

## **BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG**

gemäß § 53 GenG

in 2020

Wohnungsbaugenossenschaft  
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung  
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019

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 2020

Wohnungsbaugenossenschaft  
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung  
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019

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	23
I.	Tätigkeit der Organe	23
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	26
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risiko- management	27
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	29

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2019
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

digitales Exemplar

**Abkürzungsverzeichnis**

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IBB	Investitionsbank Berlin
IDW PS 450 n.F.	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand: 15.09.2017
IDW PS 460 n.F.	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 09.09.2009
i.H.v.	in Höhe von
IKS	Internes Kontrollsystem
i.V.m.	in Verbindung mit
n.F.	neue Fassung
T€/TEUR	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 2019, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 14. Januar 2020 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 n.F.) und den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes erstellt wurde.

Für die Durchführung des Auftrages 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 2017" 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 2020, 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 Fortbestandes 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 der Mitgliederentwicklung im Jahr 2019 ein. Der Zugang an neuen Mitgliedern (im Saldo +17) liegt im Wesentlichen begründet in der Zulassung der künftigen Nutzer des Gemeinschaftshauses und des Neubaus Hobrechtsfelde zur Mitgliedschaft. In Hobrechtsfelde entstehen zehn Wohnungen im sanierten Altbau und weitere elf Wohnungen im Neubau (Holzbauweise). Der überwiegende Teil der Baumaßnahmen erfolgte im Geschäftsjahr 2019, die Fertigstellung und Übergabe bis zum März 2020. Der Vorstand sieht die geplanten Baukosten von Mio.€ 7,1 mit 3 % nur leicht überschritten.

Die folgenden Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht betreffen die wirtschaftliche Entwicklung. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 62 ab und weicht damit deutlich von den Ergebnissen der Vorjahre ab, was vor allem in den gestiegenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten gründet. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa Mio. € 3,23 gestiegen, was der Vorstand im We-

sentlichen auf die Investitionen in Hobrechtstfelde zurückführt.

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2019 liegt unverändert zum Vorjahr bei 22 % und somit nach Einschätzung des Vorstandes auf gutem Niveau. Für die Sanierungs- und Neubauvorhaben in Hobrechtstfelde wurden Darlehen über T€ 4.750 (einschließlich durchgereichter KfW-Mittel) bei der Umweltbank aufgenommen, die in 2019 sukzessive abgerufen wurden (T€ 3.450).

Der Bestand der von Mitgliedern eingeworbenen Darlehen ist weiter auf T€ 1.558 gestiegen. Insgesamt wurden 2019 T€ 497 von Mitgliedern angelegt, wovon T€ 224 auf die Wiederanlage ausgelaufener Darlehen entfallen. Die im Geschäftsjahr für die Mitgliederdarlehen aufgelaufenen Zinsen summieren sich auf T€ 28.

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2019 konnten im Geschäftsjahr auf T€ 3.594 (Vorjahr: T€ 3.526) ausgeweitet werden, was größtenteils auf die für alle vier Jahre geplanten und zum September 2019 durchgeführten Mieterhöhungen zurückzuführen ist. Der Vorstand sieht in den Mieterhöhungen eine Notwendigkeit, um die steigenden Kosten im Instandhaltungs- und Verwaltungsbereich zu kompensieren. Die vollständige und ganzjährige Auswirkung der Mieterhöhungen in 2020 ist durch das in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung in Berlin (MietenWog Bln) eingeschränkt. Dies betrifft die Bestände der Genossenschaft, die nicht der Mietpreisbindung unterliegen. Der Vorstand beziffert die Mindereinnahmen auf T€ 37 pro Jahr.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 mit T€ 439 deutlich über dem Niveau des Vorjahres bewegen (T€ 257), was ein deutliches Zeichen dafür ist, dass bei Teilen des Bestandes knapp 20 Jahre seit der letzten umfangreichen Modernisierung vergangen sind. Hinzu kommt der mitunter hohe Aufwand für die Wiederherrichtung von Wohnungen, die lange vermietet waren, sowie die Baukostensteigerungen. Mit dem Ziel, alle Objekte auf einem guten Instandhaltungsniveau zu halten, plant der Vorstand in den nächsten Jahren einen stetig wachsenden Instandhaltungsaufwand ein.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Personalentwicklung (Anpassung der Gehaltsstruktur an den Tarif der Wohnungswirtschaft, Einführung betriebliche Altersversorgung, unveränderter Personalbestand), gestiegene Verwaltungskosten (€ 594 pro Einheit und Jahr), Betriebskosten (durchschnittlich € 2,03 pro m<sup>2</sup> und Monat), Gremienzusammensetzung und -zu-



sammenarbeit sowie Genossenschaftswesen.

Im Nachtragsbericht thematisiert der Vorstand neben dem Inkrafttreten des MietenWog Bln die Corona-Pandemie. Diese wird laut Ansicht des Vorstandes voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Einnahmesituation der Genossenschaft zeitigen, namentlich steigende Mietausfälle insbesondere bei den Gewerbemieter. Der Vorstand berücksichtigt die Folgen bereits in der Anpassung der Investitionsplanung (zeitliche Streckung von geplanten Sanierungsmaßnahmen in Hobrechtsfelde) und stellt weitere Maßnahmen unter den Vorbehalt noch zu führender Verhandlungen mit den Mietern, Banken und öffentlichen Stellen.

Davon abgesehen wird die wirtschaftliche Situation als weiterhin stabil erachtet. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft beurteilt der Vorstand als durchgängig gegeben und trotz gewachsener Herausforderungen auch 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
2015	3.839	38.392	7.148	1.487	-118	367
2016	4.730	43.751	9.372	1.530	-1.384	123
2017	4.829	42.857	9.721	1.760	-1.384	316
2018	4.846	42.272	10.188	1.697	-1.453	205
2019	4.859	46.098	10.896	1.503	-1.428	62

\*unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

Die oben zusammengefassten Eckdaten 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 2019 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 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 ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt. Die Prüfung hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden 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 Prüfungsauftrages.

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 in der Zeit vom 31. März 2020 bis zum 3. April 2020 in unseren Geschäftsräumen durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 25. April 2019. Der hierüber gefe-

tigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2019 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 von der Geschäftsführung und den zur Auskunft benannten Mitarbeiterinnen 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 über die im Lagebericht beschriebenen Ereignisse hinaus 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 n.F.).

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen 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 Mitarbeiterinnen 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

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 Rechnungsvorschriften 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 4.8 wird durch das Testat vom 30. März 2017 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 2019 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses (§§ 274a, 276 und 288 i. V. m. § 336 Abs. 2 Satz 1 HGB) wurde weitgehend 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 Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt ein zutreffendes Bild 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.

