



## **Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009**

Der Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 sowie wesentliche Entwicklungen im ersten Quartal 2010. Das wichtigste Ereignis des Jahres 2009 war der Erwerb der Grundstücke und Gebäude Dorfstraße 1-50 in Panketal, Ortsteil Hobrechtsfelde bei Berlin-Buch. Dieser Schritt wurde lange und ausführlich in allen Organen unserer Genossenschaft und in der Gründungsinitiative der Hobrechtsfelde eG i. G. diskutiert und abgewogen.

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

#### 1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 01.01.2009 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ 561 Mitglieder. Die Höhe des gezeichneten Eigenkapitals (Pflichtanteile der Mitglieder) betrug 3.105.662,36 €. Davon waren 2.956.983,91 € eingezahlt. Bis zum 31.12.2009 entwickelten sich diese Eckdaten wie folgt:

Anzahl der verbleibenden Mitglieder:	592
Gezeichnetes Geschäftsguthaben:	3.269.699,55 €
Gezahltes Geschäftsguthaben:	3.037.940,33 € (92,9 %)
davon: der verbleibenden Mitglieder	2.953.479,52 €

Im Laufe des Jahres 2009 haben wir 56 neue Mitglieder aufgenommen. 12 Mitglieder schieden durch die Übertragung ihres Geschäftsguthabens an ein neues Mitglied aus, damit liegt die Mitgliederzahl zum 31.12.2009 bei 605. Davon wurden 13 Kündigungen zum 31.12.2009 wirksam. Mit mehr als einem Drittel der Neuzugänge wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Dieser Umstand begründet den Rückgang der Einzahlungsquote auf knapp 93 % gegenüber 95 % im Vorjahr. Die Ratenzahlungen haben wir vor allem mit den neuen Mitgliedern aus Hobrechtsfelde vereinbart, um auf die relativ geringen Einkommen und Vermögen der Bewohner des Ortsteils Rücksicht zu nehmen.

#### 1.2 Entwicklung des Eigenkapitals

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote liegt mit 16,67% etwa 1,27% höher als im letzten Jahr.

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

### 2.1 Stellung am Markt, Umsatzentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum in der WBG „Bremer Höhe“ eG ist nach wie vor sehr hoch. Über das ganze Jahr 2009 hinweg hatten wir eine Vermietungsquote von rund 99%; Leerstände gab es nur kurzfristig im Zuge von Mieterwechseln. Auch die derzeit 66 Wohnungen in Hobrechtsfelde sind trotz des weit überwiegend schlechten baulichen Zustands vollständig vermietet.

Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist als sehr gut einzuschätzen. Weiterhin deutlich spürbar ist der Mangel an größeren Wohnungen, nach denen unter den Mitgliedern eine große Nachfrage besteht.

Die Umsatzerlöse aus Mieten betragen im Jahr 2009 rund 2.453.000 €, das sind ca. 15.000 € mehr als im Jahr 2008. Die Steigerung ist auf geringfügige Erhöhungen von Mieten in der Bremer Höhe und in der Bornitz-/Ruschestraße zurückzuführen.

Gleichzeitig sind die öffentlichen Aufwendungszuschüsse im Jahr 2009 planmäßig gegenüber 2008 um ca. 47.000 € auf 274.134 € gesunken.

Dem Mietertrag stand ein Kapitaldienst einschließlich Bearbeitungsgebühren der IBB von ca. 2.172.000 € gegenüber. Die Erhöhung von ca. 153.000 € ergibt sich aus der vollständigen Sondertilgung des Erwerbsdarlehens der Liebigstraße 15 i. H. v. ca. 216.000 €. Um diese Sondertilgung bereinigt ergibt sich ein Kapitaldienst von ca. 1.996.000 €.

Unter Berücksichtigung der Verwaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, Steuern und sonstigen Aufwendungen von insgesamt ca. 460.000 € sowie dem Mietausfall ergibt sich ein fast ausgeglichenes Eigenwirtschaftlichkeitssaldo. Das heißt, dass unsere Erträge im Jahr 2009 annähernd unsere Kosten gedeckt haben. Die Differenz wird von den öffentlichen Aufwendungszuschüssen ausgeglichen.

Die Liquidität unserer Genossenschaft kann kurz und mittelfristig als stabil eingeschätzt werden. Da wir jedoch für die nächsten Jahre von wachsenden Instandhaltungsaufwendungen ausgehen müssen, wird sich das Verhältnis von Ertrag und Aufwand ggf. wieder verschlechtern, wenn es uns nicht gelingt, entweder die Erträge zu steigern oder die Kosten an anderer Stelle zu senken.

