

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2016

Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015

Die ursprüngliche Übereinstimmung dieses digitalen Berichtsexemplars mit dem Original wird vom Ersteller dieses Dokumentes bestätigt. Spätere Veränderungen des Dokumentes können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das digitale Exemplar steht daher dem Original nicht gleich.

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2016

Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015

digitales Exemplar

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	5
B.	Grundsätzliche Feststellungen	6
	I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	6
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	24
	I. Tätigkeit der Organe	24
	II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	27
	III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risiko- management	29
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2015
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2015
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

digitales Exemplar

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (Stand 01.03.2012)
IDW PS 460	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers (Stand 09.09.2009)
IBB	Investitionsbank Berlin
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
IKS	Internes Kontrollsystem
T€	Tausend Euro

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

Der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. mit Sitz in Berlin hat aufgrund des § 53 i. V. m. § 55 Abs. 1 Satz 1 GenG die gesetzliche Pflichtprüfung bei der Mitgliedsgenossenschaft

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G., Berlin,

im Folgenden auch kurz "Genossenschaft" genannt, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 27. Januar 2016 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

Die Genossenschaft ist nach den in § 267 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen wie eine kleine Kapitalgesellschaft zu behandeln. Die Genossenschaft unterliegt der jährlichen Pflichtprüfung, da die Bilanzsumme zwei Millionen € übersteigt (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GenG).

Die Pflichtprüfung erstreckt sich auch auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dabei sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis der Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) und den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes erstellt wurde.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage 6 beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002" zugrunde. Die Ersatzpflicht von Personen, die fahrlässig gehandelt haben, beschränkt sich gemäß § 62 Abs. 2 GenG auf eine Million € für die Prüfung.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2016, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB i.V.m. § 58 Abs. 1 Satz 2 GenG nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den Vorstand im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Der Vorstand leitet seinen Lagebericht mit den wesentlichen Ereignissen 2015 ein. So betont er den hohen Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Vermietung des Objektes Schönhauser Allee 59 und dem Umzug der Geschäftsstelle in dieses neue Objekt. Die Sanierung des Objektes Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz in Berlin wurde weitergeführt und die des ehemaligen Gutsverwalterhauses in Hobrechtsfelde im Geschäftsjahr 2015 beendet.

Des Weiteren geht der Vorstand im Lagebericht auf die Mitgliederentwicklung im Jahr 2015 ein.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 241 (Vorjahr: T€ 122). Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa Mio. € 3 gestiegen, was im Wesentlichen im Zugang des Objektes Schönhauser Allee 59 begründet liegt. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 20,1 % auf 19,4 % geringfügig verringert, was der Vorstand auf den Fremdfinanzierungsanteil beim Erwerb des Objektes

Schönhauser Allee 59 zurückführt.

Hinsichtlich der Umsatzerlöse aus den kalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2015 stellt der Vorstand im Lagebericht fest, dass diese um T€ 168 auf T€ 3.179 erhöht werden konnten. Die Steigerung ist im Wesentlichen bedingt durch die Gewerbemieteträge aus dem neuen Objekt Schönhauser Allee 59 sowie die zum Oktober 2015 umgesetzte Mieterhöhung von durchschnittlich 5,5 %, die sich ganzjährig im Geschäftsjahr 2016 auswirken wird.

Leerstand bestand über das Gesamtjahr 2015 hinweg weniger als 1 % und war sanierungsbedingt. Mietforderungen bestanden zum Stichtag 31. Dezember 2015 i.H.v. T€ 81 (Vorjahr: T€ 29), die zum großen Teil aus Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung für das Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz resultierten. Die Betriebskosten für 2015 liegen mit monatlich € 2,00 pro m² knapp unter dem Durchschnitt für 2014 (€ 2,02 pro m² und Monat).

Der reguläre Kapitaldienst 2015 (Tilgung und Zinsaufwand) belief sich auf circa Mio. € 2,6, wovon Mio. € 1,22 in die Plan- und Sondertilgung flossen. Für die Finanzierung des Kaufpreises Schönhauser Allee 59 wurde ein Darlehen i.H.v. Mio. € 3 aufgenommen. Überdies wurde für das Sanierungsprojekt ehemaliges Gutsverwalterhaus in Hobrechtsfelde ein Kreditvertrag über T€ 260 geschlossen. Die Sanierungsdarlehen für das Objekt Katzlerstraße 13 wurden zu einem Zinssatz von 2,1 % über zehn Jahre prolongiert. Überdies hat das Volumen der Mitgliederdarlehen auf T€ 887 (Vorjahr: T€ 865) zugenommen.

Im Geschäftsjahr 2015 summierten sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen auf T€ 279, was T€ 91 unter den Aufwendungen für die vorherige Periode 2014 liegt und vom Vorstand damit begründet wird, dass 2015 im Wesentlichen laufende Instandhaltungen und keine Maßnahmen in größerem Umfang durchgeführt worden sind.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Umsetzungsstand der Baumaßnahmen Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz und ehemaliges Gutsverwalterhaus in Hobrechtsfelde, Personalentwicklung und Verwaltungsstruktur einschließlich Genossenschaftswesen.

Im Nachtragsbericht wird als Vorgang von besonderer Bedeutung das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes im Fall der sogenannten Altanschließerbeiträge zur Abwasserentsorgung in Bran-

denburg aufgeführt. Demnach sind die Bescheide aus dem Jahr 2013, die die Genossenschaft für ihre Bestände in Hobrechtsfelde erhalten und beglichen hat, unwirksam. Die Rückzahlung erfolgte im März 2016. Die Durchsetzung der Ansprüche auf Zahlung von Zinsen sowie der angefallenen Rechtskosten steht noch aus.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sieht der Vorstand als durchgängig gegeben und künftig als zuverlässig einschätzbar.

Wesentliche Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€	Umsatz- erlöse	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres- ergebnis
2011	3.839	38.392	7.148	1.487	-118	367
2012	4.056	39.413	8.201	1.575	-859	660
2013	4.196	40.561	8.544	1.576	-1.323	211
2014	4.313	40.926	8.858	1.484	-1.334	122
2015	4.444	44.553	9.164	1.652	-1.362	241

*unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

Die oben angeführten Hervorhebungen werden in Abschnitt D. III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage und des Fortbestandes der Genossenschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und gegebenenfalls der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft vermittelt; dabei haben wir auch zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Der Prüfungsauftrag erstreckt sich gemäß § 53 Abs. 1 GenG auch auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dabei sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Über die vorgenannten Prüfungen wird in Abschnitt E. gesondert berichtet.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Der Vorstand der Genossenschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit von April bis Mai 2016 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und in unserer Geschäftsstelle durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unseren Geschäftsräumen.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 22. Mai 2015. Der hierüber gefertig-

te Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2015 zur Kenntnis gebracht.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, die Jahreskontoauszüge und Saldenmitteilungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Genossenschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns gegenüber vom Vorstand und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns der Vorstand in der berufsmäßigen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Genossenschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 i.V.m. § 336 Abs. 2 S.1 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 53 ff. GenG, soweit zutreffend §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich auswirken, mit hoher Wahrscheinlichkeit hätten erkennen müssen.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufi-

gen Lageeinschätzung der Genossenschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basiert insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie aus Branchenberichten und der einschlägigen Fachpresse bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern,
- weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Genossenschaft haben wir u. a. Grundbuchauszüge in Kopie eingesehen. Die Geschäftsumfangsbestätigungen von den Banken wurden vom Vorstand nicht eingeholt. Saldenbestätigungen als Bestandsnachweis für Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten wurden von uns nicht abgefordert. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen, insbesondere durch Nachvollzug der zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle in Stichproben, vom Bestehen der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt sowie deren überwiegenden Ausgleich im Folgejahr geprüft.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Genossenschaft setzt zur Führung der Bücher das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHaus ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert (Berlin) ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHaus - Hausverwaltungssoftware für Windows Version 4.6 wird durch das Testat vom 21. Januar 2015 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird extern über das Steuerbüro Roland Schubert (Berlin), das ebenfalls die Steuererklärungen für die Genossenschaft erstellt, abgewickelt.

