

GESCHÄFTSBERICHT 2020



Mitgliederinformationen zum
Geschäftsjahr 2020 der
WBG „Bremer Höhe“ eG

Liebe Mitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG,

mit diesem Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Entwicklung unserer Genossenschaft im Jahr 2020 – ein Jahr, geprägt von der Covid19-Pandemie sowie vom so genannten Mietendeckel. Hinter diesen Ereignissen traten schon bekanntere Sachverhalte wie der sehr angespannte Bau- und Immobilienmarkt oder die Anforderungen des Klimaschutzes in der Wahrnehmung zurück, aber auch diese wirkten sich weiter auf die Genossenschaft aus. So erforderte das Jahr 2020 von Vorstand, Aufsichtsrat und den Mitarbeitenden viel Einsatz und Reaktionsschnelligkeit, um weiter dafür zu sorgen, dass es unserem Gemeinschaftsunternehmen gut geht und möglichst viele Menschen von den Vorzügen der Genossenschaft profitieren können.

Dieser Geschäftsbericht will Ihnen mit den folgenden Texten einen guten Überblick über die Ereignisse und das wirtschaftliche Geschehen 2020 und in den Anfangsmonaten 2021 in unserer Genossenschaft geben. Wenn Sie dazu Fragen haben, können Sie sich gerne an vorstand@bremer-hoehe.de und aufsichtsrat@bremer-hoehe.de wenden.



Andreas Bachmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Dr. Barbara König
Vorstand



Ulf Heitmann
Vorstand

Inhalt:

Stellungnahme des Aufsichtsrats	3
Lagebericht des Vorstandes	7
Jahresabschluss zum 31.12.2020	14

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss 2020 beraten sowie den Lagebericht des Vorstands zur Kenntnis genommen. Er kann die dort getroffenen Feststellungen und Einschätzungen nachvollziehen und beurteilt sie als zutreffend.

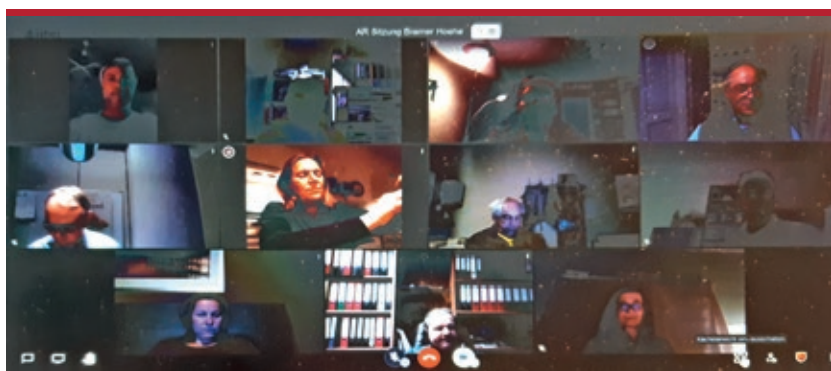
Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand und auch von Mitgliedern informieren lassen. Er hat regelmäßig Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Arbeit des Aufsichtsrates war 2020/21 durch folgende Themen geprägt:

1. Corona und (k)ein Ende

Bereits seit über einem Jahr begleitet und belastet uns die Corona-Pandemie. Infektionsgefahren, Kontaktbeschränkungen, Veranstaltungsverbote, die Schließung von öffentlichen Einrichtungen, Kultur- und Freizeitstätten führten 2020 auch zu Einschnitten im genossenschaftlichen Leben. Die Mitgliederversammlung, das Sommerfest und viele andere Aktivitäten mussten abgesagt werden. Anstelle der Mitgliederversammlung fasste ausnahmsweise der Aufsichtsrat am 19. Mai 2020 den erforderlichen Feststellungs- und Gewinnverwendungsbeschluss zum Geschäftsjahr 2019. Die Leitbild-Diskussion ist vertagt. Wir vermissen persönliche Begegnungen ebenso wie die Angebote unserer Gastronomen und Ladenbetreiber, die im Lockdown Kunden und Umsatz einbüßen. Viele unse-

rer Mitglieder sind durch Homeschooling, Homeoffice, Kurzarbeit oder wegbrechende Sozialkontakte gefordert.

Vorstand und Aufsichtsrat beraten regelmäßig über die Auswirkungen der Corona-Krise. Der Aufsichtsrat hatte bereits die vom Vorstand im März 2020 dargestellten frühzeitigen Überlegungen und Sofortmaßnahmen zur Eingrenzung der Auswirkungen der Pandemie auf die Genossenschaft begrüßt und unterstützt. Festzuhalten ist: Bisher ist die Genossenschaft gut durch die Krise gekommen. Auch unter erschwerten Bedingungen konnten Baumaßnahmen durchgeführt, neue Objekte erworben, Hausprojekte integriert sowie der Service für Mitglieder gewährleistet werden. Schließungsbetroffenen Gewerbemietern kommt die Genossenschaft mit Stundung und zeitweisen Senkungen von Mieten entgegen. Vorstand, Aufsichtsrat und genossenschaftlichen Gremien kommunizieren nun kontaktarm und treffen sich in Videokonferenzen.



2. Zuwachs in Stadt und Land

2020/21 ist die Genossenschaft um gleich drei neue Projekte gewachsen. So zeigen die seit Jahren von Vorstand und Aufsichtsrat verfolgten Erweiterungsbemühungen endlich wieder Erfolge. Wir begrüßen ca. 100 neue Bewohner*innen in der Freiligrathstraße 5, in

Eine der virtuellen Aufsichtsratssitzungen 2020



Die „Neuzugänge“ der „Bremer Höhe“ eG

Freiligrathstraße 5,

der Dieffenbachstraße 69 und in Schöneiche bei Berlin.

