GESCHÄFTSBERICHT 2024

BREMER HÖHE eG

Mitgliederinformationen zum
Geschäftsjahr 2024 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 2024 – ein Jahr, das einerseits von einer Stabilisierung der Preise und Zinsen, andererseits von der schwierigen Situation auf dem Bau geprägt war. Zwar war 2024 für unsere Genossenschaft erneut ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr, da sich sowohl die Ertragslage als auch die größten Kostenfaktoren positiv entwickelt haben. Allerdings konnten die laufenden Bauvorhaben nicht in der geplanten Geschwindigkeit umgesetzt werden, weshalb sie sich weit in das Jahr 2025 hineinziehen. Hierfür sind der positive Abschluss und die stabile Liquiditätslage guten Voraussetzungen, um die anstehenden Sanierungsaufgaben in Angriff zu nehmen.

Dieser Geschäftsbericht will Ihnen einen guten Überblick über die das wirtschaftliche Geschehen und das genossenschaftliche Leben im Jahr 2024 geben. Wenn Sie dazu Fragen haben, können Sie sich gerne an vorstand@bremer-hoehe.de und aufsichtsrat@bremer-hoehe.de wenden.

Sie erhalten den Geschäftsbericht zusammen mit der Einladung zur **Mitgliederversammlung am 1.7.2025**. Die Genossenschaft ist ein Gemeinschaftsunternehmen mit dem Zweck, seine Mitglieder zu fördern. Eine gelebte Mitbestimmung trägt ebenso wie Wirtschaftsfaktoren zum Gelingen dieses Unternehmens bei. Deshalb freuen wir uns, wenn möglichst viele Mitglieder an der ordentlichen Versammlung teilnehmen werden und sind gespannt auf die Diskussion.

Stefan Tschöpe	Dr. Barbara König	Ulf Heitmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats	*Vorstand*	*Vorstand*

Inhalt:

Stellungnahme des Aufsichtsrats 3
Lagebericht des Vorstandes 7
Jahresabschluss zum 31.12.2024 15

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 und 1. Quartal 2025

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss 2024 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 und konkrete Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Arbeit des Aufsichtsrates war 2024/25 durch folgende Themen geprägt:

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Berliner CDU/SPD-Senat und seine Untätigkeit in der Wohnungsfrage ist unser größtes Problem. Die IBB (Investitionsbank Berlin) wird aktuell von der Politik als Blockierer in der Vergabe von Fördermitteln für genossenschaftliche Sanierung und Neubau instrumentalisiert. Dies trifft nicht nur uns, sondern auch andere Genossenschaften. Die Verweigerung wird mit willkürlichen Argumenten gegenüber den Genossenschaften begründet. Die Genossenschaften hätten zu wenig Geld, würden zu schnell wachsen, sind zu klein oder wären nicht professionell genug. Die Konsequenzen sind Stillstand der geplanten Bauprojekte, keine sanierten Wohnungen oder neue bezahlbare Wohnungen, die dringendst gebraucht werden. Aus Sicht des Aufsichtsrates ist dies ein politischer Skandal!

Der Mietpreisanstieg in den großen Städten ist ungebrochen und erhöht den Anteil für die Miete am zur Verfügung stehenden Einkommen. Dies zeigt sich insbesondere bei den Angebotsmieten, die zunehmend mehr Mieterinnen und Mieter finanziell überfordern. Dies sorgt dafür, dass die Städte kaum noch möglichen Bevölkerungszuwachs aufnehmen können und diese in andere Regionen abwandern oder gar nicht erst kommen. Für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist die Wohnungsfrage zu der wichtigsten sozialen Frage geworden. Die wirtschaftlichen Folgen von nicht vorhandenem bezahlbarem Wohnraum sind gravierend.

Die neue Bundesregierung wird dieser Lage wahrscheinlich nicht gerecht. Im Koalitionsvertrag steht sehr wenig zu Bauen und Wohnen. Es wird keine Senkung der Kappungsgrenzen, also Mieterhöhungsgrenzen für einen bestimmten Zeitraum, geben. Es gibt einen Satz im Koalitionsvertrag: „Das genossenschaftliche Wohnen wird weiter gefördert“. Unkonkreter geht’s kaum noch und was und wann würde vom Bund je gefördert? Die neue Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ist Verena Hubertz von der SPD. Sie ist bis jetzt nicht mit Fachkompetenz für diesen Bereich aufgefallen. Klimaschutzpolitik wird ignoriert, CO_2 neutrales Bauen wird nicht mal erwähnt.

Die aktuellen Bedingungen für preiswertes Bauen schätzen wir vor dem Hintergrund des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine, der Ausweitung des Gaza-Krieges auf die gesamte Region und der Baukostensteigerungen als eher schlecht ein. Solange es keine zugesagten Fördermittel für genossenschaftliches Bauen von Seiten der Berliner Politik oder von

der Bundespolitik gibt, werden wir nicht zu angemessenen Nutzungsentgelten/Mieten bauen können.

2. Unsere wirtschaftliche Lage

Regelmäßig wurde in gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft beraten. Anhand des Prüfungsberichts und der Liquiditätsplanungen konnte sich der Aufsichtsrat von der stabilen wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft auch in den letzten anderthalb Jahren überzeugen.

Der positive Jahresabschluss 2024 zeigt den Erfolg des genossenschaftlichen Wirtschaftens.

Wir haben im Jahr 2024/25 mehrere Sanierungsbaustellen in den neuen Beständen durchgeführt, konnten sie aber leider nicht abschließen. Dies zeigt auch nochmal das schwierige Umfeld in dem unsere Genossenschaft agiert. Die einzelnen Maßnahmen listen wir hier nicht nochmal mit auf, da der Lagebericht des Vorstandes dies ausführlich darstellt. Unsere Mitglieder aus den betroffenen Beständen sind mit den massiven Veränderungen und zeitlichen Verzögerungen von Sanierungsmaßnahmen auch in den letzten anderthalb Jahren sehr solidarisch umgegangen. Der Aufsichtsrat hat großen Respekt für diese Haltung. Auch wenn wir nur schwer den Bedarf an Umsetzwohnungen für Sanierungsmaßnahmen aus eigenen Beständen erfüllen konnten, sind die betroffenen Mitglieder geduldig und zeigen Verständnis für die Umstände.

