Aufsichtsrat von der stabilen wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft überzeugen.

Der positive Jahresabschluss 2021 zeigt den Erfolg der in den letzten Jahren verhandelten Umschuldungen zu günstigen Zins- und Tilgungskonditionen. Dies verschafft einen finanziellen Puffer, um eingetretenen und noch zu erwartenden Kostensteigerungen entgegenzuwirken. Zu den Belastungen gehören u. a. ein vermehrter Instandhaltungsaufwand, steigende Baupreise, eine hohe Inflation und steigende Zinsen. Zudem müssen wir uns auf höhere Kosten für Strom und Wärme einstellen.

Die gewachsene Wirtschaftskraft und die Vorsorge der letzten Jahre versetzen die Genossenschaft dennoch in die Lage, erforderliche Baumaßnahmen im Bestand durchzuführen und Kapital für künftige Projekte zu akquirieren. Der Aufsichtsrat befürwortet die Anhebung der Mieten bei Neuvermietung, die aufgrund erhöhter Instandhaltungskosten notwendig ist. Trotz der Erhöhung sieht der Aufsichtsrat die Sozialverträglichkeit als gewährleistet an.

5. Ein neues Leitbild

Wohin soll sich unsere Genossenschaft entwickeln? Nach welchen Grundsätzen und Überzeugungen handelt sie? Diesen strategischen Fragen widmete sich der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr. Gemeinsam mit dem Vorstand wurde seit 2019 ein neues Leitbild für die Genossenschaft erarbeitet. Es unterstreicht die Hauptaufgabe der sicheren und kostengünstigen Wohnraumversorgung und benennt zugleich ökologische, soziale und wohnungspolitische Ziele.

Die Leitbildentwürfe wurden 2020/2021 zur innergenossenschaftlichen Diskussion gestellt. Im Oktober 2021 organisierte der Aufsichtsrat einen Leitbild-Workshop. Daran nahmen rund 50 Mitglieder teil. Die Ergebnisse wurden von einer Redaktionsgruppe eingearbeitet. Das überarbeitete Leitbild wird der Mitgliederversammlung im Juni 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitwirkenden. Er versteht die Leitbilderstellung und -diskussion als demokratischen Prozess und würdigt den Beitrag zur genossenschaftlichen Selbstbestimmung.

6. Kontinuität im Vorstand

Die Genossenschaft wurde 2021/22 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder sowie von Joachim Frank als ehrenamtliches Vorstandsmitglied geleitet. Der Aufsichtsrat spricht sich für eine Fortsetzung der bewährten Geschäftsleitung durch die drei erfahrenen Vorstandsmitglieder aus. Er berief Frau Dr. König im März 2022 für weitere drei Jahre

als Vorstandsmitglied. Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstands sehr zufrieden. Er würdigt den gelungenen Erwerb der neuen Häuser, die verlässliche Bewirtschaftungs- und Finanzplanung sowie das Engagement im Bündnis Junge Genossenschaften.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation war durch regelmäßige Sitzungen, Personalgespräche und gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.



7. Besetzung des Aufsichtsrates

Dem Aufsichtsrat gehören derzeit neun Mitglieder an. Sie rekrutieren sich überwiegend aus dem Kernbestand in Prenzlauer Berg. Auf der Mitgliederversammlung 2021 wurden Julia Thimm, Sandra Wiegand-Landgraf, Cornelius Bechtler, Andreas Bachmann, Stefan Tschöpe und Marion Gießke als Mitglieder des Aufsichtsrates neu- bzw. wiedergewählt. Ute Zecke und Klaus Mindrup schieden aus dem Gremium aus. Wir würdigen nochmals ihre langjährige und engagierte Arbeit für die Genossenschaft.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung 2021 wählte der Aufsichtsrat Andreas Bachmann zum AR-Vorsitzenden und Robin Jahnke zum stellvertretenden AR-Vorsitzenden. Die Schriftführung übernahm Marion Gießke. Die Aufgaben im Aufsichtsrat werden verstärkt arbeitsteilig wahrgenommen. Die Vergütung der AR-Mitglieder wurde 2021 durch einen Beschluss der Mitgliederversammlung neu geregelt.

Die Leitbild-
diskussion im
Oktober 2021



Ein Zeichen für
Frieden und
Solidarität des
Bündnis junger
Genossenschaften

8. Genossenschaftliches Engagement

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Gremien, die sich um das genossenschaftliche Miteinander kümmern und die Genossenschaft mit Kompetenz und Leidenschaft am Laufen halten. Ein besonderer Dank gilt Bärbel Bock, die im Spätsommer 2022 ihr aktives Berufsleben beendet und die Geschäftsstelle nach über 20 Jahren im unermüdlichen Einsatz verlässt.

Der Aufsichtsrat unterstützt genossenschaftliche und nachbarschaftliche Aktivitäten. Dafür haben wir im Januar 2021 ein verstärktes Budget für den Initiativfonds in Höhe von 2.500 Euro beschlossen. Bestandsübergreifende Initiativen werden mit einem zusätzlichen Bonus berücksichtigt. Wir hoffen, dass die Pandemiesituation in diesem Jahr eine Normalisierung des genossenschaftlichen Lebens zulässt. Wir freuen uns auf vielfältige persönliche Begegnungen.

9. Cooperatives for peace

Im Februar 2022 begann Russland einen Krieg gegen die Ukraine. Er bringt Leid und Zerstörung und schürt die Kriegsangst in ganz Europa. Berlin ist zum Drehkreuz für Flüchtlinge aus der Ukraine geworden. Unsere Genossenschaft legt gemeinsam mit dem Bündnis Junger Genossenschaften ein Bekenntnis gegen den Krieg und für die Solidarität mit der ukrainischen Bevölkerung ab. Aufsichtsrat und Vorstand unterstützen die Aufnahme von Flüchtlingen durch unsere Mitglieder und fördern individuelle Hilfen. Wir haben entschieden, dafür u. a. Mittel aus unserem Solidaritätsfonds zu verwenden.

