

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2019



Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2019 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2020.

Das Jahr 2019 war für die WBG „Bremer Höhe“ vor allem durch zwei Themen geprägt. Der politische Hasardeur-Akt des so genannten Mietendeckels, der profitgierige Vermieter auf dem Wohnungsmarkt eingrenzen soll, praktisch aber vor allem solche Vermieter trifft, die sozialverträgliche Mieten verlangen, beschäftigte uns sehr.

Positiv war hingegen das gute Voranschreiten unseres Bauvorhabens „Gemeinschaftshaus“ in Hobrechtsfelde, das im Frühjahr 2020 bezugsfertig geworden ist.

Das Betriebsergebnis für das Jahr 2019 unterscheidet sich von denen der vergangen Jahre durch einen erheblich geringeren Gewinn.

Das liegt vor allem an den deutlich gestiegenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Die im Sommer 2019 durchgeführten Mieterhöhungen sollten hier einen Ausgleich erreichen.

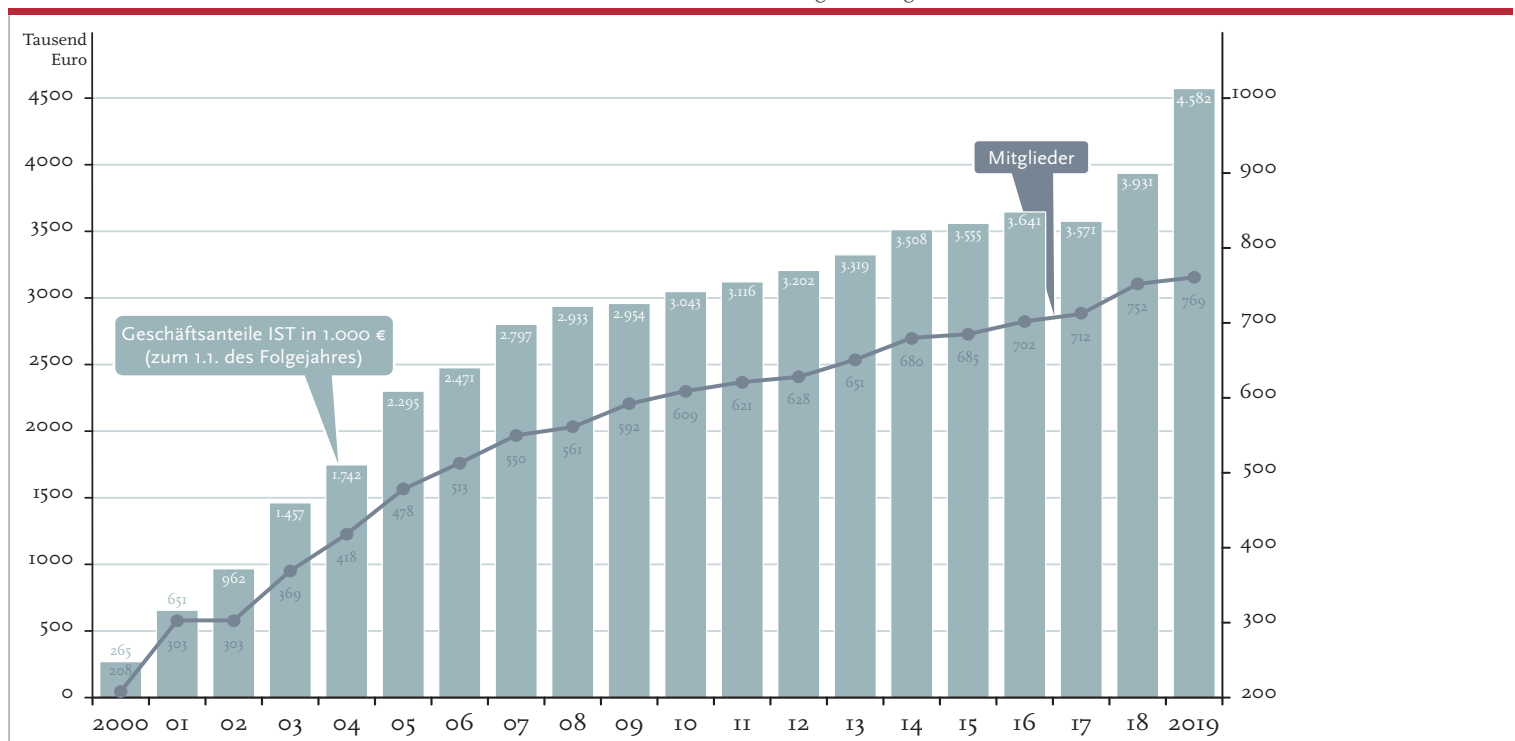
Zu den einzelnen Punkten:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 1.1.2019 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 752 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsguthaben der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 3.931.448 €.

