

GESCHÄFTSBERICHT 2022



Mitgliederinformationen zum
Geschäftsjahr 2022 der
WBG „Bremer Höhe“ eG

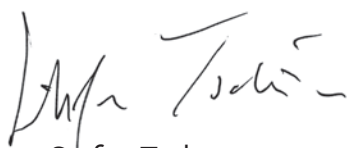
Liebe Mitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG,

auch in diesem Jahr möchten wir Ihnen die Gelegenheit geben, mit der Einladung zu unserer Mitgliederversammlung den Geschäftsbericht zur Kenntnis zu nehmen und sich so über die Entwicklung unserer Genossenschaft im Jahr 2022 umfassend zu informieren.

Die wirtschaftliche und rechtliche Situation im letzten Jahr war ebenso stabil wie in den letzten zwei Jahrzehnten. Unsere Zahlungsfähigkeit hat sich durch strategische Umschuldungen im Jahr 2021 schon im letzten Jahr merklich verbessert.

Die gute wirtschaftliche Lage ermöglicht es uns, kontinuierlich mehr liquide Mittel in die Instandsetzung unserer Bestände zu investieren, was in Anbetracht der fast zwei Jahrzehnte, die seit der umfassenden Sanierung unseres Kernbestands in Prenzlauer Berg und der Lichtenberger Bornitz-/Ruschestraße vergangen sind, auch notwendig ist. Eine nachhaltige Bewirtschaftung unserer gut 800 Wohnungen und Gewerbeeinheiten hat Vorrang vor Investitionen in neue Projekte.

Die Zusendung des Geschäftsberichts mit den gesetzlichen Anlagen ersetzt die Auslegungsfrist der Unterlagen in unserem Büro. Der Prüfungsbericht liegt selbstverständlich im Büro in der Schönhauser Allee 59 ab sofort aus. Wenn Sie dazu Fragen haben, können sich an uns per E-Mail an den Aufsichtsrat (aufsichtsrat@bremer-hoehe.de) oder an den Vorstand über info@bremer-hoehe.de wenden.



Stefan Tschöpe
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Dr. Barbara König
Vorstand



Ulf Heitmann
Vorstand

Inhalt:

Stellungnahme des Aufsichtsrats	3
Lagebericht des Vorstandes	7
Jahresabschluss zum 31.12.2022	15

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss 2022 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 Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Arbeit des Aufsichtsrates war 2022/23 durch folgende Themen geprägt:

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die neue Ampelregierung im Bund und die Wiederholung der Berliner Wahl im Februar 23 hatten auch für unsere Genossenschaft Bedeutung. Das Wohnungsbauministerium des Bundes hat noch keinerlei Signale für eine Verbesserung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus gesendet. Zu den Forderungen der Genossenschaften gehören u. a. eine gezielte finanzielle Förderung und eine Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts. Für die Genossenschaften Berlins war das Vorkaufsrecht beim Erwerb von vermieteten Wohnhäusern häufig zum Einsatz gekommen, auch für die Bremer Höhe eG.

Die aktuellen Bedingungen für preiswertes Bauen schätzen wir vor dem Hintergrund des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine,

der Energiepreissteigerungen, des überdurchschnittlichen Preisanstiegs von Baumaterialien und des Fachkräftemangels in der Bauwirtschaft als ausgesprochen miserabel ein. So lange es keine auskömmlichen Fördermittel für genossenschaftliches Bauen von Seiten der Berliner Politik oder von der Bundespolitik gibt, werden wir nicht bauen können.

2. Corona-Pandemie belastet auch noch 2022

Wir konnten zwar wieder in Präsenz mit Aufsichtsrat und Vorstand tagen, aber bieten bis heute zeitgleich auch eine Videokonferenz an. Dieses Hybridformat hilft uns, möglichst alle teilnehmen zu lassen und so kamen wir mit großer Teilnahme gut durchs letzte Jahr. Wer krank ist, auf Kinder aufpassen muss oder unterwegs ist, kann sich zuschalten und partizipiert. Dieses Format kommt aus der harten Corona Zeit, lässt sich aber auch jetzt sehr gut einsetzen. Auch war es wieder möglich, größere Feste wie unser Sommerfest im September 22, das endlich im neugemachten Saal in Hobrechtsfelde gefeiert werden konnte, ruhigen Gewissens stattfinden zu lassen.

3. Langsames Wachsen unserer Genossenschaft

2022/2023 ist die Anzahl der Mitglieder unsere Genossenschaft leicht gewachsen. Es sind 17 neue Mitglieder hinzugekommen, im Wesentlichen aus den neuen Beständen. Der Neuerwerb von Häusern blieb im Jahr 2022 und im ersten Quartal 2023 aus. Wir konsolidieren uns mit den zuletzt 2020/21 erworbenen Häusern. Die Sanierungsmaßnahmen der neuen Bestände sind umfangreich und die Kostensteigerung der Sanierungsmaßnahmen erfordern die Fokussierung auf das Beste-



Fahrradtour zu
den Beständen im
April 2022

hende. Neuer Bestandserwerb oder Neubau würden uns gegenwärtig überfordern.

4. Unsere wirtschaftliche Lage

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

Der positive Jahresabschluss 2022 zeigt den Erfolg des genossenschaftlichen Wirtschaftens. Die in den letzten Jahren verhandelten Umschuldungen zu günstigen Zins- und Tilgungskonditionen, vor dem Anstieg der Zinsen im letzten Jahr, verschafften uns einen finanziellen Puffer, der bis heute wirkt.

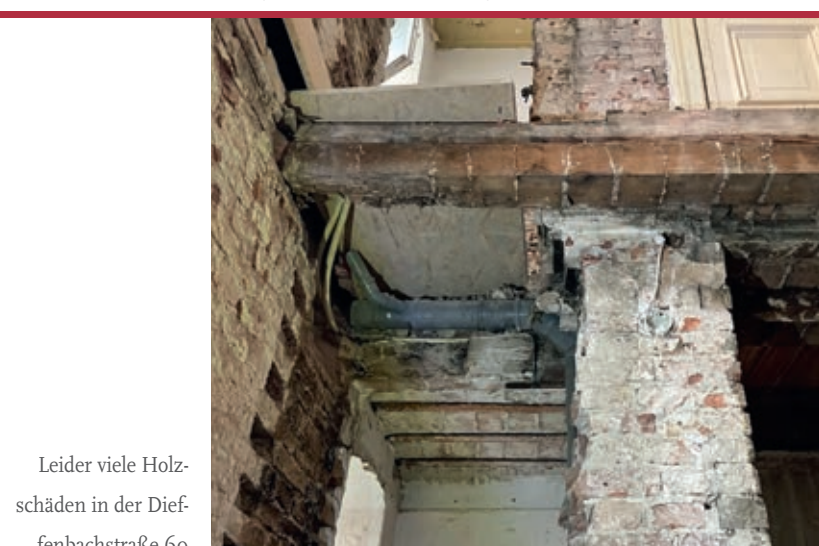
Wir haben im Jahr 2022 mehrere Grundsaniierungen von Wohnungen in der Schönhauser

Allee 135 durchgeführt. Die größten Belastungen sind aber die Sanierung der Häuser Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche. Hier sind unerwartete, zusätzliche Baumaßnahmen aufgrund von verdeckten Schäden erforderlich. Hieraus ergeben sich dann Umplanungsbedarfe, die zeitliche Verzögerungen bewirken und höhere Anforderungen an die Baulogistik stellen. Und inzwischen sind die Leistungen von Baufirmen knapp und teuer. Materialmangel, Lieferengpässe und allgemeine Preissteigerungen führen zu erheblich gestiegenen Baukosten, die von der Genossenschaft zu tragen sind. Unsere Mitglieder aus diesen Häusern sind mit diesen massiven Veränderungen und zeitlichen Verzögerungen sehr solidarisch umgegangen. Der Aufsichtsrat hat großen Respekt für diese Haltung.