Richtfest in der Schöneicher Rahnsdorfer Straße

Die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten lagen für das Jahr 2024 bei € 2,30/m² pro Monat und sanken gegenüber dem Vorjahr mit 2,45€/m² leicht. Unsere Vermögens- und Kapital-struktur ist stabil. Wir konnten die Eigenkapitalquote auf fast 25 % um beinahe 2 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen. Das Nutzungsentgelt für die Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen: von 6,31€/m² auf 6,35€/m².

Insgesamt gibt es für das Jahr 2024 kein Wachstum zu verzeichnen, aber unsere Genossenschaft ist finanziell gut aufgestellt und somit auch ökonomisch stabil.

Da wir beschlossen haben, erwachsene Kinder von Mitgliedern in die Genossenschaft aufzunehmen, werden wir in 2025 mehr Mitglieder werden und unsere Eigenkapitalsituation wird sich weiter verbessern.

Große Risiken für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir als Aufsichtsrat nicht. Jedoch beobachten wir die steigenden Kosten in den Bereichen Bauen und Wohnen mit Sorge. Die politischen Unwägbarkeiten sind schwer einzukalkulieren und werden uns in 2025 stark beschäftigen. Ohne landes- und bundespolitische Förderung ist es für Genossenschaften unmöglich, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Die Lobby der Wohnungsbaugenossenschaften ist zu schwach, den Gesetzgeber zu grundlegenden wohnungspolitischen Maßnahmen zu bewegen.

Die seit Jahren zunehmende Verschlechterung des Wohnungsangebots zu bezahlbaren Mieten in Berlin kann durch das Marktgeschehen kaum behoben werden. Wir würden als Genossenschaft gerne mehr machen, um unser Potenzial als Mietpreisbremser zu nutzen.

3. Kontinuität im Vorstand

Die Genossenschaft wurde 2024/25 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teil-

hauptamtliche Vorstandsmitglieder sowie von Joachim Frank als ehrenamtliches Vorstandsmitglied geleitet. Der Aufsichtsrat spricht sich für eine Fortsetzung der bewährten Geschäftsleitung durch die erfahrenen Vorstandsmitglieder aus. Er berief per Beschluss Frau Dr. Barbara König im Januar 2025 für fünf weitere Jahre ab 1. 4. 2025 bis 31. 3. 2030 als Vorstandsmitglied. Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstands sehr zufrieden. Er würdigt die Organisation des komplizierten Sanierungsprozesses der „neuen" Bestände, die verlässliche Bewirtschaftungs- und Finanzplanung sowie das Engagement in der schwierigen politischen Lage, die sehr viel Arbeit und Geschick vom Vorstand erfordert.

4. Besetzung und Aktivitäten des Aufsichtsrates

Bei der regulären Mitgliederversammlung im Juni 2024 wurde Emanuel Basten-Stahlmann neu in den Aufsichtsrat gewählt. Es gab mehrere Bewerber*innen und damit eine demokratische Auswahl für alle Mitglieder. Dies freut uns sehr.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus fünf männlichen und vier weiblichen Mitgliedern. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung 2024 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu: Der Vorsitz ging an Stefan Tschöpe. Stellvertreterin ist Sandra Wiegand-Landgraf. Marion Gießke ist Schriftführerin und Conrad Menzel stellv. Schriftführer. Weitere Mitglieder sind Mandy Cyriax, Cornelius Bechtler, Heino Giermann und Barbara Bock. Die Aufgaben im Aufsichtsrat werden arbeitsteilig vorgenommen.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden 2024 regelmäßig 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.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und

Genossenschaftliche Mitgliederversammlung am 18. 6. 2024

vertrauensvoll; die Kommunikation war durch regelmäßige gemeinsame Sitzungen, vorbereitende Gespräche vor den festen Treffen, Personalgespräche mit den Vorständen und dem Team in der Geschäftsstelle sowie gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.

Der Aufsichtsrat beteiligt sich an der vom Vorstand vorangetriebenen Digitalisierung der Verwaltung und der Mitgliederkommunikation mit gemeinsamen Treffen und der Fachkompetenz einzelner Aufsichtsratsmitglieder.

Im Oktober 2024 fand die erste vom Aufsichtsrat für Mitglieder organisierte Sprechstunde statt. Sie wurde von einigen Mit-

Sommerfest 2024 am 6. Juli im Hof der Lichtenberger Bornitz-/Ruschestraße

Fahrt nach Wien mit Besuch z.B. des Sonnenwendviertels

gliedern wahrgenommen und der Vorstand unterstützte mit Detailwissen der genossenschaftlichen Bauprozesse und -planungen.

Einige Aufsichtsräte nahmen an dem Abschlussgespräch der Prüfung mit Frau Wittich vom Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften (PkmG) im April 2025 teil. Die Prüfung war erfolgreich. Frau Wittich gab der Bremer Höhe eG ein positives Feedback zum Stand der Finanzen, der wirtschaftlichen Entwicklung, der Arbeit des Vorstandes und der Verwaltung. Der Aufsichtsrat hätte seine Aufgaben erfüllt.

Die letzte Station der Fahrradtour 2024 war das Stadtgut Prädikow der SelbstBau eG

5. Fahrt nach Wien

Im April 2025 sind wir mit 26 Mitgliedern in die Stadt Wien gefahren. Es war unsere Studienfahrt zum 25-jährigen Bestehen der Bremer Höhe eG Sie sollte eine besondere Fahrt sein und sie war es auch. Wir haben aus Wien viele Erkenntnisse einer anderen sozialeren Wohnungsbaupolitik mitgenommen. Insbesondere die Verschränkung der Wohnbauförderung mit der Wohnungsgemeinnützigkeit sorgt in Wien für bezahlbare Mieten in Neubauwohnungen und verhindert Gentrifizierung.

6. Genossenschaftliches Engagement

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mitarbeiter*innen und Gremien, die sich um das genossenschaftliche Miteinander kümmern und die Genossenschaft mit Kompetenz und Leidenschaft am Laufen halten.

Der Aufsichtsrat unterstützt genossenschaftliche und nachbarschaftliche Aktivitäten. Dafür haben wir im Januar 2024 und 2025 wieder ein verstärktes Budget für den Initiativenfonds in Höhe von 2.500 Euro beschlossen.