Im Laufe des Jahres 2019 nahmen wir 27 neue Mitglieder auf, 8 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Zudem wurden 2 Mitgliedschaften zum 31.12.2019 beendet.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Zum 1. 1. 2020 verblieben somit **769** Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 4.582.365 € eingezahlt hatten. Der deutliche Zuwachs gegenüber dem Vorjahr ist größtenteils durch die hohen Anteilzahlungen der Mitglieder begründet, die in das Projekt Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde zogen.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2019 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 62.341 € und einer Bilanzsumme von 49.128.243 €. Im Anstieg von ca. 3,27 Mio. € gegenüber dem Vorjahr spiegelt sich die Erhöhung des Anlagevermögens durch das Bauvorhaben Gemeinschaftshaus inkl. der Neubauten wider.

Verbindlichkeiten

Zugleich stiegen jedoch auch die Verbindlichkeiten durch die für das Projekt aufgenommenen Darlehen. Zum 31. 12. 2019 betrug das Volumen der gesamten Verbindlichkeiten rund 38,2 Mio. € und lag damit trotz planmäßiger Tilgungen in Höhe von gut 1 Mio. € um ca. 2,6 Mio. € höher als im Vorjahr.

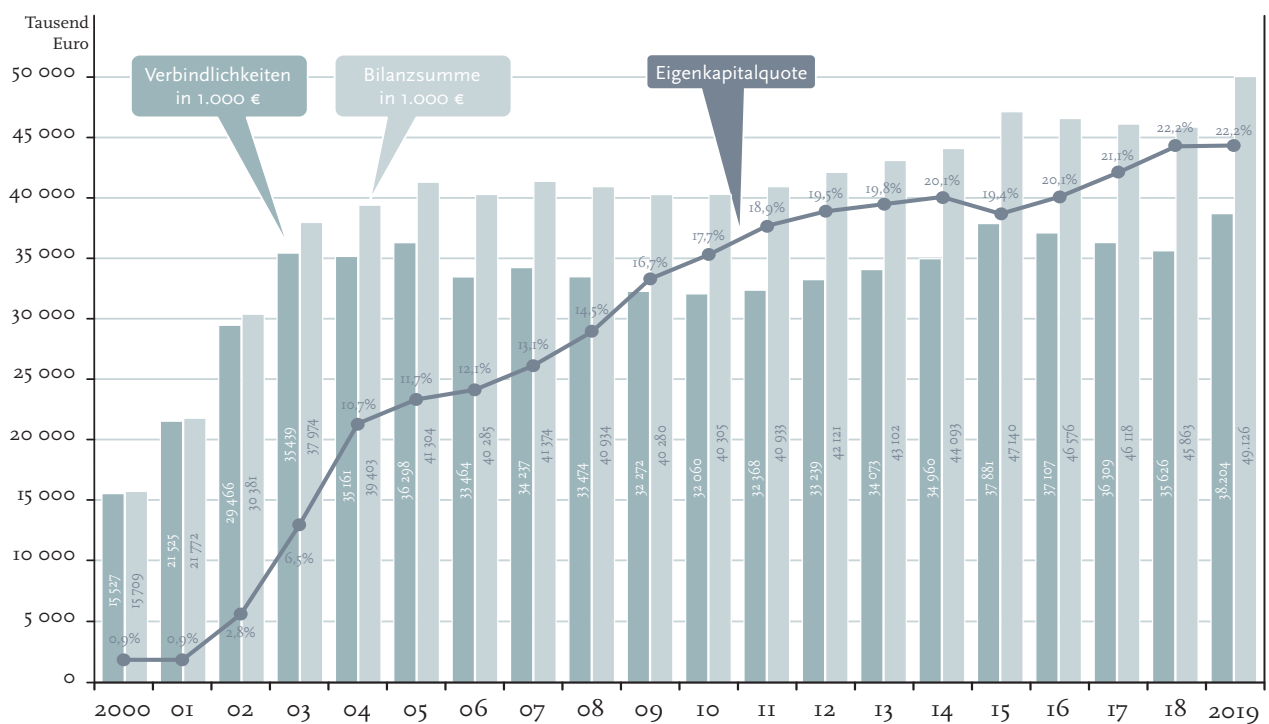
Für das Vorhaben Gemeinschaftshaus wurden 2018 neue Darlehen der Umweltbank und der KfW in Höhe von 4,75 Mio € abgeschlossen, von denen im Laufe des Jahres 2019 3,45 Mio. € in Anspruch genommen wurden. Der Rest wurde 2020 ausgezahlt.