Wir freuen uns, dass die Bewohnergruppen „ihre“ Häuser unserer Genossenschaft anvertrauen, um dort auch in Zukunft sicher und kostengünstig zu wohnen. In konstruktiver Zusammenarbeit mit den Hausgruppen wurden – teilweise in kürzester Zeit – tragfähige Lösungen zum Erwerb und zur Finanzierung der Immobilien entwickelt und umgesetzt. Viele Bewohner sind gleich zu Beginn des Prozesses in die Genossenschaft eingetreten und haben erhebliche Eigenanteile zur Finanzierung der Projekte aufgebracht. Wir wünschen uns, dass möglichst alle (Mieter-) Haushalte der Genossenschaft beitreten.

Der Aufsichtsrat konnte sich bei Ortsbesichtigungen und in Gesprächen mit den jeweiligen Projekt- und Hausgruppen vom Engagement und von der Bereitschaft zur Kooperation

überzeugen. Der Aufsichtsrat schätzt zugleich die Bau- und Lagequalitäten der erworbenen Immobilien und erkennt die Vorteile, die sich mit der erfolgreich akquirierten Erwerbsförderung durch das Land Berlin ergeben: Auskömmliche Finanzierung und tragbare Kosten trotz hoher Kaufpreise. Im Ergebnis hat sich der Aufsichtsrat jeweils für den Erwerb der Objekte ausgesprochen.

Mit Freude verfolgen wir die Entwicklung in Hobrechtsfelde. Hier fanden 2020 – unter weitgehender Einhaltung des Kostenrahmens – die letzten Nacharbeiten am Gemeinschaftshaus und den benachbarten Neubauten statt. Die neuen Bewohner*innen haben ihre Wohnungen, die gemeinsamen Freiflächen und auch den historischen Dorfsaal in Betrieb genommen.

3. Wirtschaftliche Situation

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 überzeugen. Daran ändert auch nichts, dass die Bilanz 2020 einen Jahresverlust in Höhe von rund 433.000 Euro ausweist. Dieses Ergebnis resultiert aus der vorzeitigen Ablösung von drei IBB-Darlehen mit einem Volumen von rund 12 Mio. Euro. Sie wurden unter Ausnutzung der Niedrigzinsphase erfolgreich umgeschuldet. Das neu festgelegte Darlehen sichert der Genossenschaft deutlich niedrigere Zinsen über eine lange Laufzeit. Damit wird nicht nur der Kapitaldienst reduziert, sondern auch ein wesentlich höheres Investitionspotenzial für neue Projekte generiert.

Als Zeichen des Mitgliedervertrauens werten wir das angewachsene Volumen der Mitgliederdarlehen auf nun 1,8 Mio. Euro. Um hier das Ausfallrisiko und das Zinsgefälle zum Kapitalmarkt zu begrenzen, haben Vorstand und Aufsichtsrat 2020 eine Begrenzung der maximalen Darlehenshöhe auf 100.000 Euro pro Person und eine Senkung der Verzinsung ab 2021 beschlossen.

4. Berliner Mietendeckel

Anfang 2020 wurde im Aufsichtsrat kontrovers über den Berliner Mietendeckels diskutiert. Die Bremer Höhe eG hatte rechtlichen Bedenken vorgebracht und sich gegen die Gleichbehandlung von sozial agierenden Genossenschaften mit renditeorientierten Wohnungsunternehmen gewehrt, letztlich ohne von der Politik gehört zu werden.

Durch die Umsetzung des Mietendeckels musste die Bremer Höhe eG in einigen Beständen auf die Annahme eines Teils der vereinbarten Miete verzichten. Viele Mitglieder befolgten aber den Rat des Vorstandes und legten die Differenzbeträge zurück oder überwiesen weiterhin die volle Miete. Dieses Vorgehen hat sich als umsichtig und vorausschauend erwiesen. Im April 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für verfassungswidrig. Die daraus abgeleiteten Mietbegrenzungen sind nichtig. Auch aus Gründen der innergenossenschaftlichen Gerechtigkeit trägt der Aufsichtsrat die Entscheidung des Vorstandes mit, von den betroffenen Haushalten die Erstattung der Differenzbeträge zu verlangen und für Härtefälle Ratenzahlung oder Stundung anzubieten.

5. Besetzung des Vorstands

Die Genossenschaft wurde 2020/21 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder sowie Joachim Frank als ehrenamtliches Vorstandsmitglied geleitet. Der Aufsichtsrat bestellte im November 2020 Ulf Heitmann und Joachim Frank für weitere drei Jahre als Vorstandsmitglieder. Der Anstellungsvertrag mit Ulf Heitmann wurde erneuert. Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstands sehr zufrieden. Er würdigt insbesondere das engagierte Eintreten für Genossenschaftsinteressen, den gelungenen Erwerb und die Integration von neuen Hausprojekten sowie die erfolgreiche Umschuldung der IBB-Darlehen.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation durch



Dieffenbachstraße 69 ...

und in Schöneiche bei Berlin die Rahnsdorfer Straße 27.



regelmäßige Sitzungen, Personalgespräche und gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.

6. Besetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum aus acht Mitgliedern. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat überwiegend Vertreter aus der Bremer Höhe, der Bornitzstraße und aus Hobrechtsfelde an. Als Vorsitzender fungiert Andreas Bachmann. Robin Jahnke wurde im April 2021 zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Die Schriftführung obliegt Marion Gießke.

Da aufgrund der Pandemie keine Mitgliederversammlung stattfand, konnten 2020 auslaufende Aufsichtsratsmandate nicht neu besetzt werden. Unter Anwendung des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht“ wurden die Aufsichtsratsmandate bis zur nächstmöglichen Neuwahl verlängert. Die Verlängerung der Mandate betraf auch die Mitglieder der Jury des Initiativenfonds. Die Sonderregelung gilt längstens bis zum 31.12.2021. Wir hoffen, die Wahlmandate unserer Genossenschaft im Jahr 2021 wieder auf einer ordentlichen Mitgliederversammlung vergeben zu können.

7. Ausblick

Wir hoffen, dass mit dem Impffortschritt ab Mitte 2021 eine Reduzierung des Pandemiegeschehens eintritt und damit eine Rückkehr zum „normalen“ genossenschaftlichen Leben möglich wird. Wir glauben an das genossenschaftliche Miteinander und haben im Januar 2021 ein verstärktes Budget für den Initiativenfonds in Höhe von 2.500 Euro beschlossen. Bestandsübergreifende Projekte werden mit einem zusätzlichen Bonus „belohnt“.

