

GESCHÄFTSBERICHT 2023



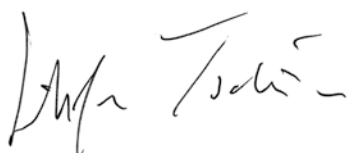
Mitgliederinformationen zum
Geschäftsjahr 2023 der
WBG „Bremer Höhe“ eG

Liebe Mitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG,

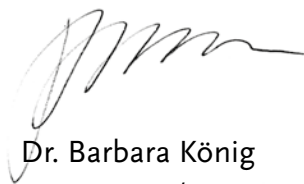
mit diesem Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Entwicklung unserer Genossenschaft im Jahr 2023 – ein Jahr, erneut geprägt von vielfachen bürokratischen Aufgaben, Inflation und hohen Baupreisen. Trotz der großen Herausforderungen kann unsere Genossenschaft auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr zurückblicken. Der positive Abschluss und die stabile Liquiditätssituation sind gute Voraussetzungen, um die anstehenden Sanierungsaufgaben und energetischen Maßnahmen an unseren vorhandenen Beständen in Angriff zu nehmen.

Das Jahr 2023 forderte von Vorstand, Aufsichtsrat und den Mitarbeitenden viel Einsatz dafür, dass es unserem Gemeinschaftsunternehmen weiterhin gut geht und möglichst viele Menschen von den Vorzügen der Genossenschaft profitieren können. Dieser Geschäftsbericht will Ihnen einen guten Überblick über die Ereignisse und das wirtschaftliche Geschehen 2023 und in den Anfangsmonaten 2024 in unserer Genossenschaft geben. Wenn Sie dazu Fragen haben, können Sie sich gerne an vorstand@bremer-hoehe.de und aufsichtsrat@bremer-hoehe.de wenden.

Sie erhalten den Geschäftsbericht zusammen mit der Einladung zur Mitgliederversammlung am 18.6.2024. Die Genossenschaft ist ein Gemeinschaftsunternehmen mit dem Zweck, seine Mitglieder zu fördern. Eine gelebte Mitbestimmung trägt ebenso wie Wirtschaftsfaktoren zum Gelingen dieses Unternehmens bei. Deshalb freuen wir uns, wenn möglichst viele Mitglieder an der ordentlichen Versammlung teilnehmen werden und sind gespannt auf die Diskussion.



Stefan Tschöpe
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Dr. Barbara König
Vorstand



Ulf Heitmann
Vorstand

Inhalt:

Stellungnahme des Aufsichtsrats	3
Lagebericht des Vorstandes	7
Jahresabschluss zum 31.12.2023	15

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 und 1. Quartal 2024

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss 2023 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 und konkrete Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Arbeit des Aufsichtsrates war 2023/24 durch folgende Themen geprägt:

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die neue Ampelregierung im Bund und die Wiederholung der Berliner Wahl im Februar 2023 hatte auch für unsere Genossenschaft Bedeutung. Das Wohnungsbauministerium des Bundes hat noch keinerlei Maßnahme für eine Verbesserung des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus verabschiedet. Der Mietpreisanstieg in den großen Städten ist ungebrochen und erhöht den Anteil des Einkommens an der Miete. Auch die Wiedereinführung des kommunalen Vor-kaufsrechts wartet seit Jahren auf eine Entscheidung. Dies sorgt dafür, dass die Städte kaum noch möglichen Bevölkerungszuwachs aufnehmen können und diese in andere Regionen gehen oder gar nicht erst kommen. Für die wirtschaftliche Entwicklung der BRD ist die Wohnungsfrage zu der Sozialen Frage geworden. Es gibt Jobs, aber keine Wohnungen!

Der Schwarz-Rote-Senat in Berlin erweist sich als genauso inaktiv zur Verbesserung der Wohnungsnot wie die Bundesregierung. Die Schuldenbremse verhindert notwendige Investitionen in den Sozialen Wohnungsbau, Ausbau des ÖPNV, in die soziale Infrastruktur, usw.

Die aktuellen Bedingungen für preiswertes Bauen schätzen wir vor dem Hintergrund des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine, der Ausweitung des Gaza-Krieges und der Energiepreissteigerungen als eher schlecht ein. Solange es keine Fördermittel für genossenschaftliches Bauen von Seiten der Berliner Politik oder von der Bundespolitik gibt, werden wir nicht zu angemessenen Nutzungsentgelten/Mieten bauen können.

2. Langsames Wachsen unserer Genossenschaft

2023/2024 ist unsere Genossenschaft wieder etwas gewachsen. Es sind 20 neue Mitglieder hinzugekommen, im Wesentlichen aus den neuen Beständen. Der Neuerwerb von Häusern blieb im Jahr 2023 und im ersten Quartal 2024 aus. Die Sanierungsmaßnahmen der „neuen“ Bestände sind umfangreich und die Kostensteigerung der Sanierungsmaßnahmen erfordern die Fokussierung auf das Bestehende. Neuer Bestandserwerb oder Neubau würde uns gegenwärtig nur mit guten Förderbedingungen gelingen.

3. Unsere wirtschaftliche Lage

Regelmäßig wurde in gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft beraten. Anhand des Prüfungsberichts und der Liquiditätsplanungen konnte sich der Aufsichtsrat von der stabilen



Fahrradtour zu
den Beständen im
August 2023

wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft auch in den letzten anderthalb Jahren überzeugen.

Der positive Jahresabschluss 2023 zeigt den Erfolg des genossenschaftlichen Wirtschaftens bei eingeschränktem Wachstum.

Wir haben im Jahr 2023/24 mehrere Grundsanierungen von Wohnungen durchgeführt. Die einzelnen Maßnahmen listen wir hier nicht nochmal mit auf, da der Lagebericht des Vorstandes dies ausführlich darstellt. Unsere Mitglieder aus den betroffenen Beständen sind mit den massiven Veränderungen und zeitlichen Verzögerungen von Sanierungsmaßnahmen auch in den letzten anderthalb Jahren sehr solidarisch umgegangen. Der Aufsichtsrat hat großen Respekt für diese Haltung. Auch wenn wir kaum den Bedarf an

Der Aufsichtsrat
bei seiner Klau-
surtagung im
Werkraum des
Genossenschafts-
forums



Umsetzwohnungen für Sanierungsmaßnahmen aus eigenen Beständen erfüllen können, sind die betroffenen Mitglieder geduldig und zeigen Verständnis für die Umstände. Der Aufsichtsrat versucht sich an Versammlungen der Bewohner*innen zu beteiligen und gemeinsam Lösungen zu finden.