Unsere traditionelle Fahrradtour fand 2024 statt und wird auch 2025 stattfinden. Diese eintägige Tour vermittelt immer einen interessanten Einblick in neue genossenschaftliche Bestände in Berlin und Brandenburg.

Berlin, 8. Mai 2025

Für den Aufsichtsrat

Stefan Tschöpe, Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens
2. Wirtschaftsbericht
   2.1 Rahmenbedingungen
   2.2 Geschäftsverlauf, Erfüllung des Satzungszwecks
   2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens Ertragslage / Vermögenslage / Finanzlage
   2.4 Nutzungsentgelt- und Mitgliederentwicklung
3. Risiko- und Chancenbericht
   3.1 Risiken der künftigen Entwicklung
   3.2 Chancen der künftigen Entwicklung
4. Prognosebericht
5. Genossenschaftsleben

Zusammenfassende Vorbemerkungen

Ähnlich wie die beiden Jahre zuvor war das Jahr 2024 für unsere Genossenschaft einerseits durch eine stabile Ertragssituation und eine routinierte Bewältigung der anfallenden Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben geprägt, andererseits von durch die allgemeinen Krisen stark beeinträchtigte Baustellen. Dies spiegelt sich in den Jahresergebnissen wider, die zeigen, dass bei anhaltend guten Umsätzen die Ausgaben vor allem im Baubereich nicht in dem Umfang realisiert werden konnten wie geplant und sich deshalb in die nächsten Jahre hineinziehen werden. Der guten wirtschaftlichen Lage und lebendigen Mitgliederbeteiligung in unserer Genossenschaft tut dies jedoch keinen Abbruch.

Den anstehenden Herausforderungen entspricht die vorausschauende Entwicklung der Mieterträge, die einerseits für alle Mitglieder leistbar bleiben, andererseits notwendig sind, um den Förderzweck der Genossenschaft – gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Mitglieder – auch in Zukunft erfüllen zu können. Das positive Jahresergebnis 2024 in Höhe von 1.256 T€ bietet eine gute Voraussetzung dafür.

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Berlin Prenzlauer Berg verfügt über 765 eigene Wohnungen und 41 Gewerbeeinheiten an 12 Standorten in Berlin und Umgebung. Die vermietete Wohn- und Gewerbefläche beträgt insgesamt 64.242 m². Diese Zahlen sind 2024 gleichgeblieben. Unsere Wohnungen werden bei der Neuvergabe ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen, gute Nachbarschaften pflegen und durch ihre Beteiligung zum Erfolg des gemeinsamen Unternehmens beitragen. Mit Mieten ganz überwiegend und teils erheblich unter den Mietspiegelmittelwerten, der Bewahrung einiger Nischenprojekte auf dem Wohnungsmarkt sowie einer an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientierten Vergabe kommen wir unserem Satzungszweck umfassend nach.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Berlin und im angrenzenden Umland ist weiterhin sehr angespannt, die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Zudem wächst Berlin seit Jahren kontinuierlich. Vor allem der Bedarf an günstigen Wohnungen, insbesondere für größere Haushalte ist immens. Zugleich sind die Bedingungen für das Bauen anhaltend schwierig. Zwar sind die Lieferengpässe und die Energiekrise auf dem Baumarkt gegenüber 2022 und 2023 etwas abgeschwächt, aber die Preisentwicklung ist immer noch steigend. Auch der Fachkräftemangel wirkt sich stark verzögernd auf Bauvorhaben aus. Das Zinsniveau ist zwar nicht weiter gestiegen, aber immer noch auf einem Niveau, auf dem Finanzierungen von Projekten schwierig darzustellen sind. Insgesamt sind die Kosten für Bauen und Instandhaltung sehr hoch und besonders im Neubau nicht mehr über günstige Mieten zu finanzieren. Der hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum stehen die großen Herausforderungen gegenüber, den Gebäudebestand nach und nach klimaneutral umzubauen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2021	Ist 2022	Ist 2024	Ist 2024	Plan 2025
	T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	*4.170*	*4.517*	*4.644*	*4.819*	*4.885*
Instandhaltung	*562*	*667*	*748*	*451*	*800*
Zinsaufwendungen	*687*	*752*	*719*	*683*	*703*
Jahresüberschuss	*890*	*817*	*910*	*1.256*	*720*

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen **Planzahlen** haben sich größere Abweichungen nur im Bereich Instandhaltung ergeben, in dem die Aufwendungen mit rund 451 T€ deutlich weniger als im Vorjahr (748 T€) betrugen. Das hängt damit zusammen, dass zugleich 1,47 Mio. € für geplante aktvierungspflichtige Sanierungen und Umbauten aufgewendet wurden. Die Sanierung und Umbaumaßnahmen auf beiden laufenden Baustellen, der Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und der Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche bei Berlin konnten leider noch nicht, wie ursprünglich geplant, in 2024 fertiggestellt werden. Verzögerungen gab es aufgrund auftauchender verdeckter Mängel, Lieferschwierigkeiten und Planungsverzögerungen. Die Remise in der Dieffenbachstraße konnte im November 2024 vermietet werden, die Fertigstellungen in beiden Vorhaben sind für 2025 geplant.

Die **Mieten** wurden 2024 nur in Einzelfällen und im Gewerbebereich erhöht, die Umsätze aus den Kaltmieten wuchsen gegenüber dem Vorjahr (4.644 T€) auf 4.819 T€.

2024 wuchs die Zahl der sanierungsbedingten **Leerstände**, die durch das geplante Freiziehen von Wohnungen, die instandgesetzt und modernisiert werden sollen, entstehen. Zum Jahresende 2024 ist die Leerstandsquote in den Wohnungen deshalb von 0,79 % im Vorjahr auf 2,13 % gestiegen. Regulär freiwerdende Wohnungen werden jedoch in der Regel sofort wiedervermietet und auch bei den Gewerberäumen gibt es keinen Leerstand.