Berlin, 17. Mai 2022

Für den Aufsichtsrat


Andreas Bachmann, Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2021

Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2022.

Das Jahr 2021 war noch immer von der Covid19-Pandemie geprägt, diese hatte aber nur noch geringfügige wirtschaftliche Auswirkungen auf unsere Genossenschaft. Jedoch mussten sich die Mitarbeiter*innen durch die Kontaktbeschränkungen erneut größeren Herausforderungen stellen. Anders als im Vorjahr konnte die Genossenschaft 2021 wieder die jährliche Mitgliederversammlung durchführen sowie den Entwurf für das neue Leitbild in einer Präsenzveranstaltung diskutieren.

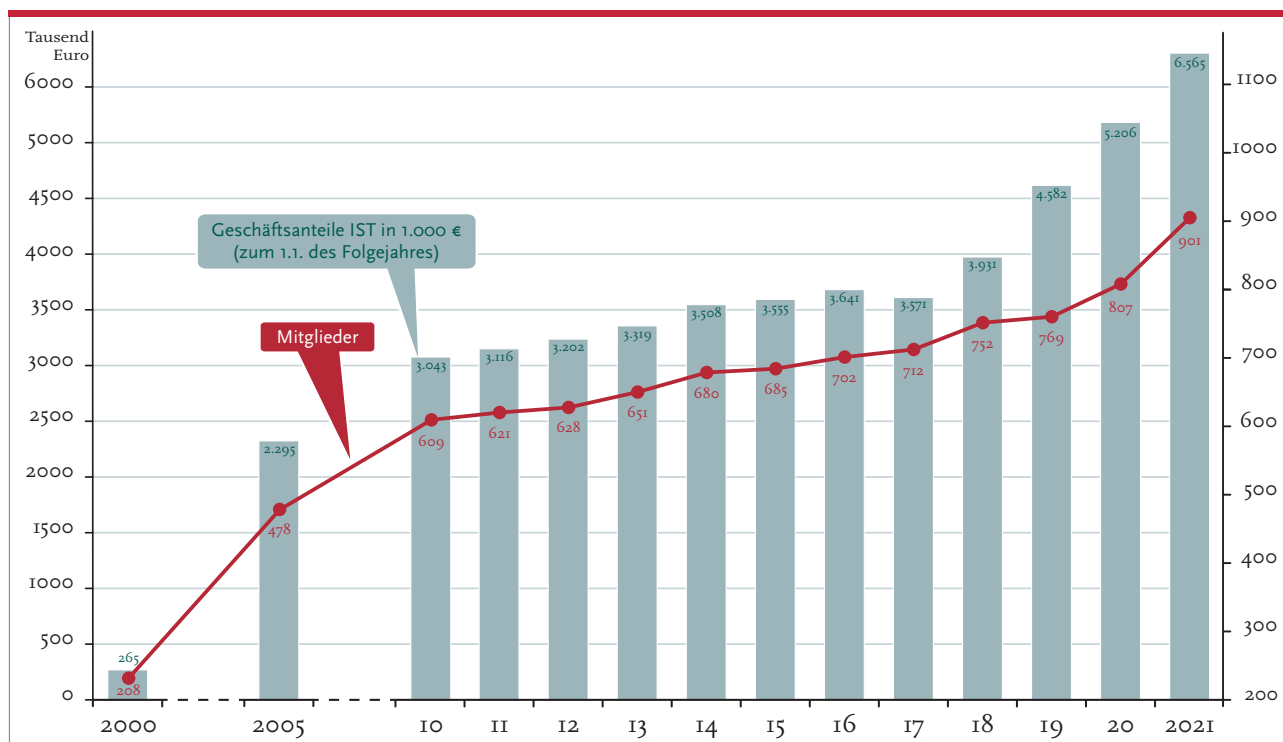
Positiv für die Genossenschaft war 2021 die Aufhebung des so genannten Mietendeckels. Ein weiteres Mehrfamilienhaus in Hoberrechtsfelde wurde saniert. Zudem stieg die Genossenschaft im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts erneut in die Kaufverträge für

zwei weitere Wohnhäuser ein, dieses Mal in Pankow. Die Erwerbsprozesse konnten gerade noch abgeschlossen werden, bevor das Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichts diese Praxis im Oktober aufhob.

Sorgen bereiten jedoch die wachsende Inflation, insbesondere die enorm steigenden Preise am Bau. 2021 musste die Genossenschaft bereits deutlich höhere Instandhaltungskosten als im Vorjahr aufwenden; es kommt hinzu, dass Wohnungen durch Havarien oder bei Mieterwechsel vermehrt komplett saniert werden müssen. Eine Umkehr dieser Entwicklung ist nicht zu erwarten.

Durch vorausschauendes Finanzierungsmanagement konnten zugleich jedoch die Kapitalkosten im Verhältnis weiter gesenkt werden, wodurch vorerst noch Spielraum besteht, um zu erwartende Kostensteigerungen insb. bei der Instandhaltung abzuf puffern.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 1. 1. 2021 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 807 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 5.206.451 €.

Im Laufe des Jahres 2021 nahmen wir 108 neue Mitglieder auf, zehn Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere vier Mitgliedschaften wurden im Laufe des Jahres 2021 beendet. Zum 1. 1. 2022 verblieben somit **901 Mitglieder**, die zu diesem Zeitpunkt **6.564.861 €** eingezahlt hatten. An den vergleichsweise hohen Zuwächsen bei den Geschäftsguthaben in den letzten drei Jahren ist zu erkennen, dass die Mitglieder der neu hinzugekommenen Häusern überdurchschnittlich hohe Anteile einbringen.