Ohne unser Urteil einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass wir folgende lageberichts-fremde Bestandteile nicht geprüft haben:

- Absatz 2 der zusammenfassenden Vorbemerkungen (Seite 1)
- Abschnitt 6 (Seite 6)

## **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 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.

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

	31.12.2019 <u>TEUR</u>	31.12.2018 <u>TEUR</u>
Grund und Boden	7.463	7.423
Gebäude	28.228	29.314
Außenanlagen	252	292
Einbauten	<u>33</u>	<u>39</u>
	<u>35.976</u>	<u>37.068</u>

Die Zugänge innerhalb des Grund und Bodens betreffen eine Teilfläche in Hobrechtsfelde (Hobrechtsfelder Dorfstraße 1-6). Demgegenüber stehen summierte Abschreibungen i.H.v. T€ 1.132.

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

	31.12.2019 <u>TEUR</u>	31.12.2018 <u>TEUR</u>
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	<u>2.941</u>	<u>3.026</u>
	<u>4.174</u>	<u>4.258</u>

Der Posten betrifft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, und die Objekte in der Dorfstraße 24 und 25a in Hobrechtsfelde. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2019 beträgt T€ 84.

**c) Anlagen im Bau**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Anlagen im Bau	<u>5.647</u>	<u>579</u>
	<u>5.647</u>	<u>579</u>

Die Investitionen betreffen die Sanierung des Gemeinschaftshauses (Dorfstraße 24) und die dazukommenden drei Neubauten in Hobrechtsfelde. Die Baumaßnahmen wurden im März 2020 abgeschlossen.

**d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern**

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.111	31.554
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>1.900</u>	<u>1.760</u>
	<u>36.011</u>	<u>33.314</u>

Ende 2018 wurden für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand Hobrechtsfelde Darlehensverträge i.H.v. T€ 4.750 mit der Umweltbank abgeschlossen. Beginnend im Geschäftsjahr 2019 erfolgt der sukzessive Abruf (T€ 3.450) über die Bauzeit. Im Übrigen erfolgte die Tilgung im Geschäftsjahr 2019 planmäßig (T€ 895).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern befinden sich Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 1.333 (Vorjahr: T€ 1.077). Die Verzinsung ist laufzeitgestaffelt. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Zusätzlich enthält der Posten die gebundenen Mitgliederdarlehen zum Erwerb des ehemaligen Bundeswehrvereinsgebäudes (Schönhauser Allee 59) in Höhe von T€ 226. Die Laufzeiten der 30 endfälligen Einzelverträge betragen zehn Jahre, der Zinssatz 1,2 %. Die Zinsaufwendungen für alle Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2019 auf T€ 28 (Vorjahr: T€ 24).

Außerdem enthält der Ausweis einen Teil des restlichen Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 342 inklusive aufgelaufener Zinsen, für den im Kaufvertrag eine Zahlungsvereinbarung bis 30. Juni 2022 vereinbart wurde. Die Verzinsung beträgt 1 % p.a. und die Tilgung mindestens T€ 100 p.a. In 2019 wurden T€ 117 getilgt.

### **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 2019 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2018 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 2019 und 31. Dezember 2018:

## AKTIVA

	31.12.2019		31.12.2018		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0	1	0	0
Sachanlagen	46.083	94	42.257	92	3.826
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>46.098</b>	<b>94</b>	<b>42.272</b>	<b>92</b>	<b>3.826</b>
Vorräte	1.286	3	1.225	3	61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie					
Rechnungsabgrenzungsposten	117	0	109	0	8
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>1.403</b>	<b>3</b>	<b>1.334</b>	<b>3</b>	<b>69</b>
Liquide Mittel	1.627	3	2.257	5	-630
	<b>49.128</b>	<b>100</b>	<b>45.863</b>	<b>100</b>	<b>3.265</b>

## PASSIVA

	31.12.2019		31.12.2018		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	10.896	22	10.188	22	708
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
und anderen Kreditgebern	35.978	73	33.283	73	2.695
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>35.981</b>	<b>73</b>	<b>33.286</b>	<b>73</b>	<b>2.695</b>
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	23	0	22	0	1
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34	0	31	0	3
Übrige Verbindlichkeiten und					
Rechnungsabgrenzungsposten	2.194	5	2.336	5	-142
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2.251</b>	<b>5</b>	<b>2.389</b>	<b>5</b>	<b>-138</b>
	<b>49.128</b>	<b>100</b>	<b>45.863</b>	<b>100</b>	<b>3.265</b>

Bezüglich der Entwicklung des Sachanlagevermögens sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verweisen wir auf Abschnitt D.II.3 dieses Berichtes.

Im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen der neuen Mitglieder und Nutzer des neu entstehenden Bestandes in Hobrechtsfelde im Zusammenspiel mit dem positiven Jahresergebniss 2019 konnte das Eigenkapital um T€ 708 gesteigert werden. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen T€ 4.582 (Vorjahr: T€ 3.931).

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

digitales Exemplar

## 2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung erstellt:

	<u>TEUR</u>	<u>2019 TEUR</u>	<u>2018 TEUR</u>
Periodenergebnis	62		205
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.253		1.257
+ / - Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1		-29
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	4		-22
- / + Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-25		20
- / + Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-142		62
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9		0
+ Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.428		1.453
+ Ertragsteueraufwand	12		39
- Ertragsteuerzahlungen	-60		-60
= <b>Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<u>2.542</u>	<u>2.925</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0		-2
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.088		-674
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	1		1
= <b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<u>-5.087</u>	<u>-675</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	677		406
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-31		-139
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	3.450		0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.010		-970
+ Saldo Ein-/Auszahlungen aus Mitgliederdarlehen	255		256
- Gezahlte Zinsen	-1.429		-1.454
= <b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<u>1.912</u>	<u>-1.901</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<u>-633</u>	<u>349</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2.226</u>		<u>1.877</u>
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<u>1.593</u>	<u>2.226</u>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>			
+ Zahlungsmittel		1.627	2.257
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		<u>-34</u>	<u>-31</u>
		<u>1.593</u>	<u>2.226</u>

### 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2019 und 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2019		2018		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.859		4.846		13
Bestandsveränderung	62		-72		134
Sonstige betriebliche Erträge	<u>11</u>		<u>60</u>		<u>-49</u>
Betriebsleistung	4.932	100	4.834	100	98
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.762	-36	-1.515	-31	-247
Personalaufwand	-288	-6	-281	-6	-7
Abschreibungen	-1.253	-25	-1.257	-26	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-126</u>	<u>-3</u>	<u>-84</u>	<u>-2</u>	<u>-42</u>
Betriebsaufwand	<u>-3.429</u>	<u>-70</u>	<u>-3.137</u>	<u>-65</u>	<u>-292</u>
Betriebsergebnis	1.503	30	1.697	35	-194
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-1.428</u>		<u>-1.453</u>		<u>25</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	75		244		-169
Ertragsteuern	<u>-13</u>		<u>-39</u>		<u>26</u>
Jahresergebnis	<u><u>62</u></u>		<u><u>205</u></u>		<u><u>-143</u></u>

Innerhalb der Umsatzerlöse ist die Erhöhung der Sollmietenerlöse (T€ +68) im Wesentlichen zurückzuführen auf die bestandsweite zum 1. September 2019 durchgeführte Mieterhöhung.