Die Genossenschaft hat kein schriftlich dokumentiertes rechnungslegungsbezogenes IKS eingerichtet. Es liegen dem Genossenschaftszweck und -umfang entsprechende angemessene und durchgeführte Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Die Organisation der Buchführung ermöglicht die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend aufgegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Kontengliederung ist auf dem Kontenrahmen für die Wohnungswirtschaft aufgebaut. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahres ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen (einschließlich Belegwesen, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses (§§ 274 a, 276 und 288 i. V. m. § 336 Abs. 2 Satz 1 HGB) wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 22. September 1970 zuletzt geändert am 17. Juli 2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Genossenschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Genossenschaft vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 i. V. m. § 336 Abs. 2 Satz 1 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung entspricht.

digitales Exemplar

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie er sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft (§ 264 Abs. 2 i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB) vermittelt.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Dem Jahresabschluss der Genossenschaft 2015 wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- Die Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgt linear (§ 253 Abs. 3 HGB).
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.
- Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.
- Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.
- In Höhe eines von der Senatsverwaltung im Jahre 2006 gewährten Zuschusses wurde ein Sonderposten gebildet, der über neun Jahre linear aufgelöst wird. Die jährliche Auflösung erfolgt (letztmalig im Geschäftsjahr 2015) zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang des Jahresabschlusses.

3. Aufgliederungen und Erläuterungen wesentlicher Posten des Jahresabschlusses

a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	31.12.2015 <u>TEUR</u>	31.12.2014 <u>TEUR</u>
Grund und Boden	7.626	7.626
Gebäude	31.208	31.802
Außenanlagen	254	241
Einbauten	<u>54</u>	<u>2</u>
	<u>39.142</u>	<u>39.671</u>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen der Sanierungskosten für die Häuser Hobrechtsfelder Dorfstraße Nr. 39 - 40 und Nr. 45 (T€ 484). In die Außenanlagen Hobrechtsfelde wurden T€ 45 investiert. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.090.

Ausgleichsbeträge, die das Land Berlin nach Abschluss des Sanierungsgebietes Helmholtzplatz für den Bestand Bremer Höhe erhoben hat, wurden 2013 in Höhe von T€ 765 passiviert und 2015 vereinbarungsgemäß um T€ 40 getilgt.

b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

	31.12.2015 <u>TEUR</u>	31.12.2014 <u>TEUR</u>
Grund und Boden	1.232	356
Gebäude	<u>3.280</u>	<u>9</u>
	<u>4.512</u>	<u>364</u>

Per Vertrag vom 22. Oktober 2014 hat die Genossenschaft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 1. Juli 2015. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Aktivierung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für das neue Objekt i.H.v. T€ 4.194.

Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2015 beträgt T€ 47.

c) Anlagen im Bau

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Anlagen im Bau	<u>509</u>	<u>552</u>

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Bauleistungen im Rahmen der Sanierung des Gebäudes Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz in Berlin-Kreuzberg, die in 2015 noch nicht abgeschlossen waren. In das Projekt wurden im Geschäftsjahr 2015 T€ 1.185 investiert, denen ein kostenmindernder Baukostenzuschuss i.H.v. T€ 1.050 gegenübersteht.

d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.739	31.907
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>1.691</u>	<u>865</u>
	<u>35.430</u>	<u>32.772</u>

2015 wurde für den Erwerb des Objektes Schönhauser Allee 59 ein Darlehen i.H.v. T€ 3.000 bei der Berliner Volksbank aufgenommen. Überdies wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von T€ 260 bei der Umweltbank für die Sanierung eines Mehrfamilienhauses in Hobrechtsfelde geschlossen. Dazu sind die restlichen T€ 200 aus dem 2014 über T€ 400 geschlossenen Darlehensvertrag für die Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses von der Umweltbank ausbezahlt worden.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultiert aus der Begebung von Mitgliederdarlehen. Seit 2010 bietet die Genossenschaft den Mitgliedern Mitgliederdarlehen als Geldanlage an. Die Verzinsung ist laufzeitgestaffelt. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Wir weisen darauf hin, dass eine Prüfung der bankrechtlichen Relevanz durch uns nicht erfolgt ist. Die Zinsaufwendungen für Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2015 auf T€ 21 (Vorjahr: T€ 17).

Außerdem enthält der Ausweis einen Teil des Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 800, für den eine Zahlungsvereinbarung bis 30. Juni 2022 abgeschlossen wurde. Die Verzinsung beträgt 1 % p.a. und die Tilgung mindestens T€ 100 p.a.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet.

1. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2015 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2014 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Unter dem langfristig verfügbaren Kapital werden die gesamten, langfristig gewährten Darlehen unabhängig von der Restlaufzeit dargestellt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014:

AKTIVA

	31.12.2015		31.12.2014		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagen	44.539	94	40.912	93	3.627
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	44.553	94	40.926	93	3.627
Vorräte	1.244	3	1.227	3	17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	156	0	164	0	-8
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.400	3	1.391	3	9
Liquide Mittel	1.187	3	1.776	4	-589
	<u>47.140</u>	<u>100</u>	<u>44.093</u>	<u>100</u>	<u>3.047</u>

PASSIVA

	31.12.2015		31.12.2014		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	9.164	20	8.858	20	306
Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	195	1	-195
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgeber	35.430	75	32.773	74	2.657
Langfristiges Fremdkapital	35.430	75	32.968	75	2.462
Steuerrückstellungen	20	0	1	0	19
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	23	0	23	0	0
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.503	5	2.243	5	260
Kurzfristiges Fremdkapital	2.546	5	2.267	5	279
	<u>47.140</u>	<u>100</u>	<u>44.093</u>	<u>100</u>	<u>3.047</u>

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert in erster Linie aus dem Zugang des Objektes Schönhauser Allee 59, Berlin, sowie den fortgeführten Sanierungsmaßnahmen.

Durch die Aufnahme neuer Mitglieder und die Einstellung des Jahresüberschusses in die Rücklagen erhöhte sich das Eigenkapital um T€ 306. Die Eigenkapitalquote verringerte sich dagegen auf Grund der gestiegenen Bilanzsumme geringfügig.

Zur Entwicklung der Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern verweisen wir auf Abschnitt D. II. 3.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren die langfristigen Vermögensgegenstände beinahe vollständig.