Die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten liegen für das Jahr 2023 bei 2,45 €/m² und Monat und somit unter dem Berliner Durchschnitt von 3,25 €/m². Dies ist trotz erheblicher Steigerung der Betriebskosten erfreulich und zeigt einen bewussten Umgang unserer Mitglieder mit dem Energieverbrauch. Auch für die nächsten Jahre wird mit höheren Belastungen bei den Betriebskosten zu rechnen sein, da der CO₂-Preis steigt und die Regierung kein Klimageld zahlen wird, wie im Koalitionsvertrag eigentlich vereinbart wurde. Von der Verwaltung haben wir erfahren, dass fast alle Mitglieder unserer Genossenschaft in der Lage waren, die gestiegenen Kosten zu stemmen. Dies freut uns. Hoffentlich bleibt es so.

Die turnusmäßige Erhöhung unserer Nutzungsentgelte in 2023 ist aus Sicht des Aufsichtsrates notwendig. Sie fällt im Vergleich zu den Mietsteigerungen auf dem Wohnungsmarkt in Berlin gering aus. So bleiben wir handlungsfähig und beweisen unseren sozialen und demokratischen Anspruch gegenüber den renditegetriebenen Wohnungsgesellschaften.

Große Risiken für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir als Aufsichtsrat nicht. Jedoch beobachten wir die steigenden Kosten 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 seit Jahren zunehmende Verschlechterung des Wohnungsangebots zu bezahlbaren Mieten in Berlin kann durch das Marktgeschehen kaum behoben werden. Wir würden als Ge-

nossenschaft gerne mehr machen, damit die Situation für Berlin und die gesamte Region besser wird, aber es fehlt an politischem Willen, das Potenzial der Genossenschaften als Mietpreisbremsen zu nutzen.

4. Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften

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. Wir freuen uns über die Gründung der StadtWatt eG mit aktuell 22 anderen Genossenschaften. Dies wird hoffentlich den beschleunigten Ausbau regenerativer Stromversorgung für unsere Mitglieder ermöglichen.

5. Kontinuität im Vorstand

Die Genossenschaft wurde 2023/24 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teilhauptamtliche 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 Herrn Ulf Heitmann im November 2023 für knapp fünf Jahre ab 1. 1. 2024 bis 31. 8. 2028 als Vorstandsmitglied. Und der Aufsichtsrat berief Herrn Joachim Frank für weitere drei Jahre ab 1. 1. 2024 bis 31. 12. 2026 als ehrenamtliches Vorstandsmitglied. Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstands sehr zufrieden. Er würdigt die Organisation des komplizierten Sanierungsprozesses der „neuen“ Bestände, die verlässliche Bewirtschaftungs- und Finanzplanung sowie das Engagement in der schwierigen aktuellen Lage, die sehr viel Arbeit und Geschick vom Vorstand erfordert.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation war durch regelmäßige gemeinsame Sitzungen, vorberei-

tende Gespräche vor den festen Treffen, Personalgespräche mit den Vorständen und dem Team in der Geschäftsstelle sowie gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.

6. Besetzung des Aufsichtsrates

Bei der regulären Mitgliederversammlung im Juni 2023 wurde Barbara Bock neu in den Aufsichtsrat gewählt. Es gab mehrere Bewerberinnen und damit eine demokratische Auswahl für alle Mitglieder. Dies freut uns.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus vier männlichen und fünf weiblichen Mitgliedern. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat neu: Der Vorsitz ging an Stefan Tschöpe. Stellvertreterin ist Sandra Wiegand-Landgraf. Marion Gießke ist Schriftführerin und Conrad Menzel



stell. Schriftführer. Weitere Mitglieder sind Mandy Cyriax, Cornelius Bechtler, Heino Giermann, Barbara Bock und Julia Thimm. Die Aufgaben im Aufsichtsrat werden verstärkt arbeitsteilig vorgenommen.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden 2023 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.

Der neu zusammengestellte Aufsichtsrat (von links): Stefan Tschöpe, Sandra Wiegand-Landgraf, Julia Thimm, Barbara Bock, Conrad Menzel, Mandy Cyriax, Marion Gießke, Heino Giermann (Cornelius Bechtler nicht im Bild)

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2023

Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 1.1. bis zum 31.12.2023 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2024.

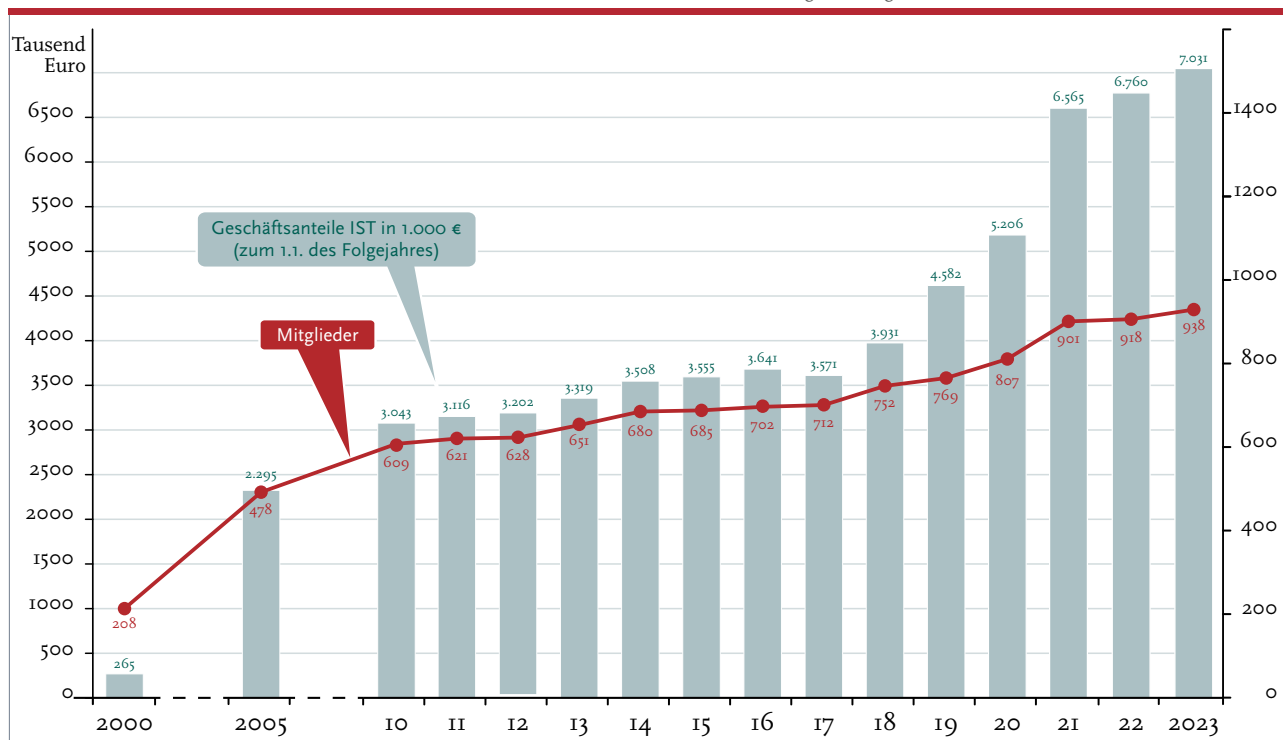
Die schwierige Wirtschaftslage in Deutschland 2023, besonders im Bau- und im Energiesektor, bestimmte auch das Geschehen in unserer Genossenschaft. Der zwischenzeitlich hohe Anstieg der Energiekosten konnte zusammen mit den Versorgern und den Mitgliedern gut gemeistert werden, indem zum einen die Vorauszahlungen umsichtig erhöht und zum anderen der Verbrauch gesenkt werden konnte.

