



Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011

Der Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 sowie wesentliche Entwicklungen im ersten Quartal 2012. Die Fortsetzung der Sanierungstätigkeiten in Hobrechtsfelde sowie einige größere Instandhaltungsmaßnahmen bestimmten die Arbeit im Jahr 2011 im Wesentlichen. Mehrere Rechtsstreitigkeiten bremsten jedoch den Fortgang der Erneuerung in Hobrechtsfelde, hier ist erst 2012 mit Entscheidungen zu rechnen. Wirtschaftlich hatte 2011 der neue Berliner Mietspiegel eine große Bedeutung, auf dessen Grundlage die Genossenschaft in allen Beständen Mieterhöhungen durchgeführt hat. Sie konnte dabei erstmals darauf verzichten, den rechtlich gegebenen Erhöhungsspielraum vollständig auszunutzen.

Inhaltlich diskutierte und beschloss die Mitgliederversammlung Grundsätze der Vergabe von Wohnungen und Genossenschaftsleistungen, die dem von der neuen Koalition versprochenen Wandel in der Berliner Wohnungspolitik weit voraus sind.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft und des Eigenkapitals

1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 01.01.2011 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ 608 Mitglieder. Die im Jahresabschluss 2010 festgestellte Anzahl von 609 Mitgliedern zum 31.12.2010 war noch um eine Kündigung zu mindern, die erst nach Feststellung des Jahresabschlusses 2010 bemerkt wurde. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen am 01.01.2011 3.043.311 €.

Im Laufe des Jahres 2011 haben wir 25 neue Mitglieder aufgenommen. 12 Kündigungen wurden zum 31.12.2011 wirksam, somit verbleiben 621 Mitglieder. Mit einem Teil der Neuzugänge wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Dementsprechend lagen die gezahlten Anteile zum 31.12.2011 um 175.407 € unter den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 3.352.034 €. Nach Abzug der Anteile der ausscheidenden Mitglieder betragen die gezahlten Genossenschaftsanteile, also das Geschäftsguthaben am 01.01.2012 3.116.278 €.

Auch 2011 nutzten Mitglieder das 2010 eingeführte Mitgliedsdarlehen und legten Geld in Höhe von insgesamt 75.000 € an, womit das gesamte Volumen der Mitgliedsdarlehen auf 249.000 € gestiegen ist.

1.2 Entwicklung des Eigenkapitals

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich 2011 wie schon im Vorjahr um gut 1% auf 18,86 % (gegenüber 17,73 % 2010) verbessert.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

2.1 Stellung am Markt, Umsatzentwicklung

Im Mai 2011 erschien der neue Berliner Mietspiegel. Dieser bestätigte den starken Anstieg der Mieten im Umfeld der Bestände der Genossenschaft und verstärkte diese Entwicklung noch durch die erheblichen Erhöhungsspielräume, die er bot. Auch die WBG „Bremer Höhe“ eG musste wie vorgesehen die Mieten ihrer Wohnungen auf der Grundlage des neuen Mietspiegels erhöhen. Allerdings haben die positiven Ergebnisse unseres unternehmerischen Handelns der letzten Jahre z.B. der Umschuldungen und der Erweiterung des Bestandes die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft erstmals so stabil werden lassen, dass sich Aufsichtsrat und Vorstand entschließen konnten, den Erhöhungsspielraum nicht voll auszunutzen.

So wurden die Mieten Mitte des Jahres 2011 in allen Beständen um insgesamt 5,3 % erhöht, die neuen Mieten liegen jedoch deutlich unter den Mittelwerten der jeweils zutreffenden Mietspiegelfelder. Die Erhöhungen fanden große Akzeptanz, lediglich gegen fünf Hobrechtsfelder Mieter musste Klage auf Zustimmung eingereicht werden. Über das ganze Jahr 2011 hinweg hatten wir in unseren Beständen eine Vermietungsquote von über 99 %. Die neu geschaffenen Wohnungen im ehemaligen Arbeiterwohnheim in Hobrechtsfelde konnten im Laufe des Jahres 2011 vollständig vermietet werden. Zum 31.12.2011 standen in Hobrechtsfelde drei Wohnungen sanierungsbedingt leer. Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist als sehr gut einzuschätzen.

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsmieten betragen im Jahr 2011 rund 2.691.000 €, das sind ca. 94.000 € mehr als im Jahr 2010. Die Steigerung entspringt zu einem kleineren Teil hinzu gekommenem Mietertrag in Hobrechtsfelde, zum größeren Teil den 2011 durchgeführten Mieterhöhungen, die jedoch erst in den Monaten September bis November wirksam wurden. Die öffentlichen Aufwendungszuschüsse für die Bestände in Prenzlauer Berg sind planmäßig von 210.000 € im Jahr 2010 auf 165.000 € in 2011 gesunken; 2012 werden sie nur noch ca. 115.000 € betragen, um dann bis 2015 mit nur noch 13.000 € auf eine kaum noch relevante Größe zu schrumpfen.

