



Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010

Der Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 sowie wesentliche Entwicklungen im ersten Quartal 2011. Das Jahr 2010 fing für die Genossenschaft mit dem auch in der Presse beachteten ersten Jubiläum an. Gleich nach der Feier des 10-jährigen Bestehens folgte jedoch ein Schrecken, als am 08. Februar ein Haus der gerade erworbenen Gebäude in Hobrechtsfelde mit sechs Wohneinheiten, die Schnitterbaracke, vollständig abbrannte. Die darauf kurzfristig zu organisierende Versorgung der betroffenen Haushalte mit Ersatzwohnraum, die Auseinandersetzung mit der Versicherung sowie die Planung für den Wiederaufbau beschäftigten uns in den nächsten Monaten. Weitere Sanierungsmaßnahmen und Planungen in Hobrechtsfelde, aber auch die günstige Neufestlegung eines großen Teils der IBB-Darlehen, der Zukauf des hinteren Grundstücksteils in der Rigaer Straße 6/7 und die Inbetriebnahme einer weiteren Solaranlage auf den Dächern der Bremer Höhe waren die Eckpunkte unserer Arbeit 2010.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft und des Eigenkapitals

1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 01.01.2010 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ 593 Mitglieder. Die Höhe des gezeichneten Eigenkapitals (Pflichtanteile der Mitglieder) betrug 2.953.479,52 €. Bis zum 31.12.2010 entwickelten sich diese Eckdaten wie folgt:

Anzahl der verbleibenden Mitglieder:	609
Gezeichnetes Geschäftsguthaben:	3.290.919,99 €
Gezahltes Geschäftsguthaben:	3.099.810,46 € (94,2%)
davon: der verbleibenden Mitglieder	3.043.311, 01 €

Im Laufe des Jahres 2010 haben wir 39 neue Mitglieder aufgenommen. 9 Mitglieder schieden durch die Übertragung ihres Geschäftsguthabens an ein neues Mitglied aus, damit liegt die Mitgliederzahl zum 31.12.2010 bei 623. Davon wurden 14 Kündigungen zum 31.12.2010 wirksam, somit verbleiben 609 Mitglieder. Mit einem Teil der Neuzugänge wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen; die Einzahlungsquote konnte aber auf 94 % gegenüber 93 % im Vorjahr verbessert werden. Mehrere Mitglieder nutzten das neu eingeführte Mitgliedsdarlehen und legten Geld in Höhe von insgesamt 174.000 € in der Genossenschaft an.

1.2 Entwicklung des Eigenkapitals

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich 2010 erneut um gut 1% auf 17,73% (gegenüber 16,67% im Vorjahr) verbessert.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

2.1 Stellung am Markt, Umsatzentwicklung

Der starke Anstieg der Miethöhen bei Neuvermietung in der ganzen Stadt lässt die Nachfrage nach Wohnraum in der WBG „Bremer Höhe“ eG immer größer werden. Über das ganze Jahr 2010 hinweg hatten wir in den Beständen außerhalb Hobrechtsfeldes eine Vermietungsquote von über 99%. Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist als sehr gut einzuschätzen.

Beim Lasten-Nutzen-Wechsel übernahmen wir mit den Häusern Hobrechtsfeldes auch vier leere Wohnungen, die wir aber nach dem Brand der Schnitterbaracke kurzfristig an vier der betroffenen Haushalte vermieteten. Die beiden leer stehenden großen Gebäude – das Gemeinschaftshaus und das Arbeiterwohnheim – mussten bzw. müssen erst umfassend saniert werden, um nach 20 Jahren Leerstand wieder genutzt werden zu können. Im AWH wurden mit der im März 2011 abgeschlossenen Sanierung acht neue Wohnungen geschaffen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten betragen im Jahr 2010 rund 2.596.000 €, das sind ca. 144.000 € mehr als im Jahr 2009. Die Steigerung entspringt überwiegend dem hinzu gekommenen Mietertrag aus Hobrechtsfelde; Mieterhöhungen wurden 2010 nur unwesentlich durchgeführt. Gleichzeitig sind die öffentlichen Aufwendungszuschüsse für die Bestände in Prenzlauer Berg von 274.134 € im Jahr 2009 durch die in den Förderbestimmungen vorgesehene Degression auf 210.039 € 2010 gesunken; 2011 und 2012 werden sie nur noch 165.000 € bzw. 115.000 € betragen.