Die durchschnittlichen Betriebs- und Nebenkosten liegen für das Jahr 2022 bei 2,50 € pro m² und Monat und damit 20 % über dem Vorjahresniveau, begründet durch die hohe Inflation und insbesondere den extremen Anstieg der Energiekosten. Von der Verwaltung haben wir erfahren, dass fast alle Mitglieder unserer Genossenschaft in der Lage waren, die gestiegenen Betriebskosten zu stemmen. Dies freut uns außerordentlich. Einspareffekte und staatliche Hilfen machen es möglich, die Vorauszahlungen im Jahr 2023 leicht zu senken.

Große wirtschaftliche Risiken für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir nicht. Jedoch beobachtet der Aufsichtsrat Lieferengpässe, Fachkräftemangel, Zinserhöhungen und deutliche Preissteigerungen in den Bereichen Bauen und Wohnen mit Sorge. Die zum Teil nicht zu Ende gedachten Reaktionen der Bundesregierung auf die lange verzögerte Energiewende stellen auch unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen. Der Umbau aller Beheizungsarten auf erneuerbare Energien wird nicht so schnell möglich sein, da es aktuell an allem fehlt, was dafür erforderlich ist.

Die turnusmäßige Erhöhung der Nutzungsentgelte ab 2023 ist daher aus Sicht des Aufsichtsrates unumgänglich. Sie fällt im



Leider viele Holzschäden in der Dieffenbachstraße 69

Vergleich zu den Mietsteigerungen auf dem Wohnungsmarkt in Berlin gering aus.

Die seit Jahren zunehmende Verschlechterung des Wohnungsangebots zu bezahlbaren Mieten in Berlin kann durch das Marktgeschehen kaum behoben werden. Wir würden als Genossenschaft da gerne mehr machen, aber es fehlt an politischem Willen, das Potenzial der Genossenschaften als „Mietpreisbremsen“ zu nutzen.

5. Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften

Wir sind als Bremer Höhe eG mit anderen Genossenschaften seit Jahren an verschiedenen Projekten beteiligt. Diese sind ein geplantes Genossenschaftsquartier in Weißensee, eine Beteiligung an der Neubebauung des ehemaligen Flughafen Tegels sowie des Entwicklungsgebiets „Buch/Am Sandhaus“. Bei allen Neubauprojekten ist die Entwicklung jedoch erheblich gehemmt. Zum einen müssen aufwändige Bewerbungs- und Vergabeverfahren durchlaufen werden. Zum anderen lassen sich Neubauvorhaben in Anbetracht der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit nur schwerlich kalkulieren und finanzieren.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über Projektentwicklungen informiert und votierte für die Weiterverfolgung der Aktivitäten. Wir unterstützen die Zusammenarbeit der Bremer Höhe eG mit anderen Berliner Genossenschaften. Wir sind davon überzeugt, dass nur im Bündnis größere Projekte gestemmt werden können.

6. Kontinuität im Vorstand

Die Genossenschaft wurde 2022/23 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teihauptamtliche 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 Frau Dr. König im März 2022 für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglied. Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstands sehr zufrieden. Er würdigt den gelunge-

nen Erwerb der neuen Häuser, die verlässliche Bewirtschaftungs- und Finanzplanung sowie das Engagement in der schwierigen aktuellen Lage, die sehr viel Arbeit und Geschick vom Vorstand erfordert. Der Personalwechsel in der Geschäftsstelle sowie der administrative Aufwand im Zusammenhang mit dem Mikrozensus und der Grundsteuerreform kamen noch erschwerend hinzu.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation war durch regelmäßige Sitzungen, vorbereitende Gespräche, Personalgespräche und gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.



7. Besetzung des Aufsichtsrates

Bei der regulären Mitgliederversammlung im Juni 2022 wurden Heino Giermann und Conrad Menzel neu in den Aufsichtsrat gewählt, sowie Mandy Cyriax für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Uwe Harberts und Robin Jahnke schieden aus. Wir bedanken uns sehr für ihr langjähriges Engagement für die Bremer Höhe eG.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus fünf männlichen und vier weiblichen Mitgliedern aus insgesamt fünf verschiedenen Wohnanlagen bzw. -häusern der Genossenschaft. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat neu: Andreas Bachmann übergab nach sieben Jahren den Vorsitz an Stefan Tschöpe. Stellvertreterin ist Sandra Wiegand-Landgraf. Marion

Der neu zusammengestellte Aufsichtsrat (von links): Stefan Tschöpe, Sandra Wiegand-Landgraf, Marion Gießke, Andreas Bachmann, Mandy Cyriax, Heino Giermann, Julia Thimm, Cornelius Bechtler. Das neunte AR-Mitglied, Conrad Menzel, ist nicht im Bild.

Gießke ist Schriftführerin und Conrad Menzel stellv. Schriftführer. Weitere Mitglieder sind Mandy Cyriax, Julia Thimm, Cornelius Bechtler, Andreas Bachmann und Heino Giermann. Die Aufgaben im Aufsichtsrat werden verstärkt arbeitsteilig vorgenommen.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden 2022 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.

Andreas Bachmann wird dieses Jahr den Aufsichtsrat verlassen. Er hat sich für diesen Schritt entschieden, weil er aufgrund seiner beruflichen Belastung nicht mehr ausreichend Zeit für die Aufsichtsratsarbeit findet. Wir bedauern diesen Schritt sehr, da Andreas seit 17 Jahren im Aufsichtsrat ist, davon sieben Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender. Viele aus dem Aufsichtsrat haben von Andreas gelernt und seine humorvolle Art und seinen sehr verbindlichen Arbeitsstil geschätzt. Die Bremer Höhe eG hat Andreas sehr viel zu verdanken! Er wird uns hoffentlich als Ratgeber verbunden bleiben.

8. Genossenschaftliches Engagement

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mitarbeiter*innen und Gremien, die sich um das genossenschaftliche Miteinander kümmern

Fahrt nach
Rostock 2022



und die Genossenschaft mit Kompetenz und Leidenschaft am Laufen halten. Ein besonderer Dank gilt Bärbel Bock, die im Herbst 2022 ihr aktives Berufsleben beendet hat und allen anderen Mitarbeiter*innen aus der Geschäftsstelle.

