



## **Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG** **für das Geschäftsjahr 2012**

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 sowie wesentliche Entwicklungen im ersten Quartal 2013. Die Arbeitsschwerpunkte des Vorstands im Jahr 2012 lagen zum einen auf der Sanierung von vier der größeren Gebäude in Hobrechtsfelde, zum anderen auf der Erarbeitung des Projekts Georg von Rauch-Haus zusammen mit dessen Nutzern. Im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit gegen die Versicherung wurde im letzten Quartal die kurzfristige Umplanung und Ausschreibung des Neubaus des Schnitterhauses in Hobrechtsfelde erforderlich.

Inhaltlich diskutierte der Vorstand mit den Gremien den wachsenden Wohnungsbedarf innerhalb der Genossenschaft und die Notwendigkeit, die Genossenschaft auch durch Neubauvorhaben zu erweitern. Die in diesem Zusammenhang von Mitgliedern eröffnete Diskussion über solidarische Verteilungsmöglichkeiten in der Genossenschaft begleitete der Vorstand. Das internationale Jahr der Genossenschaften wirkte sich auf unsere Genossenschaft durch vermehrtes öffentliches Interesse und häufige Einladungen zur Diskussionsteilnahme aus.

### **1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft und des Eigenkapitals**

#### **1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes**

Am 01.01.2012 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ 621 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen am 01.01.2012 3.116.278 €.

Im Laufe des Jahres 2012 haben wir 29 neue Mitglieder aufgenommen, 15 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. 6 Kündigungen und ein Ausschluss wurden zum 31.12.2012 wirksam, somit verbleiben 628 Mitglieder. Mit einem Teil der Neuzugänge wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Dementsprechend lagen die gezahlten Anteile zum 31.12.2012 um 147.828 € unter den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 3.381.294 €. Nach Abzug der Anteile der ausscheidenden Mitglieder betragen die gezahlten Genossenschaftsanteile, also das Geschäftsguthaben am 01.01.2013 3.202.144 €.

Auch 2012 nutzten Mitglieder das 2010 eingeführte Mitgliedsdarlehen und legten Geld in Höhe von insgesamt 103.000 € an, womit das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen bis zum 31.12.2012 auf 352.000 € gestiegen ist. Die Zinszahlungen auf diese Darlehen betragen 2012 8.432 €.

#### **1.2 Entwicklung des Eigenkapitals**

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich 2012 erneut um gut 0,6 % auf 19,47 % (gegenüber 18,86 % 2011) verbessert.

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

### 2.1 Stellung am Markt, Umsatzentwicklung, Risiken

Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist als sehr gut einzuschätzen. Die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft steigt immer weiter an, weshalb selbst umzugsbedingter Leerstand 2012 weitestgehend vermieden werden konnte. Lediglich in Hobrechtsfelde werden drei Wohnungen für sanierungsbedingte Umsetzungen weiterhin freigehalten.

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsmieten betragen im Jahr 2012 rund 2.833.133 €, das sind rund 142.000 € mehr als im Jahr 2011. Die Steigerung entspringt zu einem kleineren Teil hinzu gekommenem Mietertrag aus den sanierten Häusern in Hobrechtsfelde, zum größeren Teil den im Vorjahr durchgeführten Mieterhöhungen, die im Herbst 2011 wirksam wurden und 2012 somit erstmals voll zu Buche schlugen. Die öffentlichen Aufwendungszuschüsse für die Bestände in Prenzlauer Berg sind planmäßig von 165.000 € in 2011 auf 116.000 € gesunken; 2013 werden sie nur noch ca. 66.000 € betragen und bis 2016 ganz auslaufen.

Der Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) einschließlich Aufwandsgebühren der IBB und Zinsen auf die Mitgliedsdarlehen belief sich 2012 auf ca. 1.781.000 €. Allerdings wurde eine größere Zins- und Tilgungsrate von der IBB erst verspätet am 02.01.2013 eingezogen, die in der Bewertung der Wirtschaftlichkeit noch dem Jahre 2012 zuzurechnen ist. Somit lag der planmäßige Kapitaldienst für das Jahr 2012 bei 2.042.695 € und damit bei ca. 72 % der Einnahmen aus den Kaltmieten.

Unter Berücksichtigung der Personalkosten von rund 171.500 €, sonstigen betriebliche Aufwendungen von 141.000 €, Instandsetzungskosten in Höhe von 212.000 €, anderen Aufwendungen von 27.000 € und Steuern von 56.000 € ergibt sich in der reinen Liquiditätsbetrachtung ein Bewirtschaftungsüberschuss von ca. 182.000 € und somit fast das gleiche Ergebnis wie im Vorjahr (+187.000 €). Für das Jahr 2013 ist aufgrund der sinkenden Aufwendungszuschüsse mit einem leichten Rückgang des Jahresergebnisses zu rechnen, auf längere Sicht ist das positive Ergebnis jedoch durch Mieterhöhungsspielräume gesichert. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2012 jederzeit gegeben und kann auch mittelfristig als stabil eingeschätzt werden.