Die Diskussionen und neuen Gesetzgebungen zur angestrebten Klimaneutralität fordern einen Fokus auf die Modernisierung der schlechtesten Häuser im Bestand der Genossenschaft. 2023 konnte die Sanierung eines

Hauses in Hobrechtsfelde abgeschlossen und die beiden Baustellen in der Dieffenbachstr. 69 in Kreuzberg und in der Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche bei Berlin gut vorangebracht werden. Mit der Sanierung des Objektes Schönhauser Allee 135/135a steht ein weiteres größeres Vorhaben der Genossenschaft an, das zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung der CO₂-Bilanz beitragen wird. Die erfolgte Gründung einer Energiegenossenschaft ist ein weiterer wichtiger Schritt.

Den anstehenden Herausforderungen entspricht die vorausschauende Entwicklung der Mieterträge, die einerseits für alle Mitglieder leistbar bleiben, andererseits notwendig sind, um den Förderzweck der Genossenschaft – gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – auch in Zukunft erfüllen zu können. Das positive Jahresergebnis 2023 bietet eine gute Voraussetzung dafür.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 1.1.2023 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 918 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 6.760.100 €.

Im Laufe des Jahres 2023 nahmen wir 28 neue Mitglieder auf, 5 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere drei Mitgliedschaften wurden im Laufe des Jahres 2023 beendet. Zum 1. 1. 2024 verblieben somit 938 Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 7.030.947 € eingezahlt hatten.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2023 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 909.550 € ab. Die Bilanzsumme ist 2023 gegenüber dem Vorjahr um ca. 314.944 € auf 73.737.162 € leicht gesunken. Der Abschrei-

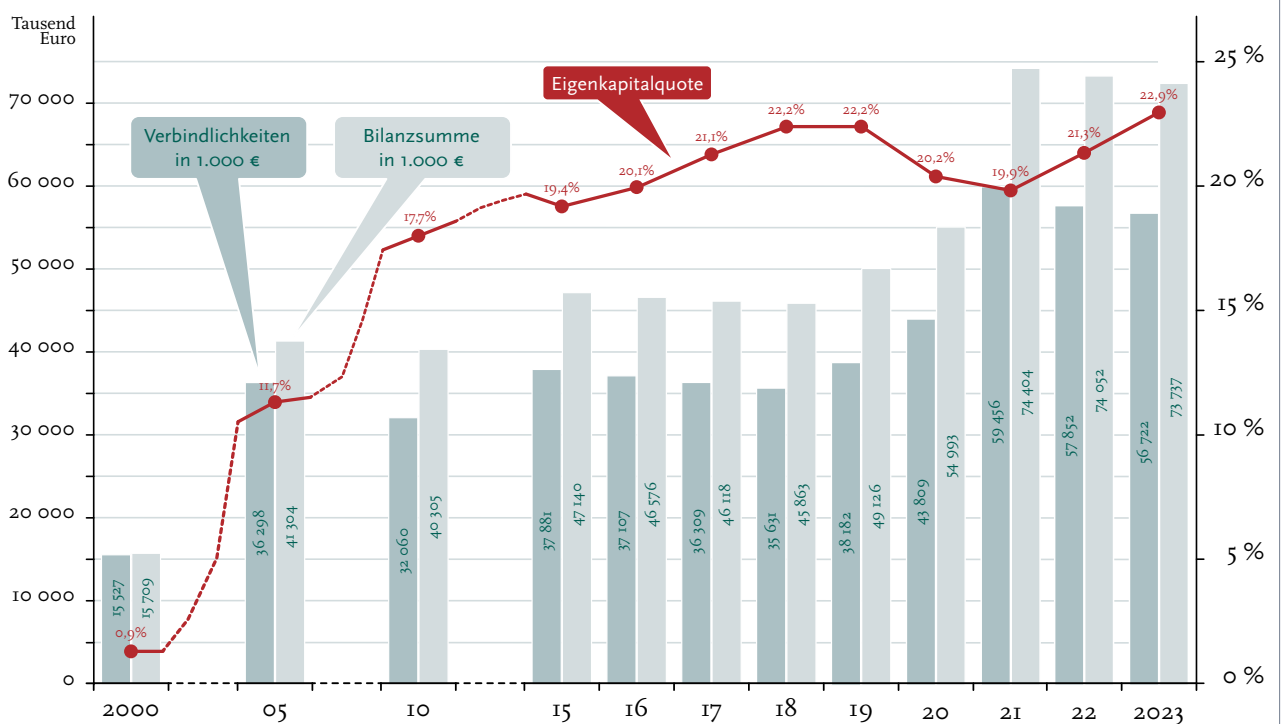
bung in Höhe von 1,58 Mio. € standen Erhöhungen bei den Umsätzen, dem Anlagevermögen sowie bei den unfertigen Leistungen gegenüber. Unter anderem durch planmäßige Erhöhungen der Mieten und Dauernutzungsentgelte wurden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % gesteigert.