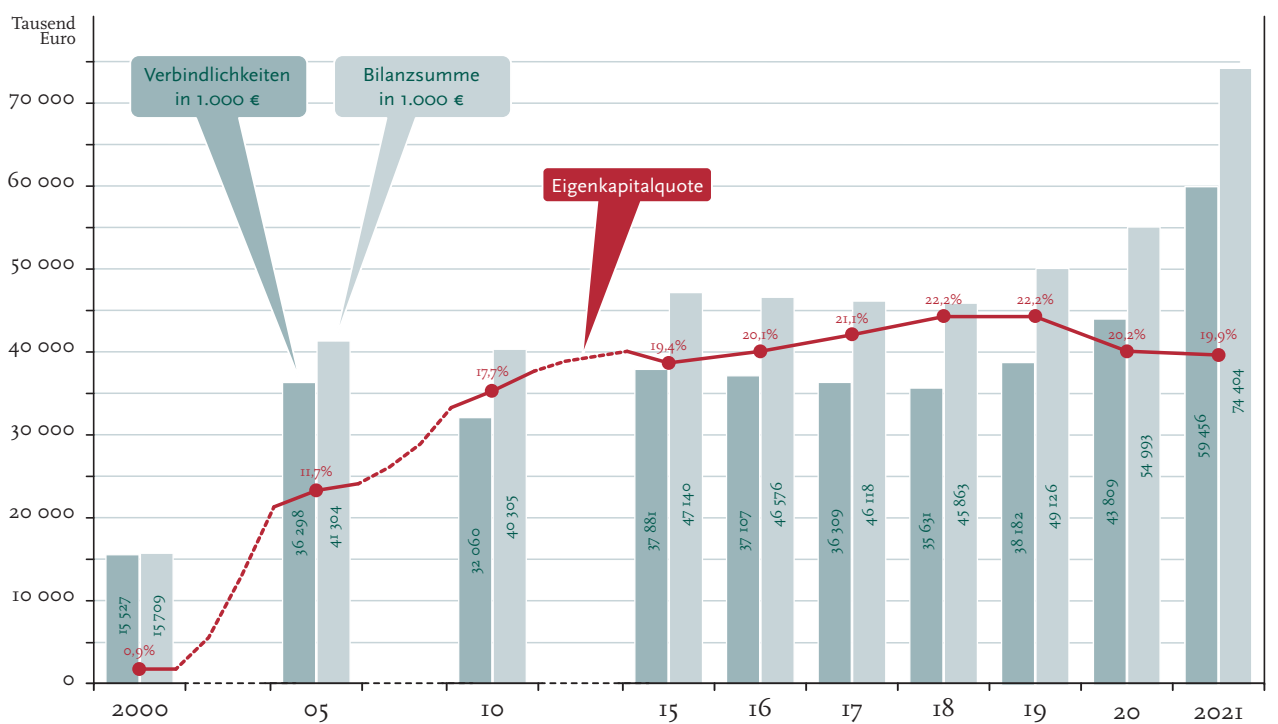
2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2021 schloss unsere Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss** von 889.790 € ab. Durch die günstige Prolongation mehrerer IBB-Darlehen im Jahr 2020, die zunächst durch die angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen zu einem Verlust geführt hat, konnte die Zinsbelastung für die Zukunft erheblich gesenkt werden. Dies macht sich nun das erste Mal im Ergebnis des Jahres 2021 bemerkbar. Die gesunkenen Zinsaufwendungen gleichen höhere Aufwendungen im Bereich Verwaltung und Instandhaltung auf mittlere Sicht aus, so dass auch in den Folgejahren weiter mit einem positiven Ergebnis zu rechnen ist.

Zugleich ist die Bilanzsumme 2021 durch den Zuerwerb mehrerer Immobilien deutlich gestiegen: Nach Abzug der Abschreibung in Höhe von rund 1,45 Mio. € ist die Bilanzsumme von ca. 55,0 Mio. € auf 74,4 Mio. € angestiegen.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2021



Verbindlichkeiten

Zugleich sind durch Zuerwerbe auch die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** deutlich angestiegen. Sie betragen zum 31.12.2021 trotz planmäßiger Tilgungen 2021 in Höhe von 1,25 Mio. € noch 54.692.783 € und lagen damit um ca. 15,57 Mio. € höher als im Vorjahr.

Das Volumen der **Mitgliedsdarlehen** ist 2021 um 60.000 € leicht gesunken: Das Gesamtvolumen lag am 31.12.2021 bei 1.735,190 €. Trotz gesunkener Zinsen haben wieder viele Mitglieder ihre Geldanlage der Genossenschaft anvertraut. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betragen im vergangenen Jahr 30.107 €.

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen Ende 2021 mit ca. 59,5 Mio. € 79,9% der Bilanzsumme in Höhe von ca. 74,4 Mio. €. Unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den Vorkaufsrechtsfällen in Höhe von knapp 1,4 Mio. € sank die **Eigenkapitalquote** gegenüber dem Vorjahr nur leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 19,9%.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen im Jahr 2021 deutlich an, allerdings fast ausschließlich durch die Mieterträge aus den neu hinzugekommenen Häusern. Insgesamt erwirtschaftete unsere Genossenschaft 2021 4.169.938 € aus Kaltmieten (gegenüber 3.913.066 € im Vorjahr). Da die Erträge aus dem Haus Choriner Straße 12 erst ab dem laufenden Jahr hinzukommen werden, wird dieser Betrag auch 2022 weiter steigen, ohne dass Erhöhungen der Mieten bzw. Dauernutzungsentgelte in den laufenden Mietverhältnissen vorgesehen sind.

Die 2020 durch das MietenWoG Berlin entstandenen Ertragsminderungen wurden 2021, nach Nichtigklärung des Gesetzes, vollständig wieder ausgeglichen. Durch die offene Kommunikation hatten so gut wie alle betroffenen Mitglieder vorgesorgt und konnten die Beträge mühelos erstatten.