Wir haben das Jahr 2009 und das 1. Quartal 2010 vor allem zur Verbesserung unseres Kreditportfolios und damit zur Senkung unserer Kosten genutzt. Nachdem wir bereits im Jahr 2006 für viele Darlehen Anschlusskonditionen, die zu erheblichen Kapitaldienstesparnissen ab 2012 führen werden, vereinbart hatten, konnten wir in den letzten Monaten das günstige Zinsniveau nutzen und auch für die übrigen IBB-Darlehen Konditionen vereinbaren, die uns bis zum Jahr 2022 insgesamt Zinszahlungen von mehr als 700.000 € gegenüber den bisherigen Annahmen ersparen. Mit diesen langfristigen Vereinbarungen konnten wir zudem die mit auslaufenden Zinsbindungen verbundenen finanziellen Risiken für die nächsten 10 bis 12 Jahre minimieren.

Die über die Jahre hinweg kumulierten Forderungen aus Vermietung betragen im Jahr 2008 noch ca. 74.000 €. Sie konnten durch konsequentes Forderungsmanagement im Jahr 2009 weiter auf ca. 53.000 € gesenkt werden. Mietforderungen in Höhe von ca. 11.000 € wurden als uneinbringlich abgeschrieben.

## 2.2 Eigenkosten, Bewirtschaftung und Betrieb

### 2.2.1 Instandhaltung

Der Instandhaltungsaufwand 2009 betrug insgesamt ca. 238.000 € und damit rund 74.000 € mehr als im Vorjahr, aber noch immer ca. 13.000 € unter dem geplanten Aufwand. Der Instandhaltungszustand unserer Objekte ist nach wie vor als gut zu werten. Die in die langfristige Planung eingestellten Zahlen für die Instandhaltung tragen der Entwicklung des Aufwandes Rechnung.

### 2.2.2 Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Die Kosten für Löhne und Gehälter inklusive aller Nebenkosten wie Sozialabgaben und gesetzlichen Umlagen verringerten sich von 149.000 € (2008) auf 132.000 € (wie 2007). Damit konnte der einmalige Mehraufwand, der durch die einarbeitungsbedingte Doppelbesetzung 2008 erforderlich war, wieder korrigiert werden. Durch die Einstellung einer weiteren Teilzeitkraft ab 01.01.2010 u.a. zur Verwaltung der neuen Bestände in Hobrechtsfelde werden die Personalkosten ab 2010 erneut erhöht, jedoch umgerechnet auf die Zahl der verwalteten Wohneinheiten voraussichtlich stabil bleiben.

Zum 31.12.2009 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- ein teilhauptamtliches Vorstandsmitglied (25 Wochenstunden)
- eine Sekretärin (Vollzeit),
- eine Hausverwalterin (Vollzeit),
- einen Mitarbeiter für die Betreuung des genossenschaftlichen Lebens (Teilzeit)
- eine Hausreinigungskraft (Vollzeit) und
- zwei geringfügig Beschäftigte

Darüber hinaus hatte die Genossenschaft Honorarverträge mit einem zweiten Vorstandsmitglied über 15 Wochenstunden sowie mit einer Bilanzbuchhalterin, die 2009 nur nach Bedarf für uns tätig war. Seit der Mitgliederversammlung im Februar 2005 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Kosten für die freien Mitarbeiter sowie die Aufwandsentschädigungen finden sich in den Verwaltungskosten wieder.

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich für ihren persönlichen Einsatz bedanken.

Die übrigen Verwaltungskosten konnten 2009 gegenüber 2008 um ca. 8.000 € auf ca. 103.000 € gesenkt werden. Die Verwaltungskosten betrugen inklusive der Aufwendungen für das Personal 2009 insgesamt ca. 235.000 € gegenüber 260.000 € 2008. Bezogen auf die 585 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 401,71 € pro Einheit im Jahr 2009. Hiervon entfallen ca. 80 € auf rein genossenschaftliche Belange.

### 2.2.3 Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten haben sich von ca. 875.000 € im Jahr 2008 um knapp 58.000 € auf rund 933.000 € im Jahr 2009 wiederum deutlich erhöht. Davon entfallen 18.000 € auf die Kosten der Be- und Entwässerung, 9.000 € auf die Müllentsorgung,

und 32.000 € auf Wärme und Warmwasser. Hinzugerechnet werden muss noch die Grundsteuer, die sich 2009 auf rund 102.000 € belieft. Trotz der Erhöhung haben wir im Durchschnitt mit 2,05 €/m<sup>2</sup> im Monat noch immer geringe Betriebskosten. Die durchschnittliche Höhe der kalten und warmen Betriebskosten lag in Berlin schon 2007 bei 2,71 €/m<sup>2</sup>.