Berlin, 18. Mai 2021

Für den Aufsichtsrat


Andreas Bachmann, Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2020

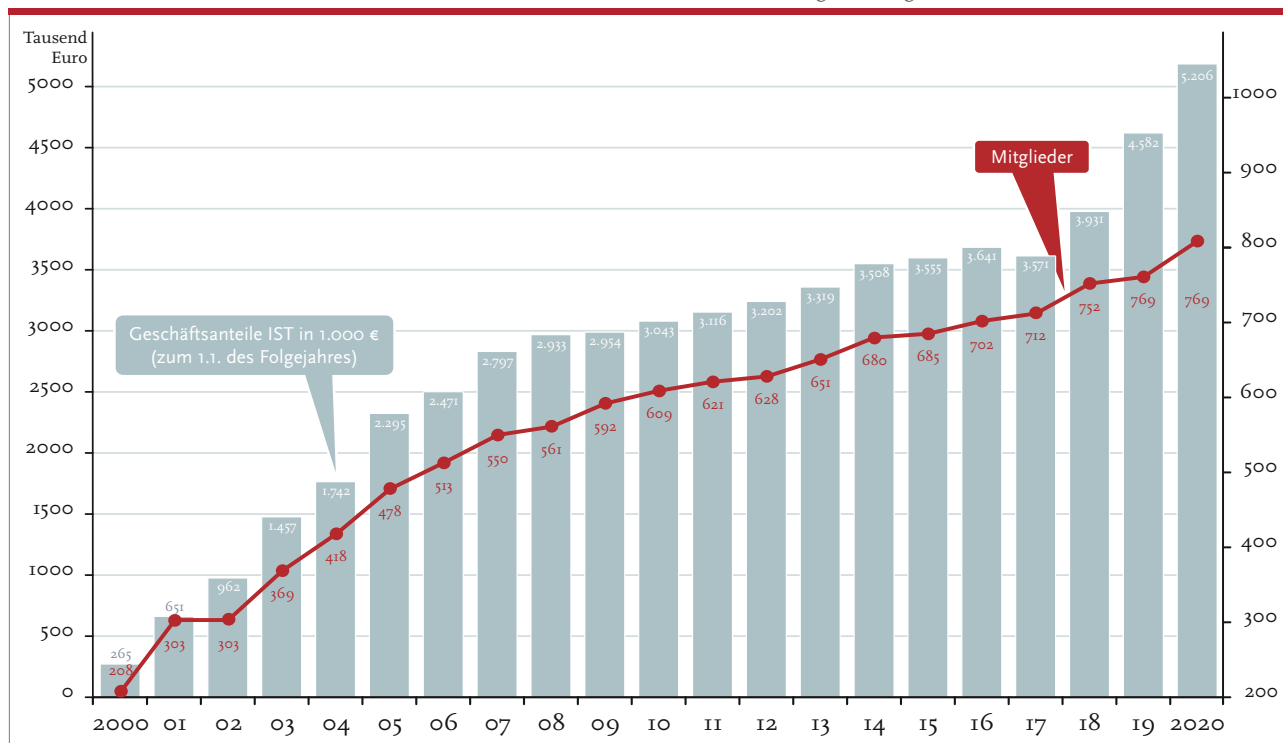
Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2021.

Das Jahr 2020 war durch die CoVid19-Pandemie und deren gravierende Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft geprägt. Auch für unsere Genossenschaft, die Anfang 2020 bereits mit den negativen Auswirkungen des ab 23.02.2020 geltenden Berliner Miets-WoG Bln, dem so genannten Mietendeckel, umgehen musste, brachten die Einschränkungen im Rahmen des Infektionsschutzes weitere Einnahmeverluste mit sich. Insgesamt blieben die finanziellen Auswirkungen glücklicherweise überschaubar. Wegen der Pandemie führten wir 2020 keine Mitgliederversammlung durch und die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte durch den Aufsichtsrat.

Trotz der widrigen Umstände konnten wir 2020 drei weitere Häuser unter das Dach unserer Genossenschaft nehmen bzw. deren Erwerb in die Wege leiten. Ein Haus in Kreuzberg kauften wir direkt von den Eigentümern, während für ein weiteres Kreuzberger Haus unsere Genossenschaft als so genannte „begünstigte Dritte“ im Rahmen eines Vorkaufs durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg fungiert. Für ein drittes, kleineres Haus in Schöneiche bei Berlin unterschrieben wir den Kaufvertrag, damit dort in Zukunft eine Gruppe junger Familien gemeinsam wohnen kann. Einen großen Schritt in Hinblick auf die Ortsentwicklung in Hobrechtsfelde taten wir mit der Fertigstellung des historischen Gemeinschaftshauses und der Errichtung von drei Neubauten in Holzbauweise.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Wesentlich für die Entwicklung unserer Genossenschaft war zudem die günstige Prolongation der Darlehen für die Sanierung der Bremer Höhe, die kurzfristig durch Zinsentschädigungen zu einem Jahresverlust, langfristig jedoch zu einer erheblichen Steigerung des Investitionspotenzials unserer Genossenschaft führt.

Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2020 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 769 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 4.582.365,48 €.

Im Laufe des Jahres 2020 nahmen wir 53 neue Mitglieder auf, 10 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere 5 Mitgliedschaften wurden zum 31.12.2020 beendet. Zum 01.01.2021 verblieben somit **807 Mitglieder**, die zu diesem Zeitpunkt 5.206.451,37 € eingezahlt hatten. An den vergleichsweise hohen Zuwächsen bei den Genossenschaftsanteilen in den letzten beiden Jahren ist abzulesen, dass die Mitglieder bei neuen Vorhaben überdurchschnittlich hohe Anteile einbringen.