Der in 2006 gebildete Sonderposten für einen Sonderzuschuss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Höhe von T€ 1.800, der als Sondertilgung der langfristigen Finanzierung verwandt wurde, ist bis zum Jahr 2015 ertragswirksam aufgelöst worden.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage gibt folgende Kapitalflussrechnung auf Grundlage des Finanzmittelfonds (= Bestand an kurzfristig verfügbaren Mitteln) gemäß DRS 21 Aufschluss:

	<u>TEUR</u>	<u>2015</u> <u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	241	
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.164	
+ Zunahme der Rückstellungen	19	
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-195	
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	-9	
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	<u>1.064</u>	
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		<u>2.284</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-4.791</u>	
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		<u>-4.791</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	65	
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	3.482	
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	<u>-1.629</u>	
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		<u>1.918</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-589
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.776</u>	
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>1.187</u>

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge betreffen die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens (T€ 195).

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit konnte zu 88 % aus den Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Finanzierungstätigkeit gedeckt werden. Dementsprechend sank der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres 2015 um T€ 589.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2015 und 2014 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2015		2014		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.444		4.313		131
Bestandsveränderung	17		-19		36
Andere aktivierte Eigenleistungen	17		0		17
Sonstige betriebliche Erträge	<u>242</u>		<u>549</u>		<u>-307</u>
Betriebsleistung	4.720	100	4.843	100	-123
Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen	-1.452	-31	-1.517	-31	65
Personalaufwand	-230	-5	-183	-4	-47
Abschreibungen	-1.164	-25	-1.092	-23	-72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-107	-2	-457	-9	350
Sonstige Steuern	<u>-115</u>	<u>-2</u>	<u>-110</u>	<u>-2</u>	<u>-5</u>
Betriebsaufwand	<u>-3.068</u>	<u>-65</u>	<u>-3.359</u>	<u>-69</u>	<u>291</u>
Betriebsergebnis	1.652	35	1.484	31	168
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-1.362</u>		<u>-1.334</u>		<u>-28</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	290		150		140
Ertragsteuern	<u>-49</u>		<u>-28</u>		<u>-21</u>
Jahresergebnis	<u>241</u>		<u>122</u>		<u>119</u>

Die Erhöhung der Umsatzerlöse i.H.v. T€ 131 ist im Wesentlichen auf die zum Oktober 2015 durchgeführte Mieterhöhung sowie die Gewerbemietenerträge aus dem neuen Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, zurückzuführen. Die unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Aufwendungszuschüsse wurden planmäßig um T€ 18 (Vorjahr: T€ 31) reduziert.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden 2015 abschließend die Erträge aus der ratierlichen Auflösung des Sonderpostens (T€ 195) erfasst. Der Sonderposten ist damit aufgelöst. Der Unterschied zum Vorjahr resultiert aus den ertragswirksamen Auswirkungen einer steuerlichen

Außenprüfung (T€ 317) für die Geschäftsjahre 2010 - 2012.

Die im Vergleich zum Vorjahr niedriger ausfallenden Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen (T€ -65) resultieren im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für die Instandhaltung. Die Betriebskosten sind geringfügig um T€ 16 auf T€ 1.134 gestiegen.

Überdies sind in den Betriebskosten unverändert zu den Vorjahren Personalaufwendungen für den bei der Genossenschaft angestellten Hauswart in Höhe von T€ 36 (Vorjahr: T€ 36) enthalten, die richtigerweise im Personalaufwand auszuweisen wären.

Die übrigen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung bewegen sich auf Vorjahresniveau.

digitales Exemplar

E. Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG

I. Tätigkeit der Organe

1. Der Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtszeitraum aus drei Mitgliedern. Gemäß § 22 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens drei Mitgliedern und wird vom Aufsichtsrat für die Dauer von drei Jahren bestellt. Die Wiederbestellung ist zulässig.

Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

Die Zusammensetzung im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß. Zwei Vorstände sind hauptamtlich tätig. Mit Herrn Heitmann wurde im Zuge der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2015 und befristet bis zum 31. Dezember 2017, abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag mit Frau Dr. König wurde in Zuge der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat, beginnend am 1. Mai 2016 und bis zum 30. April 2019 befristet, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied ist ehrenamtlich tätig.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Ihr liegt ein Geschäftsverteilungsplan zugrunde, der mit Wirkung zum 1. Juli 2016 aktualisiert wurde.

Der Vorstand behandelte in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat die anstehenden Fragen im Berichtszeitraum und fasste die entsprechenden Beschlüsse, die ordnungsgemäß protokolliert wurden.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde am 10. Juli 2015 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich und satzungsgemäß bestehenden Verpflichtungen nachgekommen.

2. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird durch die Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Er besteht gemäß § 26 der Satzung aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Die Zusammensetzung

im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß.

Die letzte Wiederwahl fand auf der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2015 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 14. Juli 2015.

Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2010 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen Mitgliedern unterschrieben ist.

Der Aufsichtsrat kam im Berichtszeitraum regelmäßig mit dem Vorstand zu gemeinsamen Sitzungen zusammen, auf denen insbesondere besprochen wurden:

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlung,
- Stand Bauprojekt Hobrechtsfelde,
- Stand Bauprojekt Georg-von-Rauch-Haus,
- potentielle neue Sanierungsprojekte,
- Erwerb und Vermietung des Objektes Schönhauser Allee 59,
- Umzug der Geschäftsstelle der Genossenschaft,
- neue Regelung der Belegungsbindung
- Auswertung der Betriebsprüfung des Finanzamtes,
- Mieterhöhungen und Anpassung der Nutzungsgebühren für Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume,
- Auswertung der betriebswirtschaftlichen Situation.

Alle Sitzungen sind ordnungsgemäß protokolliert. Gemeinsame Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat wurden gemäß Satzung gefasst und ordnungsgemäß protokolliert.

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Er hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und den Vorschlag zur Gewinnverwendung geprüft.

Der Aufsichtsrat hat die ihm gemäß GenG und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen.

Die Tätigkeit der Verwaltungsorgane entsprach im abgelaufenen Prüfungsabschnitt den gesetzlichen, satzungsgemäßen und betrieblichen Anforderungen.

3. Die Mitgliederversammlung

Der Termin der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Versammlung wurde form- und fristgerecht einberufen, die Tagesordnung wurde ordnungsgemäß behandelt und das Protokoll satzungsgerecht unterschrieben. Gegenstand der Versammlungen waren die Regularien gemäß § 32 der Satzung.

Die Mitgliederversammlung hat am 18. Juni 2013 die Kreditbeschränkung nach § 49 GenG dahingehend festgesetzt, dass Kredite ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vergeben werden und diese das Zweifache der jeweiligen Pflichtbeteiligung des Mitgliedes nicht überschreiten dürfen.

4. Satzung

Die Satzung entspricht den Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes. Sie wurde im Berichtszeitraum nicht geändert.

5. Mitgliederliste

Die Mitgliederliste enthält gemäß § 30 GenG die erforderlichen Angaben und ist zeitnah geführt.