### **3. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen**

#### **3.1 Baumaßnahmen**

Im Jahr 2009 haben wir keine umfassenden Baumaßnahmen durchgeführt. Unsere Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2009 jederzeit gegeben.

#### **3.2 Investitionen**

Im Oktober 2009 haben wir die Gebäude sowie Grund und Boden des Ortsteils Hobrechtsfelde von Panketal, Dorfstraße 1 – 50 von der GESOBAU AG zu einem Preis von 900.000 € erworben. Dieser Erwerb erfolgte in Abstimmung und im Konsens mit der seit fast vier Jahren arbeitenden Gründungsinitiative der „Hobrechtsfelde“ eG i. G. Unverzüglich nach Übergang des Eigentums am 1. Januar 2010 haben wir mit umfangreichen Sicherungsmaßnahmen an zwei seit 20 Jahren leer stehenden Gebäuden begonnen. In den nächsten Jahren wird unsere Genossenschaft etwa 5 bis 6 Mio. € in die ca. 25 Gebäude investieren.

#### **3.3 Investitionsplanung**

Im Jahr 2010 sind folgende umfassende Investitionen vorgesehen.

- Instandsetzung und Modernisierung der Dorfstraße 35-37 mit einem Volumen von ca. 212.000 € bis Juni/Juli 2010 und Dorfstraße 25 mit einem Volumen von ca. 820.000 € ab September 2010
- Vorbereitung und Planung der umfassenden Sanierung der Dorfstraße 1 / 2 und der Dorfstraße 3 / 4, ggf. mit Ausbau der Dachgeschosse
- Planung des Neubauvorhabens Dorfstraße 26 (ca. 1.800.000 €)  
Das Gebäude, die sog. Schnitterbaracke, ist am 8. Februar 2010 abgebrannt. Sechs Haushalte haben ihr Zuhause verloren. Vier von ihnen konnten wir in der Zwischenzeit mit einer neuen Wohnung im Ort versorgen. Die beiden anderen haben noch keinen Wohnungsbedarf bei uns angemeldet. An der Stelle des abgebrannten Hauses beabsichtigen wir die Errichtung eines Passivhauses mit 9 Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Darüber hinaus prüfen wir immer wieder zum Kauf stehende, sanierungsbedürftige Immobilien innerhalb Berlins, um – gemäß dem 2008 von den Mitgliedern beschlossenen Leitbild der Genossenschaft - mit weiteren Objekten die große Nachfrage ihrer Mitglieder nach Wohnraum befriedigen zu können. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts war jedoch kein weiteres realisierbares Vorhaben darunter.

### **4. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien**

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

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden im Abstand von ca. 5 Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzen-

den über die laufenden Entwicklungen. Aufsichtsratsvorsitzender und Vorstand sprachen sich regelmäßig ab. Die Protokollierung der Sitzungen war vollständig, die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst und protokolliert. Die Zusammenarbeit funktionierte gut.

## **5. Genossenschaftliches Miteinander**

Mit dem Gemeinschaftsraum an der Ecke Greifenhagener/Buchholzer Straße haben wir 2009 ein weiteres Angebot für unsere Mitglieder und Mieter, aber auch für unsere Nachbarn aus dem Kiez geschaffen. Der Raum wird zwar nicht rund um die Uhr genutzt, aber doch durchschnittlich 20 Mal im Monat für die verschiedensten Zwecke.

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

Trotz der Wirtschaftskrise konnte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG im Jahr 2009 sehr gute Ergebnisse erzielen. Auch die Aussichten haben sich weiter verbessert. Vorrangige Aufgabe des Vorstands ist die Umsetzung der 2008 verabschiedeten Entwicklungsziele und des Leitbilds der Genossenschaft. Die darin formulierten Instrumente konnten von uns im Jahr 2009 erfolgreich eingesetzt werden: Sondertilgung, wirtschaftlich sinnvolles Wachstum, Verbesserung und langfristige Sicherung des Kreditportfolios, Auflösung des sog. Klumpenrisikos, Vermeidung von Investitionsstaus usw.

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

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

Berlin, 20.04.2010

Ulf Heitmann  
- Vorstand -

Dr. Barbara König  
- Vorstand -