



Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG **für das Geschäftsjahr 2013**

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2014. Die Arbeitsschwerpunkte des Vorstands im Jahr 2013 lagen auf der Errichtung des ersten Neubaus der Genossenschaft und auf der Realisierung des Projekts Georg von Rauch-Haus zusammen mit dessen Nutzern.

Die erfolgreiche Beendigung des Rechtsstreit mit der Allianz schuf der Genossenschaft einen Liquiditätspuffer, der unvorhergesehene Belastungen wie die von der Gemeinde Panketal geforderten Anschlussbeiträge ausglich und den Abschluss einer vorteilhaften Vereinbarung über vorzeitige Ablösung der Sanierungsausgleichsbeträge mit dem Bezirk Pankow möglich machte.

Die von Mitgliedern eröffnete Diskussion über solidarische Verteilungsmöglichkeiten in der Genossenschaft begleiteten Aufsichtsrat und Vorstand über das ganze Jahr hinweg intensiv.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft und des Eigenkapitals

1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 01.01.2013 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 628 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen am 01.01.2013 3.202.144 €.

Im Laufe des Jahres 2013 haben wir 44 neue Mitglieder aufgenommen, 12 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. 7 Mitgliedschaften wurden durch Kündigung, eine durch Ausschluss und eine durch einen Todesfall beendet. Somit verblieben zum 01.01.2014 651 Mitglieder. Mit einem Teil der Neuzugänge wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Dementsprechend lagen die gezahlten Anteile zum 31.12.2013 um 151.359 € unter den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 3.513.753 €. Nach Abzug der Anteile der ausscheidenden Mitglieder betragen die gezahlten Genossenschaftsanteile, also das Geschäftsguthaben am 01.01.2014 3.319.278 €.

Auch 2013 nutzten viele Mitglieder das 2010 eingeführte Mitgliedsdarlehen. Die meisten ausgelaufenen dreijährigen Darlehen wurden wieder neu angelegt und weitere kamen hinzu, so dass das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen bis zum 31.12.2013 um 76.400 € auf 428.400 € gestiegen ist. Die Zinszahlungen auf diese Darlehen betragen 2013 11.287 €.

1.2 Entwicklung des Eigenkapitals

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote ist 2013 mit 19,82 % gegenüber 19,47 % im Jahr 2012 leicht gestiegen.

Das Volumen der Verbindlichkeiten gegenüber Banken betrug zum 31.12.2013 rund 31 Mio. €, das sind 73 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 43 Mio. €. 2013 wurden zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € für die Sanierungen und den Neubau in Hobrechtsfelde neu vereinbart, wovon bis zum Jahresende 1,2 Mio. € geflossen sind. Gleichzeitig wurden zwei bestehende Darlehen mit einer Restvaluta von zusammen rund 131.000 € nach Ende der zehnjährigen Zinsbindung vollständig abgelöst. Dadurch ist das erste Haus der Genossenschaft, die Liebigstraße 15, nun frei von Grundschulden.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

2.1 Stellung am Markt, Umsatzentwicklung, Risiken

Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist sehr gut. Die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft steigt immer weiter an. Leerstand ist nicht vorhanden; selbst umzugsbedingter, kurzfristiger Leerstand konnte auch 2013 weitestgehend vermieden werden. Die Wohnungen des Neubaus in Hobrechtsfelde waren noch vor Fertigstellung alle vermietet. Vier nicht langfristig vermietete Wohnungen in Hobrechtsfelde werden im laufenden Jahr genauso wie 2013 für sanierungsbedingte Umsetzungen zwischengenutzt.