Dem Mietertrag stand ein Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) einschließlich Aufwandsgebühren der IBB von ca. 1.975.000 € gegenüber. Im Vorjahr betrug diese Zahl noch 2.036.000 €, also 61.000 € mehr. Die Kostensenkung wurde 2010 durch die günstige Neukonditionierung einer Vielzahl unserer Darlehen erreicht. Unter Berücksichtigung der Verwaltungs- und Instandsetzungskosten, Steuern und anderen Aufwendungen von insgesamt ca. 529.000 € ergibt sich in der reinen Liquiditätsbetrachtung ein Bewirtschaftungsüberschuss von ca. 187.000 €. 2011 überstiegen damit unsere Erträge erstmals deutlich die Aufwendungen. Dieses positive Ergebnis ist angesichts der zu erwartenden Entwicklungen wie weiter sinkende Aufwendungszuschüsse und ab Herbst 2012 wieder steigende Kapitalkosten eine gute Ausgangslage für die nächsten Jahre. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft, die 2011 jederzeit gegeben war, kann somit auch mittelfristig als stabil eingeschätzt werden.

Die über die Jahre hinweg kumulierten Forderungen aus Vermietung betragen im Jahr 2010 noch ca. 42.000 €. Sie konnten im Jahr 2011 leicht auf 38.000 € gesenkt werden. Es fanden regelmäßige Mahnläufe und mietrechtliche Maßnahmen gegen Mietschuldner statt. Auf die Durchführung von Räumungsverfahren konnte jedoch nach intensiver Betreuung einiger Mietschuldner vollständig verzichtet werden.

2.2 Eigenkosten, Bewirtschaftung und Betrieb

2.2.1 Instandhaltung

Die Kosten für die laufende Instandhaltung betragen 2011 insgesamt ca. 215.000 € und damit rund 34.000 € weniger als im Vorjahr, obwohl 2011 mehrere größere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden wie die Erneuerung des Hofweges in der Bornitzstraße, die Sanierung von Balkonbeschichtungen, die Erneuerung von 40 Stuckkonsolen, die Reparatur einiger Dachelemente, der Austausch mehrerer alter Fenster und die Trockenlegung von Erdgeschossmauern in der Katzlerstraße. Der Instandhaltungszustand der bereits sanierten Objekte ist durchweg als gut zu werten. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen in Hobrechtsfelde wurden überwiegend in das Anlagevermögen gerechnet.

Auch 2012 sind mehrere Maßnahmen vorgesehen wie der Abschluss der Balkonsanierungen, der Austausch weiterer Fenster und eine weitere Mauertrockenlegung in der Katzlerstraße. In Hobrechtsfelde zeigt sich, dass die Abwasserrohre der bisher unsanierten Häuser einen erhöhten Instandhaltungsaufwand erfordern. 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 in der Hausverwaltung wurden erst zum Ende des Jahres etwas angehoben, allerdings erhöhten sich Sozialabgaben und gesetzliche Umlagen 2011, weshalb die Personalkosten insgesamt von 160.000 € in 2010 auf 162.000 € in 2011 geringfügig anstiegen. Für 2012 ist durch die bereits durchgeführten Lohnerhöhungen mit leicht höheren Kosten zu rechnen.

Zum 31.12.2011 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- ein teilhauptamtliches Vorstandsmitglied (25 Wochenstunden)
- eine Sekretärin (Teilzeit, 34 Std.),
- zwei Hausverwalterinnen (1x Vollzeit, 1x Teilzeit 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 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 verringerten sich 2011 gegenüber 2010 um rund 16.000 € auf ca. 124.000 €, wobei hierin ca. 15.000 € Rechtskosten für die verlorene Klage gegen den Zensus 2011 verbucht sind. Die Verwaltungskosten betragen inklusive der Aufwendungen für das Personal 2011 insgesamt ca. 285.000 €. Bezogen auf die 657 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 434 € pro Einheit. Hiervon entfielen 2011 ca. 34 € pro Einheit auf den genannten Rechtsfall sowie Mietausfall, 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 2010 um etwa 55.000 € auf rund 989.000 € im Jahr 2011 erhöht. Hierzu kommen noch Grundsteuern in Höhe von 110.000 €. Trotz der Erhöhungen, die vor allem gestiegenen Versicherungsprämien sowie höheren Heizkosten geschuldet sind, liegen die Betriebskosten mit im Schnitt 1,94 €/m² und Monat (2010: 1,87 €) für unsere Mitglieder noch immer deutlich unter dem Berliner Durchschnitt, der 2009 bereits bei 2,48 €/m² lag.

3. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

3.1 Baumaßnahmen

2011 haben wir in Hobrechtsfelde die begonnene Sanierung des zuvor 20 Jahre leer stehenden, ehemaligen Arbeiterwohnheims abgeschlossen. Insgesamt wurden hier 2010 und 2011 1.060.000 € verbaut und fünf große, familientaugliche sowie zwei kleine Wohnungen geschaffen. Alle Wohnungen konnten nach der Fertigstellung vermietet werden.

Darüber hinaus wurde das Haus Hobrechtsfelder Dorfstraße 6 mit vier Wohnungen vollständig saniert. Leider verweigerten in den beiden anderen Häusern des gleichen Typs, Hobrechtsfelder Dorfstraße 5 und 38, insgesamt drei Mietparteien die Zustimmung zur Modernisierung, weshalb hier vorerst nur Teilmaßnahmen durchgeführt werden konnten. Das aufgenommene Darlehen konnte für mehrere andere Einzelmaßnahmen (siehe unten) verwendet werden. Wirtschaftlich entstand so kein erheblicher Schaden. Eine Klage auf Zustimmung gegen eine der drei Parteien hatte Anfang 2012 Erfolg, weshalb die noch fehlenden Maßnahmen an diesen beiden Häusern voraussichtlich 2012 und 2013 durchgeführt werden.

Im Zuge der Klage gegen die Allianz auf Erstattung der Kosten für die Neuerrichtung der im Februar 2010 abgebrannten Schnitterbaracke wurde der erste (!) Verhandlungstermin vom Gericht im Herbst 2012 angesetzt, weshalb auch hier der Bau noch nicht angefangen werden konnte. Aufgrund dieser Hindernisse beschränkten sich die weiteren Baumaßnahmen 2011 auf viele besonders dringliche Einzelmaßnahmen in anderen Häusern des Ortes wie den Einbau einer modernen Heizung, die Erneuerung einer Elektroanlage sowie die Modernisierung eines Viertelhauses.

Insgesamt beliefen sich die Baukosten 2011 auf ca. 1.242.000 €. Zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Darlehen für das Arbeiterwohnheim wurden Bankdarlehen in Höhe von 600.000 € neu aufgenommen, darüber hinaus setzten wir Darlehen unserer Mitglieder in Höhe von 75.000 € ein.

3.2 Investitionen

Aus Überbauungsgründen, die bei der recht willkürlichen Grundstücksteilung nach der Wiedervereinigung in Hobrechtsfelde entstanden sind, waren wir im Rahmen der Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 6 gezwungen, ein angrenzendes schmales Grundstück für 13.400 € von der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben zu erwerben.

3.3 Investitionsplanung

Im Jahr 2012 sind folgende umfassenden Investitionen vorgesehen:

- Die Sanierung und Modernisierung der ehemaligen Schule in der Hobrechtsfelder Dorfstraße 14-15, Baubeginn April 2012. Aus Gründen des Denkmalschutzes wird hier auf eine Fassaden-dämmung verzichtet; neben einer Bestandswohnung wird eine große Sieben-Zimmer Woh-

nung für eine bereits feststehende Wohngemeinschaft geschaffen. Die Kosten werden voraussichtlich bei 500.000 € liegen.

- Die Sanierung und energetische Fassadenmodernisierung des 1960er Mehrfamilienhauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 3-4. Der Baubeginn erfolgt im April 2012, u.a. werden die vorhandenen acht Wohnungen mit einer zentralen Heiz- und Warmwasseranlage ausgestattet. Die voraussichtlichen Baukosten liegen bei rund 480.000 €.
- Die gleichen Maßnahmen sind für das Haus desselben Typs Hobrechtsfelder Dorfstraße 1-2 vorgesehen. Vorbehaltlich der Einigung mit den Mietern ist hier der Baubeginn für Juni 2012 vorgesehen, die geschätzten Baukosten liegen bei ca. 600.000 €.
- Ggf. Abschluss der Sanierung und Modernisierung der Hobrechtsfelder Dorfstraße 38.

Für die geplanten Maßnahmen gibt es Finanzierungszusagen der Umweltbank. Der Wiederaufbau der ehemaligen Schnitterbaracke muss weiter zurück gestellt werden, solange die Klage gegen die Versicherung noch nicht rechtskräftig entschieden wurde.

4. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Zum Jahreswechsel 2011/2012 hat die Zusammensetzung des Vorstands eine Veränderung erfahren: Tobias Dutschke, Vorstandsmitglied der ersten Stunde, hat nach 12 Jahren seine ehrenamtliche Vorstandstätigkeit beendet. An seine Stelle trat zum 01.01.2012 Joachim Frank, der bis dahin bereits über zehn Jahre lang Mitglied des Aufsichtsrats war.

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 Aufsichtsratsvorsitzenden über die laufenden Entwicklungen. Aufsichtsratsvorsitzender und Vorstand stimmten sich regelmäßig ab. Die Protokollierung der Sitzungen war vollständig, die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst und mitgeschrieben. Die Zusammenarbeit funktionierte sehr gut.

5. Genossenschaftliches Miteinander

Auch 2011 gab es Gelegenheiten, das genossenschaftliche Miteinander zu pflegen. Neben dem Sommerfest in der Bornitzstraße boten mehrere sportliche Anlässe den Genossenschaftsmitgliedern die Möglichkeit, zusammen etwas zu erreichen. Die Arbeit der genossenschaftlichen Initiativen wie der Initiativenfondsjury oder der AG Verkehr laufen kontinuierlich; die Schlichtungskommission bekam 2012 zwei Fälle zu bearbeiten.

Im Herbst 2011 unternahmen rund 20 der in den verschiedenen Gremien und Initiativen engagierten Genossenschaftsmitglieder sowie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft einen gemeinsamen Ausflug nach Hamburg, wo sie die Vielseitigkeit der dortigen Wohnprojekte in Augenschein nahmen. Die Reise wurde mit den Mieterträgen aus der Vermietung mehrerer Dächer für Photovoltaikanlagen finanziert. Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, solche Bildungsreisen im Abstand von 2-3 Jahren zu wiederholen.

6. Sonstiges

Im Herbst 2010 gab die Mitgliederversammlung dem Vorstand mit großer Mehrheit den Auftrag, sich gegen die Herausgabe von Mieterdaten im Rahmen des Zensus 2011 durch die Genossenschaft mit allen gebotenen Mitteln zu wehren. Leider erkannte das Oberverwaltungsgericht Berlin

für die Genossenschaft keinen Anspruch auf Persönlichkeitsschutz an und wehrte die Klage ab. Auch eine Beschwerde war erfolglos. Wegen geringer Aussicht auf Erfolg sah der Vorstand im Dezember 2011 von weiteren juristischen Schritten ab und übermittelte die geforderten Daten, um Bußgelder zu vermeiden.

7. Schlussfolgerungen, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Auch 2011 erzielte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG gute wirtschaftliche Ergebnisse. Die Liquiditätssituation der Genossenschaft sieht auch langfristig betrachtet positiv aus. Vorrangige Aufgaben des Vorstands sind über die Weiterführung der Gebäudesanierung in Hobrechtsfelde hinaus die Umsetzung auch der anderen Entwicklungsziele des Leitbilds wie wirtschaftlich sinnvolles Wachstum sowie die verantwortungsvolle Instandhaltung der Bestände. Die Ziele des Leitbilds sollen 2012 gemeinsam mit dem Mitgliedern überarbeitet werden, da die aktuelle Mietenentwicklung in Berlin dazu führt, dass die Genossenschaft mangels Fluktuation immer schwerer ihren Versorgungsauftrag insbesondere für Familien in den Beständen erfüllen kann.

Die Genossenschaftsgremien werden sich verstärkt an der wohnungspolitischen Diskussion in der Stadt beteiligen und ihr Interesse bekunden, unter geeigneten Bedingungen zu der geforderten Schaffung neuen Wohnraums beizutragen. Die günstige wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist ein guter Ausgangspunkt für weiteres Engagement auf dem Wohnungsmarkt.

Das positive Wirtschaftsergebnis der Genossenschaft hat aber auch Nachteile – zumindest aus der Sicht der Genossenschaftsmitglieder: Ab 2012 ist der in der Kauf- und Sanierungszeit 2000-2003 entstandene steuerliche Verlustvortrag aufgebraucht, weshalb die Genossenschaft ab diesem Jahr in nicht unerheblichem Umfang Körperschaftssteuer zahlen wird.

8. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres

Nach Beendigung des Geschäftsjahres gab es 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. Besonderer Dank gilt noch einmal Tobias Dutschke, der mit seinem großen und ausdauernden Einsatz sehr zum Gelingen des Genossenschaftsprojekts „Bremer Höhe“ eG beigetragen hat.

Berlin, 14.08.2012

Ulf Heitmann
- Vorstand -

Dr. Barbara König
- Vorstand -