2019 gaben uns zudem 27 Mitglieder neue Mitgliedsdarlehen in Höhe von insgesamt 496.700 €. Davon kamen 223.700 € aus Darlehen, deren Laufzeit ablief und die wieder angelegt wurden. Das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen stieg dadurch bis zum 31. 12. 2019 auf 1.558.190 €. Die Zinsaufwendungen für die zum Jahresende 138 laufenden Mitgliedsdarlehen betragen 2019 28.195 €. Um das Risiko des Ausfalls von Mitgliederdarlehen zu minimieren (sog. Klumpenrisiko), gilt seit Anfang 2020 eine Annahmeregulierung für Mitgliedsdarlehen bei 100.000 € pro Mitglied.

Alle Verbindlichkeiten zusammen betragen Ende 2019 wie im Vorjahr knapp 78 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 49,1 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** blieb mit ca. **22 %** ebenfalls stabil und auf einem guten Niveau.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung sind von 36.587 € 2018 auf 28.840 € im Jahr 2019 gesunken. Ein größerer Teil der Forderungen ent-

Bilanzsumme, Verbindlichkeiten und Eigenkapital



stand, weil in Todesfällen von Mietern keine Erben gefunden wurden oder diese das Erbe ausschlugen und die Wohnung lange nicht geräumt werden konnte. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen weiterhin als sehr gut bezeichnet werden.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Das knappe Jahresergebnis zeigt die Notwendigkeit für die Genossenschaft, in regelmäßigen Abständen die Mieterträge zu erhöhen, um die stetig steigenden Kosten im Instandhaltungs- und Verwaltungsbereich auszugleichen. Wie geplant sprach die WBG „Bremer Höhe“ eG auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels von 2019 moderate Mieterhöhungen für den größten Teil der Nutzungsverhältnisse aus, die zum September 2019 wirksam wurden. Die Umsätze aus Kaltmieten betragen im Jahr 2019 3.593.625 € und damit 67.976 € mehr als im Jahr 2018.

Im vollen Umfang werden sich die Mieterhöhungen erst 2020 bemerkbar machen – allerdings eingeschränkt durch das im Februar 2020 in Kraft getretene Berliner Mietengesetz (MietenWoG Bln). Zwar gibt es in der Genossenschaft auch nach den Erhöhungen kein einziges Mietniveau, das nach der Definition

des MietenWoG Bln überhöht wäre, dennoch ist die Genossenschaft gezwungen, in ca. einem Fünftel ihrer Wohnmietverhältnisse die Erhöhungsbeträge von 2019 nicht mehr anzunehmen.