Der Jahresüberschuss und die Erhöhung der liquiden Mittel um 146.415 € sind eine gute Voraussetzung, die anstehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsaufgaben meistern zu können.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zum 31. 12. 2023 entsprechend der planmäßigen Tilgungen 2023 in Höhe von gut 1,4 Mio. € auf 52.089.282 € (2022: 53.495.860 €) gesunken. Alle Verbindlichkeiten, zu denen z. B. auch solche aus Betriebskostenvorauszahlungen gehören, konnten um insgesamt 1,1 Mio. € reduziert werden. Für zwei 2023 ausgelaufene Darlehen war schon 2022 ein Forward-Darlehen zu günstigen Konditionen abgeschlossen worden, das uns angesichts des gestiegenen Zinsniveaus sehr zugute kam.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2023



Erfreulicherweise haben auch 2023 wieder viele Mitglieder der Genossenschaft ihr Geld anvertraut, u. a. weil die Zinsen für neue Mitgliedsdarlehen im April 2023 angehoben wurden. Das Gesamtvolumen stieg bis zum 31.12.2023 auf 1.855.290 € gegenüber 1.726.990 € im Vorjahr. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betragen 2023 gut 27.000 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Bezirk Pankow aus dem Sanierungsausgleich konnten 2023 mit einer letzten Rate von ca. 124.700 € vollständig abgelöst werden.

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen Ende 2023 mit ca. 56,7 Mio. € 76,9% der Bilanzsumme in Höhe von ca. 73,7 Mio. €. Unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den 2020/2021 erworbenen Vorkaufsrechten in Höhe von knapp 1,32 Mio. € stieg die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozentpunkte auf 22,9%.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen durch planmäßige Erhöhungen im Jahr 2023 erneut an. Insgesamt erwirtschaftete unsere Genossenschaft 2023 4.644.406 € aus Kaltmieten (gegenüber 4.516.791 € im Vorjahr). Der Ertragszuwachs durch die Erhöhungen wirkt sich im vollen Umfang erst 2024 aus.

Regelmäßige Erhöhungen der Nutzungsentgelte und Mieten sind erforderlich, 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 betragen zum 31. 12. 2023 31.288 € und damit 0,5% der Umsatzerlöse. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung stiegen 2023 auf 747.622 € (gegenüber 667.214 € im Vor-

jahr). Diese Steigerung ist zugleich dem Jahr für Jahr wachsenden Instandhaltungsbedarf in den Beständen wie dem extremen Anstieg der Baupreise geschuldet. Zu den laufenden Maßnahmen wie Treppenhausrenovierungen, Fensterüberarbeitungen bzw. -erneuerung und Dachreparaturen kamen 2023 mehrere Grundsanierungen von Wohnungen Verstorbener sowie erheblicher Aufwand für Reparaturen von Fahrstühlen. Auch wenn aktuell die Baupreise im Schnitt nicht weiter steigen, ist wegen des vermehrten Instandhaltungsbedarfs auch in den nächsten Jahren mit steigenden Kosten zu rechnen.

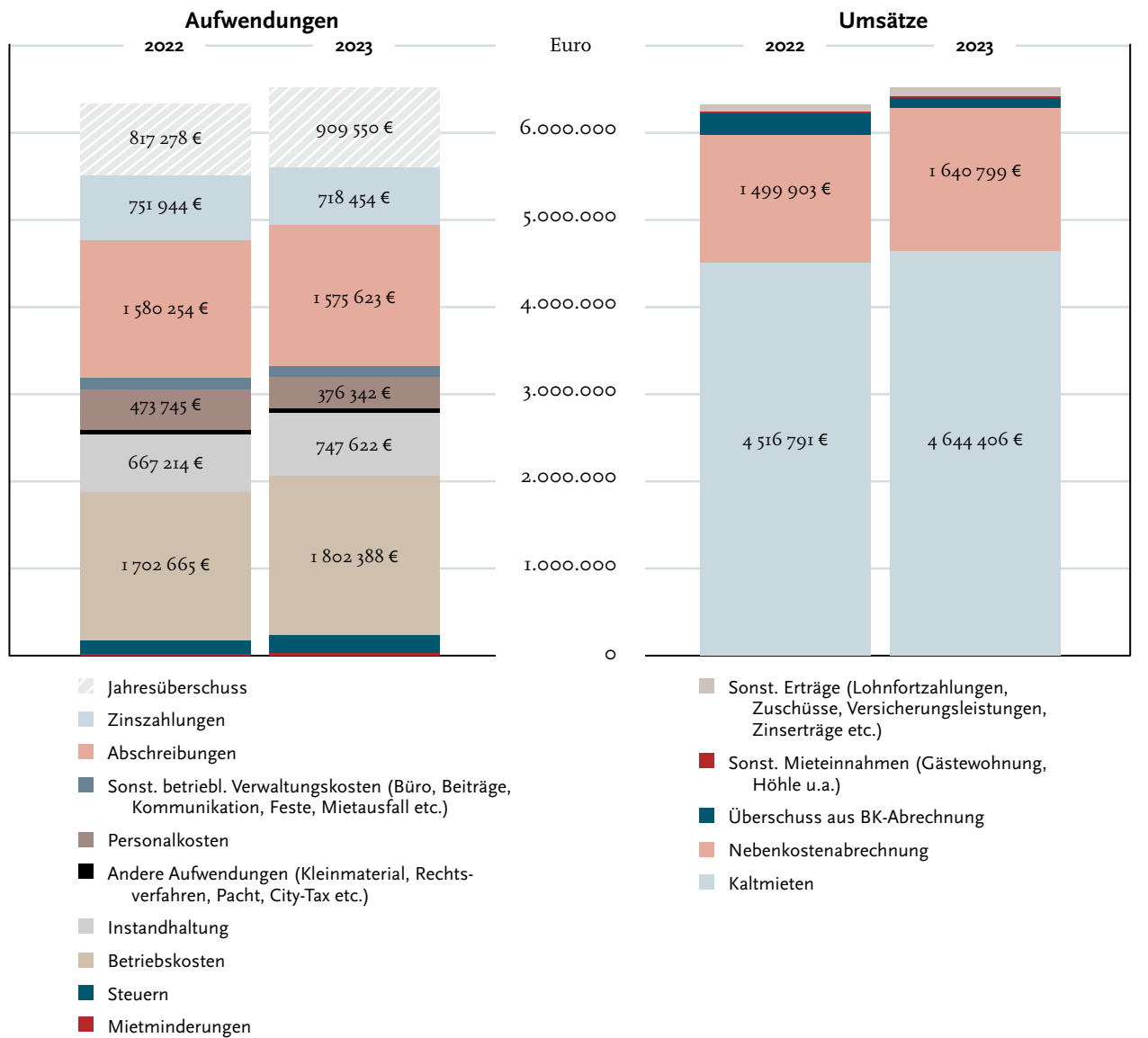
Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2023 mit 376.342 € fast 100.000 € weniger als im Vorjahr (473.745). Während 2022 die Einarbeitungszeit zweier neuer Mitarbeiterinnen zu teilweise doppelten Lohnkosten und eine einmalige Anerkennungszahlung für Bärbel Bock beim Ausscheiden nach 22 Jahren Tätigkeit zu besonders hohen Kosten führte, war 2023 eine Stelle über einen Zeitraum von 2,5 Monaten unbesetzt. 2024 ist also wieder mit höheren Personalkosten zu rechnen. Zudem wurden auch 2023 die Gehälter der Mitarbeiter*innen angehoben, um die höheren Lebenshaltungskosten zumindest teilweise auffangen zu können.