Der Aufsichtsrat unterstützt genossenschaftliche und nachbarschaftliche Aktivitäten. Dafür haben wir im Januar 2022 wieder ein verstärktes Budget für den Initiativfonds in Höhe von 2.500 Euro beschlossen.

Wir waren mit einer genossenschaftlichen Reisegruppe im Herbst 22 in Rostock. 25 Menschen aus genossenschaftlichen Gremien und AGs und andere Aktive der Bremer Höhe informierten sich in Rostock über die von Genossenschaften beeindruckend geprägte Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte. Auch die Berliner Politik und Verwaltung sollten sich in Rostock informieren, dann wären wir weiter.

Auch Aktivitäten wie eine Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und mehrere Hoffeste und -einsätze fanden 2022 unter Beteiligung vieler Mitglieder statt.

Mitglieder der Bremer Höhe eG haben seit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine viele Geflüchtete aus der Ukraine aufgenommen, die bis heute bei uns untergekommen sind. Zum Teil sind auch Gemeinschaftsräume dafür zur Verfügung gestellt worden. Diese praktische Solidarität beeindruckt uns.

Berlin, 16. Mai 2023

Für den Aufsichtsrat


Stefan Tschöpe, Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2022

Zusammenfassende Vorbemerkungen

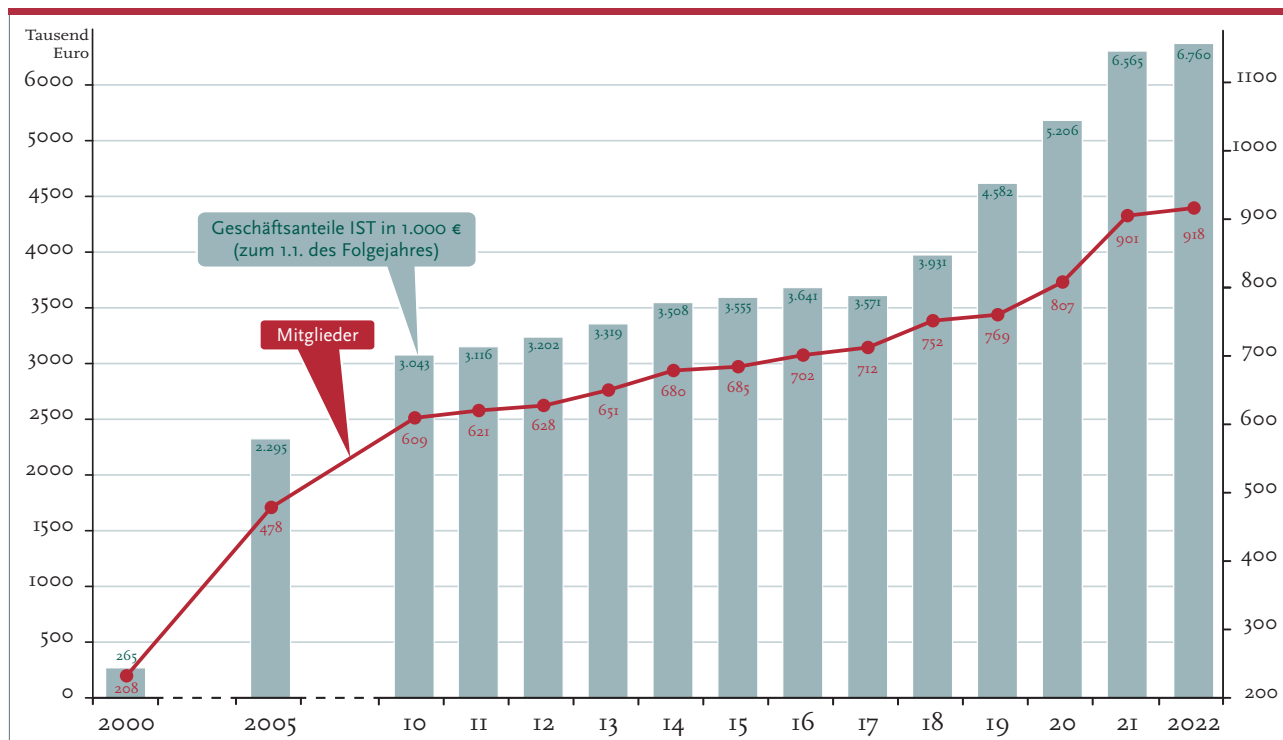
Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 1. 1. bis zum 31. 12. 2022 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2023.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine stellt seit Februar 2022 die gesamte Wirtschaft Europas vor enorme Herausforderungen, die auch für unsere Genossenschaft das wirtschaftliche Handeln deutlich erschweren. Steigende Zinsen, weiter in die Höhe schießende Baupreise, Lieferprobleme, explodierende Energiekosten, die damit einhergehenden Anforderungen der Energiewende und nicht zuletzt die enorme Inflation machten es 2022 erforderlich, immer wieder sehr kurzfristig zu reagieren und auch alle langfristigen Pläne umzustellen.

Hinzu kamen etliche unvorhergesehene Schäden auf beiden laufenden Sanierungsbaustellen in der Dieffenbachstr. 69 in Kreuzberg und in der Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche bei Berlin, die dort zu starken Zeitverzögerungen und Kostenerhöhungen führten. Der Wechsel zweier Mitarbeiterinnen war eine zusätzliche Herausforderung. Weiterer Verwaltungsaufwand entstand durch den Zensus und 65 Grundsteuerfeststellungserklärungen. Insgesamt war 2022 überwiegend ein Jahr der Reaktion und des Umsteuerns.

An der grundsätzlich stabilen Lage der Genossenschaft ändert sich jedoch nichts. Auch die anstehenden Sanierungserfordernisse und Veränderungen bei der Energieversorgung wird die Genossenschaft geplant Schritt für Schritt angehen.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2022 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 901 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 6.564.861 €.

Im Laufe des Jahres 2022 nahmen wir 24 neue Mitglieder auf, zwei Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere fünf Mitgliedschaften wurden im Laufe des Jahres 2022 beendet. Zum 1. 1. 2023 verblieben somit 918 Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 6.760.100 € eingezahlt hatten.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