Dem Mietertrag stand ein Kapitaldienst einschließlich Aufwandsgebührender IBB von ca. 2.036.000 € gegenüber. Im Frühjahr 2010 konnten wir die Niedrigzinsphase für den Abschluss von günstigen Forwards für fast alle Darlehen der Investitionsbank Berlin nutzen – so auch über das Erwerbsdarlehen in Höhe von noch rund 10 Mio. €. Dadurch werden die Zinsaufwendungen in den nächsten Jahren gesenkt, und für über 83% Prozent unserer Verbindlichkeiten besteht nun Planungssicherheit bis mindestens 2020.

Unter Berücksichtigung der Verwaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen, Steuern und sonstigen Aufwendungen von insgesamt ca. 540.000 € ergibt sich ein ausgeglichenes Eigenwirtschaftlichkeitssaldo. Das heißt, dass unsere Mieterträge im Jahr 2010 etwa genauso hoch waren, wie unsere Kosten. Die Aufwendungszuschüsse fungieren somit wie ein Liquiditätspuffer. Dieser wird jedoch in den kommenden Jahren weiterhin stark abgebaut, während von steigenden Kosten insbesondere bei der Instandhaltung ausgegangen werden muss. Das heißt, dass die Genossenschaft auf Mieterhöhungen weiterhin nicht verzichten kann.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Jahr 2010 jederzeit gegeben. Die Liquidität der Genossenschaft kann kurz und mittelfristig als stabil eingeschätzt werden.

Die über die Jahre hinweg kumulierten Forderungen aus Vermietung betragen im Jahr 2009 noch ca. 53.000 €. Sie konnten im Jahr 2010 auf 42.000 € gesenkt werden. Mietforderungen in Höhe von ca. 9.000 € wurden als uneinbringlich abgeschrieben.

2.2 Eigenkosten, Bewirtschaftung und Betrieb

2.2.1 Instandhaltung

Die Kosten für die laufende Instandhaltung betrug 2010 insgesamt ca. 250.000 € und damit rund 12.000 € mehr als im Vorjahr. Der Instandhaltungszustand der bereits sanierten Objekte ist als gut zu werten, während in Hobrechtsfelde einige Gebäude einen bedauerlichen Zustand haben. Da die

Sanierung des Ortes in Schritten über mehrere Jahre hinweg erfolgt, ist in den nächsten Jahren für die zunächst unangetasteten Häuser mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand zu rechnen, um zumindest die Bewohnbarkeit zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind 2011 mehrere umfangreichere Maßnahmen vorgesehen wie die Erneuerung des Hofweges in der Bornitzstraße, die Sanierung einiger Balkonbeschichtungen, die Erneuerung von 40 Stuckkonsolen, deren unsachgemäße Aufhängung leider erst nach Auslaufen der Gewährleistungszeit festgestellt wurde, etc. Die in die langfristige Planung eingestellten Zahlen für die Instandhaltung tragen der Entwicklung des Aufwandes Rechnung.