Die über die Jahre hinweg kumulierten Forderungen aus Vermietung betragen im Jahr 2011 ca. 38.000 €. Sie wurden im Jahr 2012 auf 18.000 € gesenkt. Es fanden regelmäßige Mahnläufe statt, einem Mieter wurde aufgrund von Mietrückständen gekündigt.

Risiken für die zukünftige Entwicklung werden nicht gesehen.

### 2.2 Eigenkosten, Bewirtschaftung und Betrieb

#### 2.2.1 Instandhaltung

Die Kosten für die laufende Instandhaltung betragen 2012 mit ca. 212.000 € in etwa so viel wie im Vorjahr. Der Instandhaltungszustand der bereits sanierten Objekte ist durchweg als gut zu werten. Im größeren Umfang anfallende Instandhaltungsmaßnahmen wie die Überarbeitung bzw. der Austausch von Fenstern oder die Reparatur beanspruchter Dachelemente werden in Jahrestanchen stetig durchgeführt und auch 2013 fortgesetzt. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen in Hobrechtsfelde wurden überwiegend in das Anlagevermögen gerechnet. Die in die langfristige Planung eingestellten Zahlen für die Instandhaltung tragen der Entwicklung des Aufwandes Rechnung.

### 2.2.2 Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Die Löhne und Gehälter der Mitarbeiterinnen erhöhten sich aufgrund von Anpassungen bei den Gehältern und den Arbeitsstunden sowie Erhöhungen der Sozialabgaben um knapp 10.000 € von rund 162.000 € 2011 auf 172.000 € 2012.

Zum 31.12.2012 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- ein teilhauptamtliches Vorstandsmitglied (27,5 Wochenstunden)
- eine Sekretärin (Teilzeit, 34 Std.),
- zwei Hausverwalterinnen (37 und 30 Std.),
- ein Mitarbeiter für die Betreuung des genossenschaftlichen Lebens (Teilzeit 15 Std.)
- ein Hausmeister (Vollzeit) und eine Hausreinigungskraft (Vollzeit) sowie
- zwei geringfügig Beschäftigte

Mit dem zweiten Vorstandsmitglied bestehen Honorarverträge, wobei die Aufgaben der Bauherrenvertretung Teil der Baukosten sind (siehe unten). Die Verträge wurden zuletzt zum 01.01.2012 angepasst. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Diese Aufwandsentschädigungen finden sich ebenso wie das Honorar des zweiten Vorstands in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wieder.

Diese sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich 2012 gegenüber 2011 um rund 16.000 € auf ca. 141.000 €. Ein großer Teil der Erhöhung geht auf eine Sonderzahlung für ein Gutachten im Rahmen einer Finanzierungsprüfung für die Baumaßnahmen in Hobrechtsfelde zurück. Die Rechtskosten sind aufgrund der Leistungsklage gegen die Versicherung wegen des Brandes in Hobrechtsfelde im Jahr 2010 mit 27.000 € ungewöhnlich hoch. Die Verwaltungskosten betragen inklusive der Aufwendungen für das Personal 2012 insgesamt ca. 312.500 €. Bezogen auf die 657 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 476 € pro Einheit. Hiervon entfielen 2012 ca. 40 € pro Einheit auf den genannten Rechtsfall, etwa 80 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf rein genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung oder die Ausgestaltung des Sommerfestes.

### 2.2.3 Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten haben sich gegenüber 2011 um etwa 80.000 € auf rund 1.069.000 € im Jahr 2012 erhöht. Hierzu kommen noch Grundsteuern in Höhe von 110.000 €. Die Erhöhung ist steigenden Kosten beim Wasser und beim Winterdienst, mit 63.000 € höheren Kosten als im Vorjahr aber vor allem den Wärmekosten geschuldet. Trotz der Erhöhungen, die vor allem gestiegenen Versicherungsprämien sowie höheren Heizkosten geschuldet sind, liegen die Betriebskosten mit im Schnitt 2,08 €/m<sup>2</sup> und Monat für unsere Mitglieder noch immer erheblich unter dem Berliner Durchschnitt, der 2009 bereits bei 2,48 €/m<sup>2</sup> lag.

## 3. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

### 3.1 Baumaßnahmen

2012 konnten wir ein umfangreiches Bauprogramm in Hobrechtsfelde realisieren: Sowohl die beiden Riegel aus den 1960er Jahren mit zusammen 15 Wohnungen, Hobrechtsfelder Dorfstraße 1-2 und 3-4, als auch die ehemalige Schule mit zwei Wohnungen wurden saniert. Die Schule wurde in

diesem Zuge als besonderes Beispiel des Denkmalschutzes im Ort hergerichtet. Mit allen Bewohnern wurden Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen, die einen reibungslosen Ablauf der Sanierung ermöglichten. Nach einem Urteil des Amtsgerichts Bernau zur Duldung der Modernisierung konnten wir auch die begonnene Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 38 abschließen.