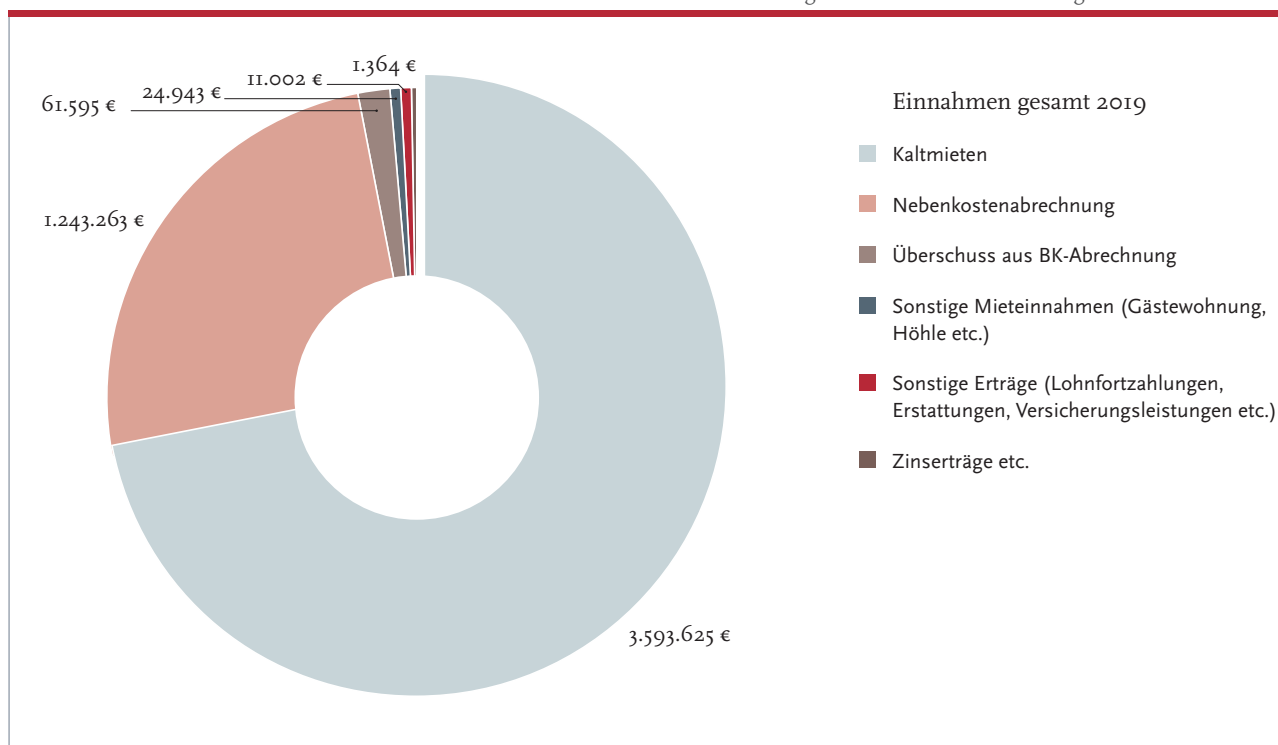
Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung fielen 2019 mit 438.841 € sehr viel höher als im Vorjahr aus (256.855 €). Es zeigt sich deutlich, dass annähernd 20 Jahre nach der umfassenden Sanierung der Wohnanlage Bremer Höhe der Reparaturbedarf steigt. Fenster müssen überarbeitet, Treppenhäuser nach und nach saniert, Dächer instandgehalten, Sanitärarmaturen ausgetauscht werden etc.. Hinzu kommen teilweise hohe Aufwendungen, wenn Wohnungen in manchen Fällen nach jahrzehntelanger Nutzung durch eine Mietpartei freigezogen werden.

Dabei macht sich insgesamt bemerkbar, dass die Baukosten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Kleinteilige Instandsetzungsarbeiten sind hiervon besonders betroffen.

Um den Instandhaltungszustand aller Objekte dennoch auf einem guten Niveau zu halten, rechnen wir in den nächsten Jahren mit einem stetig wachsenden Aufwand.

Entstehung der Unternehmensleistung



Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Auch 2019 wurden Gehaltserhöhungen vorgenommen und für mehrere Mitarbeiterinnen Vereinbarungen über betriebliche Altersvorsorge getroffen. Das Ziel ist, in ein paar Jahren die Gehälter auf das Niveau des Tarifs der Wohnungswirtschaft zu bringen. Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2019 287.865 € und damit gut 7.000 € mehr als im Vorjahr (280.829 €).