2.2.2 Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Anlässlich des Zukaufs der Hobrechtsfelder Bestände haben wir Anfang 2010 eine neue Hausverwalterin in Teilzeitbeschäftigung eingestellt. Dadurch und durch kleinere Gehaltserhöhungen für die vorhandenen MitarbeiterInnen stiegen die Kosten für Löhne und Gehälter inklusive aller Nebenkosten wie Sozialabgaben und gesetzlichen Umlagen 2010 von 132.000 € (2009) auf 159.000 € an. Einen Umbau in der Personalstruktur, der vor allem die Finanzverwaltung betraf, haben wir versucht, möglichst kostenneutral umzusetzen. Außerdem wurde der bis dahin selbständige Hausmeister der Prenzlauer Berger Bestände im Mai 2010 fest angestellt, wobei auch hier keine höheren Kosten entstanden.

Zum 31.12.2010 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- ein teilhauptamtliches Vorstandsmitglied (25 Wochenstunden)
- eine Sekretärin (Vollzeit),
- 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
- drei geringfügig Beschäftigte

Der Mitarbeiter für die Betreuung des genossenschaftlichen Lebens befand sich zum Jahresende in Elternzeit und wurde durch die dritte geringfügig Beschäftigte vertreten.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Honorarvertrag mit dem zweiten Vorstandsmitglied auf insg. 30 Wochenstunden erweitert, um die Bauherrentätigkeit abzudecken. Diese zusätzlichen Kosten sind Teil der Baukosten (siehe unten). Die Zusammenarbeit mit einer freischaffenden Bilanzbuchhalterin wurde nach der Erstellung des Jahresabschlusses 2009 einvernehmlich beendet.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Aufwandsentschädigungen finden sich ebenso wie das Honorar des zweiten Vorstands in den übrigen Verwaltungskosten wieder.

Die übrigen Verwaltungskosten erhöhten sich 2010 gegenüber 2009 um rund 5.000 € auf ca. 108.000 €. Die Verwaltungskosten betragen inklusive der Aufwendungen für das Personal 2010 insgesamt ca. 267.000 €. Bezogen auf die 659 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG (gegenüber 585 Einheiten 2009) sind dies 405,16 € pro Einheit im Jahr 2010 und damit nur ca. 3 € mehr als im Vorjahr (+0,9%). Etwa 80 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfallen auf rein genossenschaftliche Belange. Im Jahresabschluss eingestellt ist außerdem bereits eine Rückstellung von 20.000 € für Rechtskosten für eine Zahlungsklage gegen die Versicherung im Zusammenhang mit der abgebrannten Schnitterbaracke in Hobrechtsfelde.

2.2.3 Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten haben sich gegenüber 2009 nur um etwa 1.000 € auf rund 934.000 € im Jahr 2010 erhöht. Hierzu kommen noch Grundsteuern in Höhe von 109.000 €. Somit liegen die Betriebskosten mit im Schnitt 1,87 €/m² und Monat für unsere Mitglieder weiter deutlich unter dem Berliner Durchschnitt. In den nächsten Jahren ist jedoch wieder mit stärkeren Erhöhungen zu rechnen.

3. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

3.1 Baumaßnahmen

Im Jahr 2010 haben wir in Hobrechtsfelde mit umfangreichen Baumaßnahmen begonnen. Nach dem Brand der Schnitterbaracke im Februar 2010 wurde kurzerhand das Haus Hobrechtsfelder Dorfstraße 35-37 saniert, um die dort befindlichen zwei leeren Wohnungen bewohnbar zu machen. Bei der Gelegenheit wurden die Fassade und das Dach des Hauses insgesamt energetisch modernisiert. Die Gesamtkosten lagen bei 226.000 €.

Darüber hinaus ließen wir im ehemaligen Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde eine umfassende Schwammsanierung und Sicherung vornehmen, um das Haus zu erhalten. Hier investierte die Genossenschaft 287.000 €. Des Weiteren wurden Planungen für die Häuser Hobrechtsfelder Dorfstraße 1-4, 26 und 25 erstellt und Bauanträge eingereicht. Der Umbau des letzteren Hauses in ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten wurde im Oktober begonnen und in diesen Tagen abgeschlossen. Die gesamten Baukosten beliefen sich 2010 auf 727.686 €. Ein großer Teil der Kosten wurde mit Fremdmitteln finanziert, u.a. setzten wir Darlehen unserer Mitglieder in Höhe von 174.000 € ein; 50.000 € erhielten wir als Anzahlung von der Versicherung.