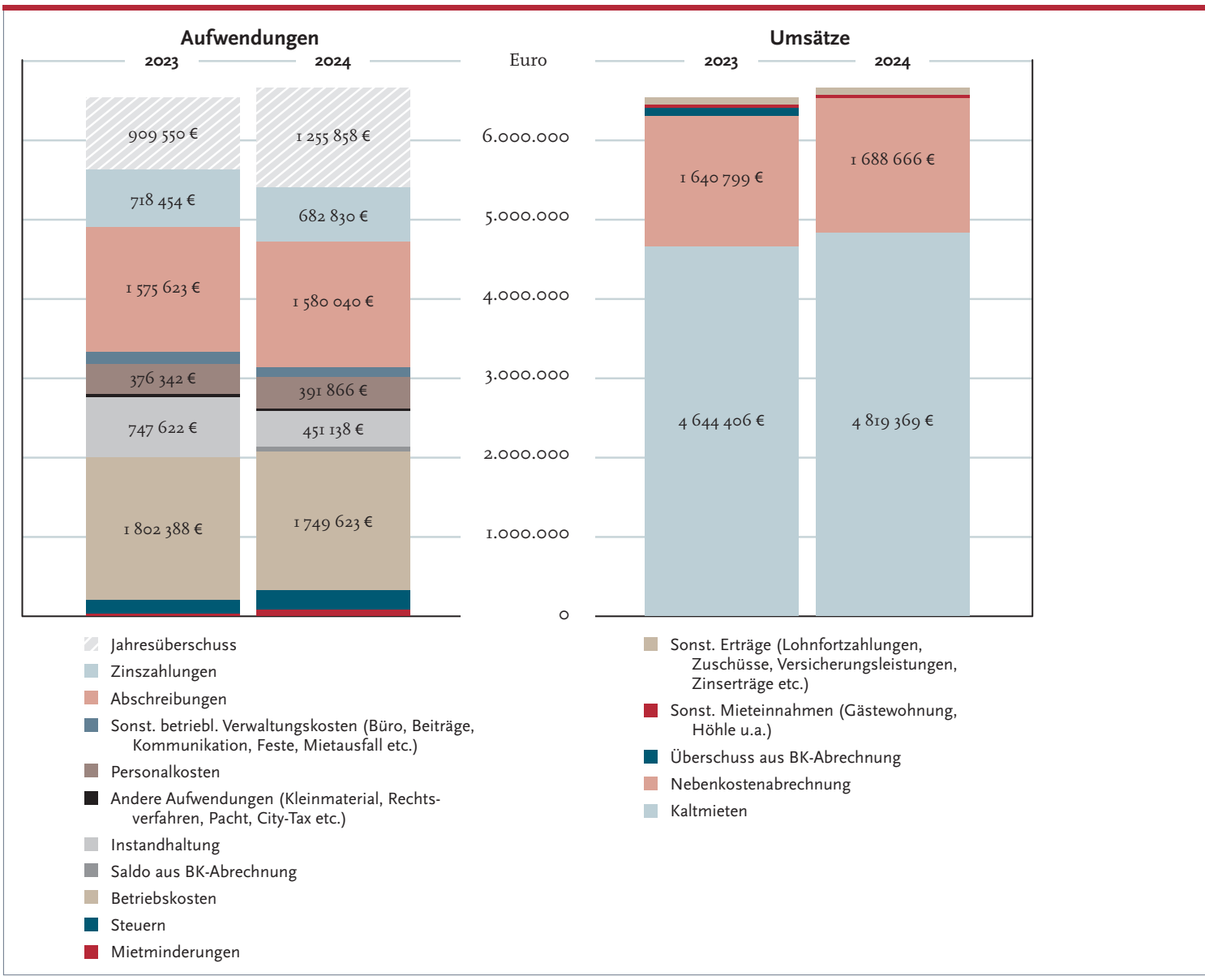
Die **Zinsaufwendungen** waren trotz geringfügiger weiterer Darlehensaufnahmen und der Prolongation eines Darlehens insgesamt im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die **Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft** positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 1.256 T€ ergibt sich aus dem im Folgenden dargestellten Verhältnis von Umsätzen zu Aufwendungen (im Vergleich zum Vorjahr). Der Jahresüberschuss



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2023 / 2024

ist, wie in den Vorjahren, ausschließlich das Ergebnis der Bewirtschaftung von eigenem Immobilienbestand.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. 12. 2024 im Vergleich zu den Vorjahren wie in der folgenden Tabelle auf Seite 10 dar.

Die nur geringe Veränderung des Sach- und Finanzanlagevermögens in Höhe von 69.158 T€ gegenüber 69.277 T€ im Vorjahr liegt daran, dass der Abschreibung in Höhe von 1.580 T€ eine Aktivierung von Baukosten in Höhe von 1.472 T€ sowie geringfügige Zuwächse bei den übrigen Vermögensgegenständen gegenüberstehen.

Das Anlagevermögen umfasst 93,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den 2020/2021er Vorkaufsrechtsfällen nahm um 1,29 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1 % gestiegener Bilanzsumme 24,6 % (Vorjahr 22,9 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