Zum 31. 12. 2023 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.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine Aufwands-



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2022 / 2023

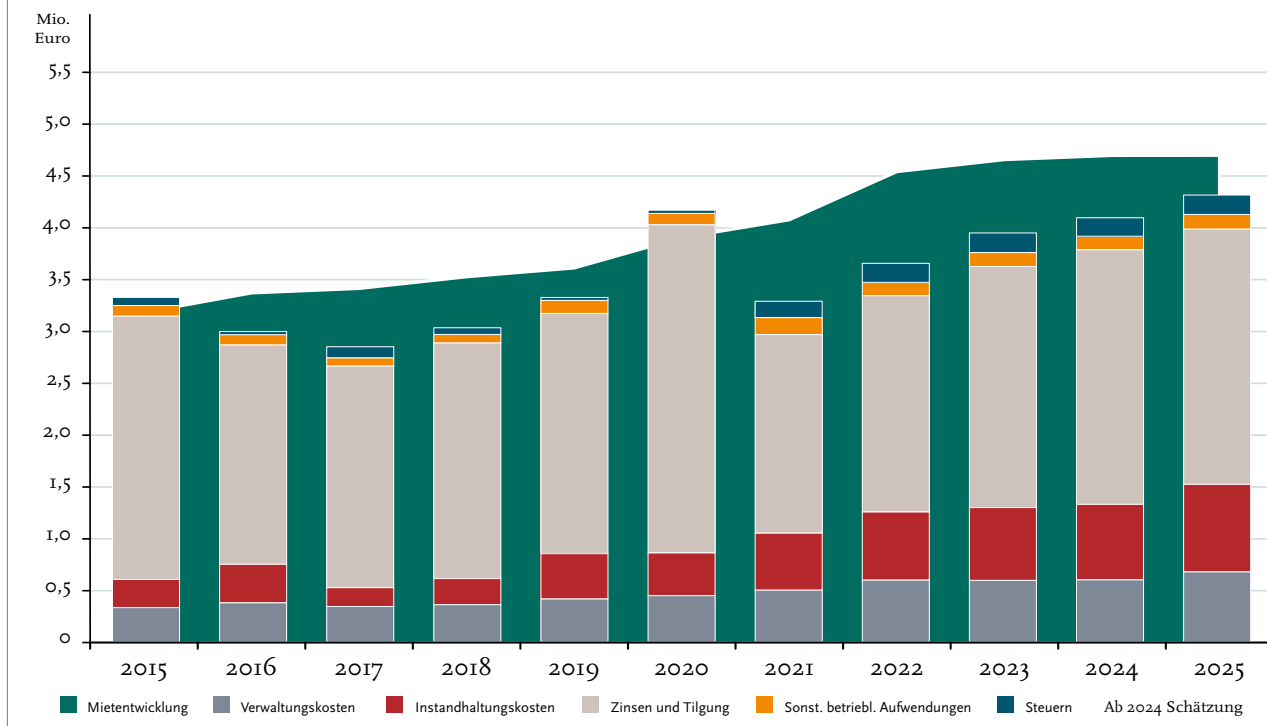
entschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft, deren Höhe von der Mitgliederversammlung 2021 neu beschlossen wurde. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2023 insgesamt 7.465 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2023 inklusive der Aufwendungen für das Personal 490.836 € und damit deutlich weniger als im Vorjahr (603.052 €). Ab 2024 ist wieder mit höheren Kosten zu rechnen, zumal die Gehälter der Mitarbeitenden entsprechend der gestiegenen Lebenshaltungskosten regelmäßig angepasst werden.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2023 mit rund 1.802.388 € erneut deutlich über denen von 2022 (1.702.665 €). Allerdings war der Anstieg nicht mehr ganz so extrem wie 2022, was unter anderem den staatlichen Hilfen und den wieder leicht sinkenden Energiepreisen zu verdanken ist. Dennoch stiegen die Heizkosten 2023 gegenüber 2022 noch einmal leicht an und auch viele andere Posten der Betriebskosten verteuerten sich.

Insgesamt lagen die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten (über alle Bestände gerechnet) 2023 noch einmal ca. 6% über dem Vorjahr, jedoch mit rund 2,45 € pro Monat und Quadratmeter immer noch deutlich niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2022 bereits bei



Entwicklung der Mieteinnahmen vs. größte Ausgabenposten

ca. 3,25 €/m² lag (ohne Aufzug, www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskostenebersicht).

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

CO₂-Kosten und Folgen

Für die CO₂-Kosten, die für die Wärmeerzeugung 2023 von der Genossenschaft getragen werden müssen, wurden 6.000 € zurückgestellt. Obwohl der Häuserbestand der Genossenschaft überwiegend aus Altbauten besteht, liegt der CO₂-Ausstoß im Schnitt bei ca. 18 kg/m² im Jahr und damit im niedrigeren Bereich. Durch die aktuellen und geplanten Sanierungsmaßnahmen kann der CO₂-Ausstoß noch weiter gesenkt werden. Dennoch ist durch den steigenden CO₂-Preis bis 2026 mit einer annähernd doppelt so hohen Belastung der Genossenschaft zu rechnen.

4. Investitionen und Baumaßnahmen

Investitionen

Angesichts der stark gestiegenen Kosten und Zinsen engagierte sich unsere Genossenschaft 2023 weder im Neubau noch im weiteren Bestandserwerb.