Die Umsatzerlöse aus den kalten Wohnungs- und Gewerbemieten betragen im Jahr 2013 rund 2.919.000 €, das sind rund 86.000 € mehr als im Jahr 2012. Die Steigerung entspringt überwiegend hinzu gekommenem Mietertrag aus den 2012 sanierten Häusern in Hobrechtsfelde sowie dem neuen Objekt Georg-von-Rauch-Haus in Kreuzberg. Die über die Jahre hinweg kumulierten Forderungen aus Vermietung sind im Jahr 2013 von 18.000 € auf ca. 33.000 € angestiegen. Es fanden regelmäßige Mahnläufe statt; einem Mieter, der seine Wohnung durch einen Brand fahrlässig zerstört hatte, wurde deshalb und aufgrund erheblicher Mietrückstände gekündigt.

Die öffentlichen Aufwendungszuschüsse für die Bestände in Prenzlauer Berg sind planmäßig von 116.000 € 2012 auf 66.000 € im Jahr 2013 gesunken; 2014 werden sie nur noch ca. 31.000 € betragen und bis 2016 gänzlich auslaufen.

Der reguläre Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) für das Jahr 2013 einschließlich Aufwandsgebühren der IBB und Zinsen auf die Mitgliedsdarlehen, allerdings ohne Sondertilgungen, belief sich 2013 auf ca. 2.160.000 €. Das entspricht rund 74 % der Einnahmen aus den Kaltmieten.

Unter Berücksichtigung der Personalkosten von rund 173.000 €, sonstigen betriebliche Aufwendungen von 153.000 €, Instandsetzungskosten in Höhe von rund 235.000 €, anderen Aufwendungen von ca. 83.000 € und Steuern von 42.000 € ergibt sich in der reinen Liquiditätsbetrachtung ein Bewirtschaftungsüberschuss von ca. 73.000 € und somit deutlich weniger als im Vorjahr (+182.000 €). Diese Absenkung ist durch steigende Kosten vor allem im Instandhaltungsbereich einerseits, durch die stabile Beibehaltung der Miethöhen andererseits entstanden.

Das liquide Bewirtschaftungsergebnis wurde Ende 2013 noch durch zwei Besonderheiten zusätzlich belastet: Zum einen wurde die erste Rate der Sanierungsausgleichsbeträge in Höhe von 40.000 € fällig, nachdem wir uns mit dem Bezirk Pankow über eine vorzeitige Ablösung der Sanierungsausgleichsbeträge auf der Basis von 2009 und eine Ratenzahlungsvereinbarung bis 2022 einigen konnten. Zum anderen stellte uns der Wasserbetrieb der Gemeinde Panketal Altanschließerbeitragsbescheide in Höhe von 202.000 € zu, die zwar juristisch fragwürdig sind und von uns angefochten werden, die wir aber zum Jahresende zunächst bezahlt haben.

Diesen Sonderausgaben steht die Zahlung der Allianz-Versicherung für die im Jahr 2010 abgebrannte Schnitterbaracke in Hobrechtsfelde gegenüber. Nach fast dreijährigem Rechtsstreit konnten wir uns in einem Vergleich mit der Versicherung auf eine Entschädigung von insgesamt 856.000 € einigen, wovon 50.000 € schon 2010 geflossen waren. Die ursprünglich von der Versicherung veranschlagte Entschädigungshöhe von 804.000 € konnte so noch um rund 52.000 € erhöht werden. Demgegenüber stehen allerdings Rechtskosten in Höhe von knapp 42.000 € und zusätzlicher Mietausfall von rund 26.000 €.

Im Jahr 2014 wird sich die Entwicklung steigender Kosten bei mehr oder weniger gleich bleibendem Ertrag fortsetzen und voraussichtlich erneut zu einem leichten Rückgang des Jahresergebnisses führen. Diese Entwicklung ist gemäß dem obersten Ziel der Genossenschaft, die Mitglieder mit sicherem und günstigem Wohnraum zu versorgen, durchaus gewollt. Dennoch darf die Genossenschaft nicht in eine wirtschaftliche Schieflage geraten. Aus diesem Grund werden spätestens 2015 Ertragssteigerungen durch moderate Mieterhöhungen unumgänglich sein. Die Spielräume für die notwendigen Mieterhöhungen sind mietrechtlich bereits jetzt vorhanden. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2013 jederzeit gegeben und kann auch mittelfristig als stabil eingeschätzt werden. Risiken für die zukünftige Entwicklung werden nicht gesehen.