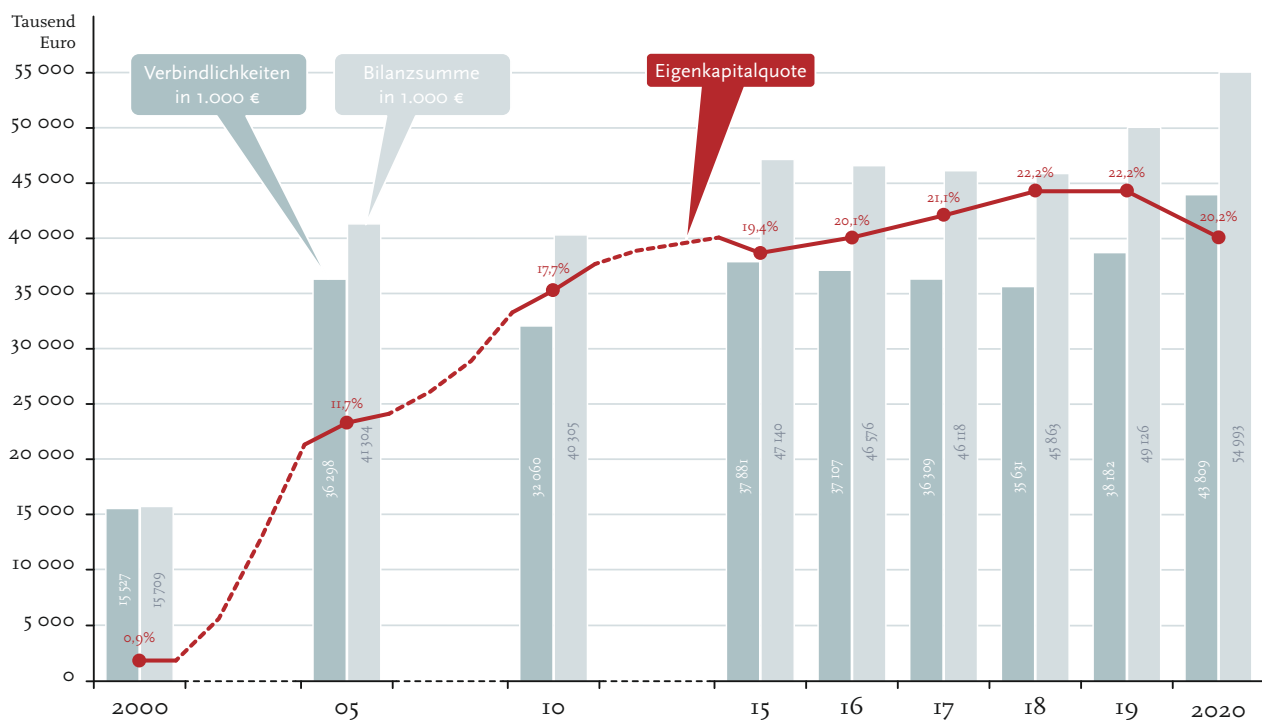
2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2020 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresverlust von 432.818 € ab. Dieser Verlust ist der vorzeitigen Umschuldung dreier größerer IBB-Darlehen für die Sanierung der Wohnanlage Bremer Höhe 2001–2003 geschuldet. Um ein besonders niedriges Zinsangebot mit einer sehr langen Laufzeit zu sichern, wurden die Darlehen vorzeitig abgelöst und zusammen mit den Vorfälligkeitsentschädigungen in einem neuen Darlehen über gut 12 Mio. € zusammengefasst. Die einmaligen Zinsentschädigungen wirken sich mindernd auf den Gewinn aus. Langfristig werden die Zinszahlungen deutlich reduziert, wie die Grafik rechts zeigt.

Zugleich ist die Bilanzsumme 2020 durch die Fertigstellung des Projekts Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde sowie durch den Erwerb des Hauses Freiligrathstraße 5 in Kreuzberg trotz der Abschreibung von 1,36 Mio. € von ca. 49 Mio. € auf knapp 55 Mio. € angewachsen. Der Zukauf der beiden weiteren Häuser (s.o.) wirkt sich bilanziell erst 2021 aus.

Bilanzsumme, Verbindlichkeiten und Eigenkapital



Verbindlichkeiten

Im Zuge der Baufertigstellung des Gemeinschaftshauses wurden 2020 noch Darlehen in Höhe von 1,3 Mio. € abgefordert. Hinzu kommt ein Förderdarlehen des Landes Berlin für den Erwerb der Freiligrathstraße 5 in Kreuzberg in Höhe von 3,89 Mio. €. Durch diese Hinzunahmen sowie die oben beschriebene Prolongation stiegen auch die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** zum 31.12.2020 trotz planmäßiger Tilgungen 2020 in Höhe von knapp 1 Mio. € um ca. 5,0 Mio. € auf insgesamt 39,1 Mio. €

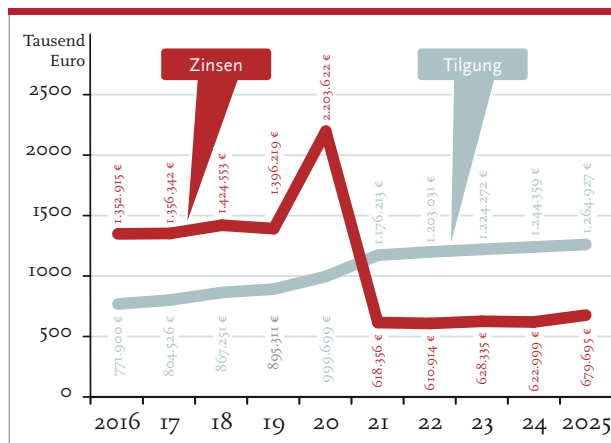
Auch das Volumen der **Mitgliedsdarlehen** ist 2020 erneut gestiegen: Das Gesamtvolumen stieg bis zum 31.12.2020 um 237.000 € auf 1.795.190 €, u. a. weil viele Darlehen, deren Laufzeit abließ, wieder vertrauensvoll der Genossenschaft überlassen wurden. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betragen im vergangenen Jahr 32.063 €. Um das Risiko des Ausfalls von Mitgliederdarlehen zu minimieren (so genanntes Klumpenrisiko), gilt durch gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand seit Anfang 2020 eine Annahmeregulierung für Mitgliederdarlehen von 100.000 € pro Mitglied.