Die im Vergleich zum Vorjahr merkliche Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ +247) resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen i.H.v. T€ 439 (Vorjahr: T€ 257) sowie den höher ausgefallenen Aufwendungen für Betriebskosten (T€ +58).

## **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 vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2020 durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2018 und befristet auf die Bestelldauer, abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag mit Frau Dr. König wurde im Zuge der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat, beginnend am 1. April 2019 und bis zum 31. März 2022 befristet, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied ist nebenamtlich tätig.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Ihr liegt ein Geschäftsverteilungsplan zugrunde, der mit Wirkung zum 1. Januar 2018 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 2018 wurde am 16. August 2019 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich, satzungsgemäß und gemäß Geschäftsordnung 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 17. Juni 2019 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates in unveränderter Zusammensetzung erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 25. Juni 2019.

Der Aufsichtsrat hat sich am 11. September 2018 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen amtierenden Mitgliedern per Unterzeichnung anerkannt worden ist.

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

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlung,
- laufende und potentielle Bau-, Sanierungs- und Erwerbsprojekte,
- Mieterhöhungen,
- Mitgliederdarlehen,
- Mitarbeitervergütung,
- Bestellung, Anstellung und Vergütung der Vorstandsmitglieder,
- betriebswirtschaftliche und organisatorische Fragen.

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

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Ausweislich seines Prüfberichtes vom 29. Mai 2019 an die Mitgliederversammlung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 und den Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung geprüft.

Der Aufsichtsrat hat die ihm gemäß GenG, Satzung und gemäß Geschäftsordnung obliegenden

Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen.

### **3. Die Mitgliederversammlung**

Der Termin und die Gegenstände der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlung sind 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 per 31. Dezember 2019 auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	22	31.609	2.716
Liebigstraße 15	9		834	
Bornitzstraße 23 - 37 u.				
Ruschestraße 41 - 42	79		6.366	
Katzlerstraße 13	22	0	2.077	
Hobrechtsfelde	86	1	6.710	144
Georg-von-Rauch-Haus	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.406</u>	<u>    </u>
Summe	656	23	50.002	2.860

### 2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2019 T€ 6 (Vorjahr: T€ 14). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2019 T€ 29 (Vorjahr: T€ 37).

### 3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2019 belaufen sich auf T€ 439 (Vorjahr: T€ 257).

Für die sukzessive Sanierung des Bestandes Hobrechtsfelde einschließlich Außenanlagen und Neubau wurden im Geschäftsjahr 2019 T€ 5.068 investiert.

### **III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement**

#### **1. Verwaltung und Personal**

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

Der Personalbestand der Genossenschaft besteht zum 31. Dezember 2019 aus vier Mitarbeitern (Verwaltungsangestellte in Voll- oder Teilzeit) sowie fünf geringfügig Beschäftigten. Darüber hinaus sind zwei angestellte Vorstände hauptamtlich und ein Vorstandsmitglied ehrenamtlich 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 im Sinne 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 und dem Geschäftsumfang nach angemessenes sowie zweckorientiertes System interner Kontrollen verfügt.

### **3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes**

Zur Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes 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 2019 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 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 steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Lageberichtsfremde Teile haben wir teilweise nicht geprüft.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 22 % (im Vorjahr 22 %).

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.503 (Vorjahr: T€ 1.697), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -1.428 (Vorjahr: T€ -1.453) und einem Jahresergebnis von T€ 62 (Vorjahr: T€ 205) ab.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Die Unternehmenstätigkeit im Berichtszeitraum entspricht dem satzungsmäßigen Gegenstand der Genossenschaft. Die Genossenschaft verfolgt durch ihre Geschäftstätigkeit einen zulässigen Förderzweck nach § 1 Abs. 1 GenG, indem sie die Wirtschaft ihrer Mitglieder fördert. Unsere Prüfung gemäß § 58 Abs. 1 S. 3 GenG hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 21. April 2020

**Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.**

  
Christian Post  
- Wirtschaftsprüfer



digitales Exemplar

**Anlagen**



Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2019

**AKTIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	712,00			1
		712,00		1
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.975.821,07			37.068
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.173.739,31			4.258
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.542,28			26
5. Anlagen im Bau	5.647.484,19			579
6. geleistete Anzahlungen	0,00			44
		46.083.121,09		42.257
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			46.097.783,09	42.272
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.286.265,01			1.225
		1.286.265,01		1.225
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	28.840,37			36
2. Sonstige Vermögensgegenstände	85.996,13			69
		114.836,50		105
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.626.863,55			2.257
		1.626.863,55		2.257
			3.027.965,06	3.587
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			2.494,88	4
			<u>49.128.243,03</u>	<u>45.863</u>

Wohnungsbau genossenschaft "Bremer Höhe" e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2019

**PASSIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.338,70			13
- der verbleibenden Mitglieder	4.582.365,48			3.931
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.090,32			19
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 56.418,88				
		4.601.794,50		3.963
<b>II. Kapitalrücklage</b>		141.838,64		135
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>				
1. gesetzliche Rücklage	4.338.568,85			4.138
2. andere Ergebnismrücklagen	0,00			5
		4.338.568,85		4.143
<b>IV. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.947.170,84			1.935
2. Jahresüberschuss	62.341,45			205
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 200.951,23			./ 214
4. Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen	5.376,00			21
		1.813.937,06		1.947
<b>Summe Eigenkapital</b>			10.896.139,05	10.188
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>				
1. Steuerrückstellungen	327,00			0
2. Sonstige Rückstellungen	26.730,53			25
		27.057,53		25
			27.057,53	25
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.111.323,31			31.554
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.899.890,32			1.760
3. erhaltene Anzahlungen	1.437.923,01			1.429
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.323,67			124
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.217,43			160
6. Sonstige Verbindlichkeiten	494.574,03			605
		38.182.251,77		35.632
			38.182.251,77	35.632
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			22.794,68	18
			49.128.243,03	45.863

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.  
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	2019 Euro	2018 Euro
1. Umsatzerlöse	4.859.130,89	4.846.283,20
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	61.594,93	./ 71.729,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	11.002,27	60.170,98
4. Gesamtleistung	4.931.728,09	4.834.724,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.762.402,63	./ 1.515.458,51
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 238.191,20	./ 236.177,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung Euro 4.050,00 (Vorjahr: Euro 0,00)	./ 49.673,94	./ 44.650,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.253.157,88	./ 1.256.703,37
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 125.783,88	./ 84.803,78
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.364,34	1.064,77
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.429.246,96	./ 1.453.629,71
11. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 12.294,49	./ 39.108,40
12. Ergebnis nach Steuern	62.341,45	205.257,36
13. Jahresüberschuss	62.341,45	205.257,36
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.947.170,84	1.934.901,90
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 200.951,23	./ 214.015,93
16. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	5.376,00	21.027,51
17. Bilanzgewinn	1.813.937,06	1.947.170,84

## Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

### Anhang für das Geschäftsjahr 2019

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und wird unter der Registernummer 569B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg geführt.