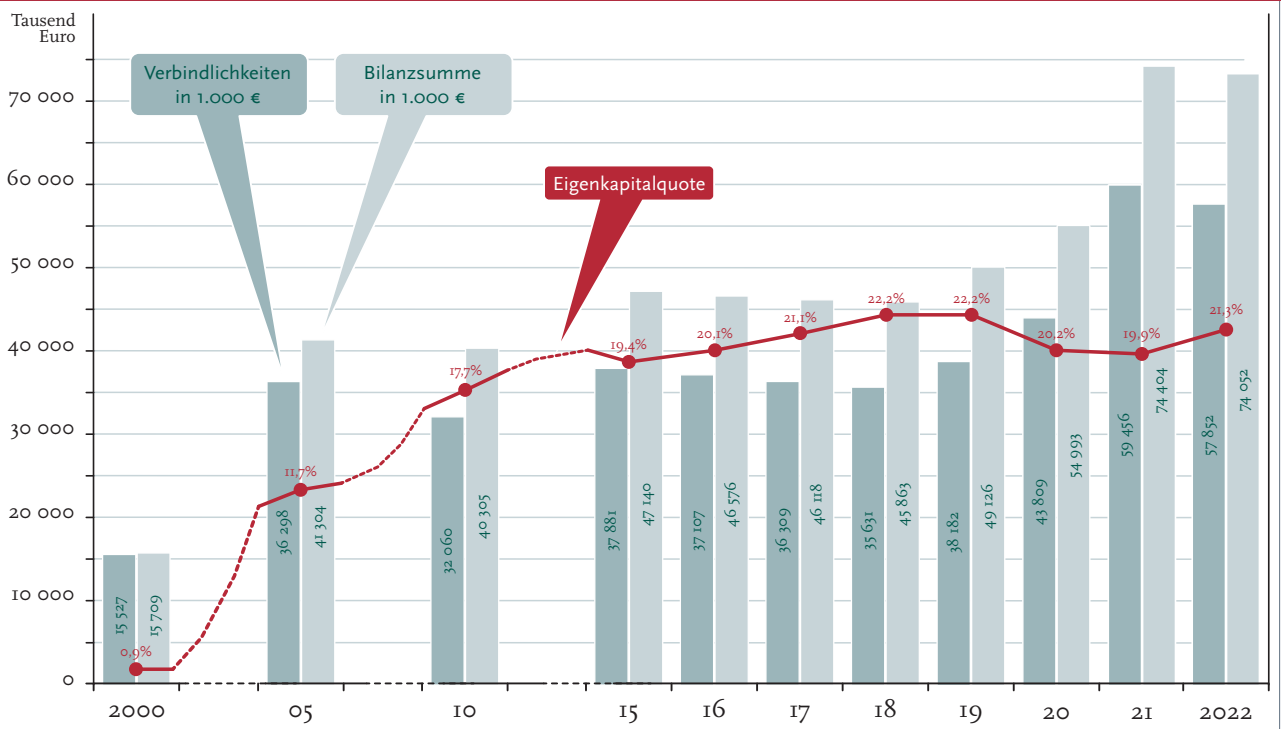
Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2022 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 817.278 € ab. Dieses vorhergesehene positive Ergebnis ist dem durch die Ausnutzung des langjährigen niedrigen Zinsniveaus entstandenen niedrigen Kapitaldienst geschuldet. Weitere Umschuldungen zu voraussichtlich deutlich höheren Zinsen und damit ein deutliches Ansteigen des Kapitaldienstes fallen erst ab 2024 an.

Die Bilanzsumme ist 2022 gegenüber dem Vorjahr um ca. 352.000 € auf 74.052.106 € gesunken. Der Abschreibung in Höhe von 1,58 Mio. € standen u. a. Erhöhungen bei den Umsätzen, bei den Anlagen im Bau sowie bei den unfertigen Leistungen gegenüber.

Der Jahresüberschuss und die Liquiditätsguthaben sind eine gute Voraussetzung, die anstehenden Sanierungsaufgaben trotz des nunmehr stark gestiegenen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt meistern zu können.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2022



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zum 31.12.2022 entsprechend der planmäßigen Tilgungen 2022 in Höhe von 1,20 Mio. € auf 53.495.860 € (2021: 54.692.783 €) gesunken. Alle Verbindlichkeiten, zu denen z. B. auch solche aus Betriebskostenvorauszahlungen gehören, konnten um insg. rund 1,6 Mio. € reduziert werden.

Das Volumen der Mitgliedsdarlehen ist 2022 unwesentlich gesunken: Das Gesamtvolumen lag am 31.12.2022 bei 1.726.990 € gegenüber 1.735.190 € im Vorjahr. Trotz gesunkener Zinsen haben wieder viele Mitglieder der Genossenschaft ihr Geld anvertraut. Seit April 2023 wurden die Zinsen für neue Darlehen entsprechend der Lage auf dem Anlagemarkt wieder angehoben. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betragen im vergangenen Jahr 28.047 €.

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen Ende 2022 mit ca. 57,9 Mio. € 78,1% der Bilanzsumme in Höhe von ca. 74,1 Mio. €. Unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den 2021 erworbenen Vorkaufsrechtsfällen in Höhe von knapp 1,36 Mio. € stieg die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte auf 21,3%.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen im Jahr 2022 erneut an, überwiegend durch die Mieterträge aus dem Anfang des Jahres in unseren Besitz übergegangenen Haus Choriner Straße 12. Insgesamt erwirtschaftete unsere Genossenschaft 2022 4.516.791 € aus Kaltmieten (gegenüber 4.169.938 € im Vorjahr).

Trotz dieser Steigerung ist es 2023 nach vier Jahren erneut erforderlich, die Dauernutzungsentgelte moderat anzuheben, um den wachsenden Kosten bei der Instandhaltung und bei der Verwaltung zu begegnen und notwendige Reserven für anstehende energetische Maßnahmen aufzubauen.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung stie-

gen trotz der schwierigen finanziellen Lage für viele Mitgliedshaushalte nur leicht von 25.008 € 2021 auf 31.552 € im Jahr 2022 – u.a. dadurch, dass die erforderlichen Erhöhungen der Heizkostenvorauszahlungen im Oktober 2022 nicht von allen Nutzer*innen sofort umgesetzt wurden. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