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Prüfungszeitraum auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	14	31.611,00	1.308,00
Schönhauser Allee 59		9		1.188,08
Liebigstraße 15	9	0	834,22	
Bornitzstraße 25 - 37 u.	75	0	6.365,92	
Ruschestraße 41 - 42				
Katzlerstraße 13	21	1	2.024,92	51,91
Hobrechtsfelde	86	1	5.932,23	144,00
Georg-von-Rauch-Haus	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.405,93</u>	
Summe	652	25	49.174,22	2.691,99

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2015 T€ 29 (Vorjahr: T€ 25). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung betragen per 31. Dezember 2015 T€ 81 (Vorjahr: T€ 29).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung für das Geschäftsjahr 2015 belaufen sich auf T€ 279 (Vorjahr: T€ 369). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr begründet sich darin, dass über die laufende Instandhaltung und Instandsetzung hinaus keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Mit Vertrag vom 1. April 2013 hat die Genossenschaft vom Land das Erbbaurecht an dem Grundstück Mariannenplatz 1 a, Berlin-Kreuzberg, bis Ende 2052 erhalten. Die Genossenschaft ist vertraglich verpflichtet, das aufstehende denkmalgeschützte Georg-von-Rauch-Haus zu sanieren. Im Rahmen des Förderbauprogrammes "Städtebaulicher Denkmalschutz" wird für die Sanierung

durch das Land Berlin über die IBB ein Zuschuss in Höhe von T€ 2.015 zur Vergütung gestellt. Der Förderbetrag wurde auf Antrag der Genossenschaft für zusätzliche Maßnahmen im Brandschutz mit Bewilligungsschreiben der Investitionsbank Berlin vom 19. Juni 2015 um T€ 40 erhöht. Für die geschlossene Finanzierung wurde in 2014 ein Bankdarlehen aufgenommen. 2015 wurden T€ 1.185 investiert. Im Gegenzug wurden T€ 1.050 aus dem Baukostenzuschuss abgerufen und gezahlt. Der durch zwei Brände verursachte Schaden im Dachgeschoss und im Keller des Hauses wurde 2015 vollständig behoben und von der Versicherung reguliert.

Mit Aufhebung des Sanierungsgebietes Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz im Februar 2015 wurden vom Land Berlin Ausgleichsbeträge für den Bestand Bremer Höhe erhoben. Im Rahmen des Vertrages über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages konnte eine Ratenzahlungsvereinbarung bis 2023 abgeschlossen werden. Auf Grundlage des Kaufvertrages für den Erwerb des Objektes Schönhauser Allee 59 wurde ein Ausgleichsbetrag im Dezember 2015 in Höhe von T€ 57 gezahlt.

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

1. Personal

Die Verwaltung der Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin, Prenzlauer Berg, von wo aus der Bestand zentral verwaltet wird.

Der Personalbestand der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 nicht verändert und beträgt zum 31. Dezember 2015 acht Mitarbeiter (drei Verwaltungsangestellte in Voll- oder Teilzeit, drei geringfügig Beschäftigte und zwei Angestellte in der Haustechnik). Darüber hinaus sind zwei angestellte Vorstände hauptamtlich für die Genossenschaft tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied werden für ihre Aufwendungen im Rahmen der Gremientätigkeit entschädigt.

2. Arbeitsablauf und interne Kontrolle

Die Ablauforganisation basiert auf mündlichen Anweisungen und auf betrieblicher Übung. Teilbereiche wurden durch Arbeitsanweisungen geregelt. Baurechnungen und Bauablauf werden durch die beauftragten Architekturbüros und durch den Vorstand geprüft.

Die Mieten-, Mitglieder- und Finanzbuchhaltungen werden durch angestellte Mitarbeiter geführt. Auf Grundlage des Vergleichs von Soll- und Ist-Zuständen mit anschließender Analyse der Abweichungen ist eine entsprechende Planung von Gegenmaßnahmen i. S. eines Risiko-Frühwarn-Systems gegeben. Die kurz- und langfristigen Liquiditätsrechnungen sind plausibel und werden fortgeschrieben.

Im Rahmen der Förder- und Darlehensverträge ist die Genossenschaft verpflichtet, der Investitionsbank Berlin (IBB) und dem Fördergeber jährlich Bericht über die aktuelle wirtschaftliche Situation und die mittelfristige Planungsrechnung zu erstatten. Dieser Verpflichtung wird entsprochen.

Dem Aufsichtsrat werden aussagekräftige Quartalsberichte über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft vorgelegt.

Des Weiteren sind organisatorische Sicherungsmaßnahmen wie Funktionstrennung und Zahlungsermächtigungen Bestandteil des internen Kontrollsystems.

Aufgrund unserer Prüfungshandlungen können wir zusammenfassend feststellen, dass die Genossenschaft über ein der Größe entsprechendes zweckorientiertes System interner Kontrollen verfügt.

3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

Zur Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs verweisen wir auf die Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter Abschnitt D. III.

digitales Exemplar

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, einschließlich der Führung der Mitgliederliste unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 der

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G., Berlin.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere folgende Beurteilung bildet.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt, die Bilanzierungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der gesetzliche Anhang enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2015 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 19,4 % (im Vorjahr 20,1 %).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Abschluss unserer Prüfung gewährleistet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.652 (Vorjahr: T€ 1.484), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -1.362 (Vorjahr: T€ -1.334) und einem Jahresergebnis von T€ 241 (Vorjahr: T€ 122) ab.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen oblie-

genden Verpflichtungen nachgekommen. Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 6. Mai 2016

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Pust
- Wirtschaftsprüfer



digitales Exemplar

digitales Exemplar

Anlagen

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. <u>Anlagevermögen</u>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	2,00			0
		2,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.142.802,07			39.672
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	4.511.689,03			364
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.098,08			19
5. Anlagen im Bau	508.766,47			552
6. geleistete Anzahlungen	1.420,00			23
		44.539.309,89		40.912
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			44.553.261,89	40.926
B. <u>Umlaufvermögen</u>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.244.487,71			1.227
		1.244.487,71		1.227
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	81.411,04			29
2. Sonstige Vermögensgegenstände	71.755,83			128
		153.166,87		157
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.186.751,91			1.776
		1.186.751,91		1.776
			2.584.406,49	3.160
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			2.757,33	7
			<u>47.140.425,71</u>	<u>44.093</u>

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2015

PASSIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- chiedenen Mitglieder	49.892,92			41
- der verbleibenden Mitglieder	3.555.132,89			3.508
- aus gekündigten Geschäftsanteilen Euro 0,00				
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 97.522,87				
		3.605.025,81		3.549
II. Kapitalrücklage		113.837,97		104
III. Ergebn isrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	3.512.952,05			3.308
2. andere Ergebn isrücklagen	71.072,46			86
		3.584.024,51		3.394
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.811.123,76			1.852
2. Jahresüberschuss	240.878,00			122
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage ./.	205.200,18			197
4. Entnahme aus anderen Ergebn isrücklagen	14.596,69			34
		1.861.398,27		1.811
Summe Eigenkapital			9.164.286,56	8.858
B. Sonderposten mit Rücklagenanteil				
I. Sonderposten Sonderzuschuss		0,00		195
			0,00	195
C. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	22.778,52			23
2. Steuerrückstellungen	20.033,00			1
		42.811,52		24
			42.811,52	24
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.738.754,57			31.907
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.691.490,32			865
3. erhaltene Anzahlungen	1.369.375,70			1.321
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.553,22			58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.850,70			103
6. Sonstige Verbindlichkeiten	685.533,47			706
		37.881.557,98		34.960
			37.881.557,98	34.960
E. Rechnungsabgrenzungsposten			51.769,65	56
			47.140.425,71	44.093