Insgesamt wurden 2012 Baumaßnahmen in Höhe von 1.579.782 € in Hobrechtsfelde durchgeführt. Hierfür nahmen wir neue Bankdarlehen in Höhe von 1.310.000 € neu auf, darüber hinaus setzten wir Darlehen unserer Mitglieder in Höhe von rund 80.000 € ein.

### 3.2 Investitionen

2012 hat die Genossenschaft außerhalb von Hobrechtsfelde keine weiteren Investitionen getätigt.

### 3.3 Investitionsplanung

2013 ist neben der Sanierung von weiteren vier Bestandsgebäuden die Wiedererrichtung des im Februar 2010 abgebrannten Schnitterhauses vorgesehen. In diesem Fall befinden wir uns weiterhin im Rechtsstreit mit der Allianz-Versicherung, die sich bisher, bis auf eine erste Abschlagszahlung in Höhe von 50.000 € im Jahr 2010 für den Schaden aufzukommen. Zwar urteilte das Landgericht Berlin im November 2012, dass die Allianz ohne Abzug zu zahlen habe, die Versicherung hat gegen dieses Urteil jedoch Berufung eingelegt. Um nicht evtl. durch Fristablauf den Anspruch auf die Erstattung des Neubauwertes zu gefährden, wurde die Planung des Neubaus im Herbst noch einmal angepasst und die Ausschreibung der Bauarbeiten begonnen. Entsprechende Bauverträge wurden Anfang 2013 abgeschlossen, die Baumaßnahmen beginnen im März 2013 und sollen bis Jahresende abgeschlossen sein. Die Baukosten für den Neubau, mit dem neun Wohnungen entstehen, liegen bei ca. 1.950.000 €.

Parallel werden 2013 die beiden Viertelhäuser Hobrechtsfelder Dorfstraße 7-9 und 10-13 saniert. Hier liegen bereits Modernisierungsvereinbarungen mit allen Mietern vor. Für beide Häuser entstehen Kosten von zusammen rund 650.000 €.

Ob darüber hinaus das Haus Hobrechtsfelder Dorfstraße 5 in diesem Jahr saniert werden kann, ist erneut fraglich, da eine Mietpartei weiterhin die Duldung verweigert und diese erst gerichtlich durchgesetzt werden muss.

Nach langen Vorarbeiten gemeinsam mit dem Nutzerverein und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat die WBG „Bremer Höhe“ eG im Februar 2013 das Erbbaurecht am Grundstück des Georg von Rauch-Hauses in Berlin Kreuzberg erworben sowie für das Gebäude 31.000 € entrichtet. Für die dringend notwendige Sanierung der Gebäudehülle besteht eine Förderungsvormerkung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Höhe von ca. 1,8 Mio. €, die Genossenschaft wird bis Ende 2014 weitere ca. 400.000 € für die weitere Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Hauses aufwenden. Mit der Hüllensanierung, insbesondere der Erneuerung des Daches soll in der zweiten Jahreshälfte 2013 begonnen werden.

Für alle 2013 geplanten Maßnahmen gibt es Finanzierungszusagen der Umweltbank.

## 4. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

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

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden im Abstand von ca. 6 Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden über die laufenden Entwicklungen. Die Protokollierung der Sitzungen war vollständig, die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst und mitgeschrieben. Die Zusammenarbeit funktionierte sehr gut.

## **5. Genossenschaftliches Miteinander**

Neben dem gut besuchten Sommerfest war die gemeinsame Fahrradtour zu Objekten unserer und der Selbstbau-Genossenschaft ein Höhepunkt des genossenschaftlichen Miteinanders. Die Arbeit der genossenschaftlichen Initiativen wie der Initiativenfondsjury läuft kontinuierlich; die Schlichtungskommission bekam 2012 zwei Fälle zu bearbeiten.

Im Herbst 2012 diskutierten die Mitglieder der Genossenschaft mögliche Maßnahmen gegen den wachsenden Wohnungsbedarf und beschlossen entsprechende Änderungen des Leitbildes. In diesem Zusammenhang formierte sich eine Arbeitsgruppe, die seither Modelle der Solidarität innerhalb der Genossenschaft untersucht.

## **6. Schlussfolgerungen, voraussichtliche Entwicklung und Risiken**

2012 setzte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG die Sanierung des Ortes Hoberrechtsfelde fort. Der gute Instandhaltungszustand der anderen Bestände, eine erhebliche Übernachfrage nach den Genossenschaftswohnungen und ein auskömmliches Ertragsniveau resultiert für die Genossenschaft in einer stabilen wirtschaftlichen Lage. Im hinzu gekommenen Projekt Georg von Rauch-Haus setzt die Genossenschaft das von den Mitgliedern formulierte Ziel um, alternativen Wohnformen in dieser Stadt ein Dach zu sein.

## **7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres**

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

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, 23.04.2013

Ulf Heitmann  
- Vorstand -

Dr. Barbara König  
- Vorstand -

Joachim Frank  
- Vorstand -