3.2 Investitionen

Im August 2010 haben wir den Grund und Boden des hinteren Grundstücksteils der Rigaer Straße 6/7 zu einem Preis von 85.000 € von der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH erworben. Auch dieser Grundstücksteil wird bereits durch die Wagenburg Convoi Constructions genutzt; die Finanzierung des Erwerbs war bereits im 2008 abgeschlossenen Mietvertrag geregelt.

3.3 Investitionsplanung

Im Jahr 2011 sind folgende umfassende Investitionen vorgesehen:

- Abschluss der Sanierung und Modernisierung des ehemaligen Arbeiterwohnheims in der Hobrechtsfelder Dorfstraße 25. Hier wurden bereits acht Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von 689 m² hergestellt. Die Gesamtkosten liegen bei ca. 1.080.000 €.
- Sanierung und energetische Fassadenmodernisierung der 1950er-Jahre-Häuser Hobrechtsfelder Dorfstraße 5, 6 und 38. In den Häusern befinden sich 12 Wohneinheiten. Die veranschlagten Kosten liegen bei 710.000 €.
- Evtl. Sanierung und Modernisierung der Häuser Hobrechtsfelder Dorfstraße 39-42. Eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor, die Kosten werden sich jedoch voraussichtlich im Rahmen der Baukosten für die Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 35-37 bewegen.

Die Sanierung der ehemaligen Schnitterbaracke muss zurück gestellt werden, solange die Versicherung sich weigert, die berechnete Entschädigungssumme von 809.000 € zu zahlen. Die Versicherung behauptet eine Mitschuld der Genossenschaft an dem Brand, kann diese aber nicht belegen. Wir reichen Zahlungsklage gegen die Versicherung ein.

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

5. Genossenschaftliches Miteinander

Im Januar 2010 feierte die Genossenschaft ihr 10jähriges Bestehen. Diese wie auch die über das Jahr verteilten weiteren Gelegenheiten der genossenschaftlichen Zusammenkunft und Zusammenarbeit wurden von vielen Mitgliedern genutzt. Die Arbeit der genossenschaftlichen Initiativen wie der Initiativenfondsjury oder der AG Verkehr laufen kontinuierlich; die Schlichtungskommission bekam 2010 ihren ersten Fall zu bearbeiten.

Die erstmals im Jahr 2011 anfallenden Mieterträge aus der Vermietung mehrerer Dächer für Photovoltaikanlagen in Höhe von rund 2.500 € werden für einen Ausflug engagierter Mitglieder unserer Genossenschaft zu interessanten Hamburger Wohnprojekten im September 2011 eingesetzt.

6. Schlussfolgerungen, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Auch 2010 erzielte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG gute wirtschaftliche Ergebnisse. Im 2008 beschlossenen Leitbild hat sich die Genossenschaft verschiedene Ziele auf dem Weg einer Optimierung des Ertrags-Kosten-Verhältnisses gesetzt. Eines davon, die Verbesserung und langfristige Sicherung des Kreditportfolios, konnte 2010 umgesetzt werden. Dadurch haben sich die wirtschaftlichen Aussichten der Genossenschaft weiter verbessert. Vorrangige Aufgabe des Vorstands ist über die kontinuierliche Sanierung der Gebäude in Hobrechtsfelde hinaus die Umsetzung auch der anderen Entwicklungsziele des Leitbilds wie wirtschaftlich sinnvolles Wachstum und die Vermeidung von Instandhaltungsstaus.

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.

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, bei allen Gremienmitgliedern sowie bei allen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft bedanken.

Berlin, 04.04.2011

Ulf Heitmann
- Vorstand -

Dr. Barbara König
- Vorstand -