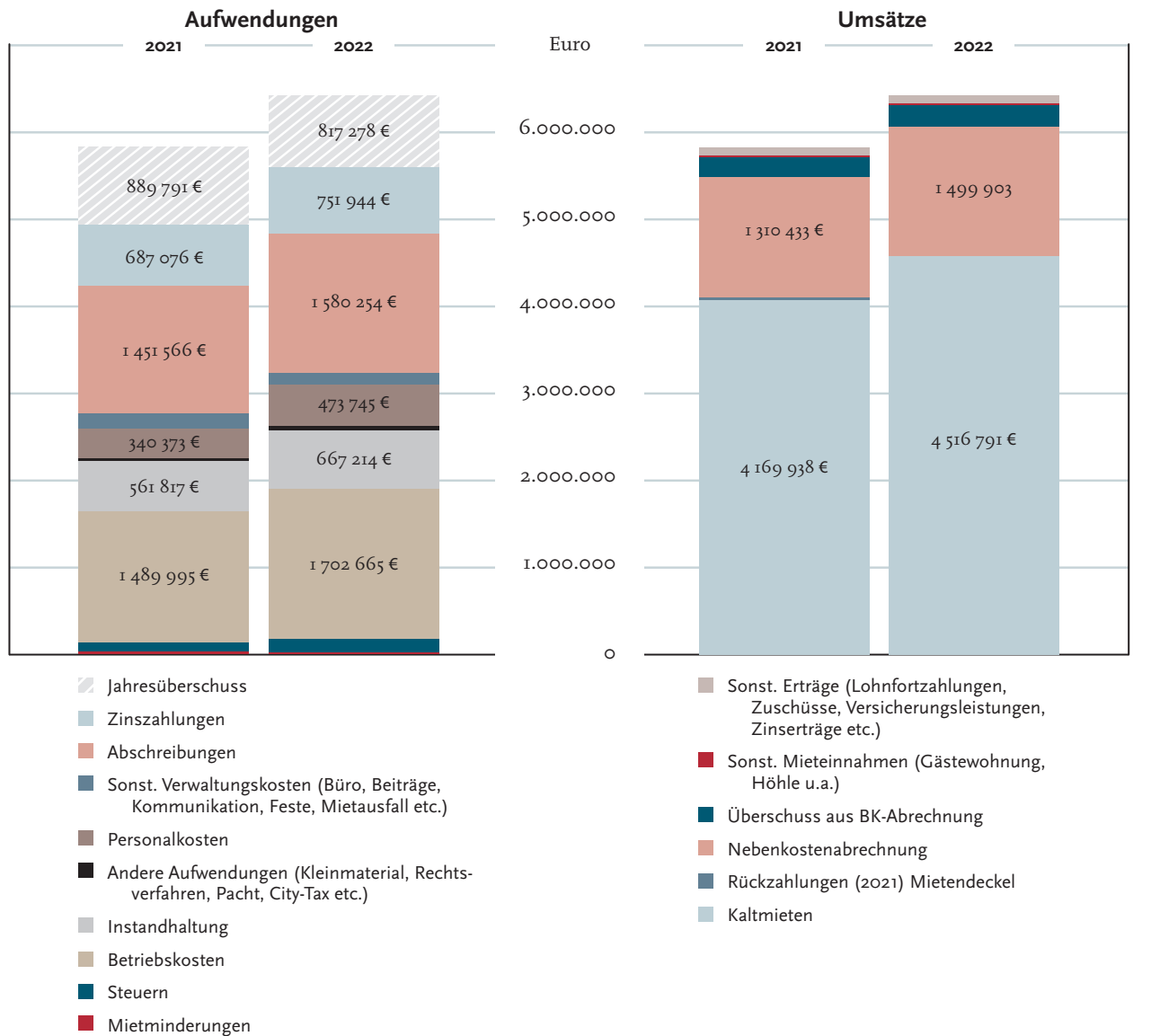
Die Kosten der Instandhaltung fielen 2022 mit 667.214 € deutlich höher aus als im Vorjahr (561.817 €). Zu den laufenden Maßnahmen wie Treppenhausrenovierungen, Fensterüberarbeitungen bzw. -erneuerung und Dachreparaturen kamen 2022 mehrere Grundsanierungen von Wohnungen und einer Gewerbeinheit in der Schönhauser Allee 135. Die Erhöhungstendenz bei den Baupreisen wirkt sich bei der Instandhaltung besonders deutlich aus.

Auch der Personalmangel im Handwerk, der es zuweilen sehr schwierig gestaltet, überhaupt Angebote zu bekommen, erhöht die Kosten. Diese Tendenz wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2022 473.745 €. Die deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (340.373 €) ist mehreren außergewöhnlichen Umständen geschuldet: Die Einarbeitungszeit zweier neuer Mitarbeiterinnen führte zu teilweise doppelten Lohnkosten, hinzu kam eine einmalige Anerkennungszahlung für Bärbel Bock beim Ausscheiden nach 22 Jahren Tätigkeit für die Genossenschaft.

Zudem wurden auch 2022 die Gehälter der Mitarbeiter*innen angehoben, um die höheren Lebenshaltungskosten zumindest teilweise auffangen zu können.



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2020/2021

Zum 31. 12. 2022 beschäftigte die Genossenschaft 9 Mitarbeiter*innen:

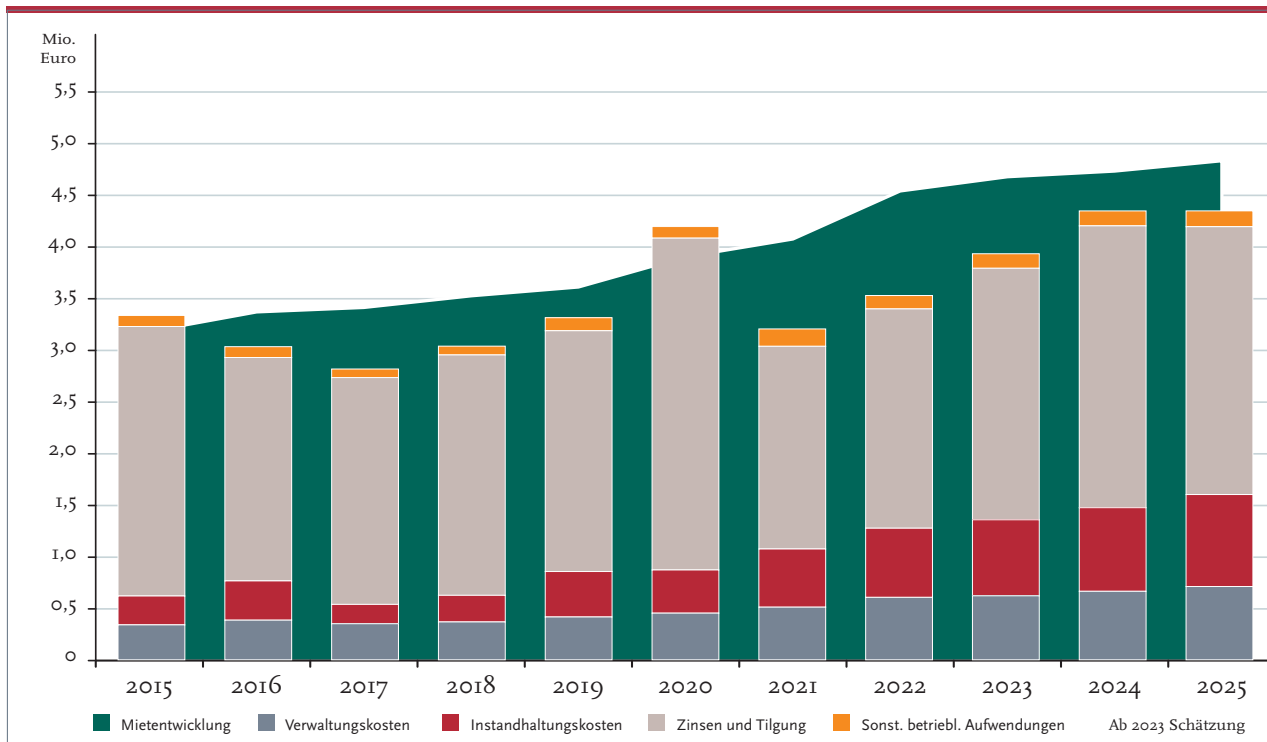
- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Hausverwalterin, eine Sekretärin sowie eine Buchhalterin,
- einen Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie einen Gärtner jeweils in Teilzeit,
- zwei geringfügig Beschäftigte für Reinigung und Übergaben der Gästewohnung.

Nicole Körner wurde im September 2022 zur Prokuristin ernannt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vor-

standsmitglied Achim Frank eine Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft, deren Höhe von der Mitgliederversammlung 2021 neu beschlossen wurde. Die Entschädigung für die neun Mitglieder des Aufsichtsrats betrug 2022 insgesamt 7.693 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2022 inklusive der Aufwendungen für das Personal 603.052 € und damit fast 20 % mehr als im Vorjahr (508.175 €). Für 2023 ist aufgrund des Wegfalls der Übergangssituation beim Personal mit niedrigeren Kosten zu rechnen.