Die Verbindlichkeiten betragen Ende 2020 mit ca. 43,81 Mio. € gut 80% der Bilanzsumme in Höhe von ca. 55,0 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** sank gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozentpunkte auf gut 20%.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen im Jahr 2020 von 3.593.625 € um knapp 320.000 € auf 3.913.066 € an. Dieser Anstieg ist mehreren Umständen geschuldet: Zum einen den zum September 2019 wirksam gewordenen Mieterhöhungen. Zum anderen der Fertigstellung des Projektes Gemeinschaftshaus, dessen insgesamt 21 Wohnungen seit März 2020 bezogen sind. Zum dritten den hinzugekommenen 25 Wohnungen in der Freiligrathstraße 5 in Kreuzberg, deren Mietzahlungen seit Oktober 2020 auf das Konto der Genossenschaft gehen.



Vorraussichtl. Entwicklung von Zins- und Tilgungsleistung

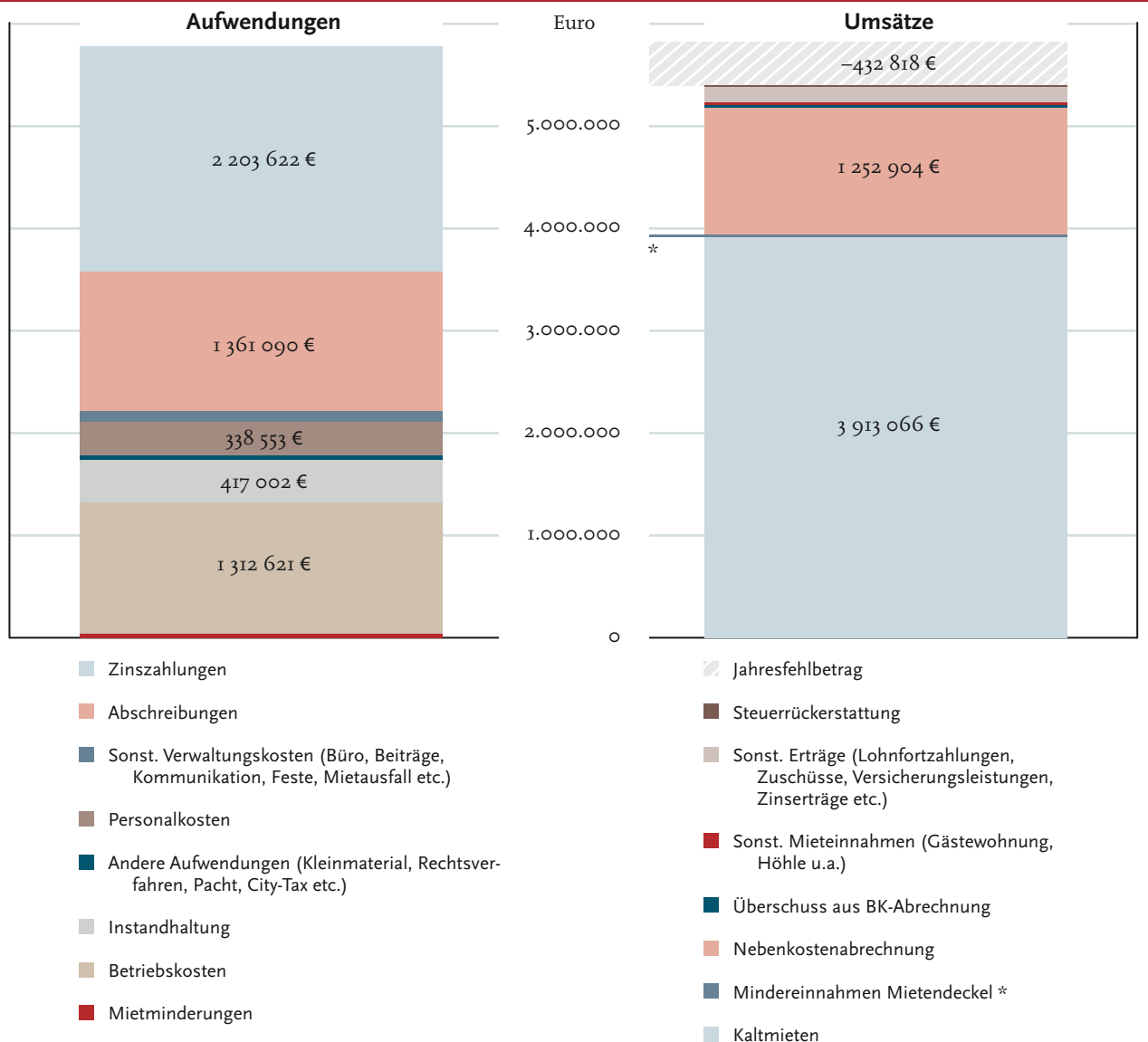
Gleichzeitig mussten 2020 Ertragsminderungen hingenommen werden. Das MietenWoG Berlin zwang uns, die Mieterhöhungsbeträge (von durchschnittlich 5,44 €/m² auf 5,79 €/m²) in den Beständen in Lichtenberg und in Schöneberg nicht mehr zu fordern. Diese Mindererträge summierten sich über das Jahr auf gut 25.000 €. Da die Bestände in Prenzlauer Berg und in der Liebigstraße öffentlich gefördert sind und Hobrechtsfelde außerhalb Berlins liegt, griffen die Sanktionen des MietenWoG Berlin hier glücklicherweise nicht.

Hinzu kamen jedoch noch Mietausfälle aufgrund der pandemischen Situation. Mehrere unserer Gewerbemieter waren zeitweise aufgrund der angeordneten Schließungen nicht in der Lage, ihre Miete weiter in voller Höhe zu zahlen. Diesen kamen wir mit kulanten Stundungsregelungen entgegen. Insgesamt fielen die CoVid19-bedingten Verluste sehr viel niedriger aus als befürchtet.