2.2 Eigenkosten, Bewirtschaftung und Betrieb

2.2.1 Instandhaltung

Die Kosten für die laufende Instandhaltung betragen 2013 mit rund 235.000 € ca. 22.000 € mehr als im Vorjahr. Der Instandhaltungszustand aller Objekte bis auf die noch nicht sanierten in Hobrechtsfelde und in Berlin Kreuzberg ist durchweg als gut zu werten. Im größeren Umfang anfallende Instandhaltungsmaßnahmen wie die Überarbeitung bzw. der Austausch von Fenstern oder die Reparatur beanspruchter Dachelemente werden in Jahrestanchen stetig durchgeführt und wurden auch 2013 fortgesetzt. Für 2014 ist mit einem deutlich erhöhten Instandhaltungsbedarf zu rechnen, da in neun Häusern des Prenzlauer Berger Bestandes korrodierte Teile der Trinkwasserstränge ausgetauscht werden müssen. Diese Maßnahme wird alleine ca. 120.000 € vereinnahmen. Die in die langfristige Planung eingestellten Zahlen für die Instandhaltung tragen der steigenden Entwicklung des Aufwandes Rechnung.

2.2.2 Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiterinnen blieb mit 173.000 € im Jahr 2013 gegenüber 172.000 € im Jahr 2012 weitgehend stabil.

Zum 31.12.2013 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- ein teilhauptamtliches Vorstandsmitglied (30 Wochenstunden)
- eine Sekretärin (Teilzeit, 34 Std.)
- zwei Hausverwalterinnen (37 und 30 Std.)
- ein Mitarbeiter für die Betreuung des genossenschaftlichen Lebens (Teilzeit 15 Std.)
- ein Hausmeister (Vollzeit) und eine Hausreinigungskraft (Vollzeit) sowie
- zwei geringfügig Beschäftigte

Mit dem zweiten Vorstandsmitglied bestehen Honorarverträge, wobei die Aufgaben der Bauherrenvertretung Teil der Baukosten sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement

in der Genossenschaft. Diese Aufwandsentschädigungen finden sich ebenso wie das Honorar des zweiten Vorstands in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wieder.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2013 mit ca. 153.000 € rund 12.000 € mehr als 2012. Von dieser Summe fielen gut 46.000 € an Rechtskosten unter anderem für das abgeschlossene Verfahren gegen die Allianz sowie für den Widerspruch gegen die Abwasserbescheide an.

Die Verwaltungskosten betragen inklusive der Aufwendungen für das Personal (aber ohne die Abwasserbeiträge) 2013 insgesamt ca. 326.000 €. Bezogen auf die 691 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 471 € pro Einheit und damit etwas weniger als im Vorjahr. Hiervon entfielen 2013 ca. 66 € pro Einheit auf Rechtskosten, von denen Teile voraussichtlich noch erstattet werden. Etwa 80 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung oder die Ausgestaltung des Sommerfestes. Somit entfallen auf die reine Hausverwaltung 325 € pro Einheit und Jahr.

2.2.3 Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten haben sich gegenüber 2012 um etwa 58.000 € auf rund 1.127.000 € im Jahr 2013 erhöht. Hierzu kommen noch Grundsteuern in Höhe von 110.000 €. Trotz der Erhöhungen, die vor allem höheren Heizkosten geschuldet sind, liegen die Betriebskosten mit im Schnitt 2,07 €/m² und Monat für unsere Mitglieder noch immer erheblich unter dem Berliner Durchschnitt, der 2011 zwischen 2,50 € und 3,00 €/m² lag.

3. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

3.1 Baumaßnahmen

2013 realisierte die Genossenschaft ihren ersten Neubau. Das zweigeschossige Haus mit neun Wohneinheiten und ca. 890 m² Wohnfläche wurde in Hobrechtsfelde anstelle der im Jahr 2010 abgebrannten Schnitterbaracke gebaut. Die Fertigstellung war im Januar 2014, aktuell sind bereits alle Wohnungen bezogen. Die Baukosten für das Gebäude, die Nebengebäude, die Erschließungsstraße und die Außenanlagen inkl. der Nebenkosten betragen von 2010 bis 2014 rund 2.080.000 €, das sind rund 2.335 €/m² vermieteter Fläche. Gut die Hälfte der nach Abschluss des Verfahrens gegen die Allianzversicherung geflossenen Entschädigung in Höhe von 857.000 € wurde als Eigenkapital für den Bau verwendet. Dadurch konnte die Nettokaltmiete für die Nutzer auf 8,00 €/m² nettokalt reduziert werden.

Parallel zu dem Neubau wurden 2013 zwei weitere Häuser mit zusammen sieben Wohnungen in Hobrechtsfelde, die Hobrechtsfelder Dorfstraße 7-9 und 10-13, denkmalgerecht saniert. Mit allen Bewohnern wurden Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen, die einen reibungslosen Ablauf der Sanierung ermöglichten. Insgesamt wurden 2013 in Hobrechtsfelde Baumaßnahmen in Höhe von rund 2.042.000 € durchgeführt.

3.2 Investitionen

Im Februar 2013 unterschrieben wir nach langen Verhandlungen mit dem Bezirk und den Nutzern des Hauses gleichzeitig den Pachtvertrag über das Georg-von-Rauch-Haus in Kreuzberg mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und den Mietvertrag mit dem Nutzerverein. Das Haus erwarben wir für eine Summe von 31.000 €, parallel beantragten wir die Förderung der Sanierung im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes in Höhe von rund 2 Mio. €. Im Sommer begann die

Planung der Baumaßnahmen, deren Beginn sich jedoch bis in den Januar 2014 verzögerte, u.a. weil die Bewilligung der Fördermittel fast ein halbes Jahr dauerte.

3.3 Investitionsplanung

Die Baumaßnahmen am Georg-von-Rauch-Haus werden sich bis in den Spätsommer 2015 erstrecken. Vorgesehen sind eine umfassende Erneuerung der äußeren Hülle des Hauses, die Erneuerung der sanitären Anlagen, eine Ertüchtigung des Brandschutzes im Haus, die denkmalgerechte Restaurierung des südlichen Treppenhauses sowie die Ergänzung der unvollständigen Elektroanlage. Das voraussichtliche Bauvolumen beträgt 2,7 Mio. €, wovon gut 2 Mio. € durch öffentliche Förderung finanziert werden und ca. 200.000 € auf Eigenleistungen der Bewohner entfallen.

Darüber hinaus werden auch 2014 weitere Häuser in Hobrechtsfelde saniert. Die Ausschreibungen für die vollständige Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 43/44 sowie für die Fassadenerneuerung der Hobrechtsfelder Dorfstraße 39/40 laufen. Darüber hinaus wird das Haus Hobrechtsfelder Dorfstraße 5 saniert, nachdem die dort noch wohnenden zwei Mietparteien nunmehr bereit sind, die Maßnahmen zu dulden. Für diese drei Häuser sind Baukosten von ca. 850.000 € veranschlagt. Wir beantragen für die genannten Baumaßnahmen inkl. dem Georg-von-Rauch-Haus Darlehen in Höhe von 900.000 € bei der Umweltbank.

Parallel haben wir mit den Verhandlungen mit einer Mietpartei in Hobrechtsfelde begonnen, deren Haus 2015 saniert werden soll.

4. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Die beiden Mitgliederversammlungen im Geschäftsjahr waren satzungsgemäß einberufen. Allerdings konnte die für Anfang November angesetzte Versammlung am Termin nicht durchgeführt werden, da der Raum unerwartet nicht ausreichte. Sie wurde auf Januar 2014 verschoben, hierfür wurde noch einmal rechtzeitig eingeladen. Die verschobene Sitzung wurde im Saal einer angrenzenden evangelischen Gemeinde durchgeführt. Die Beschlüsse wurden satzungsgemäß gefasst.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden im Abstand von ca. 6 Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden über die laufenden Entwicklungen. Die Protokollierung der Sitzungen war vollständig, die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst und mitgeschrieben. Die Zusammenarbeit funktionierte sehr gut.