Entwicklung der Mieteinnahmen vs. größte Ausgabenposten

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2022 mit rund 1.702.665 € mehr als 14 % über denen von 2021 (1.489.995 €). Hier zeigen sich deutlich die allgemeinen Preissteigerungen und im Besonderen die der Energie: Alleine die Heizkosten stiegen gegenüber 2021 um mehr als 25 % an – und das, obwohl die Dezember-Soforthilfe des Bundes schon berücksichtigt ist und die Mitglieder der Genossenschaft 2022 im Schnitt für Wärme zwischen 17 % und 21 % weniger Kilowattstunden als im Vorjahr verbraucht haben.

Auch die Kosten für so gut wie alle anderen Betriebskostenarten sind gestiegen. Insgesamt lagen die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten (über alle Bestände gerechnet) 2022 mit rund 2,50 € pro Monat und Quadratmeter zwar 20 % über dem Vorjahr, jedoch immer noch deutlich niedriger als der Berliner Durchschnitt 2017, der bei ca. 3,12 €/m² lag (ohne Aufzug, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen).

Wie die Entwicklung bei den Betriebs- und Heizkosten weitergehen wird, ist schwer vorherzusagen. Vorsichtige Annahmen gehen zumindest von einem geringeren Anstieg aus.

Aufgrund der 2023 geltenden Gaspreisbremse können jedoch die Vorauszahlungen für die Heizkosten wieder um ca. 25 % gesenkt werden.

4. Investitionen und Baumaßnahmen

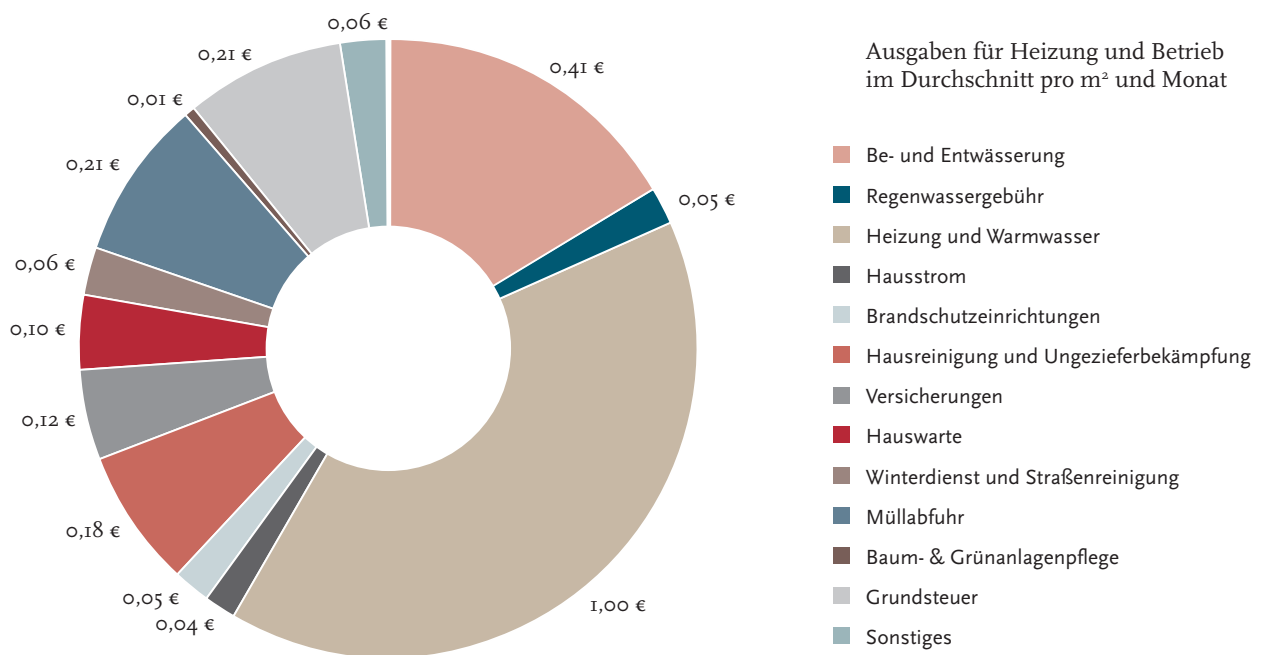
Investitionen

Angesichts der stark gestiegenen Kosten und Zinsen engagierte sich unsere Genossenschaft 2022 weder im Neubau noch im weiteren Bestandserwerb.

Auf Vorrat erwarben wir Ende 2022 (Lasten-Nutzenwechsel in 2023) für gut 50.000 € ein Stück Wald, das in Hobrechtsfelde zwischen den Häusern der Genossenschaft liegt und ggf. irgendwann Bauland werden kann.

Baumaßnahmen

2023 wurden die beiden 2022 bereits begonnenen Sanierungsvorhaben Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche fortgeführt. Leider verzögerten das Auftauchen diverser verdeckter Schäden, damit notwendig werdende Umplanungen sowie die Engpässe in der Baubranche bei beiden Vorhaben den Ablauf, weshalb sie sich noch weit in das Jahr 2023 bzw. im Fall des Projekts in Schöneiche voraussichtlich bis 2024 hinziehen werden. In beiden Fällen wird von



Heizungs- und Betriebskosten 2022

den beteiligten Mitgliedern ein hohes Maß an Geduld und Toleranz verlangt, das große Anerkennung verdient.

Bei beiden Vorhaben werden die geplanten Baukosten deutlich überschritten, was teilweise durch höhere Beiträge der Mitglieder, teilweise durch Einsatz von Liquidität kompensiert wird, um teure Fremdfinanzierung zu vermeiden.

Investitionsplanung

2023 erfolgt in Hobrechtsfelde die Sanierung eines der wenigen noch unsanierten Häuser. Zudem prüfen wir im Ort die Installation weiterer Photovoltaikanlagen.

Bis 2024 werden die aktuellen Sanierungsvorhaben voraussichtlich abgeschlossen. Zudem werden wir für die Häuser Schönhauser Allee 135/135a und Freiligrathstraße 5 Sanierungsfahrpläne erstellen, um trotz der schwierigen Situation beim Bauen, ggf. mit Hilfe von Fördermitteln, auch diese Häuser auf einen besseren energetischen Stand zu bringen.