Die über die Jahre hinweg kumulierten **offenen Forderungen** aus Vermietung stiegen

trotz der vielen hinzugekommenen Wohnungen nur leicht von 22.766 € 2020 auf 25.008 € im Jahr 2021 und liegt damit noch unter dem Betrag von 2019 (28.840 €). Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

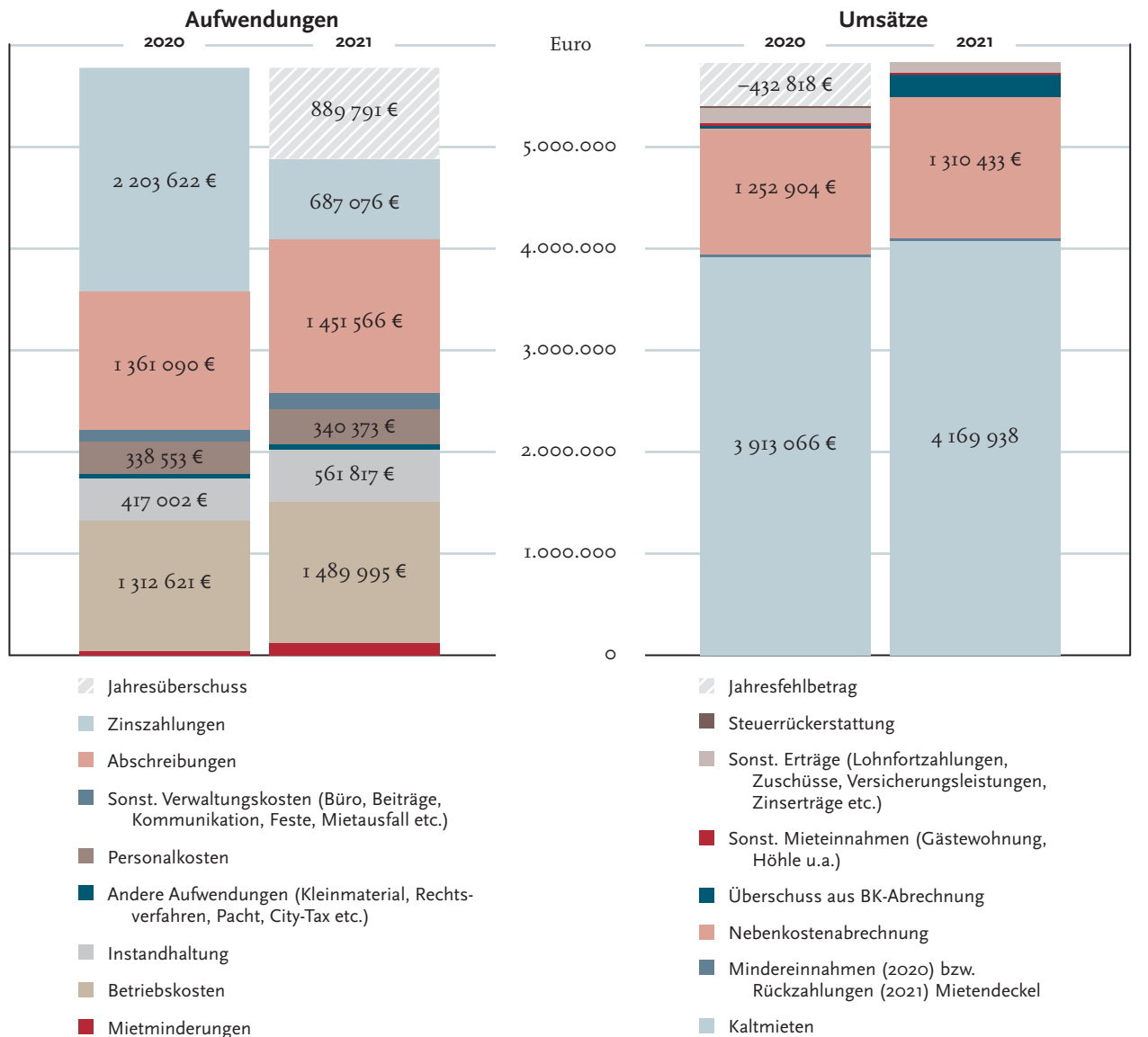
Die Kosten der Instandhaltung fielen 2021 mit 561.817 € deutlich höher aus als im Vorjahr (417.002 €). Zu den 2020 zurückgestellten Treppenhausrenovierungen, die 2021 nachgeholt wurden, kamen einige höhere Aufwendungen im Zusammenhang mit verzogenen oder verstorbenen Mietern sowie insgesamt ein gestiegener Instandhaltungsaufwand. Diese Erhöhungstendenz wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren noch verstärken, da der mit den Jahren wachsende Instandhaltungsaufwand mit extremen Preissteigerungen im Baubereich zusammenfällt.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2021 mit 340.373 € nur unwesentlich mehr als im Vorjahr (338.553 €), obwohl auch 2021 die Gehälter der Mitarbeiter*innen angehoben wurden. Allerdings beendete eine Hausreinigungskraft ihre Tätigkeit für die Genossenschaft; diese Leistungen werden seither von einer Firma erbracht. Zwei Minijobs zur Betreuung der Gästewohnungen waren zwischenzeitlich ausgesetzt.

Zum 31.12.2021 beschäftigte die Genossenschaft 11 Mitarbeiter*innen:

- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Sekretärin, eine Hausverwalterin jeweils in Teilzeit sowie eine Buchhalterin in Vollzeit,
- einen Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie einen Gärtner jeweils in Teilzeit und
- vier geringfügig Beschäftigte für Reinigung und Übergaben der Gästewohnung sowie für den Winterdienst in Hobrechtsfelde



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2020 / 2021

2022 wird sich die Personalstruktur in der Verwaltung etwas ändern: Wegen des altersbedingten Ausscheidens einer Mitarbeiterin ist, um eine gute Einarbeitung zu gewährleisten, eine Stelle über mehrere Monate hinweg doppelt besetzt. Auch in der Buchhaltung findet 2022 ein Wechsel statt, der temporär zu doppelten Personalkosten führt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft, deren Höhe von der Mitgliederversammlung 2021 neu beschlossen wurde. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2021 insgesamt 5.130 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2021 inklusive der Aufwendungen für das Personal 508.175 € und damit fast 13% mehr als im Vorjahr (450.606 €). Die Erhöhung entspringt u. a. höheren Kosten bei den Betriebskosten für die Geschäfts- und Gemeinschaftsräume, für Fortbildungen sowie für den Geldverkehr. Ca. 40.000 € waren einmalig angefallene Gebühren für Grundschuldbestellungen. Durch die Zukäufe verteilen sich die Kosten zugleich auf mehr Einheiten (insgesamt 807 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31. 12. 2021) und liegen so mit 629 € pro Einheit nur leicht über dem Betrag des Vorjahres (606 €).