Baumaßnahmen

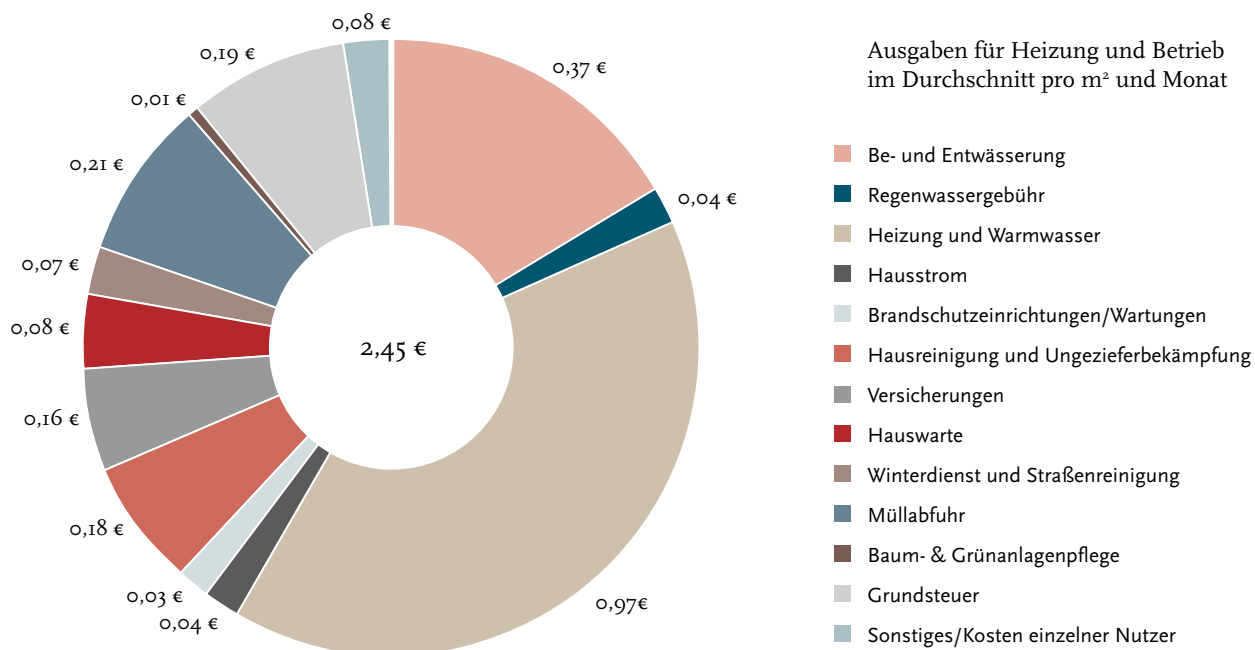
2023 wurden die beiden 2022 bereits begonnenen Sanierungsvorhaben Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche fortgeführt. Leider verzögerten das Auftauchen diverser verdeckter Schäden, damit notwendig werdende Umplanungen sowie die Engpässe in der Baubranche bei beiden Vorhaben den Ablauf, weshalb sie sich noch weit in das Jahr 2024 strecken werden.

Im Fall des Projekts in Schöneiche gab es aufgrund der ungeplanten Kostenerhöhungen eine Bauunterbrechung, bis die Einbringung von wesentlich mehr Eigenkapital und höherer Miete mit der zukünftigen Nutzergruppe geklärt werden konnte. Eine Aufnahme von weiteren Bankkrediten konnte dadurch vermieden werden. Dieses Vorhaben wird voraussichtlich bis Ende 2024 fertiggestellt.

Die Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstr. 29/30 konnte 2023 vollständig und zu den geplanten Kosten durchgeführt werden.

Investitionsplanung

Nachdem auch im Haus Schönhauser Allee 135/135a erhebliche Holzschäden im Dachbereich festgestellt wurden, läuft hier seit Ende 2023 die Planung für eine Komplett-Sanierung



Heizungs- und Betriebskosten 2023

des Hauses inkl. Ausbau des Daches mit insg. 8 Wohnungen. Über die Finanzierung mit Hilfe umfassender öffentlicher Förderung (Neubau- und Modernisierungsförderung) laufen aktuell noch die Verhandlungen.

In der Freiligrathstraße 5 wird 2024 ein schadhafter Bereich des Daches saniert.

Durch die Option auf einen Pachtvertrag für ein attraktives Baugrundstück in Schöneiche bei Berlin durch die Berliner Stadtgüter GmbH eruieren wir aktuell zum einen die Nachfrage, zum anderen die Konditionen, um hier ein Wohnprojekt zu errichten. Gegenüber möglichen Interessentinnen wurde kommuniziert, dass das notwendige Eigenkapital zu 100 % von den Nutzenden kommen müsste. Zudem würde ein Büro für Projektsteuerung mit der Betreuung beauftragt und für die Planungsphase eine Planungsgesellschaft gegründet, um alle finanziellen Risiken auszulagern.

Gründung einer Energiegenossenschaft

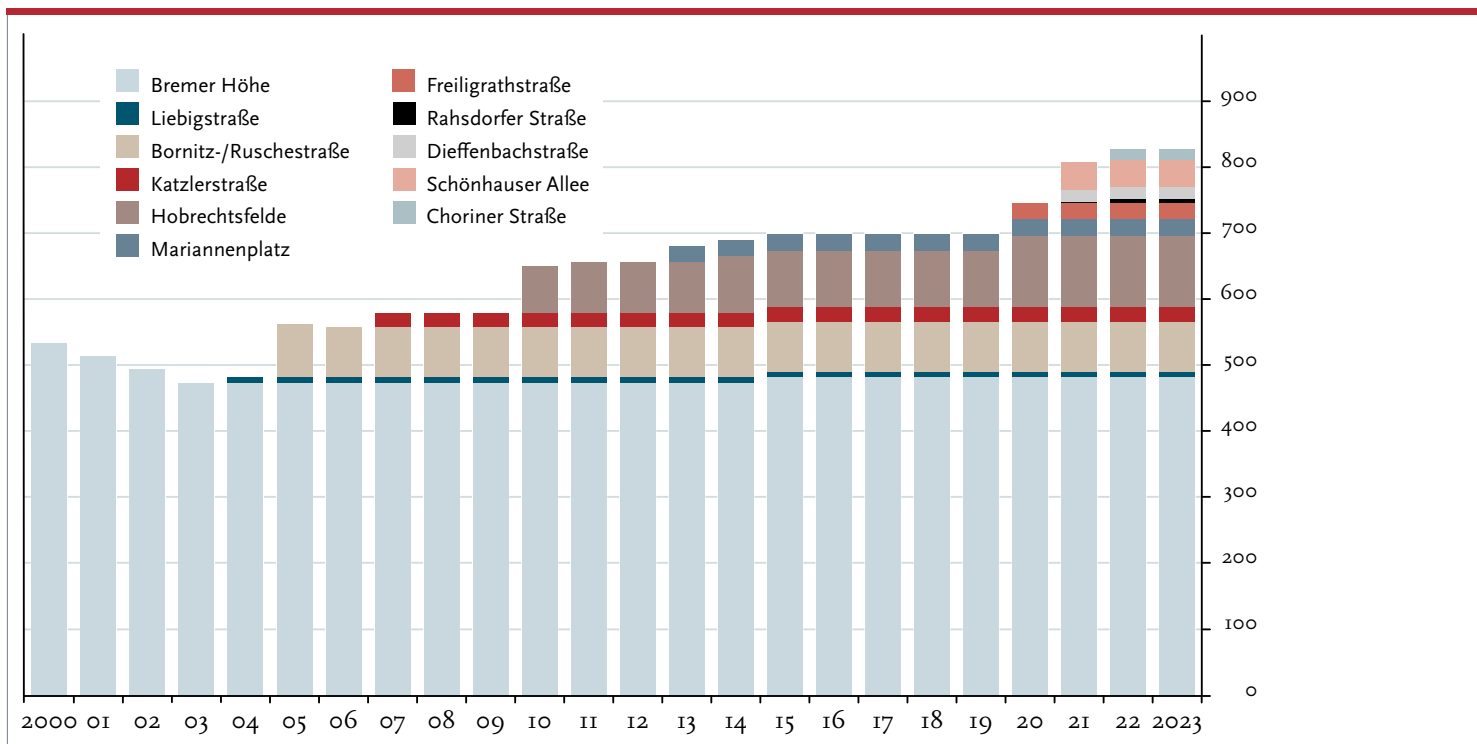
Im November 2023 gelang es nach intensiven Vorbereitungen unter größerer Beteiligung unserer Genossenschaft, zusammen mit 19 weiteren Berliner und Potsdamer Genossenschaften mit der StadtWatt eG eine eigene Energiegenossenschaft zu gründen. Diese soll mittelfristig