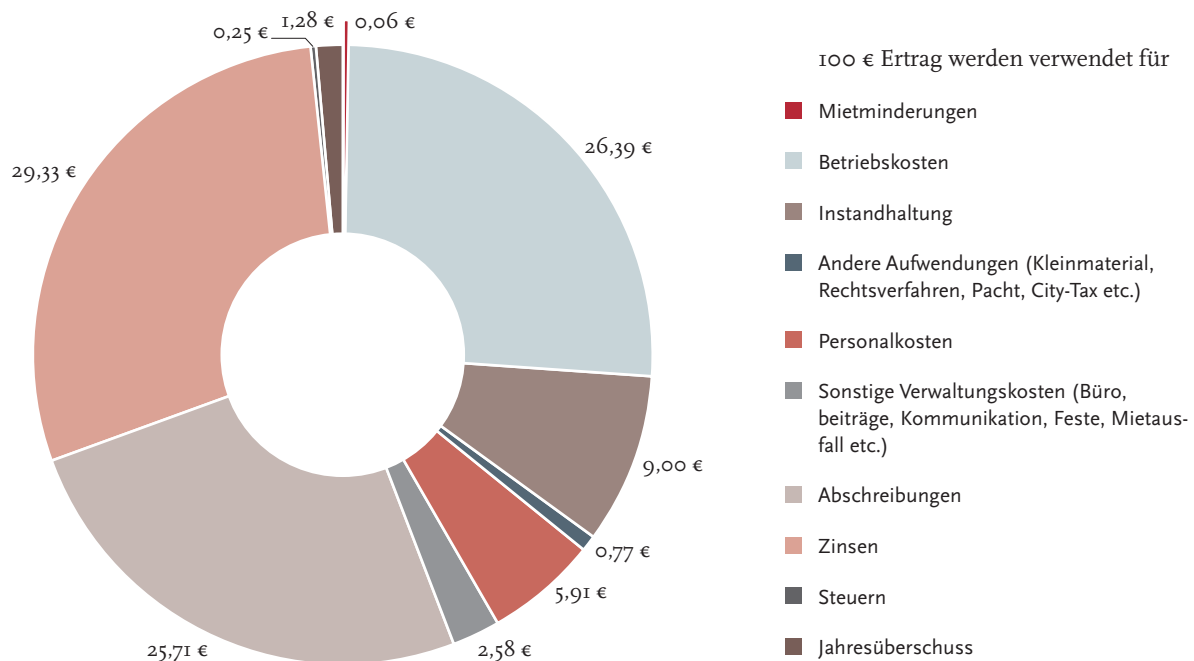
Zum 31. 12. 2019 beschäftigte die Genossenschaft unverändert 12 Mitarbeiter*innen:

- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Sekretärin, eine Hausverwalterin und eine Buchhalterin, jeweils in Teilzeit mit 24 bis 37 Wochenarbeitsstunden,
- ein Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten in Teilzeit.
- sechs geringfügig Beschäftigte für Reinigungsarbeiten, Übergaben der Gästewohnung, Gartenpflege und den Winterdienst in Hobrechtsfelde.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2019 4.152 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2019 inklusive der Aufwendungen für das Personal insgesamt ca. 413.649 € und damit deutlich mehr als im Vorjahr (365.632 €). Die höheren Kosten sind neben allgemeinen Steigerungen u. a. der Erstellung der Festschrift zum 20jährigen Bestehen der Genossenschaft, aber auch knapp 6.000 € Gebühr für die Grundschuldeintragung geschuldet, die im Rahmen der Finanzierung des Bauvorhabens Hobrechtsfelder Dorfstraße 24 anfiel. Bezogen auf die 697 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies rund 594 € pro Einheit. Nimmt man die 21 neuen Wohnungen des Projektes Gemeinschaftshaus hinzu, reduziert sich diese Zahl auf 576 €. Schätzungsweise rund 120 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung, die Repräsentation nach außen oder die Ausgestaltung des Sommerfestes.