Die höheren Personalkosten, die u. a. wegen der neuen Bestände erforderlich werden, schlagen erst ab 2022 zu Buche.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2021 mit rund 1.489.995 € deutlich über denen von 2020 (1.312.621 €). Der Anstieg ist zum einen den neu hinzugekommenen Objekten geschuldet, zum anderen aber bereits deutlich gestiegenen Gebühren bzw. Kosten bei z. B. Müllentsorgung, Strom- und Wärmeversorgung. Die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten (über alle Bestände gerechnet) lagen 2021 mit rund 2,00 € pro Monat und Quadratmeter jedoch immer noch deutlich niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2017 bei ca. 3,12 €/m² lag (ohne Aufzug, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen).

Es ist jedoch schon sicher, dass die Kosten insbesondere für Wärme und Strom, in der Folge aber auch für andere Posten der Betriebskosten erheblich ansteigen werden. Die Vorauszahlungen für die Wärmelieferungen wurden beispielsweise durch die Versorger bereits um 45% angehoben.

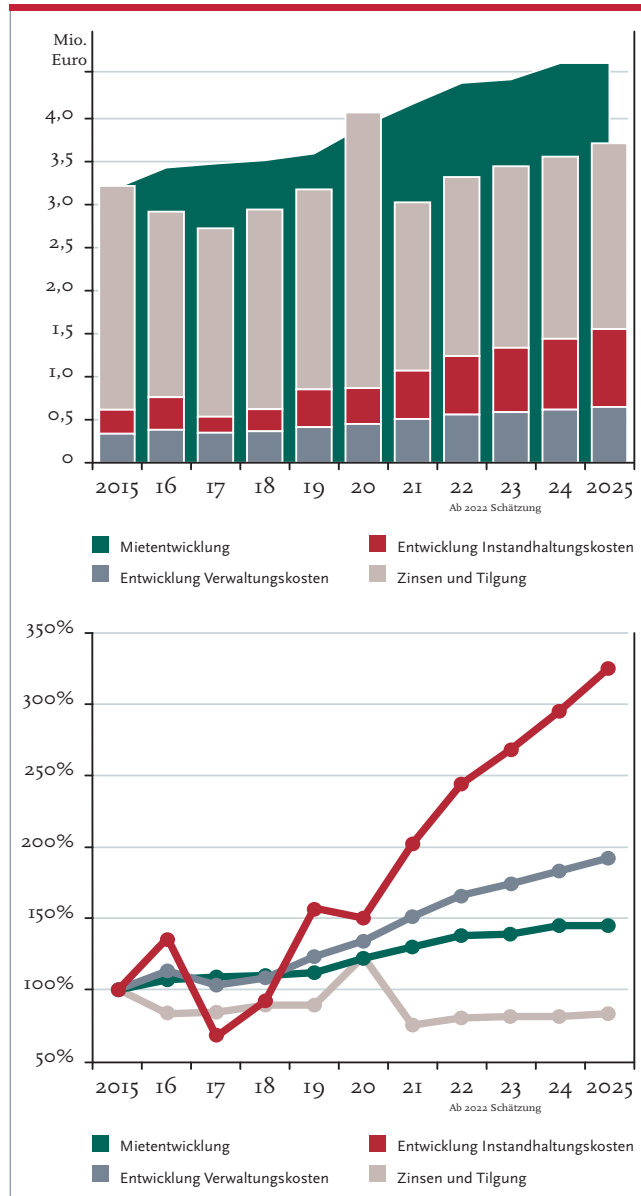
4. Baumaßnahmen und Investitionen

Bestandserwerb

Nach den drei Zukäufen 2020 fungierte unsere Genossenschaft erneut als so genannte begünstigte Dritte im Rahmen zweier Vorkaufsverfahren im Bezirk Pankow:

Im November wurden wir so Eigentümerin eines gründerzeitlichen Mehrfamilienhauses in der Schönhauser Allee 135/135a mit 38 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Im Dezember erwarben wir zudem das Haus Choriner Straße 12 mit 13 Wohnungen und ebenfalls drei Gewerbeeinheiten. Der Lasten-Nutzenwechsel für letzteres erfolgte zum 1.1.2022.

Beide Häuser konnten nur durch Mitwirkung der Mieter und Mieterinnen aus den Häusern erworben werden, die nicht nur mit erheblichen Anteilszahlungen (bis zu 500 €/m² Wohnfläche) Mitglieder der Genossenschaft wurden, sondern auch durch großes politisches Engagement dazu beitrugen, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht wahrnahm. Während die Choriner Straße 12 in einem gut sanierten Zustand ist, gibt es in der Schönhauser Allee 135/135a einigen Instandhal-