die Mieterstromanlagen für ihre Mitglieder planen und betreiben, längerfristig auch weitere Elemente der nachhaltigen Energieversorgung für die Genossenschaften übernehmen. Die WBG „Bremer Höhe“ eG ist mit 8.000 € Anteilen bei der StadtWatt eG eingestiegen.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Bei der gut besuchten Mitgliederversammlung im Juni 2023 wurden u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2022, die Entlastung der Gremien für 2022 sowie der Beitritt zur StadtWatt eG beschlossen. Zudem wurde mit Barbara Bock ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser besteht aktuell aus fünf weiblichen und vier männlichen Mitgliedern.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2023 regelmäßig im Abstand von sechs bis sieben Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden und seine Stellvertreterin über die laufenden Entwicklungen. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt ausgesprochen gut.



Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG

6. Genossenschaftliches Miteinander

Auch 2023 gab es wieder einige genossenschaftliche Aktivitäten: Neben dem Sommerfest Anfang Juli fanden auch Aktivitäten wie die Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und mehrere Hofeinsätze unter Beteiligung vieler Mitglieder statt. Auch die Kinoreihe in der Bremer Höhle wurde wieder aufgenommen. Mit dem Initiativfonds werden weitere Aktivitäten der Mitglieder unterstützt.

2024 wird die Genossenschaft erneut mit den Erträgen aus den Solaranlagen die aktiven Mitglieder zu einer Exkursion einladen, um genossenschaftliche Projekte auch außerhalb Berlins kennenzulernen.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Die aktuell stabilere Preisentwicklung und die sinkende Inflation verleihen Zuversicht, dass die laufenden und anstehenden Sanierungsaufgaben kostendeckend abgeschlossen werden können. Wesentliche oder ungeplante Ereignisse gab es 2024 bisher keine.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich 2023 weiter verschärft. Angesichts hoher Baukosten und Zinsen und vor allem auch des Fachkräftemangels ist das Bauen unwirtschaftlich geworden. Jedes Sanierungsvorhaben wird bereits zu einem sehr beschwerlichen und teuren Unterfangen. Die hohen Anforderungen an die energetische Optimierung der Bestände stellen nicht nur unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen.

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 gut, die erfolgte allgemeine Mieterhöhung trägt den größeren Herausforderungen insbesondere im Instandhaltungs- und Sanierungsbereich Rechnung.

Die anhaltend positiven Jahresergebnisse der letzten Jahre verleihen der Genossenschaft eine stabile Basis für die anstehenden Aufgaben. Die Zahlungsfähigkeit der WBG „Bremer Höhe“ eG war 2023 jederzeit gegeben und kann auch für die Zukunft als zuverlässig beurteilt werden.

Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht.

9. Erfüllung des Satzungszwecks

Die WBG „Bremer Höhe“ eG bietet ihren Mitgliedern in Berlin und in zwei Umlandgemeinden in insgesamt 788 qualitativ guten Wohnungen hohe Mietsicherheit. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen lag Ende 2023 bei 6,19 € /m² und damit weit unter den Mittelwerten des Berliner Mietspiegels. Auch die Nebenkosten sind klar unterdurchschnittlich. So ist das Wohnen in der Genossenschaft für alle Mitglieder dauerhaft erschwinglich.

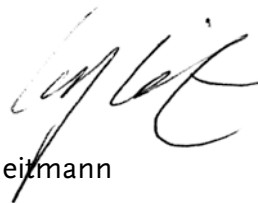
Darüber hinaus fördert die Genossenschaft mit mehreren unkonventionellen Wohnformen und einer ausgeprägten Nachbarschaftskultur die Vielfalt und die Ausrichtung auf soziale Gemeinschaften auf dem Wohnungsmarkt. Damit erfüllt die WBG „Bremer Höhe“ eG nicht nur ihren Satzungszweck, sondern auch eine wichtige Akteursrolle in der Stadtentwicklung.

10. Würdigung

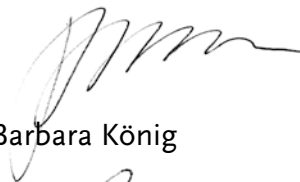
Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Vor allem bei Nicole Körner und Ute Zecke, die hundertprozentig zuverlässig und engagiert die Verwaltung auch unter erschwerten Bedingungen am Laufen halten. Wir bedanken uns bei allen Gremienmitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Berlin, den 18. April 2024

Die Vorstände



Ulf Heitzmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

**Jahresabschluss zum
31. Dezember 2023 der Firma
WBG „Bremer Höhe“ eG Berlin**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

zum 31. Dezember 2023

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 3. April 2024

*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	64.083.734,66			65.351
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.571.689,01			3.646
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	339.380,33			282
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.118,00			75
5. Anlagen im Bau	1.120.453,76			468
6. Bauvorbereitungskosten	67.951,74			12
7. Geleistete Anzahlungen	0,00			1
		69.253.327,50		69.835
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	23.950,00			14
		23.950,00		14
			69.277.281,50	69.849
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.802.388,02			1.703
		1.802.388,02		1.703
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	31.288,28			25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	42.334,24			38
		73.622,52		63
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.583.870,24			2.437
		2.583.870,24		2.437
			4.459.880,78	4.203
C. Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	0
			73.737.162,28	74.052