Verwendung der Unternehmensleistung



Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2019 mit rund 1,29 Mio. € ca. 58.000 € über denen von 2018. Die Steigerung ist allgemeinen Kostensteigerungen sowie nur zweijährig anfallenden Kosten wie Lüfter- und Feuerlöscherswartungen zu verdanken. Die Kosten zur Erzeugung von Wärme sind hingegen stabil geblieben. Die durchschnittlichen Betriebskosten (über alle Bestände gerechnet) lagen 2019 mit 2,03 € pro Monat und Quadratmeter um ca. 12 Cent über dem Ergebnis des Vorjahres (1,94 €/m²), jedoch über ein Drittel niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2017 bei ca. 3,12 €/m² lag (ohne Aufzug, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen). Vor allem die durchschnittlichen Heizkosten waren mit 0,67 € pro m² und Monat sehr niedrig.

4. Baumaßnahmen und Investitionen

Baumaßnahmen

Das Ende 2018 begonnene Bauvorhaben Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde wurde 2019 mit voller Kraft umgesetzt. Der Altbau des Gemeinschaftshauses wurde umfassend denkmalgerecht saniert und zehn sehr unterschiedliche und nach den Wünschen der künftigen Bewohnerhaushalte geschnittene

Wohnungen darin gebaut. Im Altbau wurden zudem ein großer Gemeinschaftsraum eingerichtet und der Tanzsaal saniert.

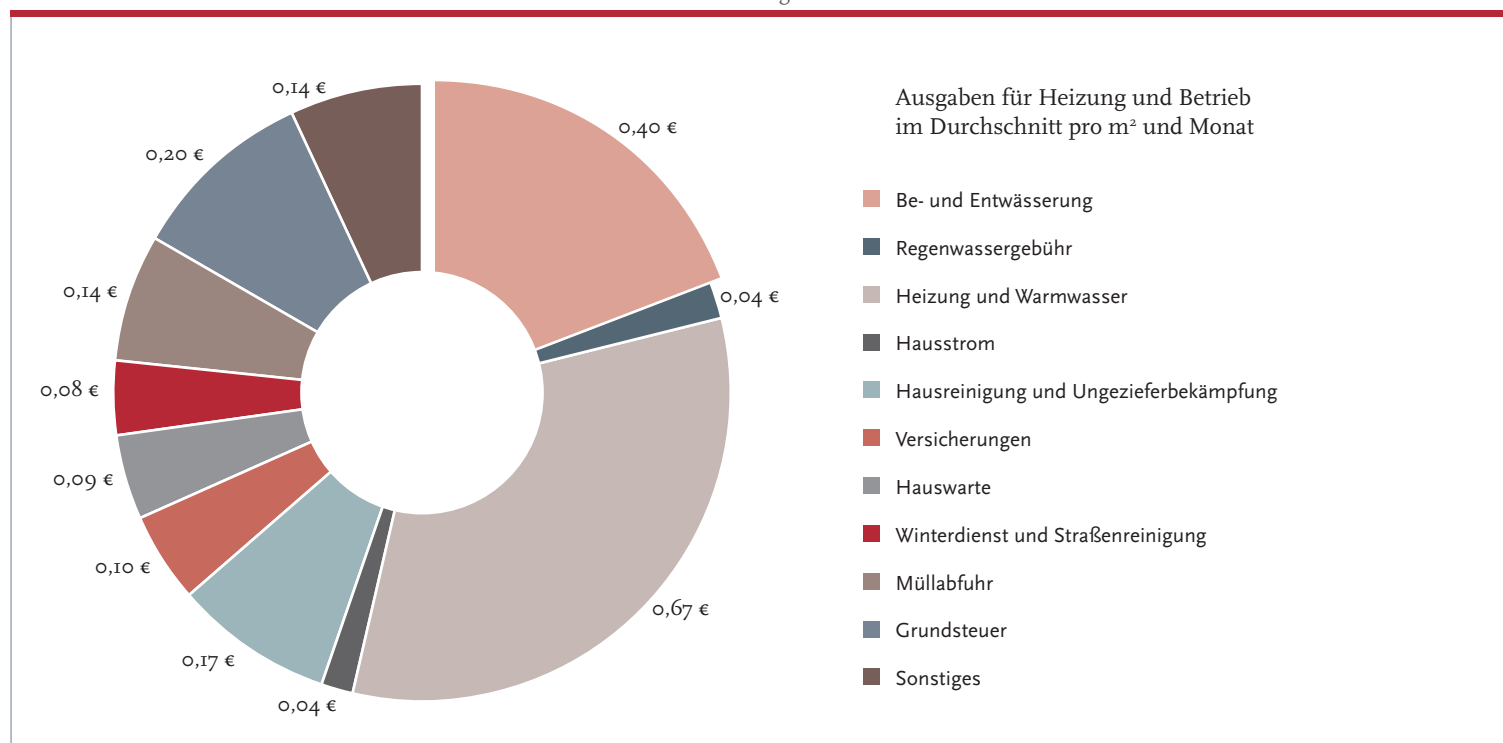
Auf dem Grundstück wurden zudem in Holzbauweise drei Häuser mit insgesamt weiteren elf Wohnungen errichtet. Die Bauten gingen gut voran, die Sanierung des Altbaus war zum Jahresende 2019 bereits weitgehend fertiggestellt. Bei den Neubauten gab es Probleme mit einzelnen Gewerken, insbesondere Metallbau, weshalb es hier zur Verzögerung der Fertigstellung um zwei Monate kam. Alle 21 Wohnungen konnten dennoch im März 2020 ihren zukünftigen Nutzer*innen übergeben werden.