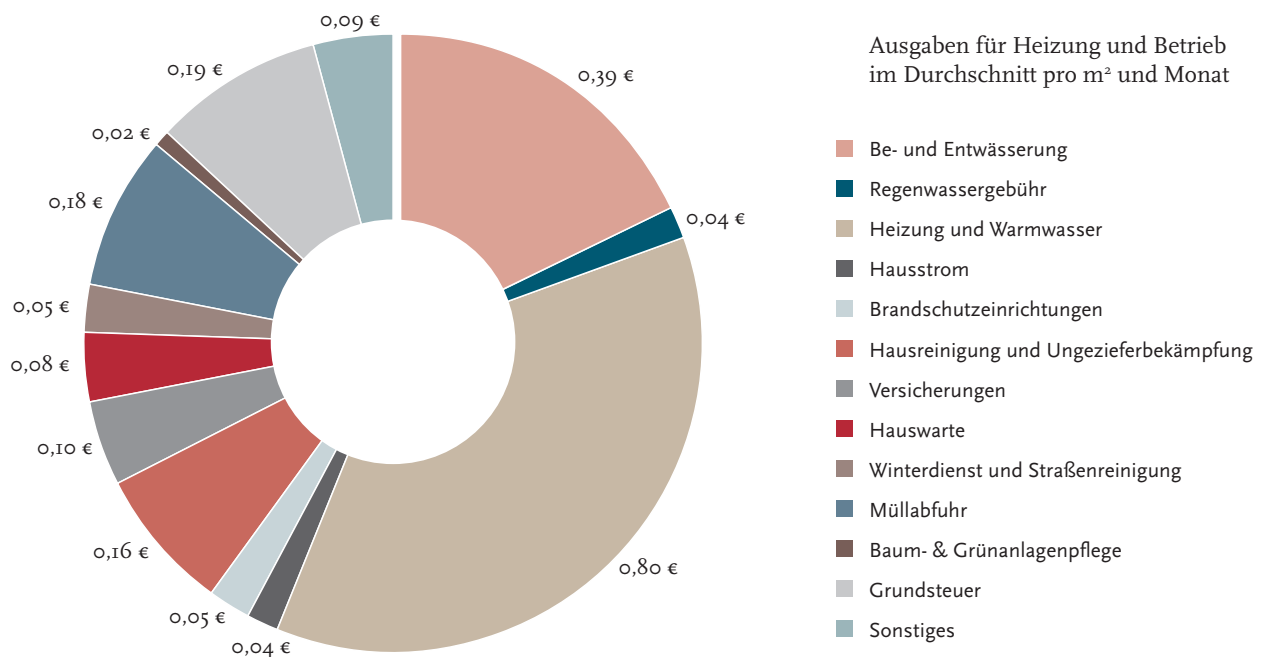
Mieteinnahmen vs. Ausgaben (oben) und

Steigerungsraten der Mieteinnahmen gegen Ausgaben

tungsrückstand, der in den nächsten Jahren behoben werden muss. Dies wurde bei der Finanzierung bereits mit bedacht. Beide Zuerwerbe konnten gelingen, weil das Land Berlin unsere Genossenschaft jeweils mit einem hohen, zinsfreien Förderdarlehen sowie einem Zuschuss von 10% des Nettokaufpreises unterstützte.

Baumaßnahmen

Baumaßnahmen beschränkten sich 2021 im Wesentlichen auf die Sanierung eines weiteren der denkmalgeschützten Vierfamilienhäuser in Hobrechtsfelde. Die Hülle wurde umfangreich erneuert sowie eine leerstehende Wohnung vollständig modernisiert – und gleich nach Fertigstellung von neuen Mitgliedern bezogen.



Heizungs- und Betriebskosten 2021

Die Sanierung des baugleichen Nachbarhauses konnte hingegen nicht durchgeführt werden, da zwei Mietparteien ihre Zustimmung verweigerten. Hier wird nun zunächst die vertragliche Situation juristisch geklärt.

Investitionsplanung

Darüber hinaus wurden 2021 umfangreiche Sanierungen in den beiden neuen Objekten Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche geplant, deren Umsetzung in 2022 begonnen wurde.

Zudem wird 2022 die Sanierung und die Erneuerung der Wärmeversorgung in der Schönhäuser Allee 135/135a geplant.

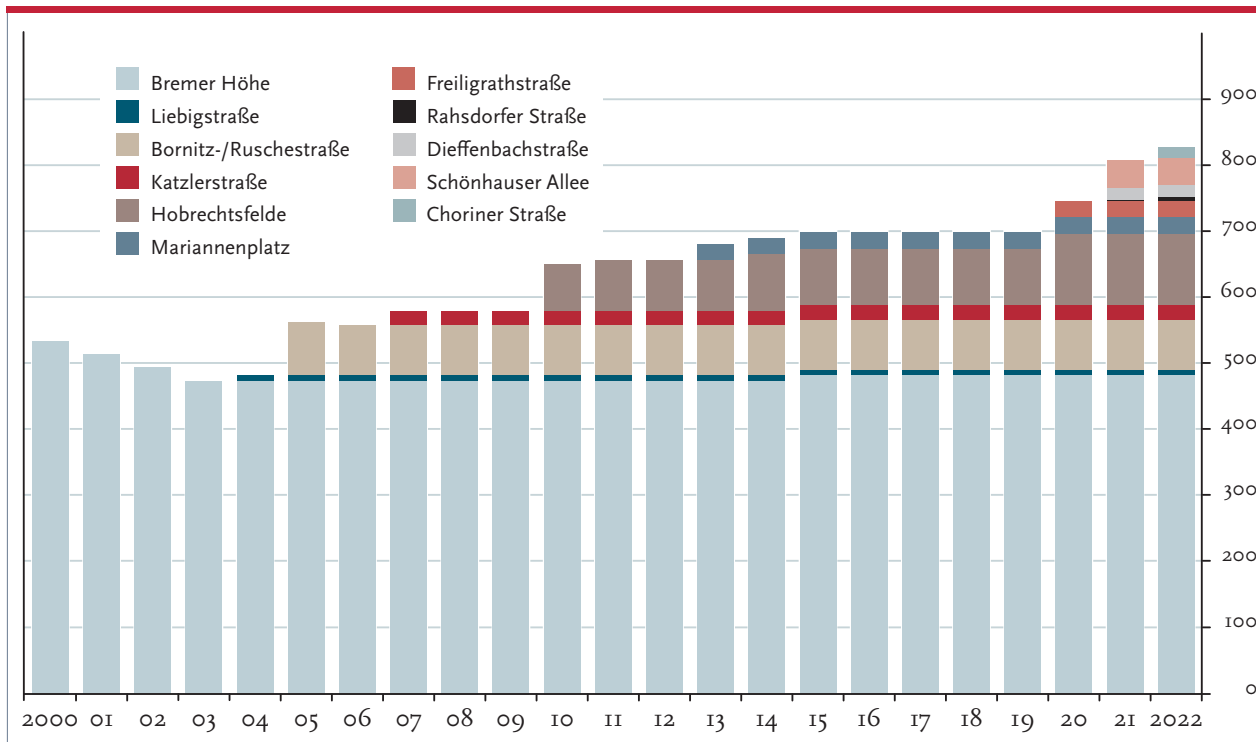
Weiterhin beteiligen wir uns an mehreren Planungsverfahren für Entwicklungsgebiete wie z. B. dem Kurt-Schumacher-Quartier in Tegel. Leider muss in diesem Zusammenhang jedoch der Satz von letztem Jahr wiederholt werden: „All diesen Verfahren ist zu eigen, dass die Schaffung von Baurecht und die Vergabe der Grundstücke noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und nicht in den nächsten zwei Jahren damit zu rechnen ist, dass hier bereits konkrete Bauentscheidungen getroffen werden können.“ Angesichts der dramatischen Preisentwicklungen am