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	2015 Euro	2014 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.444.109,06	4.313.136,69
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	17.037,25	./ 19.336,28
3. andere aktivierte Eigenleistungen	16.699,04	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	242.158,75	548.853,19
5. Gesamtleistung	4.720.004,10	4.842.653,60
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.451.774,01	./ 1.516.620,96
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 193.422,23	./ 153.758,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 37.107,15	./ 29.158,37
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.163.791,63	./ 1.091.802,81
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 106.709,83	./ 456.704,16
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.583,04	14.038,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.380.984,74	./ 1.348.510,51
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	404.797,55	260.137,44
13. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 48.772,56	./ 27.683,21
14. sonstige Steuern	./ 115.146,99	./ 110.079,14
15. Jahresüberschuss	240.878,00	122.375,09
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.811.123,76	1.852.007,73
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 205.200,18	./ 197.438,28
18. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	14.596,69	34.179,22
19. Bilanzgewinn	<u>1.861.398,27</u>	<u>1.811.123,76</u>

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB, der Satzung und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage I des Anhangs beigefügten Anlagespiegel.
2. 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 a EStG im Jahr der Anschaffung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2015 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

In Höhe von Euro 203.000,00 werden unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten Altanschießerbeiträge ausgewiesen. Die im Kalenderjahr 2013 erlassenen Bescheide über die Erhebung der Altanschießerbeiträge für den Bestand in Hobrechtsfelde konnten erfolgreich angefochten werden. Die Rückerstattung erfolgte am 25. Februar 2016 in voller Höhe. Entsprechende Abhilfebescheide wurden erlassen.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

3. Die in den unfertigen Leistungen ausgewiesenen Beträge betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit Nennbeträgen angesetzt, die Laufzeiten betragen weniger als ein Jahr

4. Für ein Erwerbsdarlehen wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühr wird auf den Zinsbindungszeitraum des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:
 - Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung
5. Der Sonderposten Sonderzuschuss enthielt einen im Geschäftsjahr 2006 freigegebenen Aufwendungszuschuss der IBB. Der Aufwendungszuschuss betrifft alle drei Bauabschnitte der Modernisierung der Bremer Höhe und wurde in voller Höhe (1,8 Mio €) zur Sondertilgung des Förderergänzungsdarlehens für den 2. Bauabschnitt eingesetzt. Er wurde in einem Zeitraum von 9 Jahren bis zum Kalenderjahr 2015 aufgelöst.
6. 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.
7. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	2.883.313,79 Euro (Vorjahr: 3.376.082,27 Euro)
1 Jahr bis 5 Jahre:	4.666.135,59 Euro (Vorjahr: 3.535.112,70 Euro)
über 5 Jahre:	30.332.108,60 Euro (Vorjahr: 28.085.220,15 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 33.738.754,57 sind durch Grundschulden und Mieten besichert.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 2.800,67 (Vorjahr: Euro 2.196,63).

8. Für die im Geschäftsjahr gezahlten sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2015 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.
9. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Euro 194.550,00 aus der Auflösung des Sonderpostens Sonderzuschuss enthalten.

IV. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2015 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 5 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 2 Vollzeitbeschäftigte in der Hausreinigung und Haustechnik.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2015	680	3.507.944,75
Zugang 2015	27	
Übertragungen	-11	
Mitglieder zum 31.12.2015	<u>696</u>	<u>3.605.025,81</u>
davon Abgänge zum 31.12.2015	<u>- 11</u>	<u>49.892,92</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2015	685	3.555.132,89

Von den Mitgliedern zum 31.12.2015 wurden insgesamt Euro 3.605.025,81 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 55.666,37 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 97.522,87 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.702.548,68. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

In den Abgängen sind Geschäftsguthaben verstorbener Mitglieder in Höhe von Euro 18.424,90 enthalten.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Boxhagener Str. 76/78, 10245 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 Gregor Jekel (Diplom-Geograf), (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)
Frau Ute Zeckel (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 Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler)

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

Berlin, den 07. April 2016



Vorstand

digitales Exemplar

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
31.12.2015

Anlage I zum Anhang des Jahresabschlusses

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Zuführung	Umbuchung	Auflösung	Stand	Stand
	01.01.2015	31.12.2015	Abgang (Zuschüsse)	31.12.2015	01.01.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	01.01.2015	31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Software	18.007,90	0,00	0,00	3.202,73	14.805,17	18.004,90	0,00	3.201,73	2,00	3,00
	18.007,90	0,00	0,00	3.202,73	14.805,17	18.004,90	0,00	3.201,73	2,00	3,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.676.485,37	383.664,53	177.186,82	0,00	52.237.336,72	12.004.939,61	1.089.595,04	0,00	0,00	13.094.534,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	416.537,27	4.170.510,00	23.443,13	0,00	4.610.490,40	52.067,15	46.734,22	0,00	0,00	98.801,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24	0,00	0,00	0,00	281.534,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.560,40	101.896,05	0,00	12.705,48	153.750,97	45.890,00	27.462,37	0,00	12.699,48	60.652,89
5. Anlagen im Bau	551.858,57	134.094,72	-177.186,82	0,00	508.766,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. geleistete Anzahlungen	23.443,13	1.420,00	-23.443,13	0,00	1.420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	53.014.418,98	4.791.585,30	0,00	12.705,48	57.793.298,80	12.102.896,76	1.163.791,63	0,00	12.699,48	13.253.988,91
III. Finanzanlagen										
1. andere Finanzanlagen	13.950,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.950,00	0,00	0,00	0,00	13.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	53.046.376,88	4.791.585,30	0,00	15.908,21	57.822.053,97	12.120.901,66	1.163.791,63	0,00	15.901,21	13.268.792,08
	53.046.376,88	4.791.585,30	0,00	15.908,21	57.822.053,97	12.120.901,66	1.163.791,63	0,00	15.901,21	13.268.792,08
	44.553.261,89	40.925.475,22			44.553.261,89	40.925.475,22			44.553.261,89	40.925.475,22



Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2015

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2015 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2016.

Insgesamt bewegte sich unsere Genossenschaft im Jahr 2015 in ruhigem Fahrwasser. Der 2014 erfolgte Kauf des Gewerbeobjekts Schönhauser Allee 59 mit dem dazugehörigen großen Garten zog 2015 viel Arbeit nach sich: Das Haus musste vollständig vermietet, die Gestaltung des Gartens organisiert und schließlich der Umzug der Geschäftsstelle in das Objekt bewerkstelligt werden.

Parallel lief die Sanierung des Rauch-Hauses am Mariannenplatz 1a weiter und wurde das ehemalige Gutsverwalterhaus in Hobrechtsfelde umfassend erneuert. Der Zusammenschluss mit mehreren anderen jungen Genossenschaften zu einem gemeinsamen Neubauvorhaben und die Suche nach geeignetem Bauland prägten die zweite Jahreshälfte.