Noch liegen nicht alle Schlussrechnungen vor, aber das Gesamtergebnis ist absehbar: Die ursprünglich geschätzten Baukosten von 7,1 Mio. € werden um ca. 3,5% und damit nur unwesentlich überschritten.

Investitionsplanung

Die bisherige Planung sah vor, 2020 zwei weitere der für Hobrechtsfelde typischen Viertelhäuser energetisch zu sanieren. Wegen der COVID-19-Pandemie werden hier jedoch zunächst nur die dringend erforderlichen Maßnahmen zur Gebäudeentwässerung erfolgen und eventuell eine leerstehende Wohnung

Heizungs- und Betriebskosten



saniert, während die weiteren Maßnahmen auf das Jahr 2021 verschoben werden.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Die ordentliche Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr wurde satzungsgemäß einberufen und ebenso durchgeführt.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden im Abstand von fünf bis sechs Wochen statt. 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.

6. Genossenschaftliches Miteinander

Auch 2019 pflegte die Genossenschaft das gute Zusammenleben und gemeinschaftliche Aktivitäten ihrer Mitglieder. Im Gemeinschaftsraum wurden regelmäßige Veranstaltungen wie der Handarbeitstreff und der „Höhlenflohmarkt“ fortgeführt. Viele Mitglieder engagieren sich bei der gemeinsamen Pflege der Höfe und Gärten, für die Bienen, bei der Verkehrs-AG oder in den anderen Gremien der Genossenschaft. Das Sommerfest war wieder ein großer Erfolg, an dem viele Mitglieder beteiligt waren.

Eine neue Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission wurde erarbeitet und von der Mitgliederversammlung beschlossen. Allerdings gab es auch 2019 nur wenige Schlichtungsfälle.

Sehr erfolgreich war die Werbeaktion für den genossenschaftsinternen Solidarfonds. Insbesondere die Option, im Zuge der Mieterhöhung die Mietzahlungen aufzurunden, hat eine größere Gruppe von Mitgliedern genutzt. So zahlten Ende 2019 73 Mitglieder regelmäßig in den Solidarfonds ein, monatlich kommen aktuell ca. 561 € zusammen. Der Fonds wuchs bis zum 31. 12. 2019 um 4.175 € auf insgesamt 21.171 € an.