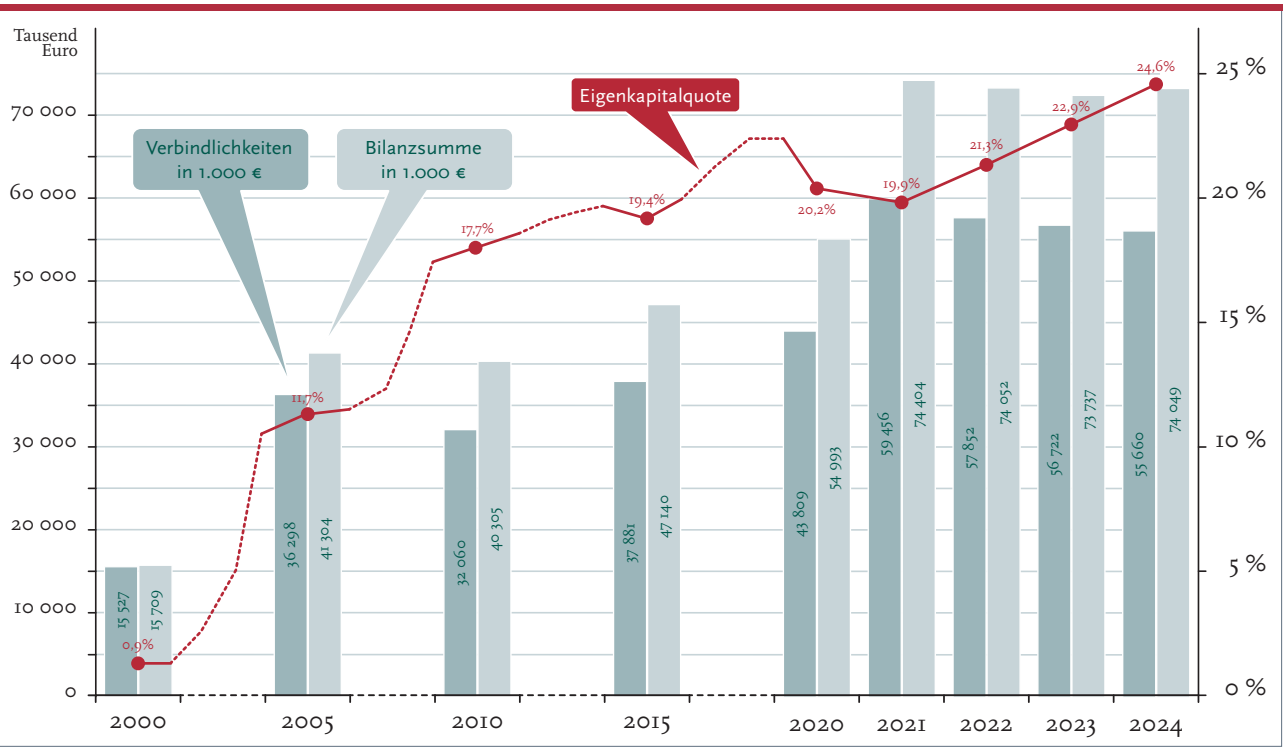
Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir vorrangig darauf, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, den Bauverträgen sowie gegenüber den finanzierenden Banken und

in Tausen Euro (T €)	2022	2023	2024
Mittelverwendung			
Anlagevermögen	*69.849*	*69.277*	*69.158*
Umlaufvermögen	*1.765*	*1.876*	*1.814*
Liquide Mittel	*2.437*	*2.584*	*3.077*
Mittelherkunft			
Eigenkapital	*15.755*	*16.922*	*18.202*
Eigenkapitalquote in % der Bilanzsumme	*21,3 %*	*22,9 %*	*24,6 %*
Verbindlichkeiten (in Summe)	*57.852*	*56.722*	*55.660*
Langfristige Verbindlichkeiten	*53.415*	*51.857*	*51.270*
Kurzfristige verbindlichkeiten	*4.437*	*4.865*	*4.399*
Summe Verbindlichkeiten	*57.852*	*56.722*	*55.669*
Verbindlichkeiten in % der Bilanzsumme	*78.1 %*	*76,9 %*	*75,2 %*
Bilanzsumme	***74.052***	***73.737***	***74.049***

den öffentlichen Haushalten termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Ertragslage so zu gestalten, dass nachhaltig Eigenmittel als Basis für die Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu gut 30 Jahren. Hinzu kommen rund 1,8 Mio € aus Mitgliedsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 3 und 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Bankdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,26 % nach 1,21 % im Vorjahr, die Tilgungsquote lag 2024 bei 2,98 %. Aus Tages- und Festgeldanlagen der liquiden Mittel resultierten 2024 Zinserträge in Höhe von gut 44 T€.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2024



Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Die liquiden Mittel nahmen 2024 um 493 T€ zu. Für den Umbau des Objekts in der Rahndsdorfer Straße in Schöneiche sowie für die weitere Sanierung der Schönhauser Allee 135/135a wurden aus bereits in den Jahren davor vereinbarten Darlehen insgesamt 650.000 € abgerufen. Dem gegenüber stehen Baukosten von insgesamt 1.472 T€ für die beiden oben genannten Objekte, Bauvorbereitungen sowie die Sanierung zweier kleinerer Objekte in Hobrechtsfelde, die in 2024 aktiviert wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Nutzungsentgelt- und Mitgliederentwicklung

Die **Nutzungsentgelte** für die Wohnungen sind 2024 nur geringfügig gestiegen, sie lagen zum 31.12.2024 durchschnittlich bei 6,35 €/m² gegenüber 6,31 €/m² im Vorjahr. Auch die

Kapitalflussrechnung (vereinfachte Darstellung)	2024	2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	*3.554*	*2.706*
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	*–1.409*	*–756*
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	*–1.652*	*–1.805*
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	*493*	*145*
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	*2.534*	*2.389*
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	*3.027**	*2.534**