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

Aufwendungen für Grundsteuer und Übernachtungssteuer wurden wie im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

#### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 EStG im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2019 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

3. In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.
4. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	3.440.156,55 Euro (Vorjahr: 3.173.057,22 Euro)
über 1 Jahr:	34.742.095,22 Euro (Vorjahr: 32.458.427,22 Euro)
davon über 5 Jahre:	27.999.811,02 Euro (Vorjahr: 26.403.518,55 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 34.111.323,31 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert.

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

Verbindlichkeiten aus Mietausfallrisiko sowie Kauttionen wurden erstmalig unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden dabei zur Vergleichbarkeit angepasst.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 2.663,41 (Vorjahr: Euro 3.108,35).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2019 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.
6. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

### III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 6 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 5 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

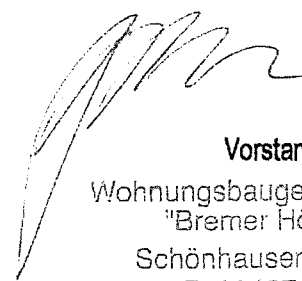


	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2019	752	3.931.447,58
Zugang 2019	27	
Übertragungen	-8	
Mitglieder zum 31.12.2019	<u>771</u>	<u>4.601.794,50</u>
davon Abgänge zum 31.12.2019	<u>-2</u>	<u>19.429,02</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2019	769	4.582.365,48

Von den Mitgliedern zum 31.12.2019 wurden insgesamt Euro 4.601.794,50 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 638.892,10 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 152.453,84 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 4.754.248,34. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

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 Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler), (stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)  
Frau Ute Zecke (Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)  
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)  
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)  
Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)  
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)  
Herr Robin Jahnke (Autor)

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

Berlin, den 10. März 2020

    
**Vorstand**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
"Bremer Höhe" eG  
Schönhauser Allee 59  
D-10437 Berlin  
Telefon 030 / 446 776 0  
Telefax 030 / 446 776 20

digitales Exemplar

## Anlage I

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeit	insgesamt	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	34.111.323,31 31.553.566,74	1.319.243,41 923.029,84	32.792.079,90 30.630.536,90	27.882.411,02 26.336.618,55	34.111.323,31 31.553.566,74	Grundpfandrecht/ Bürgerschaft/Mieten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.899.890,32 1.760.165,32	274.575,00 356.975,00	1.625.315,32 1.403.190,32	117.400,00 66.900,00	0,00	
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.437.923,01 1.428.934,92	1.437.923,01 1.428.934,92	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	159.323,67 123.619,12	159.323,67 123.619,12	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L (Vorjahr)	79.217,43 160.312,69	79.217,43 160.312,69	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	494.574,03 604.885,65	169.874,03 180.185,65	324.700,00 424.700,00	0,00 0,00	0,00	
<b>Gesamtsumme (Vorjahr)</b>	<b>38.182.251,77</b> 35.631.484,44	<b>3.440.156,55</b> 3.173.057,22	<b>34.742.095,22</b> 32.458.427,22	<b>27.999.811,02</b> 26.403.518,55	<b>34.111.323,31</b> 31.553.566,74	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.432.922,97 (Vorjahr: Euro 1.423.922,97) ausgewiesen.



## Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2019



### Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 1. 1. bis 31. 12. 2019 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2020.

Das Jahr 2019 war für die WBG „Bremer Höhe“ vor allem durch zwei Themen geprägt. Der politische Hasardeur-Akt des so genannten Mietendeckels, der profitgierige Vermieter auf dem Wohnungsmarkt eingrenzen soll, praktisch aber vor allem solche Vermieter trifft, die sozialverträgliche Mieten verlangen, beschäftigte uns sehr.

Positiv war hingegen das gute Voranschreiten unseres Bauvorhabens „Gemeinschaftshaus“ in Hobrechtsfelde, das im Frühjahr 2020 bezugsfertig geworden ist.

Das Betriebsergebnis für das Jahr 2019 unterscheidet sich von denen der vergangenen Jahre durch einen erheblich geringeren Gewinn.

Das liegt vor allem an den deutlich gestiegenen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Die im Sommer 2019 durchgeführten Mieterhöhungen sollten hier einen Ausgleich erreichen.

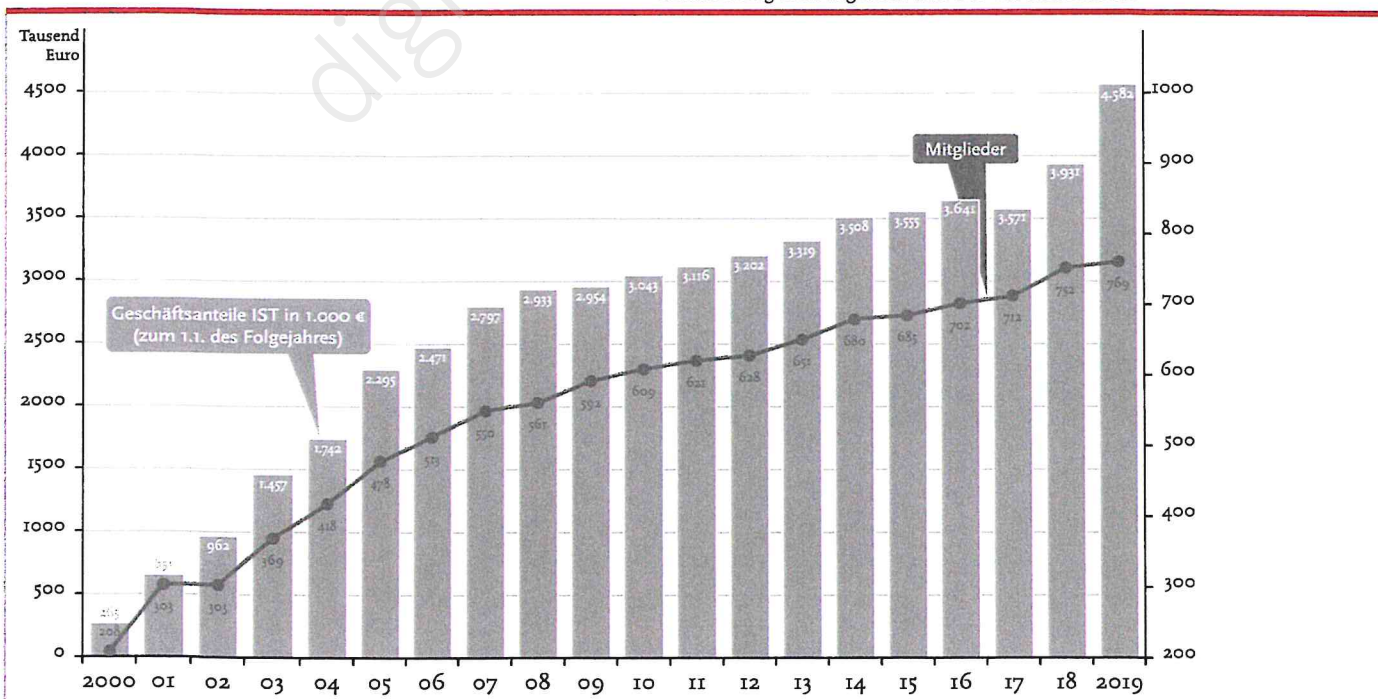
Zu den einzelnen Punkten:

#### 1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 1. 1. 2019 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 752 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsguthaben der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 3.931.448 €.

Im Laufe des Jahres 2019 nahmen wir 27 neue Mitglieder auf, 8 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Zudem wurden 2 Mitgliedschaften zum 31. 12. 2019 beendet.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Zum 1. 1. 2020 verblieben somit **769** Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 4.582.365 € eingezahlt hatten. Der deutliche Zuwachs gegenüber dem Vorjahr ist größtenteils durch die hohen Anteilzahlungen der Mitglieder begründet, die in das Projekt Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde zogen.

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

### Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2019 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 62.341 € und einer Bilanzsumme von 49.128.243 €. Im Anstieg von ca. 3,27 Mio. € gegenüber dem Vorjahr spiegelt sich die Erhöhung des Anlagevermögens durch das Bauvorhaben Gemeinschaftshaus inkl. der Neubauten wider.

### Verbindlichkeiten

Zugleich stiegen jedoch auch die Verbindlichkeiten durch die für das Projekt aufgenommenen Darlehen. Zum 31. 12. 2019 betrug das Volumen der gesamten Verbindlichkeiten rund 38,2 Mio. € und lag damit trotz planmäßiger Tilgungen in Höhe von gut 1 Mio. € um ca. 2,6 Mio. € höher als im Vorjahr.

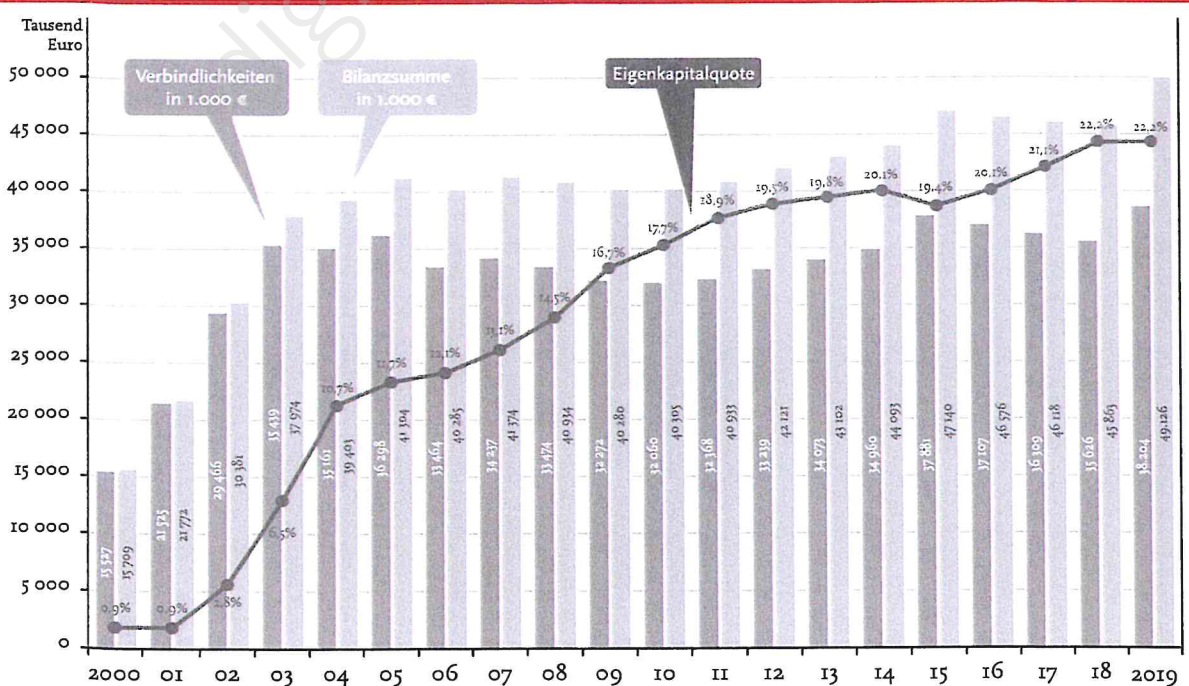
Für das Vorhaben Gemeinschaftshaus wurden 2018 neue Darlehen der Umweltbank und der KfW in Höhe von 4,75 Mio € abgeschlossen, von denen im Laufe des Jahres 2019 3,45 Mio. € in Anspruch genommen wurden. Der Rest wurde 2020 ausgezahlt.

2019 gaben uns zudem 27 Mitglieder neue Mitgliedsdarlehen in Höhe von insgesamt 496.700 €. Davon kamen 223.700 € aus Darlehen, deren Laufzeit ablief und die wieder angelegt wurden. Das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen stieg dadurch bis zum 31. 12. 2019 auf 1.558.190 €. Die Zinsaufwendungen für die zum Jahresende 138 laufenden Mitgliedsdarlehen betragen 28.195 €. Um das Risiko des Ausfalls von Mitgliederdarlehen zu minimieren (sog. Klumpenrisiko), gilt seit Anfang 2020 eine Annahmehbegrenzung für Mitgliedsdarlehen bei 100.000 € pro Mitglied.

Alle Verbindlichkeiten zusammen betragen Ende 2019 wie im Vorjahr knapp 78 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 49,1 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** blieb mit ca. **22 %** ebenfalls stabil und auf einem guten Niveau.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung sind von 36.587 € 2018 auf 28.840 € im Jahr 2019 gesunken. Ein größerer Teil der Forderungen ent-

Bilanzsumme, Verbindlichkeiten und Eigenkapital



stand, weil in Todesfällen von Mietern keine Erben gefunden wurden oder diese das Erbe ausschlugen und die Wohnung lange nicht geräumt werden konnte. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter\*innen weiterhin als sehr gut bezeichnet werden.