Im Herbst 2019 nutzte die Genossenschaft wieder die Zwei-Jahreseinnahmen aus der Vermietung von Dächern für Photovoltaik, um die engagierten Mitglieder zu einer Studienreise einzuladen. 25 Mitglieder nutzten die Gelegenheit, die genossenschaftliche Seite des Ruhrgebiets kennenzulernen.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Das Berliner Gesetz zur Mietenbeschränkung, kurz MietenWoG Bln, ist am 23. 2. 2020 in Kraft getreten. Es zwingt uns, in Teilen der Bestände die 2019 erfolgten Mieterhöhungen nicht mehr zu fordern und führt zu einer Verringerung der Einnahmen von jährlich ca. 37.000 €. Auch zukünftige Erhöhungsspielräume sind eingeschränkt. Noch ist unklar, ob das Gesetz Bestand haben wird.

Auch die Corona-Pandemie wird erhebliche Auswirkungen auf die Einnahmensituation der Genossenschaft haben. Wir müssen mit deutlich steigenden Mietausfällen, insbesondere bei den Einnahmen aus Gewerbemieten, rechnen. Wie diese mittelfristig kompensiert werden können, muss in Verhandlungen mit den betroffenen Mieter*innen, den finanzierenden Banken und den öffentlichen Stellen eruiert werden.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

2019 war erneut von einer widersprüchlichen Situation geprägt: Einerseits herrschte weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, so dass es keinerlei Leerstandsprobleme oder Vermietungsschwierigkeiten gab. Andererseits hat sich die beinahe aussichtslose Situation, an Bauland für weitere Vorhaben zu kommen, nicht verbessert. Im Gegenteil werden die Möglichkeiten, neue Vorhaben zu realisieren, durch den so genannten Mietendeckel für Genossenschaften noch weiter eingeschränkt. Das trotz der vielen Kritik und auch von uns geäußerten Zweifel an der Rechtmäßigkeit beschlossene Berliner MietenWoG Bln schränkt die Hand-

lungsspielräume vor allem auch der Vermieter ein, deren Miethöhen nutzerorientiert und bezahlbar sind. Die begleitenden wohnungspolitischen Maßnahmen haben hierfür bisher keinen adäquaten Ausgleich geschaffen.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist durch die genannten äußeren Einflüsse „Mietendeckel“ und Corona-Krise in Mitleidenschaft gezogen. Zwar ist die wirtschaftliche Basis weiterhin als stabil zu bezeichnen. Jedoch ist gegenüber den bisherigen Planungen mit deutlichen Ertragseinbußen zu rechnen. Der Vorstand wird diese durch effiziente Steuerung der Instandhaltungsmaßnahmen, durch die Nutzung des anhaltend niedrigen Zinsniveaus bei der Umschuldung von Darlehen, durch strenge Kostenkontrolle sowie Nutzung der gegebenenfalls von Bund und Land zur Verfügung gestellten Hilfen ausgleichen. Noch anstehende Sanierungsmaßnahmen insbesondere in Hobrechtsfelde werden zeitlich gestreckt. Weitere Neubauvorhaben werden in der aktuell angespannten Situation nicht geplant.

Ein Projekt können wir aber voraussichtlich dennoch umsetzen: den Erwerb des Wohnhauses Freiliggrathstraße 5 in Kreuzberg. Die Eigentümer des Gründerzeitaltbaus mit 25 Wohneinheiten wollen verkaufen, dabei aber die Wohnsicherheit „ihrer“ Mieter*innen nicht gefährden. Deshalb boten sie diesen an, zu einem fairen Preis an eine Genossenschaft zu veräußern. Die Mieter*innen kamen im Dezember 2019 auf die WBG „Bremer Höhe“ eG zu und erklärten sich bereit, den Erwerb durch den Beitritt zur Genossenschaft und die Zeichnung vergleichsweise hoher Anteile zu unterstützen. Durch die Gewährung eines zinsfreien Kredits von 3,88 Mio. € durch die Investitionsbank (IBB) im Rahmen der Genossenschaftsförderung des Landes Berlin ist gewährleistet, dass die Kosten des Erwerbs durch die Erträge aus dem Haus gedeckt werden können und die Gesamtgenossenschaft kaum belastet wird.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2019 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Herausforderungen für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. 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 10. April 2020

Die Vorstände



Ulf Heizmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

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 GmR 569 Nz,
Steuer-Nr. 29/662/00426

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