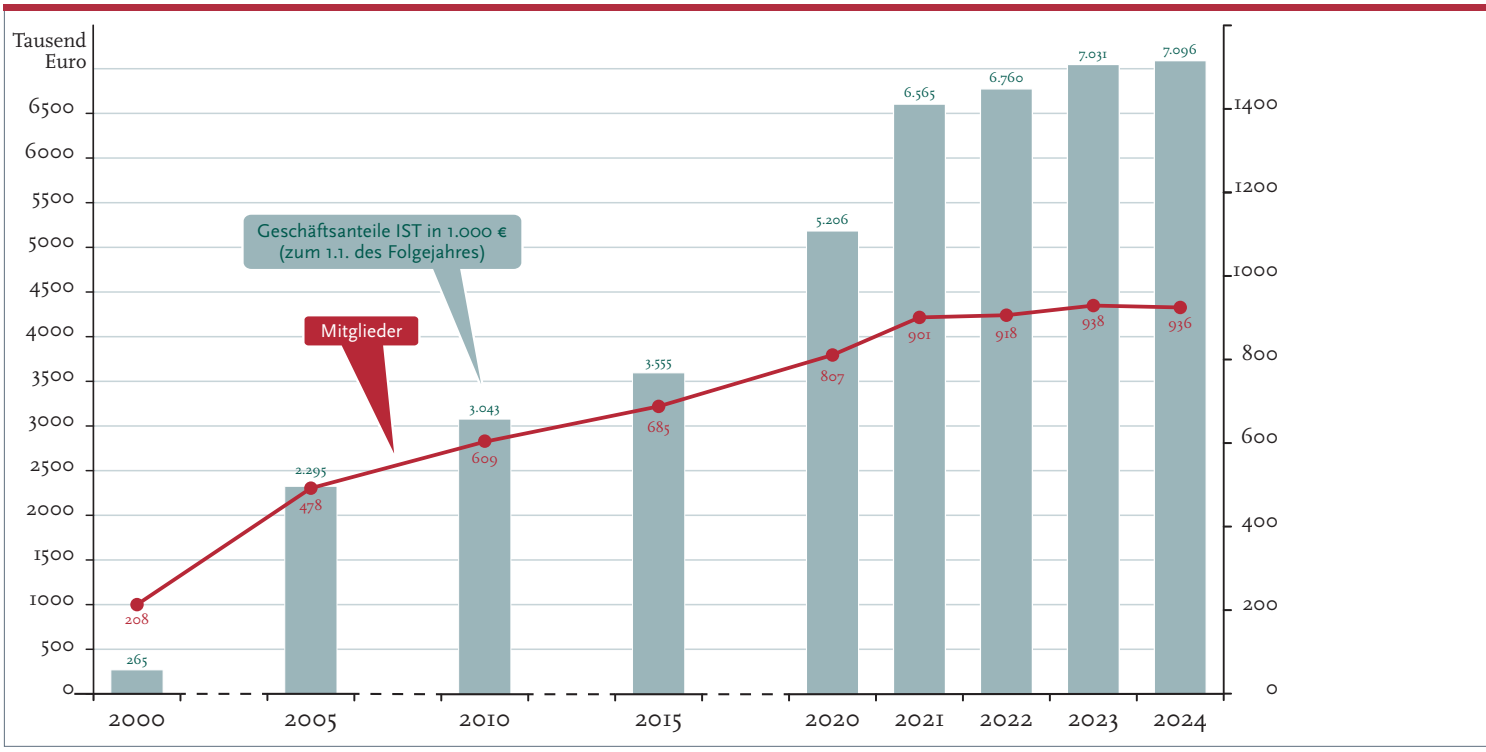
*(ohne jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten i.H.v. 2024/2023: T€ 50)

Nebenkosten blieben 2024 insbesondere im Berlinweiten Vergleich weiterhin niedrig.

Die **Kapitaldienstquote**, also das Verhältnis von Zins und Tilgung für das Fremdkapital im Verhältnis zur Jahresnettokaltmiete lag 2024 bei 49,6 %, wobei die Tilgung beim 2,6-fachen der Zinsaufwendungen lag.

Die **Zahl der Mitglieder** sank 2024 um 2 auf 936, wobei 9 Neuaufnahmen insgesamt 11 Ausgeschiedene durch Kündigung, Tod und Übertragung gegenüberstehen. Aufgrund

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



von Ratenzahlungen auf bereits gezeichnete Anteile ist die Summe der Geschäftsanteile dennoch leicht von 7.031 T€ auf 7.096 T€ gestiegen.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

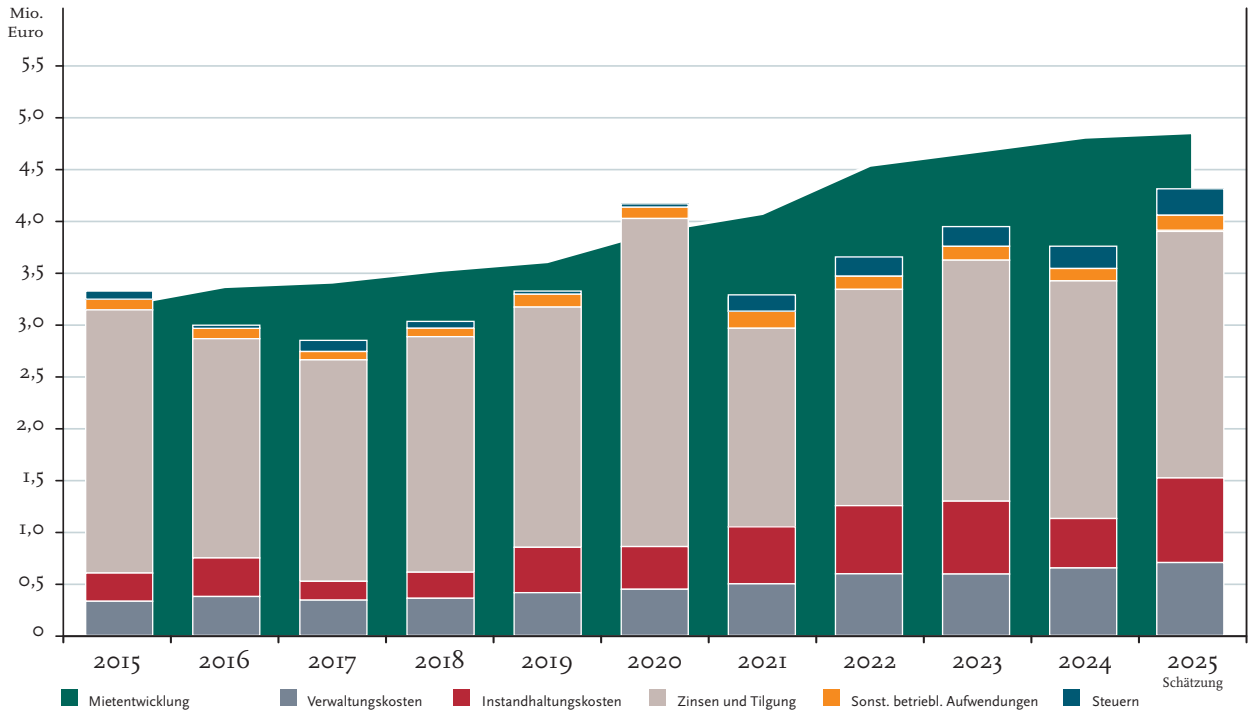
Unser Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden monatlich in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen für den Zahlungsverkehr und das Kostencontrolling. Unser Risikomanagementsystem wird regelmäßig überprüft und aktualisiert. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht dauerhaft nur ein geringes Leerstandsrisiko. Die Herausforderungen in Bezug auf eine CO_2-neutrale Ausgestaltung der Bestände sind in die mittelfristigen Planungen einbezogen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Diese Risiken sind in den Langfristplanungen vorausschauend einkalkuliert. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der breiten Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand vor allem bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und durch ein Projektcontrolling minimiert. Die steigenden Aufwendungen in der Instandhaltung sind in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Der temporär erhöhte Mietausfall aufgrund von sanierungsbedingten Umsetzungen ist einkalkuliert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unterneh-