5. Genossenschaftliches Miteinander

Der Vorstand gewann über das Jahr hinweg den Eindruck, dass das Interesse der Mitglieder, sich in den vorhandenen Gremien der Genossenschaften oder bei ihren Aktivitäten zu engagieren, etwas nachgelassen hat. Zwar besteht der Initiativfonds weiter und auch die Schlichtungskommission bearbeitete 2013 einen Fall. Die Geschichtswerkstatt hat jedoch Schwierigkeiten, neue Themen zu finden, die AG-Verkehr hat ihre dringlichsten Ziele erreicht, die Tauschbörse stagniert auf einem seit Jahren gleichen, überschaubaren Niveau und zur Mitarbeit beim Sommerfest in Hobrechtsfelde fanden sich nur sehr wenige Mitglieder bereit.

Um das Gefühl der Gemeinschaft wieder zu stärken und auch neue Aspekte des nachbarschaftlichen Miteinanders zu entwickeln, etabliert der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat ab dem Frühjahr 2014 zwei neue Einrichtungen: zum einen soll fortan einmal jährlich neu hinzugekommenen Mitgliedern bei einer Willkommensveranstaltung die Genossenschaft, ihre Geschichte, ihre Besonderheiten und ihre verschiedenen Gremien und Einsatzmöglichkeiten vorgestellt werden.

Zum anderen wird ein regelmäßiger Nachbarschaftstreff in der Bremer Höhle eingerichtet, wenn sich Mitglieder finden, die diesen gestalten und betreuen wollen.

Die im Herbst 2012 durch Mitglieder initiierte Diskussion über innergenossenschaftliche Solidarität wurde 2013 mit mehreren Veranstaltungen weitergeführt und schließlich mit den Beschlüssen der außerordentlichen Mitgliederversammlung im Januar 2014 vorerst abgeschlossen. Die Mitglieder entschieden sich für die Einrichtung eines Solidarfonds, sprachen sich jedoch gegen die Speisung des Fonds durch alle Mitglieder aus. Stattdessen besteht fortan die Möglichkeit für die Mitglieder, ihre Miete freiwillig um wenigstens 10 € monatlich zu erhöhen, um in den Solidarfonds einzuzahlen. Zu diesem Schritt haben sich bisher sieben Mitglieder entschlossen. Die genauen Modalitäten der Vergabe der Mittel werden zurzeit von einer Kommission aus Mitgliedern erarbeitet.

Im September 2013 unternahmen 21 der in den verschiedenen Gremien und Initiativen engagierten Genossenschaftsmitglieder sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft einen gemeinsamen Ausflug nach Freiburg und Karlsruhe, wo sie zwei Wohnprojekte, das Miethäusersyndikat in Freiburg und die Mika-Genossenschaft in Karlsruhe, besichtigten.

6. Schlussfolgerungen, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

2013 setzte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG die Sanierung des Ortes Hobrechtsfelde fort. Der gute Instandhaltungszustand der anderen Bestände, eine erhebliche Übernachfrage nach den Genossenschaftswohnungen und ein auskömmliches Ertragsniveau resultiert für die Genossenschaft in einer stabilen wirtschaftlichen Lage. Im hinzu gekommenen Projekt Georg von Rauch-Haus setzt die Genossenschaft das von den Mitgliedern formulierte Ziel um, alternativen Wohnformen in dieser Stadt ein Dach zu sein.

Nach Beendigung des Geschäftsjahres gab es neben 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 anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft bedanken.

Berlin, 15.04.2013

Ulf Heitmann
- Vorstand -

Dr. Barbara König
- Vorstand -

Joachim Frank
- Vorstand -