### 3. Bewirtschaftung und Betrieb

#### Umsatzentwicklung

Das knappe Jahresergebnis zeigt die Notwendigkeit für die Genossenschaft, in regelmäßigen Abständen die Mieterträge zu erhöhen, um die stetig steigenden Kosten im Instandhaltungs- und Verwaltungsbereich auszugleichen. Wie geplant sprach die WBG „Bremer Höhe“ eG auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels von 2019 moderate Mieterhöhungen für den größten Teil der Nutzungsverhältnisse aus, die zum September 2019 wirksam wurden. Die Umsätze aus Kaltmieten betragen im Jahr 2019 3.593.625 € und damit 67.976 € mehr als im Jahr 2018.

Im vollen Umfang werden sich die Mieterhöhungen erst 2020 bemerkbar machen – allerdings eingeschränkt durch das im Februar 2020 in Kraft getretene Berliner Mietengesetz (MietenWoG Bln). Zwar gibt es in der Genossenschaft auch nach den Erhöhungen kein einziges Mietniveau, das nach der Definition

des MietenWoG Bln überhöht wäre, dennoch ist die Genossenschaft gezwungen, in ca. einem Fünftel ihrer Wohnmietverhältnisse die Erhöhungsbeträge von 2019 nicht mehr anzunehmen.

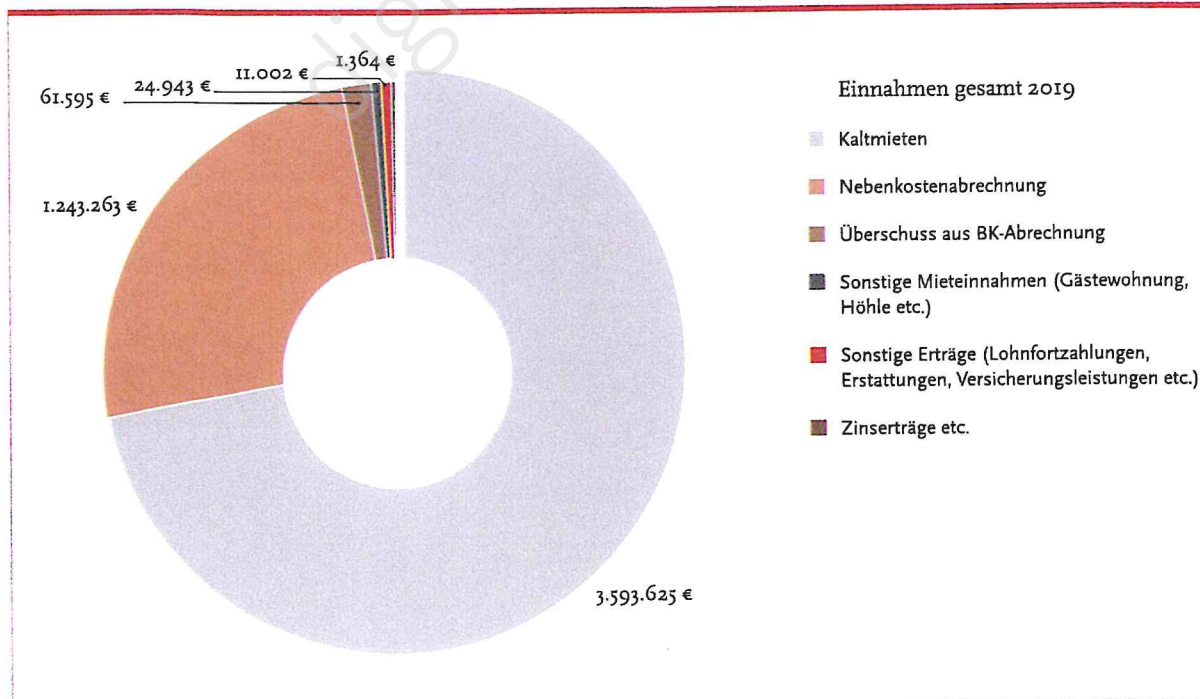
#### Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung fielen 2019 mit 438.841 € sehr viel höher als im Vorjahr aus (256.855 €). Es zeigt sich deutlich, dass annähernd 20 Jahre nach der umfassenden Sanierung der Wohnanlage Bremer Höhe der Reparaturbedarf steigt. Fenster müssen überarbeitet, Treppenhäuser nach und nach saniert, Dächer instandgehalten, Sanitärarmöbel ausgetauscht werden etc.. Hinzu kommen teilweise hohe Aufwendungen, wenn Wohnungen in manchen Fällen nach jahrzehntelanger Nutzung durch eine Mietpartei freigezogen werden.

Dabei macht sich insgesamt bemerkbar, dass die Baukosten in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Kleinteilige Instandsetzungsarbeiten sind hiervon besonders betroffen.

Um den Instandhaltungszustand aller Objekte dennoch auf einem guten Niveau zu halten, rechnen wir in den nächsten Jahren mit einem stetig wachsenden Aufwand.

Entstehung der Unternehmensleistung



**Personalentwicklung und Verwaltungskosten**

Auch 2019 wurden Gehaltserhöhungen vorgenommen und für mehrere Mitarbeiterinnen Vereinbarungen über betriebliche Altersvorsorge getroffen. Das Ziel ist, in ein paar Jahren die Gehälter auf das Niveau des Tarifs der Wohnungswirtschaft zu bringen. Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter\*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2019 287.865 € und damit gut 7.000 € mehr als im Vorjahr (280.829 €).

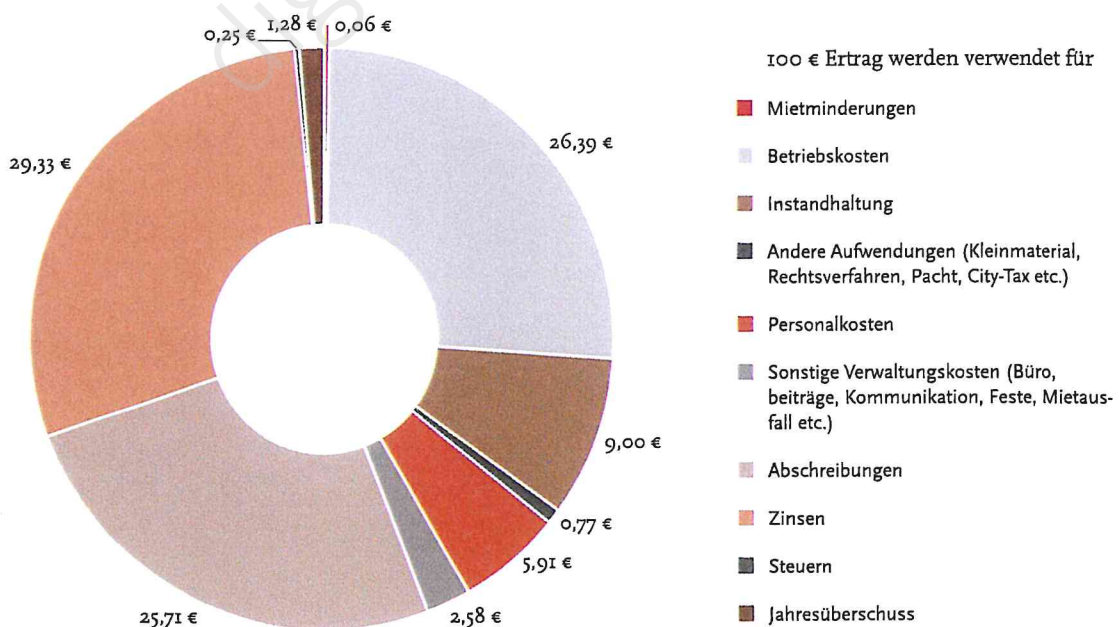
Zum 31. 12. 2019 beschäftigte die Genossenschaft unverändert 12 Mitarbeiter\*innen:

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2019 4.152 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2019 inklusive der Aufwendungen für das Personal insgesamt ca. 413.649 € und damit deutlich mehr als im Vorjahr (365.632 €). Die höheren Kosten sind neben allgemeinen Steigerungen u. a. der Erstellung der Festschrift zum 20jährigen Bestehen der Genossenschaft, aber auch knapp 6.000 € Gebühr für die Grundschuldeintragung geschuldet, die im Rahmen der Finanzierung des Bauvorhabens Hobrechtsfelder Dorfstraße 24 anfiel. Bezogen auf die 697 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies rund 594 € pro Einheit. Nimmt man die 21 neuen Wohnungen des Projektes Gemeinschaftshaus hinzu, reduziert sich diese Zahl auf 576 €. Schätzungsweise rund 120 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung, die Repräsentation nach außen oder die Ausgestaltung des Sommerfestes.

Verwendung der Unternehmensleistung



### Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2019 mit rund 1,29 Mio. € ca. 58.000 € über denen von 2018. Die Steigerung ist allgemeinen Kostensteigerungen sowie nur zweijährig anfallenden Kosten wie Lüfter- und Feuerlöscherwartungen zu verdanken. Die Kosten zur Erzeugung von Wärme sind hingegen stabil geblieben. Die durchschnittlichen Betriebskosten (über alle Bestände gerechnet) lagen 2019 mit 2,03 € pro Monat und Quadratmeter um ca. 12 Cent über dem Ergebnis des Vorjahres (1,94 €/m<sup>2</sup>), jedoch über ein Drittel niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2017 bei ca. 3,12 €/m<sup>2</sup> lag (ohne Aufzug, [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen)). Vor allem die durchschnittlichen Heizkosten waren mit 0,67 € pro m<sup>2</sup> und Monat sehr niedrig.

## 4. Baumaßnahmen und Investitionen

### Baumaßnahmen

Das Ende 2018 begonnene Bauvorhaben Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde wurde 2019 mit voller Kraft umgesetzt. Der Altbau des Gemeinschaftshauses wurde umfassend denkmalgerecht saniert und zehn sehr unterschiedliche und nach den Wünschen der künftigen Bewohnerhaushalte geschnittene

Wohnungen darin gebaut. Im Altbau wurden zudem ein großer Gemeinschaftsraum eingerichtet und der Tanzsaal saniert.

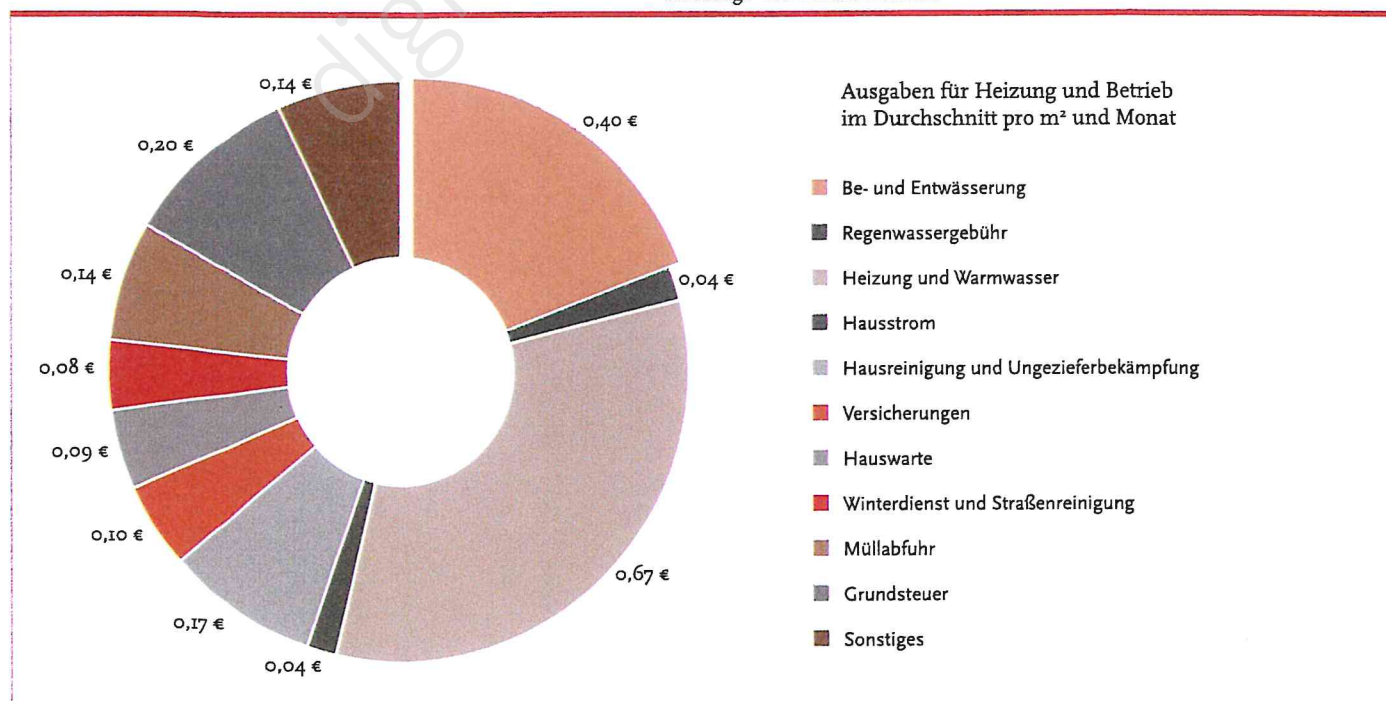
Auf dem Grundstück wurden zudem in Holzbauweise drei Häuser mit insgesamt weiteren elf Wohnungen errichtet. Die Bauten gingen gut voran, die Sanierung des Altbaus war zum Jahresende 2019 bereits weitgehend fertiggestellt. Bei den Neubauten gab es Probleme mit einzelnen Gewerken, insbesondere Metallbau, weshalb es hier zur Verzögerung der Fertigstellung um zwei Monate kam. Alle 21 Wohnungen konnten dennoch im März 2020 ihren zukünftigen Nutzer\*innen übergeben werden.