Die über die Jahre hinweg kumulierten **offenen Forderungen** aus Vermietung sanken sogar erneut von 28.840 € 2019 auf 22.766 € im Jahr 2020. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen, auch trotz der Pandemie, als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung fielen 2020 mit 418.836 € geringfügig niedriger aus als im Vorjahr (438.841 €), da Anfang des Jahres als Vorsichtsmaßnahme angesichts der Unwägbarkeiten aufgrund der Pandemie einige Treppenhausrenovierungen zurückgestellt wurden.



Diese werden 2021 nachgeholt. Insgesamt bestätigt sich, dass der Instandhaltungsaufwand wächst und die Kosten in diesem Bereich – auch aufgrund der weiterhin rasant steigenden allgemeinen Baukosten – in den nächsten Jahren deutlich zunehmen werden.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2020 338.554 € und damit gut 50.000 € mehr als im Vorjahr (287.865 €). Die Erhöhung ist den regelmäßigen Gehaltsanpassungen, einmaligen Nachzahlungen sowie Auszahlungen von Corona-Sonderzulagen in Höhe von 6.800 € geschuldet.

Zum 31.12.2020 beschäftigte die Genossenschaft unverändert 12 Mitarbeiter*innen:

- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Sekretärin, eine Hausverwalterin und eine Buchhalterin, jeweils in Teilzeit mit 24 bis 37 Wochenarbeitsstunden,
- ein Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie ein Gärtner, jeweils in Teilzeit und
- fünf geringfügig Beschäftigte für Reinigungsarbeiten, Übergaben der Gästewohnung und den Winterdienst in Hobrechtsfelde.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2020 3.387 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2020 inklusive der Aufwendungen für das Personal insgesamt 450.606 € und damit ca. 8,9% mehr als im Vorjahr (413.649 €). Die Erhöhung entspringt vor allem den gestiegenen Personalkosten. Bezogen auf die inzwischen 743 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies rund 606 € pro Einheit.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2020 mit rund 1,31 Mio. € nur ca. 25.000 € über denen von 2019 – obwohl mit dem fertiggestellten Projekt Gemeinschaftshaus im März und dem Erwerb des Hauses Freiligrathstraße 5 zum Oktober 46 Wohnungen hinzugekommen sind. Im Schnitt sind die Betriebskosten also gesunken, insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser sind mit durchschnittlich 0,60 € pro Quadratmeter und Monat gegenüber 0,64 € im Vorjahr geringer ausgefallen. Die durchschnittlichen Betriebskosten (über alle Bestände gerechnet) lagen 2020 mit 1,93 € pro Monat und Quadratmeter weit niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2017 bei ca. 3,12 €/m² lag (ohne Aufzug, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen).

4. Baumaßnahmen und Investitionen

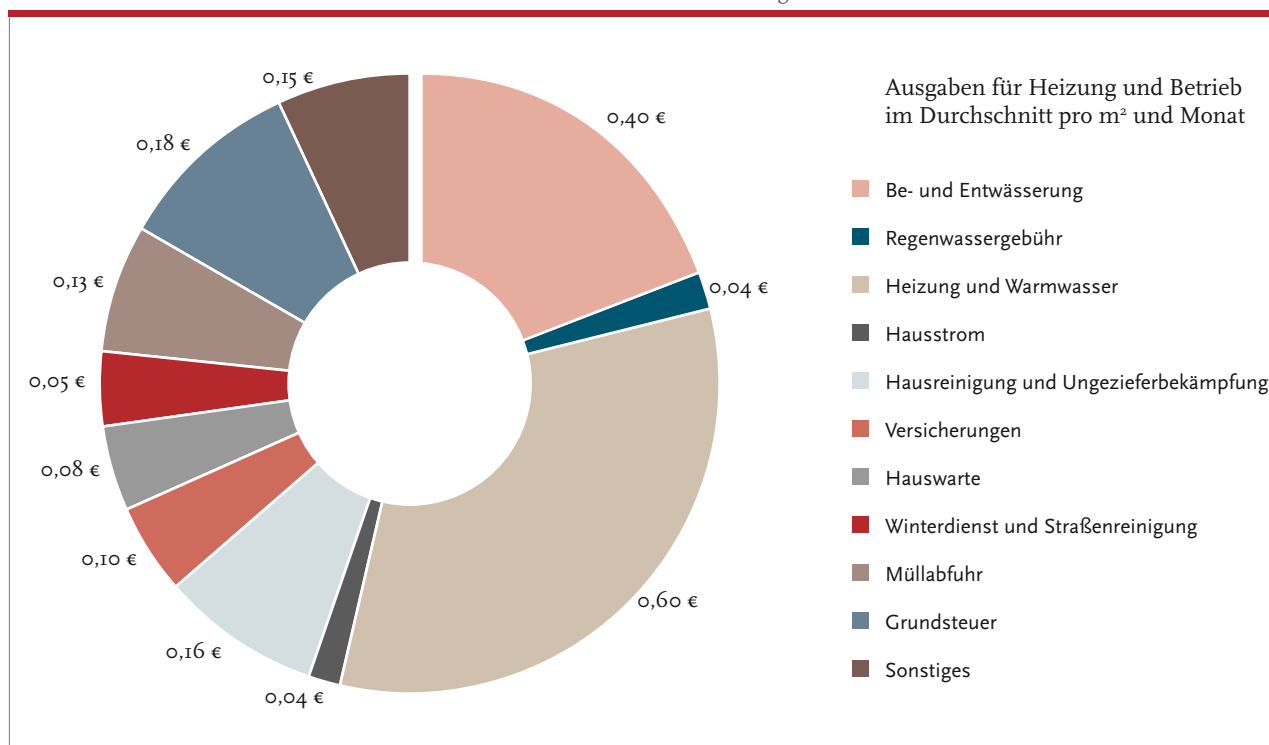
Baumaßnahmen

Im Februar 2020 konnten die 21 neuen Wohnungen im Bauvorhaben Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde fertiggestellt werden, so dass im März – gerade noch rechtzeitig vor dem ersten Lockdown, die neuen Bewohner*innen einziehen konnten. Das 2018 geflossene Preisgeld des Brandenburger Freiheitspreises wurde für die Möblierung und technische Ausrüstung des Tanzsaals in diesem Projekt aufgewendet, so dass dieser nun vielseitigen Nutzungen offensteht. Die Organisation läuft über die Wohngruppe.