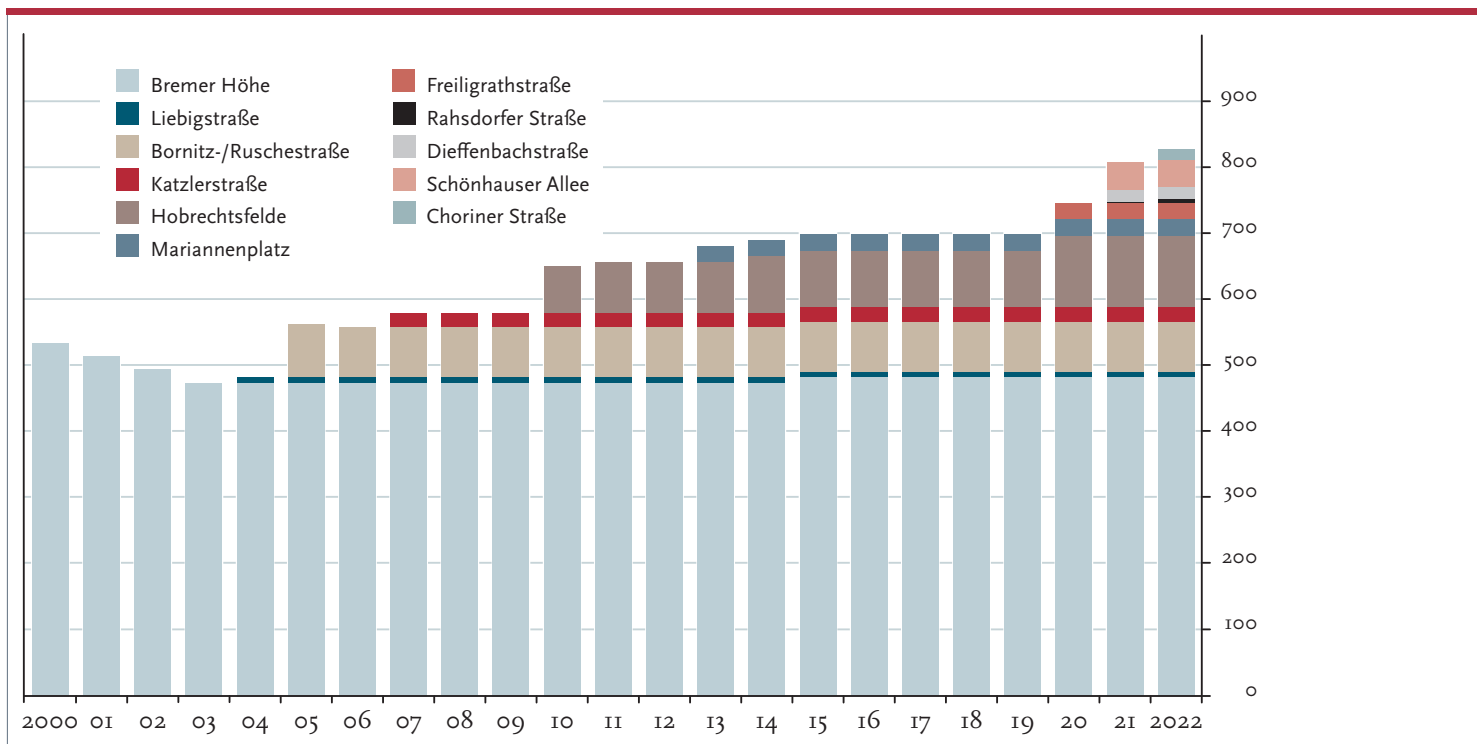
Alle weiteren Planungsverfahren liegen aktuell auf Eis.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Bei der regulären Mitgliederversammlung im Juni 2022 wurden u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 sowie die Entlastungen der Gremien für 2021 beschlossen. Zudem wurden zwei neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser besteht aktuell aus fünf männlichen und vier weiblichen Mitgliedern aus insgesamt fünf verschiedenen Wohnanlagen bzw. -häusern der Genossenschaft. Das Durchschnittsalter liegt bei 52 Jahren.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat neu: Andreas Bachmann übergab nach sieben Jahren den Vorsitz an Stefan Tschöpe.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2022 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.



Wohn- und Gewerbeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG

6. Genossenschaftliches Miteinander

Nach den langen Einschränkungen durch die Pandemie konnten 2022 wieder einige genossenschaftliche Aktivitäten stattfinden: Das Sommerfest im September, das endlich im renovierten Saal in Hobrechtsfelde gefeiert werden konnte, war für die ca. 200 Besucherinnen und Besucher ein gelungenes Ereignis.

Im Herbst fand eine weitere der Exkursionen statt, zu denen die Genossenschaft seit vielen Jahren regelmäßig die in diversen Gremien und AGs Aktiven einlädt. 2022 reiste eine Gruppe von ca. 25 Menschen nach Rostock und informierte sich dort über die von Genossenschaften geprägte Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte.

Auch Aktivitäten wie die Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und mehrere Hofeinsätze fanden 2022 unter Beteiligung vieler Mitglieder statt.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Im Februar 2023 erlitt eines der Häuser im Pappelhof im Prenzlauer Berg infolge grob fahrlässiger Brandstiftung einen erheblichen

Brandschaden, von dem alle neun Haushalte des Hauses zum Teil stark betroffen waren bzw. sind. Die Sanierungsmaßnahmen werden voraussichtlich noch das ganze Jahr dauern.

Darüber hinaus gab es bisher 2023 keine wesentlichen Ereignisse.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich 2022 noch einmal erheblich verschärft. Einer weiterhin äußerst hohen Nachfrage stehen die hohen Baukosten, die rasant gestiegenen Finanzierungskosten sowie die unberechenbare Situation bei den Baufirmen gegenüber. Das schon lange bestehende Problem des mangelnden Baulands tritt da fast schon in den Hintergrund. All dies sorgt dafür, dass an Neubau aktuell nicht zu denken ist und jedes Sanierungsvorhaben zu einem sehr beschwerlichen Unterfangen wird.

Die zum Teil extremen Reaktionen der Bundesregierung auf die schon lange erforderliche Energiewende stellen auch unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen. Der

Umbau aller Beheizungsarten auf erneuerbare Energien wird nicht von heute auf morgen zu erreichen sein, zumal die Bedingungen auf dem Bau und bei der Finanzierung sehr schwierig geworden sind.

Die Not auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich auch an der niedrigen Fluktuation innerhalb unserer Wohnungen. Selbst den Bedarf an Umsetzwohnungen, die im Rahmen von Sanierungen notwendig werden, können wir kaum noch im eigenen Bestand erfüllen.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist aktuell als gut einzuschätzen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2022 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Herausforderungen für die Zukunft als zuverlässig beurteilt werden.

Allerdings ist die aktuelle Entwicklung der Preise weiterhin besorgniserregend. Insbesondere die Kostenexplosionen im Bereich Energie, Materialengpässe bei vielen Baumaterialien sowie der Fachkräftemangel wirken sich direkt und indirekt preissteigernd auf viele Faktoren des Bauens und Wohnens aus. Die 2023 anstehende Mieterhöhung ist unumgänglich, um für die kommenden Aufgaben vor allem im Bereich energetischer Optimierung unserer Bestände ausreichend Mittel vorhalten zu können. So lange es keine auskömmlichen Förderprogramme gibt, wird die Genossenschaft die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren Schritt für Schritt angehen müssen, um die Risiken im vertretbaren Rahmen zu halten.

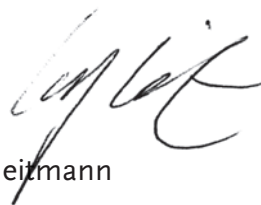
Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht.