Bau und steigender Zinsen lässt sich aktuell nur schwer einschätzen, ob Neubauvorhaben in nächster Zeit überhaupt realisiert werden können.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

2021 konnten wir, unter Einhaltung strenger CoVid19-Schutzmaßnahmen, wieder eine Mitgliederversammlung durchführen. Dabei wurde u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 durch den Aufsichtsrat von den Mitgliedern bestätigt und die Entlastungen der Gremien für 2019 und 2020 beschlossen. Zudem wurden zwei alte wieder und drei Mitglieder neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2021 regelmäßig im Abstand von fünf bis sechs Wochen statt – erneut mehrheitlich als Videokonferenz. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden über die laufenden Entwicklungen. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt ausgesprochen gut.



Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG

6. Genossenschaftliches Miteinander

Im Oktober konnte zudem die mehrfach verschobene Diskussion des Leitbilds durchgeführt werden, das zuvor von einer Arbeitsgruppe des Aufsichtsrats entworfen worden war. Unter reger Beteiligung wurden das vorgeschlagene Papier erörtert und viele Ergänzungsvorschläge und Wünsche eingebracht. Diese arbeitete eine Redaktionsgruppe anschließend ein; der daraus resultierende Leitbildentwurf wird der Mitgliederversammlung im Juni 2022 zum Beschluss vorgelegt.

Insgesamt konnten die genossenschaftlichen Aktivitäten jedoch auch 2021 wegen der anhaltenden Pandemie nicht so intensiv gepflegt werden, wie sonst. Erst 2022 werden wieder mehr Aktivitäten von Fahrradtour über Sommerfest bis zu Hofaktionen durchgeführt.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Nach Ende des Geschäftsjahrs gab es keine wesentlichen Ereignisse.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist weiterhin sehr angespannt, weshalb viele Menschen die Sicherheit einer Genossenschaftswohnung suchen. Zugleich erleben wir eine sehr geringe Fluktuation in unseren Wohnungen, weshalb Wartende teilweise viele Jahre nicht mit der gesuchten Wohnung versorgt werden können. Leerstände gibt es, wenn überhaupt, nur kurzfristig wegen erforderlicher Sanierungen.

Den dringend gesuchten neuen Wohnraum zu schaffen, bleibt jedoch weiterhin äußerst schwierig, da Bauland nicht zu bekommen und die Baukostenentwicklung kaum noch abzuschätzen ist. Die rasant steigenden Energiepreise und parallel anziehende Zinsen erhöhen aktuell die Risiken von Bauvorhaben erheblich.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist aktuell als gut einzuschätzen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2021 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Heraus-

forderungen für die Zukunft als zuverlässig beurteilt werden. Durch die fortgesetzt aufmerksame Ausnutzung der Niedrigzinsphase im Finanzierungsmanagement wird die Genossenschaft auf längere Sicht positive Ergebnisse erzielen.

Allerdings ist die aktuelle Entwicklung der Preissteigerungen besorgniserregend. Insbesondere die Kostenexplosionen im Bereich Energie sowie die Lieferengpässe bei vielen Baumaterialien wirken sich direkt und indirekt preissteigernd auf viele Faktoren des Bauens und Wohnens aus. Dies werden die Mitglieder und Mieter*innen unmittelbar bei den Betriebskosten spüren, aber auch mittelbar über deutlich steigende Aufwendungen für Instandhaltung und Verwaltung. Darauf reagieren wir mit vorsorglichen Anpassungen bei unseren Liquiditätsplanungen. Dies bedeutet zudem aber, dass wir, auch um weiteren Preissprüngen gegenüber gewappnet zu sein, in Zukunft weiterhin moderate Erhöhungen der Dauernutzungsentgelte und Mieten durchführen müssen.

Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht.


9. Würdigung


Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, bei allen Gremienmitgliedern, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft bedanken.

Berlin, den 21.04.2022

Die Vorstände


Ulf Heitmann


Dr. Barbara König


Joachim Frank

**Jahresabschluss zum
31. Dezember 2021 der Firma
WBG „Bremer Höhe“ eG Berlin**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

zum 31. Dezember 2021
der Firma
Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ e. G. Berlin

erstellt durch:
Dipl.-Kfm. Roland Schubert,
Steuerberater, Berlin

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 4. April 2022

Frank Wellner

Steuerberater

Bilanz

AKTIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	4,00			0
		4,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.607.324,40			47.154
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.720.348,45			3.794
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.555,00			10
5. Anlagen im Bau	415.827,94			0
6. Bauvorbereitungskosten	18.433,18			0
7. geleistete Anzahlungen	5.695.469,01			143
		70.818.492,22		51.383
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
		70.832.446,22		51.397
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.470.657,71			1.306
		1.470.657,71		1.306
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	25.007,98			23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	43.760,16			67
		68.768,14		90
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.032.475,60			2.198
		2.032.475,60		2.198
		3.571.901,45		3.594
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			0,00	1
		74.404.347,67		54.992