Investitionen

2020 erwarb unsere Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus in Kreuzberg, in der Freiligrathstraße 5, mit 25 Wohneinheiten. Der Kaufpreis von 4,5 Mio. € wurde u. a. durch ein zinsfreies Förderdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 3,89 € finanziert. Zudem stundeten die Verkäufer ein Neuntel des Kaufpreises, das in Raten über die nächsten fünf Jahre hinweg abgezahlt wird. Der Fördervertrag sieht vor, dass während der Laufzeit von 20 Jahren jede freiwerdende Wohnung nur an WBS-Inhaber*innen zu einer begrenzten Miethöhe

Heizungs- und Betriebskosten



vermietet werden darf, bis 25% der Wohnungen in dieser Art belegt sind.

Des Weiteren erwarben wir ein Mehrfamilienhaus in Schöneiche bei Berlin. Dieses Haus soll in fünf bis sechs Wohnungen umgebaut werden, in die eine Gruppe junger Familien zieht. Der Kaufpreis betrug 1,25 Mio. €, hinzukommen ca. 600.000 € Umbaukosten. Für die Finanzierung wurde 2021 ein Darlehen in Höhe von 1.280.000 € aufgenommen.

Im Dezember fungierte unsere Genossenschaft zudem als so genannte begünstigte Dritte im Rahmen eines Vorkaufsverfahrens im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. In der Folge trat unsere Genossenschaft im März 2021 in den bestehenden Kaufvertrag für das Haus Dieffenbachstraße 69 mit 17 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten ein. Der Kaufpreis in Höhe von 3.030.000 € wird erneut mit einem zinsfreien Förderdarlehen in Höhe von 2,5 Mio. € finanziert. Da in diesem Haus kurzfristig auch noch Sanierungsaufgaben anstehen, wurde zudem bei der IBB ein Darlehen in Höhe von gut einer Mio. € aufgenommen. Die weit überwiegende Zahl der Haushalte beider Objekte wurden Mitglieder unserer Genossenschaft.

Investitionsplanung

2021 werden wir ein weiteres der für Hobrechtsfelde typischen Viertelhäuser energetisch sanieren und eine seit längerem leerstehende Wohnung darin modernisieren. Das benachbarte, ebenfalls sanierungsbedürftige Viertelhaus können wir jedoch nicht angehen, da hier nicht alle Mietparteien den Modernisierungsmaßnahmen zugestimmt haben.

Darüber hinaus werden wir in diesem Jahr mehrere Bauvoranfragen stellen (u. a. in Hobrechtsfelde sowie für den Dachgeschossausbau in der Freiligrathstraße 5), um ggf. in den kommenden Jahren weitere Wohnungen errichten zu können. Parallel beteiligen wir uns an mehreren Entwicklungsverfahren für Baugebiete wie z. B. dem Entwicklungsgebiet Am Sandhaus in Buch. All diesen Verfahren ist eigen, dass die Schaffung von Baurecht und die Vergabe der Grundstücke noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und nicht in den

nächsten zwei Jahren damit zu rechnen ist, dass hier bereits konkrete Bauentscheidungen getroffen werden können.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2020 regelmäßig im Abstand von fünf bis sechs Wochen statt – allerdings mehrheitlich als Videokonferenz. 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.

Wegen des Infektionsschutzes und des großen organisatorischen und finanziellen Aufwands entschieden sich Aufsichtsrat und Vorstand, gemäß dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht“ vom 27. März 2020 keine Mitgliederversammlung abzuhalten. Der Aufsichtsrat nahm das ihm in diesem Gesetz zugestandene Recht wahr, den Jahresabschluss stellvertretend festzustellen.

6. Genossenschaftliches Miteinander

Im Januar 2020 konnten wir – als eine der letzten größeren Veranstaltungen vor den Pandemieeinschränkungen – das 20jährige Bestehen unserer Genossenschaft feiern. Das anlässlich dieses Jubiläums entstandene Buch mit 20 Berichten von Mitgliedern fand guten Anklang.

Die geplante Diskussion des von einer Arbeitsgruppe des Aufsichtsrats erarbeiteten Leitbilds musste hingegen vor dem Hintergrund der Pandemie auf ungewisse Zeit verschoben werden.

Insgesamt konnten die genossenschaftlichen Aktivitäten 2020 nicht so intensiv gepflegt werden wie sonst. Es fanden nur wenige Veranstaltungen statt, ein Sommerfest konnte nicht durchgeführt werden. Immerhin erwiesen sich während der Lockdownphasen die

nachbarschaftlichen Netzwerke als wertvoll und insbesondere die grünen Höfe waren für viele Mitglieder hochgeschätzte Refugien.

Die jährliche Radtour zu anderen genossenschaftlichen Projekten fand zwar statt, fiel aber buchstäblich ins Wasser.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Außer dem erwähnten Vorkaufsverfahren gab es nach Ende des Geschäftsjahres keine wesentlichen Ereignisse.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Trotz der erwähnten Einschränkungen durch das MietenWoG Bln sowie die Mietausfälle insbesondere im Gewerbebereich kann die Situation am Wohnungsmarkt dennoch positiv beurteilt werden. Die Nachfrage ist weiterhin sehr hoch, Leerstände sind kaum vorhanden und Ausfälle sind nur in einem sehr niedrigen Umfang zu erwarten.

Gleichzeitig bleibt es ein Problem, dass die Kosten für Bauland und für das Bauen erneut deutlich gestiegen sind, was weitere Vorhaben immer schwieriger werden lässt und auch die Kosten für Instandhaltung und Sanierungen in die Höhe treibt.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist als gut einzuschätzen.