Entwicklung der Mieteinnahmen vs. größte Ausgabenposten



men auf dem Weg zur Klimaneutralität dar, auch wenn ca. 73 % unserer Einheiten in denkmalgeschützten Häusern liegen und somit teilweise ausgenommen sind. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Die Interessen der Mitglieder müssen hier ausbalanciert werden. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten. Weitere Chancen sehen wir bei der sukzessiven energetischen Optimierung der Bestände. An uns herangetragene Erwerbs- oder Entwicklungsvorhaben werden geprüft, allerdings unter der Prämisse, dass die geplanten Sanierungsvorhaben der bestehenden Objekte uneingeschränkt durchgeführt werden können. Wohnungs- oder Immobilienverkäufe sind nicht geplant und durch die von unseren Mitgliedern beschlossenen Grundsätze ausgeschlossen. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen und begleiteten Mitgliederaktivitäten werden auch in den kommenden Jahren das Leben in der Genossenschaft unterstützen und gute Nachbarschaftsstrukturen fördern.

Die Genossenschaft plant weiterhin zusammen mit anderen Genossenschaften die Entwicklung eines zeitgemäßen digitalen Kommunikationsangebots für die Mitglieder. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden. Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit strukturellem Leerstand zu rechnen. Die Genossenschaft wird sich in den kommenden Jahren auf die Modernisierung der Bestände und Maßnahmen hin zur Klimaneutralität konzentrieren. Die Investitionen in den Bestand werden dementsprechend ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen nicht geplant. Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von ca. 720 T€ erwartet.

Damit wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter gestärkt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen für die Fertigstellung der Sanierung des Hauses Dieffenbachstraße 69 in 10967 Berlin-Kreuzberg in Höhe von 580 T€ sowie für die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in der Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche bei Berlin 550 T€ vorgesehen. Die Sanierung des Hauses Schönhauser Allee 135 mit einem Gesamtvolumen von ca. 8 Mio. € wird voraussichtlich ebenfalls 2025 gestartet.

Durch den Beschluss, den erwachsenen Kindern von Mitgliedern den Beitritt zur Genossenschaft zu gewähren, wird die Eigenkapitalsituation ab 2025 noch weiter verbessert.

5. Genossenschaftsleben (nicht prüfungsrelevante Bestandteile)

Bei der gut besuchten Mitgliederversammlung im Juni 2024 wurden u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 sowie die Entlastungen der Gremien für 2023 beschlossen. Zudem wurde mit Emanuel Basten-Stahlmann ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser besteht aktuell aus vier weiblichen und fünf männlichen Mitgliedern.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2024 regelmäßig statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden und seine Stellvertreterin über die laufenden

Entwicklungen. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt gut.

Zudem gab es diverse genossenschaftliche Aktivitäten: Neben dem Sommerfest im Juli fanden auch Aktivitäten wie die Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und mehrere Hofeinsätze unter Beteiligung vieler Mitglieder statt. Der durch Mitglieder angelegte naturnahe Vorgarten vor der Schönhauser Allee 59 wurde durch den NaBu e.V. ausgezeichnet. Mit dem Initiativenfonds werden weitere gemeinschaftsstiftende Aktivitäten der Mitglieder unterstützt.

Unser ausdrücklicher Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Gremienmitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Allen engagierten Mitgliedern danken wir herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Berlin, den 7. April 2025

Die Vorstände

Ulf Heitmann

Dr. Barbara König

Joachim Frank

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Firma WBG „Bremer Höhe“ eG Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

zum 31. Dezember 2024

der Firma
Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ e. G. Berlin

erstellt durch:

Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH, 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 der Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH.

Berlin, den 26. März 2025

Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH

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	*62.689.553,64*			*64.084*
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	*3.497.359,29*			*3.572*
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	*339.380,33*			*339*
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	*66.395,00*			*70*
5. Anlagen im Bau	*2.398.448,50*			*1.120*
6. Bauvorbereitungskosten	*142.472,72*			*68*
7. Geleistete Anzahlungen	*0,00*			*0*
		69.133.609,48		*69.253*
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	*23.950,00*			*24*
		23.950,00		*24*
			69.157.563,48	***69.277***
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	*1.749.622,56*			*1.802*
		1.749.622,56		*1.802*
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	*23.659,32*			*31*
2. Sonstige Vermögensgegenstände	*40.837,24*			*43*
		64.496,56		*74*
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	*3.077.492,08*			*2.584*
		3.077.492,08		*2.584*
			4.891.611,20	***4.460***
C. Rechnungsabgrenzungsposten			*0,00*	*0*
			74.049.174,68	***73.737***

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	*15.338,70*			*5*
– der verbleibenden Mitglieder	*7.102.127,06*			*7.031*
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	*2.556,45*			*24*
		7.120.022,21		*7.060*
II. Kapitalrücklage		*201.067,90*		*190*
III. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	*5.581.108,60*			*5.246*
2. Andere Ergebnisrücklagen	*1.500.000,00*			*1.000*
		7.081.108,60		*6.246*
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	*2.089.759,42*			*1.919*
2. Jahresüberschuss	*1.255.858,06*			*910*
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	*./. 334.561,75*			*./. 283*
4. Einstell. in andere Ergebnisrücklagen	*./. 500.000,00*			*./. 456*
		2.511.055,73		*2.090*
Summe Eigenkapital			***16.913.254,44***	***15.586***
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	*1.288.947,92*			*1.324*
		1.288.947,92		*1.324*
			1.288.947,92	*1.324*
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	*92.258,54*			*14*
2. Sonstige Rückstellungen	*44.423,75*			*43*
		136.682,29		*57*
			136.682,29	***57***
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	*51.200.078,39*			*52.089*
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	*1.848.500,32*			*2.055*
3. Erhaltene Anzahlungen	*1.912.726,33*			*2.022*
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	*352.951,63*			*317*
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	*100.066,15*			*60*
5. Sonstige Verbindlichkeiten	*254.282,94*			*179*
		55.668.605,76		*56.722*
			55.668.605,76	***56.722***
E. Rechnungsabgrenzungsposten			*41.684,27*	*48*
			74.049.174,68	***73.737***