9. Würdigung

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Vor allem Bärbel Bock gebührt nach mehr als zwei Jahrzehnten unermüdlicher Arbeit großer Dank, aber auch Nicole Körner und Ute Zecke, die hundertprozentig zuverlässig und engagiert die Verwaltung am Laufen halten. Wir bedanken uns bei allen Gremienmitgliedern und besonders bei Andreas Bachmann für die langjährige vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Berlin, den 17. April 2023

Die Vorstände



Ulf Heilmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

**Jahresabschluss zum
31. Dezember 2022 der Firma
WBG „Bremer Höhe“ eG Berlin**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

zum 31. Dezember 2022

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 16. März 2023

*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	65.351.416,89			60.607
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.646.018,73			3.720
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.282,00			80
5. Anlagen im Bau	468.291,84			416
6. Bauvorbereitungskosten	11.475,02			18
7. geleistete Anzahlungen	769,69			5.695
		69.834.788,41		70.818
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			69.848.742,41	70.832
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.702.665,43			1.471
		1.702.665,43		1.471
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	24.737,32			25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	38.505,47			44
		63.242,79		69
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.437.454,92			2.032
		2.437.454,92		2.032
			4.203.363,14	3.572
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			0,00	0
			74.052.105,55	74.404

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.338,70			34
– der verbleibenden Mitglieder	6.760.100,30			6.565
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.307,74			14
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 19.698,76				
		6.788.746,74		6.613
II. Kapitalrücklage		180.071,09		171
III. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	4.963.640,08			4.690
2. Andere Ergebnisrücklagen	543.598,45			0
		5.507.238,53		4.690
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.919.517,78			1.243
2. Jahresüberschuss	817.278,03			889
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./ 273.679,58			./ 213
4. Einstell. in andere Ergebnisrücklagen	./ 543.598,45			0
		1.919.517,78		1.919
Summe Eigenkapital			14.395.574,14	13.393
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.358.822,92			1.394
		1.358.822,92		1.394
			1.358.822,92	1.394
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	242.418,34			89
2. Sonstige Rückstellungen	151.483,06			28
		393.901,40		117
			393.901,40	117
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	53.495.860,23			54.693
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	2.020.134,07			2.439
3. Erhaltene Anzahlungen	1.778.968,61			1.555
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	251.381,82			221
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	28.274,98			159
6. Sonstige Verbindlichkeiten	277.535,82			389
		57.852.155,53		59.456
			57.852.155,53	59.456
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
			51.651,56	44
			74.052.105,55	74.404

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2022 in Euro	2021 in Euro
1. Umsatzerlöse	6.034.081,33	5.491.294,87
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	232.007,72	164.819,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	51.874,90	63.022,69
4. Gesamtleistung	6.317.963,95	5.719.136,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 2.414.814,44	./ 2.086.866,87
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 396.338,28	./ 280.012,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 77.406,53	./ 60.360,90
– davon für Altersversorgung Euro 6.600,00 (Vorjahr: Euro 5.400,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.580.254,08	./ 1.451.566,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 129.307,07	./ 167.802,33
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	4.632,60	5.009,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 751.943,49	./ 687.076,10
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 155.254,63	100.671,07
13. Ergebnis nach Steuern	817.278,03	./ 889.790,40
14. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	817.278,03	./ 889.790,40
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.919.517,78	1.243.007,13
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 273.679,58	./ 213.279,75
17. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	./ 543.598,45	0,00
18. Bilanzgewinn	1.919.517,78	1.919.517,78

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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. 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.

4. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:	Euro
bis 1 Jahr:	4.437.081,64 € (Vorjahr: 4.306.165,79 €)
über 1 Jahr:	53.415.073,89 € (Vorjahr: 55.150.047,93 €)
davon über 5 Jahre:	46.153.878,42 € (Vorjahr: 47.666.092,06 €)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 53.495.860,23 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 293.143,75 durch Grundschulden gesichert.

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

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

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 4.761,42 (Vorjahr: Euro 4.233,26).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2022 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

7. Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den nach Abzug der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 273.679,58 € verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 543.598,45 € in eine Instandhaltungsrücklage einzustellen. Der übrige Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1.919.518,78 € wird auf neue Rechnung vorgetragen. Hierüber beschließt die Mitgliederversammlung.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 6 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 5 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.

2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2022	901	6.564.861,12
Zugang 2022	24	
Übertragungen	- 2	
Mitglieder zum 31.12.2022	923	6.788.746,74
davon Abgänge zum 31.12.2022	- 5	28.646,44
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2022	918	6.760.100,30

Von den Mitgliedern zum 31.12.2022 wurden insgesamt Euro 6.788.746,74 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 175.383,08 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 292.619,76 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.081.366,50. 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

s4. 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 Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung, Vorsitzender des AR bis 28.6.2022)

Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf), (Vorsitzender des AR ab 28.6.2022)

Frau Marion Gießke (Dipl.-Agrar Ing.)

Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)

Herr Uwe Harberts (Spieltechniker) (bis 22.6.2022)

Herr Robin Jahnke (Autor) (bis 22.6.2022)

Herr Cornelius Bechtler (Kaufmann)

Frau Sandra Wiegand-Landgraf (Dipl.-Betriebswirtin)

Frau Julia Thimm (Philosophin)

Herr Heino Giermann (Journalist) (ab 22.6.2022)

Herr Conrad Menzel (Texter & Konzepter) (ab 22.6.2022)

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

Berlin, den 20. März 2023

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		53.495.860,23	1.397.176,66
	<i>Vorjahr</i>	54.692.782,50	1.393.394,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.020.134,07	703.743,75
	<i>Vorjahr</i>	2.438.879,07	712.918,75
Erhaltene Anzahlungen		1.778.968,61	1.778.968,61
	<i>Vorjahr</i>	1.554.909,73	1.554.909,73
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		251.381,82	251.381,82
	<i>Vorjahr</i>	221.574,31	221.574,31
Verbindlichkeiten L / L		28.274,98	28.274,98
	<i>Vorjahr</i>	158.889,03	158.889,03
Sonstige Verbindlichkeiten		277.535,82	277.535,82
	<i>Vorjahr</i>	389.179,08	264.479,08
Gesamtsumme		57.852.155,53	4.437.081,64
	<i>Vorjahr</i>	59.456.213,72	4.306.165,79

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.778.968,61 (Vorjahr: Euro 1.554.909,73) ausgewiesen.

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
52.098.683,57	45.990.178,42	53.495.860,23	<i>Grundpfandrecht / Mieten</i>
53.299.387,61	47.477.192,06	54.692.782,50	
1.316.390,32	163.700,00	293.143,75	<i>Grundschild</i>
1.725.960,32	188.900,00	699.518,75	
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	
124.700,00	0,00		
53.415.073,89	46.153.878,42	53.789.003,98	
55.150.047,93	47.666.092,06	55.392.301,25	

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin, Telefon: 030 / 4467760
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: Christian von Steffelin; S. 4▲, S. 6: Barbara König; S. 4▼: Ulf Heitmann; S. 5: Claudia Burger