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.112,90			15
– der verbleibenden Mitglieder	7.030.946,76			6.760
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.030,63			13
		7.060.090,29		6.788
II. Kapitalrücklage		190.528,45		180
III. Ergebnissrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.246.546,85			4.964
2. Andere Ergebnissrücklagen	1.000.000,00			544
		6.246.546,85		5.508
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.919.517,78			1.919
2. Jahresüberschuss	909.549,96			817
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./ 282.906,77			./ 274
4. Einstell. in andere Ergebnissrücklagen	./ 456.401,55			./ 543
		2.089.759,42		1.919
Summe Eigenkapital			15.586.925,01	14.395
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.323.885,42			1.359
		1.323.885,42		1.359
			1.323.885,42	1.359
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	13.759,83			242
2. Sonstige Rückstellungen	42.785,38			152
		56.545,21		394
			56.545,21	394
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	52.089.281,96			53.496
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	2.055.290,32			2.020
3. Erhaltene Anzahlungen	2.021.710,10			1.779
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	316.800,32			251
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	60.419,01			28
6. Sonstige Verbindlichkeiten	178.580,37			278
		56.722.082,08		57.852
			56.722.082,08	57.852
E. Rechnungsabgrenzungsposten			47.724,56	52
			73.737.162,28	74.052

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2023 in Euro	2022 in Euro
1. Umsatzerlöse	6.277.554,44	6.034.081,33
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	99.722,59	232.007,72
3. Sonstige betriebliche Erträge	68.839,82	51.874,90
4. Gesamtleistung	6.446.116,85	6.317.963,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 2.594.042,70	./ 2.414.814,44
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 309.900,63	./ 396.338,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 66.441,24	./ 77.406,53
– davon für Altersversorgung Euro 6.000,00 (Vorjahr: Euro 6.600,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.575.622,99	./ 1.580.254,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 114.494,20	./ 129.307,07
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	5.810,60	4.632,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.326,77	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 718.454,38	./ 751.943,49
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 174.748,12	./ 155.254,63
13. Ergebnis nach Steuern	909.549,96	817.278,03
14. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	909.549,96	817.278,03
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.919.517,78	1.919.517,78
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 282.906,77	./ 273.679,58
17. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	./ 456.401,55	./ 543.598,45
18. Bilanzgewinn	2.089.759,42	1.919.517,78

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse enthält Zuschüsse des Landes Berlin ursprünglich in Höhe von Euro 1.398.000,00 für den Erwerb von zwei Bestandsgebäuden in 2021. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt rätierlich über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren.

4. 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.

5. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:	Euro
bis 1 Jahr:	4.864.802,40 € (Vorjahr: 4.437.081,64 €)
über 1 Jahr:	51.857.279,68 € (Vorjahr: 53.415.073,89 €)
davon über 5 Jahre:	44.946.103,79 € (Vorjahr: 46.153.878,42 €)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 52.089.281,96 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 200.000,00 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 3.871,12 (Vorjahr: Euro 4.761,42).

6. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2023 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

8. Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat der Generalversammlung vor, das erzielte Jahresergebnis in Höhe

von Euro 282.906,77 der gesetzlichen Rücklage gemäß Satzung und einen Teilbetrag in Höhe von Euro 456.401,55 den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen. Der darüber hinausgehende Betrag in Höhe von Euro 170.241,64 soll auf neue Rechnung vorbetragen werden.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 6 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 3 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.

2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2023	918	6.760.100,30
Zugang 2023	28	
Übertragungen	- 5	
Mitglieder zum 31.12.2023	941	7.060.090,29
davon Abgänge zum 31.12.2023	- 3	29.143,53
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2023	938	7.030.946,76

Von den Mitgliedern zum 31.12.2023 wurden insgesamt Euro 7.060.090,29 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 271.343,55 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 255.447,03 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.315.537,32. 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 Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf),
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar-Ing.)

Frau Mandy Cyriax
(Wirtschaftsingenieurin)

Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (bis 27.06.2023)

Herr Cornelius Bechtler (Kaufmann)

Frau Sandra Wiegand-Landgraf
(Dipl.- Betriebswirtin)

Frau Julia Thimm (Philosophin)

Herr Heino Giermann (Journalist)

Herr Conrad Menzel (Texter & Konzepter)

Frau Bärbel Bock (Verwalterin)
(ab 27.06.2023)

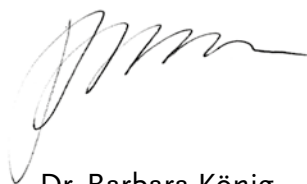
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 8. April 2024

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		52.089.281,96	1.515.402,60
	Vorjahr	53.495.860,23	1.397.176,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.055.290,32	771.890,00
	Vorjahr	2.020.134,07	703.743,75
Erhaltene Anzahlungen		2.021.710,10	2.021.710,10
	Vorjahr	1.778.968,61	1.778.968,61
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		316.800,32	316.800,32
	Vorjahr	251.381,82	251.381,82
Verbindlichkeiten L / L		60.419,01	60.419,01
	Vorjahr	28.274,98	28.274,98
Sonstige Verbindlichkeiten		178.580,37	178.580,37
	Vorjahr	277.535,82	277.535,82
Gesamtsumme		56.722.082,08	4.864.802,40
	Vorjahr	57.852.155,53	4.437.081,64

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 2.021.710,10 (Vorjahr: Euro 1.778.968,61) ausgewiesen.

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
50.573.879,36	44.649.603,79	52.089.281,96	<i>Grundpfandrecht / Mieten</i>
52.098.683,57	45.990.178,42	53.495.860,23	
1.283.400,32	296.500,00	200.000,00	<i>Grundschild</i>
1.316.390,32	163.700,00	293.143,75	
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	
0,00	0,00		
51.857.279,68	44.946.103,79	52.289.281,96	
53.415.073,89	46.153.878,42	53.789.003,98	

Nachhaltig gedruckt mit Eco-Perfect-Dry
Offsetfarbe auf Basis nachwachsender
Rohstoffe, garantiert frei von Kobalt und
Mineralölen auf 100% Recyclingpapier.



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 (Leitbildprozess im Saal in Hobrechtsfelde),
S. 4▼, S. 6▲: Ulf Heitmann; S. 4▲: Julia Witt; S. 5: Claudia
Burger; S. 6▼: Christian v. Steffelin