In der Bewirtschaftung waren 2015 die im Frühjahr erfolgten Mieterhöhungen und die Vermietung an Flüchtlingshaushalte erwähnenswert.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2015 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 680 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen zu diesem Zeitpunkt 3.507.944,75 €.

Im Laufe des Jahres 2015 nahmen wir 27 neue Mitglieder auf, 11 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere 11 Mitgliedschaften wurden zum 31.12.2015 beendet. Somit verblieben zum 01.01.2016 685 Mitglieder. Mit einigen neuen Mitgliedern wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Durch die Ratenzahlungen lagen die gezahlten Anteile zum 31.12.2015 um 97.523 € unter den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 3.702.549 €.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2015 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 240.878 € und einer Bilanzsumme von 47.140.426 €. Letztere ist gegenüber dem Vorjahr um gut 3 Mio. € gestiegen – eine Steigerung, die vor allem aus dem Erwerb des Hauses Schönhauser Allee 59 herrührt.

Da wir diesen Erwerb mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil realisiert haben (wozu auch die Darlehen unserer Mitglieder zählen) ist unsere bilanzielle Eigenkapitalquote insgesamt gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, sie betrug Ende 2015 19,4 %, während sie 2014 bei 20,1 % lag.

Stellung am Markt

Der Berliner Wohnungsmarkt zeigt inzwischen sehr deutliche Zeichen einer Anspannung, wenn nicht sogar Wohnungsnot. Dementsprechend ist die Nachfrage nach den günstigen und sicheren Wohnungen unserer Genossenschaft sehr hoch. Auf jede der wenigen frei werdenden Wohnungen haben wir auch ohne Werbung mehrere Bewerbungen. Leerstand ist nicht vorhanden. Auch die neu hinzugekommenen Gewerbeeinheiten in dem Objekt Schönhauser Allee 59 konnten 2015 zu Mieten zwischen 11,25 € und 16,50 € pro Quadratmeter vermietet werden. Lediglich in einem Haus in Hobrechtsfelde wurden drei leer stehende Wohnungen aufgrund der 2016 anstehenden Sanierung nicht vermietet.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus den kalten Wohnungs- und Gewerbemieten betragen im Jahr 2015 rund 3.197.000 €, das sind knapp 168.000 € mehr als im Jahr 2014. Darin enthalten ist der neu hinzugekommene Mietertrag für die Schönhauser Allee 59 ab Juli 2015 in Höhe von 68.000 €. Darüber hinaus machten sich die allgemeine Mieterhöhung ab September und die Mietsteigerungen einiger Wohnungen in Hobrechtsfelde nach Sanierung bzw. Neuvermietung bemerkbar. Zur vollen Wirksamkeit kommt die durchschnittlich 5,5%ige Mieterhöhung erst im laufenden Jahr 2016.

Die öffentlichen Aufwendungszuschüsse für die Bestände in Prenzlauer Berg sind planmäßig von ca. 31.000 € 2014 auf rund 13.000 € im Jahr 2015 gesunken; 2016 werden sie nur noch ca. 6.000 € betragen; die letzte Rate mit ca. 1.900 € fließt 2017. Damit hat die Genossenschaft seit der Sanierung der Prenzlauer Berger Bestände rund 3,2 Mio. € Aufwendungszuschüsse erhalten – zusätzlich zu der Investitionszulage und den Baukostenzuschüssen während der Bauphase.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung sind im Jahr 2015 von rund 29.000 € auf ca. 81.000 € gestiegen. Darin enthalten sind hohe Nachforderungen aus Betriebskosten für das Rauch-Haus. Diese werden in Raten ausgeglichen. Es fanden regelmäßige Mahnläufe statt; insgesamt ist die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter gut.

Verbindlichkeiten

Das Volumen der Verbindlichkeiten gegenüber Banken betrug zum 31.12.2015 rund 33,7 Mio. €, das sind ca. 72 % der Bilanzsumme in Höhe von gut 47 Mio. €. 2015 wurden zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 260.000 € für die Sanierung des Gutsverwalterhauses in Hobrechtsfelde neu vereinbart. Zudem floss das Erwerbsdarlehen in Höhe von 3 Mio. € für den Kauf des Objekts Schönhauser Allee 59. Diesen Zugängen gegenüber stehen Tilgungen auf Darlehen in Höhe von 1,2 Mio. €, worin eine Sondertilgung auf eines der Sanierungsdarlehen für die Bornitz- und Ruschestraße in Höhe von 470.000 € enthalten ist. Die Sanierungsdarlehen für das Objekt Katzlerstraße 13 konnten 2015 zu einem günstigen Zins von 2,1 % für weitere zehn Jahre neu festgelegt werden.

Auch 2015 nutzten einige Mitglieder das 2010 eingeführte Mitgliedsdarlehen. Darlehen, deren Laufzeit ablief, wurden überwiegend wieder angelegt. Das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen stieg dadurch bis zum 31.12.2015 um 22.000 € auf 887.490 €. Die Zinszahlungen auf Mitgliedsdarlehen betragen 2015 18.854 €.

Der gesamte Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) einschließlich Aufwandsgebühren der IBB und Zinsen auf die Mitgliedsdarlehen belief sich 2015 auf ca. 2,6 Mio. €. Das entspricht rund 81 % der Einnahmen aus den Kaltmieten. Diese Quote ist aufgrund der Sondertilgung besonders hoch, im laufenden Jahr wird sie voraussichtlich wieder um 70 % liegen.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Mietentwicklung

Die im Frühjahr 2015 erfolgten Mieterhöhungen fanden überwiegend Akzeptanz unter den Mietern und Mitgliedern. Lediglich gegen eine Mieterpartei in Hobrechtsfelde und eine in der Bornitzstraße, jeweils Nicht-Mitglieder, mussten wir ein Verfahren auf Zustimmung zur Mieterhöhung anstrengen.

Die Vermietung des Objekts Schönhauser Allee 59 verlief insgesamt gut. Durch den Einbau eines Sanitärbereichs in eine der Etagen wurde diese teilbar, so dass unsere Geschäftsstelle in eine der geschaffenen Hälften umziehen konnte. Hier sind die Arbeitsbedingungen für unsere MitarbeiterInnen deutlich besser als am alten Standort. Mit einem jährlichen Mietertrag von 184.000 € aus dem Haus haben wir die Erwartungen von 170.000 € aus den Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die dem Erwerb zugrunde lagen, um 8 % übertroffen.

Bis Ende 2015 wurden sieben Wohnungen der Genossenschaft an Flüchtlingshaushalte aus Syrien vermietet. Im Mai 2016 folgen drei weitere Wohnungen. Für diese übernimmt das jeweilige Jobcenter die Mietzahlungen.