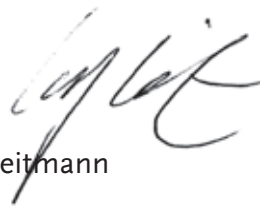
Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2020 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Herausforderungen für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht. Durch die optimale Ausnutzung der niedrigen Zinskonditionen am Kapitalmarkt konnte unsere Genossenschaft ihren finanziellen Investitionsspielraum ausweiten.

9. Würdigung

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, den 8. April 2021

Die Vorstände



Ulf Heitmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

zum 31. Dezember 2020
der Firma
Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ e. G. Berlin

erstellt durch:
Dipl.-Kfm. Roland Schubert,
Steuerberater, 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 Dipl.-Kfm./Finanzwirt (grad.) Roland Schubert, Steuerberater.

Berlin, den 10. März 2021

Frank Wellner

Steuerberater

Bilanz

AKTIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	58,00			1
		58,00		1
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.154.395,01			35.976
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.794.678,17			4.174
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.773,05			4
5. Anlagen im Bau	0,00			5.647
6. geleistete Anzahlungen	142.947,10			0
		51.383.327,57		46.083
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			51.397.335,57	46.098
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.305.838,70			1.286
		1.305.838,70		1.286
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	22.766,15			29
2. Sonstige Vermögensgegenstände	67.323,17			86
		90.089,32		115
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.198.501,84			1.627
		2.198.501,84		1.627
			3.594.429,86	3.028
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			874,04	2
			54.992.639,47	49.128

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.084,30			15
– der verbleibenden Mitglieder	5.206.451,37			4.583
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00			4
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 31.574,28				
		5.243.535,67		4.602
II. Kapitalrücklage		154.498,73		142
III. Ergebn isrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	4.476.680,75		4.339	
2. andere Ergebn isrücklagen	0,00			0
		4.476.680,75		4.339
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.813.937,06			1.947
2. Jahresüberschuss	./ 432.818,03			62
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 138.111,90			./ 201
4. Entnahme aus anderen Ergebn isrücklagen	0,00			5
		1.243.007,13		1.813
Summe Eigenkapital			11.117.722,28	10.896
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0,00			0
2. Sonstige Rückstellungen	30.576,94			27
		30.576,94		27
			30.576,94	27
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.118.634,83			34.111
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.521.940,32			1.900
3. erhaltene Anzahlungen	1.488.539,45			1.438
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.407,20			159
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.031,25			79
6. Sonstige Verbindlichkeiten	396.189,89			495
		43.808.742,94		38.182
			43.808.742,94	38.182
D. Rechnungsabgrenzungsposten			35.597,31	23
			54.992.639,47	49.128

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2020 in Euro	2019 in Euro
1. Umsatzerlöse	5.149.805,38	4.859.130,89
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	19.573,69	61.594,93
3. Sonstige betriebliche Erträge	150.660,63	11.002,27
4. Gesamtleistung	5.320.039,70	4.931.728,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.755.087,33	./ 1.762.402,63
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 281.364,46	./ 238.191,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 57.189,43	./ 49.673,94
– davon für Altersversorgung Euro 5.400,00 (Vorjahr: Euro 4.050,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.361.089,50	./ 1.253.157,88
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 112.052,13	./ 125.783,88
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	5.455,66	964,34
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,30	400,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 2.203.622,23	./ 1.429.246,96
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	12.089,39	./ 12.294,49
13. Ergebnis nach Steuern	./ 432.818,03	62.341,45
14. Jahresfehlbetrag /-überschuss	./ 432.818,03	62.341,45
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.813.937,06	1.947.170,84
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 138.111,90	./ 200.951,23
17. Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen	0,00	5.376,00
18. Bilanzgewinn	1.243.007,13	1.813.937,06

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 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:	3.676.139,64 Euro (Vorjahr: 3.440.156,55 Euro)
über 1 Jahr:	40.132.603,30 Euro (Vorjahr: 34.742.095,22 Euro)
davon über 5 Jahre:	33.206.230,17 Euro (Vorjahr: 27.999.811,02 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 39.118.634,83 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 726.750,00 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 3.764,90 (Vorjahr: Euro 2.663,41).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2020 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

6. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

7. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Dividendenerträge aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Erträge aus anderen Finanzanlagen umgliedert. Die jeweiligen Vorjahreswerte wurden angepasst und sind in Höhe von Euro 964,34 nicht vergleichbar mit dem Ausweis im Vorjahresabschluss.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2020 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 2020 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2020	769	4.582.365,48
Zugang 2020	53	
Übertragungen	-10	
Mitglieder zum 31.12.2020	812	5.243.535,67
davon Abgänge zum 31.12.2020	-5	37.084,30
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2020	807	5.206.451,37

Von den Mitgliedern zum 31.12.2020 wurden insgesamt Euro 5.243.735,67 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 624.048,52 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 351.070,93 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 5.594.806,60. 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

4. 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 Aufsichtsrats)

Herr Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler, stellvertretender Vorsitzender; bis 22.4.2020)

Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)

Frau Ute Zecke (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)

Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)

Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)

Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)

Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)

Herr Robin Jahnke (Autor)

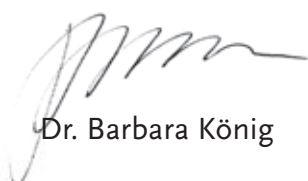
6. In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen betreffen den Grundstückserwerb Rahnsdorfer Straße 27 mit einem Kaufpreis in Höhe von Euro 1.250.000,00, der im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich vollständig beglichen wird.

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

Berlin, den 10. März 2021

Vorstand


Ulf Heitmann


Dr. Barbara König


Joachim Frank

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin, Telefon: 030 / 4467760
Vorstand: Ulf Heitmann, Dr. Barbara König, Joachim Frank
Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Bachmann
Genossenschaftsregister Reg.-Nr. 94 GnR 569 Nz,
Steuer-Nr. 29/662/00426

Grafik und Layout: Jörg Metze, atelier f:50, Berlin
Fotos: Titel: Claudia Burger; S. 3, S. 5▲: Barbara König;
S. 4: Andreas Bachmann; S. 5▼: Julia Witt