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.957,38			37
– der verbleibenden Mitglieder	6.564.861,12			5.206
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.045,16			0
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 31.574,28				
		6.612.863,66		5.243
II. Kapitalrücklage		171.098,57		154
III. Ergebnisrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	4.689.960,50			4.477
2. andere Ergebnisrücklagen	0,00			0
		4.689.960,50		4.477
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.243.007,13			1.814
2. Jahresüberschuss	889.790,40			./ 433
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./ 213.279,75			./ 138
4. Entnahme anderer Ergebnisrücklagen	0,00			0
		1.919.517,78		1.243
Summe Eigenkapital			13.393.440,51	11.117
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.393.760,42			0
		1.393.760,42		0
			1.393.760,42	0
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	89.045,56			0
2. Sonstige Rückstellungen	28.225,44			31
		117.271,00		31
			117.271,00	31
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	54.692.782,50			39.119
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	2.438.879,07			2.522
3. erhaltene Anzahlungen	1.554.909,73			1.488
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	221.574			202
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	158.889,03			81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	389.179,08			396
		59.456.213,72		43.808
			59.456.213,72	43.808
E. Rechnungsabgrenzungsposten			43.662,02	36
			74.404.347,67	54.992

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2021 in Euro	2020 in Euro
1. Umsatzerlöse	5.491.294,87	5.149.805,38
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	164.819,01	19.573,69
3. Sonstige betriebliche Erträge	63.022,69	150.660,63
4. Gesamtleistung	5.719.136,57	5.320.039,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 2.086.866,87	./ 1.755.087,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 280.012,05	./ 281.364,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 60.360,90	./ 57.189,43
– davon für Altersversorgung Euro 6.600,00 (Vorjahr: Euro 5.400,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.451.566,33	./ 1.361.089,50
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 167.802,33	./ 112.052,13
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	5.009,48	5.455,66
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 687.076,10	./ 2.203.622,23
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 100.671,07	12.089,39
13. Ergebnis nach Steuern	889.790,40	./ 432.818,03
14. Jahresfehlbetrag /-überschuss	889.790,40	./ 432.818,03
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.243.007,13	1.813.937,06
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 213.279,75	./ 138.111,90
17. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	0,00	0,00
18. Bilanzgewinn	1.919.517,78	1.243.007,13

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und wird unter der Registernummer 569B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg geführt.

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

Aufwendungen für Grundsteuer und Übernachtungssteuer wurden wie im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Erläuterungen zur Bilanz

1. Die immateriellen Vermögensgegenstände und 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 EStG im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2021 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

3. 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.

4. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:	Euro
bis 1 Jahr:	4.306.165,79 Euro (Vorjahr: 3.676.139,64 Euro)
über 1 Jahr:	55.150.047,93 Euro (Vorjahr: 40.132.603,30 Euro)
davon über 5 Jahre:	47.666.092,06 Euro (Vorjahr: 33.206.230,17 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 54.692.782,50 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 699.518,75 durch Grundschulden gesichert.

Die Fristigkeiten der einzelnen Posten der Verbindlichkeiten sind aus dem als Anlage I beigefügten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Verbindlichkeiten aus Mietausfallrisiko sowie Kautionen wurden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 4.233,26 (Vorjahr: Euro 3.764,90).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2021 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

6. Am Bilanzstichtag bestanden keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 6 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 5 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.

2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2021	807	5.206.451,37
Zugang 2021	108	
Übertragungen	-10	
Mitglieder zum 31.12.2021	905	6.612.863,66
davon Abgänge zum 31.12.2021	-4	48.002,54
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2021	901	6.564.861,12

Von den Mitgliedern zum 31.12.2021 wurden insgesamt Euro 6.613.363,66 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 1.369.627,99 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 442.949,63 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.056.313,29. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:

Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)

Frau Dr. Barbara König (Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)

Herr Joachim Frank (Dipl.-Sportwissenschaftler)

5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung, Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB; bis 17.8.2021)

Frau Ute Zecke (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft; bis 17.8.2021)

Frau Marion Gießke (Dipl.-Agrar-Ing.)

Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)

Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)

Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)

Herr Robin Jahnke (Autor)

Herr Cornelius Bechtler (Erwachsenenbildner; ab 17.8.2021)

Frau Sandra Wiegand-Landgraf (Dipl.-Betriebswirtin; ab 17.8.2021)

Frau Julia Thimm (Philosophin; ab 17.8.2021)

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

Berlin, den 4. April 2022

Vorstand



Ulf Heitmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

IV. Verbindlichkeiten-Spiegel

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeit		Insgesamt	bis zu 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber kreditinstituten		54.692.782,50	1.393.394,89
	<i>Vorjahr</i>	39.118.634,83	1.265.989,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.438.879,07	712.918,75
	<i>Vorjahr</i>	2.521.940,32	466.682,00
Erhaltene Anzahlungen		1.554.909,73	1.554.909,73
	<i>Vorjahr</i>	1.488.539,45	1.488.539,45
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		221.574,31	221.574,31
	<i>Vorjahr</i>	202.407,20	202.407,20
Verbindlichkeiten L / L		158.889,03	158.889,03
	<i>Vorjahr</i>	81.031,25	81.031,25
Sonstige Verbindlichkeiten		389.179,08	264.479,08
	<i>Vorjahr</i>	396.189,89	171.489,89
Gesamtsumme		59.456.213,72	4.306.165,79
	<i>Vorjahr</i>	43.808.742,94	3.676.139,64

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.554.909,73 (Vorjahr: Euro 1.488.539,45) ausgewiesen

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
53.299.387,61	47.477.192,06	54.692.782,50	<i>Grundpfandrecht / Bürgschaft / Mieten</i>
37.852.644,98	33.031.330,17	39.118.634,83	
1.725.960,32	188.900,00	699.518,75	
2.055.258,32	174.900,00	726.750,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
124.700,00	0,00	0,00	
224.700,00	0,00		
55.150.047,93	47.666.092,06	55.392.301,25	
40.132.603,30	33.206.230,17	39.845.384,83	

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin, Telefon: 030 / 4467760
Vorstand: Ulf Heitmann, Dr. Barbara König, Joachim Frank
Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Bachmann
Genossenschaftsregister Reg.-Nr. 94 GnR 569 B,
Steuer-Nr. 29/662/00426

Grafik und Layout: Jörg Metze, atelier f:50, Berlin

Fotos: Titel, S. 3, S. 5: Barbara König;

S. 4▲: Julia Witt; S. 4▼: Alex Janetzko