Instandhaltung

2015 wurden überwiegend die laufende Instandhaltung durchgeführt, jedoch kaum größere Maßnahmen. Dementsprechend lagen die Kosten für die Instandhaltung mit 278.690 € deutlich unter den rund 370.000 € des Vorjahres. Dieser Betrag wird 2016 wieder steigen, da u.a. eine umfangreichere Dachsanierung in Hobrechtsfelde ansteht. Die laufende Instandhaltung wird auf einem vorausschauend guten Niveau fortgeführt. Dadurch ist der Instandhaltungszustand aller Objekte bis auf die noch nicht sanierten in Hobrechtsfelde als gut zu bezeichnen.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der MitarbeiterInnen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2015 rund 231.000 € und damit etwa 49.000 € mehr als im Vorjahr. Diese starke Erhöhung ist zu einem kleinen Teil Gehaltserhöhungen geschuldet, zum größten Teil jedoch dem Umstand, dass der Vorstand Ulf Heitmann seit Januar 2015 einen Anstellungsvertrag hat. In den vorausgegangenen Jahren war sein Honorar in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbucht, die 2015 um einen entsprechenden Betrag gesunken sind.

Zum 31.12.2015 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Sekretärin, eine Hausverwalterin und eine Buchhalterin, jeweils in Teilzeit mit 30 bis 37 Wochenarbeitsstunden,
- ein Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten mit 13 Wochenstunden,
- ein Hausmeister und eine Hausreinigungskraft jeweils in Vollzeit sowie
- zwei geringfügig Beschäftigte für Reinigungsarbeiten und Übergaben der Gästewohnung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung der Aufsichtsräte wurde durch die Mitgliederversammlung im Juni 2014 leicht erhöht, sie betrug 2015 für alle neun zusammen 3.615,60 €.

Die Verwaltungskosten betragen inklusive der Aufwendungen für das Personal 2015, aber abzüglich der Baubegleitungskosten in Höhe von ca. 17.000 € (andere aktivierte Eigenleistungen) insgesamt ca. 321.000 €. Bezogen auf die 699 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“

eG sind dies 458 € pro Einheit und damit etwas weniger als im Vorjahr. Etwa 85 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung oder die Ausgestaltung des Sommerfestes. Somit entfallen auf die reine Hausverwaltung 374 € pro Einheit und Jahr.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2015 mit ca. 1,13 Mio. € um ca. 16.000 € über denen von 2014, aber nur 7.000 € über denen von 2013. Hinzu kamen noch Grundsteuern in Höhe von ca. 115.000 €. Da sich mit dem Zukauf der Schönhauser Allee 59 die Gesamtnutzungsfläche der Genossenschaft erhöht hat, liegen die durchschnittlichen Betriebskosten mit 2,00 € pro Monat und Quadratmeter noch unter dem Vorjahr mit im Schnitt 2,02 €/m² und ganz erheblich unter dem Berliner Durchschnitt, der laut Berliner Betriebskostenübersicht 2013 bei 2,77 €/m² € lag.

4. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

Baumaßnahmen

2015 wurde der zweite der zwei Bauteile des Georg-von-Rauch-Hauses denkmalgerecht und in Absprache mit den Nutzern saniert. Dach und Fassade wurden umfangreich erneuert bzw. renoviert, ein Teil der Fenster ausgetauscht, ein anderer repariert. Allerdings konnten all diese Maßnahmen erst mit einiger Verzögerung durchgeführt werden, weil zu Jahresbeginn zunächst die Schäden durch die beiden Brandstiftungen Ende 2014 behoben werden mussten.

Im Inneren wurden Bäder saniert und die restlichen Rauchschtütüren eingebaut. Bis auf die denkmalgerechte Restaurierung des Treppenhauses und diverse kleinere Arbeiten wurde das Bauprogramm im Haus und an der Hülle abgeschlossen. 2016 werden noch die Arbeiten im Außenraum wie die Abdichtung im Erdbereich sowie die Erneuerung der Eingangsbereiche und der Wasseranschlüsse durchgeführt. Diese Maßnahmen sollen bis zum August abgeschlossen werden. Von dem Gesamtbauvolumen von ca. 2,8 Mio. € wurden bis Ende 2015 ca. 1,65 Mio. € ausgegeben, davon rund 1,3 Mio. € aus Fördermitteln.

Parallel wurde 2015 in Hobrechtsfelde das ehemalige Gutsverwalterhaus mit zwei Wohnungen denkmalgerecht saniert, die Kosten hierfür lagen bei ca. 323.000 €.

Investitionen

Im Juni 2015 haben wir den Großteil des Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 mit 2.560 m² Grundstücksfläche und einer Mietfläche von 1.188 m² gezahlt, insgesamt 3.225.000 €. Darin enthalten sind 150.000 € für das mit erworbene Inventar. Weitere 800.000 € werden in den nächsten sieben Jahren in Raten gezahlt. Die Nebenkosten inkl. der Grunderwerbssteuer in Höhe von 232.500 €, des Sanierungsausgleichsbetrags in Höhe von 56.600 € und der Umbau- bzw. Herichtungskosten beliefen sich auf weitere rund 390.000 €.

Investitionsplanung

Die Baumaßnahmen am Georg-von-Rauch-Haus sollen im Sommer 2016 abgeschlossen werden. In Hobrechtsfelde wird in diesem Jahr das Vierfamilienhaus Hobrechtsfelder Dorfstraße 5 umfassend saniert und voraussichtlich das Dach der Hobrechtsfelder Dorfstraße 27/28 erneuert.

Aktuell bemüht sich die Genossenschaft zusammen mit fünf weiteren jungen Berliner Wohnungsgenossenschaften darum, auf einem Grundstück gemeinsam Wohnungsneubau realisieren zu

können und ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Ob diese Bemühungen von Erfolg gekrönt sein werden, ist noch ungewiss. Der Baubeginn wäre in jedem Fall nicht vor 2018 zu erwarten.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Die ordentliche Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr wurde satzungsgemäß einberufen und ebenso durchgeführt. Eine zweite Versammlung fand 2015 mangels Themen, die in der genossenschaftlichen Öffentlichkeit von allgemeinem Interesse gewesen wären, nicht statt.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden 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 sehr gut.

6. Genossenschaftliches Miteinander

Durch das große Engagement vieler Mitglieder konnte die Genossenschaft das Objekt Schönhäuser Allee 59 mit seinem großen Garten erwerben. In seither drei Workshops und einem Arbeitseinsatz (weitere folgen) wurde die Inbesitznahme und Gestaltung des Gartens durch die Anwohner diskutiert und schrittweise umgesetzt. Auch erste Konflikte entstanden, konnten aber im Diskussionsprozess gelöst werden.

In Absprache mit dem Aufsichtsrat haben wir im Laufe des Jahres mehrere Wohnungen an Flüchtlingshaushalte vermietet und zusammen mit vielen Mitgliedern mehrere Unterstützungsaktionen durchgeführt, wie Spendensammelaktionen, einen Syrischen Abend, einen Solidaritäts-Flohmarkt etc. Eine Arbeitsgruppe Flüchtlingshilfe entwickelt aktuell weitere Unterstützungsmöglichkeiten.

In den im Januar 2014 ins Leben gerufenen freiwilligen Solidarfonds haben im Jahr 2015 bis zu 28 Mitglieder insgesamt 2.250 € eingezahlt. Kumuliert mit den Zahlungen aus 2014 enthielt der Fonds zum Jahresende 2015 6.821 €. Zurzeit zahlen noch 21 Mitglieder regelmäßig in den Fonds ein, knapp 300 € monatlich. Die Verwendung eines Teils der Mittel für die Subventionierung eines Café-Projektes einer Flüchtlingsfamilie in der Genossenschaft konnte nicht realisiert werden, da das Projekt an den hohen Anforderungen der Lebensmittel-Hygiene-Aufsicht scheiterte. Aktuell gibt es kein Projekt, das gemäß der Nutzungsordnung des Solidarfonds förderungswürdig wäre.