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2024 in Euro	2023 in Euro
1. Umsatzerlöse	*6.474.012,37*	*6.277.554,44*
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	*./. 52.765,46*	*99.722,59*
3. Sonstige betriebliche Erträge	*42.247,95*	*68.839,82*
4. Gesamtleistung	***6.463.494,86***	***6.446.116,85***
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Bewirtschaftungstätigkeit	*./. 2.236.382,18*	*./. 2.594.042,70*
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	*./. 324.805,34*	*./. 309.900,63*
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	*./. 67.061,08*	*./. 66.441,24*
– davon für Altersversorgung Euro 6.270,00 (Vorjahr: Euro 6.000,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	*./. 1.580.040,36*	*./. 1.575.622,99*
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	*./. 124.093,86*	*./. 114.494,20*
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	*7.480,27*	*5.810,60*
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	*44.472,12*	*11.326,77*
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	*./. 682.829,56*	*./. 718.454,38*
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	*./. 244.376,81*	*./. 174.748,12*
13. Ergebnis nach Steuern	*1.255.858,06*	*909.549,96*
14. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	*1.255.858,06*	*909.549,96*
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	*2.089.759,42*	*1.919.517,78*
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	*./. 334.561,75*	*./. 282.906,77*
17. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	*./. 500.000,00*	*./. 456.401,55*
18. Bilanzgewinn	***2.511.055,73***	***2.089.759,42***

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse enthält Zuschüsse des Landes Berlin ursprünglich in Höhe von Euro 1.398.000,00 für den Erwerb von zwei Bestandsgebäuden in 2021. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt ratierlich über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren.

4. 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.

5. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:	**Euro**
bis 1 Jahr:	*4.398.557,50 €* *(Vorjahr: 4.864.802,40 €)*
über 1 Jahr:	*51.270.048,26 €* *(Vorjahr: 51.857.279,68 €)*
davon über 5 Jahre:	*43.434.437,09 €* *(Vorjahr: 44.946.103,79 €)*

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 51.200.078,39 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 100.000,00 durch Grundschulden gesichert.

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

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

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 3.703,79 (Vorjahr: Euro 3.871,12).

6. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2024 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

8. Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat der Generalversammlung vor, das erzielte Jahresergebnis in Höhe von Euro 334.561,75 der gesetzlichen Rücklage

gemäß Satzung und einen Teilbetrag in Höhe von Euro 500.000,00 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Der darüber hinaus gehende Betrag in Höhe von Euro 421.296,31 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 7 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 2 Arbeitsverhältnisse mit geringfügig Beschäftigten.

2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1. 1. 2024	*938*	*7.030.946,76*
Zugang 2024	*9*	
Übertragungen	*– 4*	
Abgang durch Tod 2024	*– 4*	
Mitglieder zum 31. 12. 2024	*939*	*7.120.022,21*
davon Abgänge zum 31. 12. 2024	*– 3*	*17.895,15*
verbleibende Mitglieder zum 31. 12. 2024	*936*	*7.102.127,06*

Von den Mitgliedern zum 31.12.2024 wurden insgesamt Euro 7.120.022,21 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 59.931,92 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 281.411,83 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.401.434,04. 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 Stefan Tschöpe (Dipl.- Geograf),
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar-Ing.)

Frau Mandy Cyriax
(Wirtschaftsingenieurin)

Herr Cornelius Bechtler (Kaufmann)

Frau Sandra Wiegand-Landgraf
(Dipl.- Betriebswirtin)

Frau Julia Thimm (Philosophin)
(bis 18. 6. 2024)

Herr Heino Giermann (Journalist)

Herr Conrad Menzel (Texter & Konzepter)

Frau Bärbel Bock (Verwalterin)

Herr Emanuel Basten-Stahlmann
(Geschäftsführer) (ab 18. 6. 2024)

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

Berlin, den 31. März 2025

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		*51.200.078,39*	*1.571.740,45*
	Vorjahr	*52.089.281,96*	*1.515.402,60*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		*1.848.500,32*	*206.790,00*
	Vorjahr	*2.055.290,32*	*771.890,00*
Erhaltene Anzahlungen		*1.912.726,33*	*1.912.726,33*
	Vorjahr	*2.021.710,10*	*2.021.710,10*
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		*352.951,63*	*352.951,63*
	Vorjahr	*316.800,32*	*316.800,32*
Verbindlichkeiten L / L		*100.066,15*	*100.066,15*
	Vorjahr	*60.419,01*	*60.419,01*
Sonstige Verbindlichkeiten		*254.282,94*	*254.282,94*
	Vorjahr	*178.580,37*	*178.580,37*
Gesamtsumme		***55.668.605,76***	***4.398.557,50***
	Vorjahr	*56.722.082,08*	*4.864.802,40*

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.912.726,33 (Vorjahr: Euro 2.021.710,10) ausgewiesen.

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
49.628.337,94	*43.137.937,09*	*51.200.078,39*	*Grundpfandrecht / Mieten*
50.573.879,36	*44.649.603,79*	*52.089.281,96*	
1.641.710,32	*296.500,00*	*100.000,00*	*Grundschuld*
1.283.400,32	*296.500,00*	*200.000,00*	
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*		
0,00	*0,00*	*0,00*	
0,00	*0,00*		
51.270.048,26	***43.434.437,09***	***51.300.078,39***	
51.857.279,68	*44.946.103,79*	*52.289.281,96*	

Nachhaltig gedruckt mit Eco-Perfect-Dry Offsetfarbe auf Basis nachwachsender Rohstoffe, garantiert frei von Kobalt und Mineralölen auf 100% Recyclingpapier.

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/13795-2110-1058

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin, Telefon: 030 / 44677 60
Vorstand: Ulf Heitmann, Dr. Barbara König, Joachim Frank
Aufsichtsratsvorsitzender: Stefan Tschöpe
Genossenschaftsregister Reg.-Nr. 94 GnR 569 B,
Steuer-Nr. 29/662/00426

Grafik und Layout: Jörg Metze, atelier f:50, Berlin
Fotos: Titel (Sommerfest in Lichtenberg), S. 6▲, S. 6▼: Barbara König; S. 4: Dorothee Rötger; S. 5▲: Andreas Döhler; S. 5▼: Christian v. Steffelin