Im September 2015 fand wieder eine Bildungsreise der Genossenschaft statt, zu der die in den verschiedenen Gremien und Arbeitsgruppen aktiven Mitglieder und die MitarbeiterInnen eingeladen waren. 19 Mitglieder sahen sich mehrere interessante Projekte alter und junger Genossenschaften in Leipzig an.

Ebenfalls im Herbst 2015 belebten mehrere Mitglieder die Verkehrs-AG wieder, die das Ziel hat, eine Verkehrsberuhigung in der Gneiststraße zu erreichen. Eine erste Aktion dieser AG wird ein großes Straßenfest am 4. Juni 2016 sein.

Ein paar Mitglieder wurden im Jahr 2015 wegen Aktivitäten abgemahnt, die sich eher gegen das genossenschaftliche Miteinander richten: Diese Mitglieder vermieteten ihre günstigen Wohnungen mit erheblicher Gewinnspanne über entsprechende Internetportale als Ferienwohnungen weiter. Sie wurden über die Illegalität dieser Aktivität unterrichtet und aufgefordert, dies umgehend zu unterlassen. Der Vorstand wird solche Ferienvermietung auch in Zukunft ermitteln und entsprechend ahnden – in letzter Konsequenz folgt die Kündigung des Nutzungsverhältnisses.

7. Ereignisse nach Beendigung des Geschäftsjahrs

Abwasserbescheide

Nach einem Bundesverfassungsgerichtsurteil in einem Fall von Altanschießerbeiträgen zur Abwasserentsorgung in Brandenburg war es eindeutig, dass auch die Beitragsbescheide, die unsere Genossenschaft 2013 für ihre Grundstücke in Hobrechtsfelde erhalten hat, rechtswidrig waren. Dementsprechend konnten wir Anfang März 2016 die Rückzahlung der im Dezember 2013 gezahlten 203.000 € verbuchen. Allerdings haben wir einen Anspruch auf eine 5%ige Verzinsung seit Dezember 2013. Da es sich zusammen mit den Rechtskosten um mehr als 30.000 € handelt, werden wir unsere diesbezüglichen Ansprüche gerichtlich durchsetzen.

Darüber hinaus gab es nach Beendigung des Geschäftsjahrs keine weiteren Ereignisse, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft haben.

8. voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist weiterhin als stabil zu bezeichnen. Die immer angespannter werdende Situation auf dem Wohnungsmarkt erzeugt eine erhebliche Übernachfrage nach den Genossenschaftswohnungen, so dass Leerstand vollständig vermieden werden kann. Das Ertragsniveau versetzt die Genossenschaft dauerhaft in eine handlungsfähige Lage, die eventuelle Risiken abschirmen kann.

Dr. Barbara König wird ab Juli 2016 eine zweite Tätigkeit als Geschäftsbesorgerin des Genossenschaftsforums e.V. aufnehmen, eine Archiv- und Forschungseinrichtung zur Geschichte und den aktuellen Potenzialen von Wohnungsgenossenschaften. Dafür wird sie ihre Tätigkeit als Vorstand der WBG „Bremer Höhe“ etwas reduzieren. Dies wird zum Teil durch den Vorstand Ulf Heitmann kompensiert, zum Teil durch eine Erweiterung des Aufgabenfeldes unseres Mitarbeiters Andreas Döhler. Vorstand und Aufsichtsrat waren sich einig, dass von der engeren Zusammenarbeit mit dem Genossenschaftsforum e.V. positive Effekte für die „Bremer Höhe“ eG zu erwarten sind.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2016 jederzeit gegeben und kann auch für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Auf dem Immobilienmarkt wird es schwierig für die Genossenschaft, neue Projekte zu günstigen Konditionen anzuschieben. Dennoch werden Vorstand und Aufsichtsrat in den kommenden Jahren versuchen, weitere genossenschaftliche Wohnprojekte zu realisieren – ohne dabei den Fokus auf günstiges und sicheres Wohnen ihrer Mitglieder aus den Augen zu verlieren. Risiken für die zukünftige Entwicklung sehen wir nicht.

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.

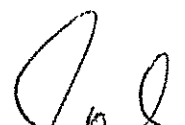
Berlin, den 30.03.2016



Ulf Heitmann
- Vorstand -



Dr. Barbara König
- Vorstand -



Joachim Frank
- Vorstand -

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse**1. Rechtliche Verhältnisse**

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Rechtsform:	eingetragene Genossenschaft
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 27.02.2012
Amtsgericht:	Berlin-Charlottenburg
Gegenstand der Genossenschaft:	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.
Eintrittsgeld:	100,00 €
Geschäftsanteil:	511,29 €
Pflichtanteil:	€ 1.022,58, bei Wohnungsüberlassung € 5.112,90
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt
Nachschusspflicht:	ausgeschlossen
Kündigungsfrist:	zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Zahl der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2015:	685
gezeichnete Geschäftsanteile der verblei- benden Mitglieder zum 31.12.2015:	7.144 (= T€ 3.653)

2. Organe der Genossenschaft

Für den Berichtszeitraum wurden durch Bestellung des Aufsichtsrates folgende Mitglieder in den **Vorstand** berufen:

Dr. Barbara König (hauptamtlich)

Ulf Heitmann (hauptamtlich)

Achim Frank (ehrenamtlich)

Folgende Mitglieder der Genossenschaft gehörten im Berichtszeitraum dem **Aufsichtsrat** an:

Andreas Bachmann Vorsitzender

Gregor Jekel stellvertretender Vorsitzender

Marion Gießke Schriftführerin

Dr. Andreas Bossmann

Mandy Cyriax

Uwe Harberts

Klaus Mindrup

Stefan Tschöpe

Ute Zecke

Mitgliederversammlungen fanden zu folgenden Terminen statt:

30.06.2015:

- Regularien zum Jahresabschluss 31.12.2014
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Beschluss über Beitritt zum Förderverein Helmholtzplatz e.V.
- Beschluss über Beitritt zum wohnbund e.V.
- Beschluss über die teilweise Verwendung von Mitteln aus dem Solidarfonds

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt:	Die Genossenschaft wird beim Finanzamt für Körperschaften III Berlin unter der Steuer-Nr. 29/662/00426 geführt.
Veranlagungen:	Die Veranlagungen wurden bis einschließlich 2014 durchgeführt
Außenprüfungen:	Eine Finanzamtsaußenprüfung endete im Januar 2015 mit einer Neuaufteilung der Anschaffungskosten auf Grundstück und Gebäude beim Erwerb der Gutsanlage in Hobrechtsfelde. Die Ergebnisse der Prüfung wurden bereits im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 berücksichtigt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt“) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



Boxhagener Straße 76,78
10245 Berlin

TEL 030 26 55 12 36
FAX 030 26 55 12 38

pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de

digitales Exemplar