Noch liegen nicht alle Schlussrechnungen vor, aber das Gesamtergebnis ist absehbar: Die ursprünglich geschätzten Baukosten von 7,1 Mio. € werden um ca. 3,5% und damit nur unwesentlich überschritten.

### Investitionsplanung

Die bisherige Planung sah vor, 2020 zwei weitere der für Hobrechtsfelde typischen Viertelhäuser energetisch zu sanieren. Wegen der COVID-19-Pandemie werden hier jedoch zunächst nur die dringend erforderlichen Maßnahmen zur Gebäudeentwässerung erfolgen und eventuell eine leerstehende Wohnung

Heizungs- und Betriebskosten



saniert, während die weiteren Maßnahmen auf das Jahr 2021 verschoben werden.

### 5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Die ordentliche Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr wurde satzungsgemäß einberufen und ebenso durchgeführt.

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 wie gewohnt ausgesprochen gut.

### 6. Genossenschaftliches Miteinander

Auch 2019 pflegte die Genossenschaft das gute Zusammenleben und gemeinschaftliche Aktivitäten ihrer Mitglieder. Im Gemeinschaftsraum wurden regelmäßige Veranstaltungen wie der Handarbeitstreff und der „Höhlenflohmarkt“ fortgeführt. Viele Mitglieder engagieren sich bei der gemeinsamen Pflege der Höfe und Gärten, für die Bienen, bei der Verkehrs-AG oder in den anderen Gremien der Genossenschaft. Das Sommerfest war wieder ein großer Erfolg, an dem viele Mitglieder beteiligt waren.

Eine neue Ordnung für die Arbeit der Schlichtungskommission wurde erarbeitet und von der Mitgliederversammlung beschlossen. Allerdings gab es auch 2019 nur wenige Schlichtungsfälle.

Sehr erfolgreich war die Werbeaktion für den genossenschaftsinternen Solidarfonds. Insbesondere die Option, im Zuge der Mieterhöhung die Mietzahlungen aufzurunden, hat eine größere Gruppe von Mitgliedern genutzt. So zahlten Ende 2019 73 Mitglieder regelmäßig in den Solidarfonds ein, monatlich kommen aktuell ca. 561 € zusammen. Der Fonds wuchs bis zum 31.12.2019 um 4.175 € auf insgesamt 21.171 € an.

Im Herbst 2019 nutzte die Genossenschaft wieder die Zwei-Jahreseinnahmen aus der Vermietung von Dächern für Photovoltaik, um die engagierten Mitglieder zu einer Studienreise einzuladen. 25 Mitglieder nutzten die Gelegenheit, die genossenschaftliche Seite des Ruhrgebiets kennenzulernen.

### 7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Das Berliner Gesetz zur Mietenbeschränkung, kurz MietenWoG Bln, ist am 23.2.2020 in Kraft getreten. Es zwingt uns, in Teilen der Bestände die 2019 erfolgten Mieterhöhungen nicht mehr zu fordern und führt zu einer Verringerung der Einnahmen von jährlich ca. 37.000 €. Auch zukünftige Erhöhungsspielräume sind eingeschränkt. Noch ist unklar, ob das Gesetz Bestand haben wird.

Auch die Corona-Pandemie wird erhebliche Auswirkungen auf die Einnahmensituation der Genossenschaft haben. Wir müssen mit deutlich steigenden Mietausfällen, insbesondere bei den Einnahmen aus Gewerbemieten, rechnen. Wie diese mittelfristig kompensiert werden können, muss in Verhandlungen mit den betroffenen Mieter\*innen, den finanzierenden Banken und den öffentlichen Stellen eruiert werden.

### 8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

#### Stellung am Markt

2019 war erneut von einer widersprüchlichen Situation geprägt: Einerseits herrschte weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, so dass es keinerlei Leerstandsprobleme oder Vermietungsschwierigkeiten gab. Andererseits hat sich die beinahe aussichtslose Situation, an Bauland für weitere Vorhaben zu kommen, nicht verbessert. Im Gegenteil werden die Möglichkeiten, neue Vorhaben zu realisieren, durch den so genannten Mietendeckel für Genossenschaften noch weiter eingeschränkt. Das trotz der vielen Kritik und auch von uns geäußerten Zweifel an der Rechtmäßigkeit beschlossene Berliner MietenWoG Bln schränkt die Hand-

lungsspielräume vor allem auch der Vermieter ein, deren Miethöhen nutzerorientiert und bezahlbar sind. Die begleitenden wohnungspolitischen Maßnahmen haben hierfür bisher keinen adäquaten Ausgleich geschaffen.

#### Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist durch die genannten äußeren Einflüsse „Mietendeckel“ und Corona-Krise in Mitleidenschaft gezogen. Zwar ist die wirtschaftliche Basis weiterhin als stabil zu bezeichnen. Jedoch ist gegenüber den bisherigen Planungen mit deutlichen Ertragseinbußen zu rechnen. Der Vorstand wird diese durch effiziente Steuerung der Instandhaltungsmaßnahmen, durch die Nutzung des anhaltend niedrigen Zinsniveaus bei der Umschuldung von Darlehen, durch strenge Kostenkontrolle sowie Nutzung der gegebenenfalls von Bund und Land zur Verfügung gestellten Hilfen ausgleichen. Noch anstehende Sanierungsmaßnahmen insbesondere in Hobrechtsfelde werden zeitlich gestreckt. Weitere Neubauvorhaben werden in der aktuell angespannten Situation nicht geplant.

Ein Projekt können wir aber voraussichtlich dennoch umsetzen: den Erwerb des Wohnhauses Freiliggrathstraße 5 in Kreuzberg. Die Eigentümer des Gründerzeitaltbaus mit 25 Wohneinheiten wollen verkaufen, dabei aber die Wohnsicherheit „ihrer“ Mieter\*innen nicht gefährden. Deshalb boten sie diesen an, zu einem fairen Preis an eine Genossenschaft zu veräußern. Die Mieter\*innen kamen im Dezember 2019 auf die WBG „Bremer Höhe“ eG zu und erklärten sich bereit, den Erwerb durch den Beitritt zur Genossenschaft und die Zeichnung vergleichsweise hoher Anteile zu unterstützen. Durch die Gewährung eines zinsfreien Kredits von 3,88 Mio. € durch die Investitionsbank (IBB) im Rahmen der Genossenschaftsförderung des Landes Berlin ist gewährleistet, dass die Kosten des Erwerbs durch die Erträge aus dem Haus gedeckt werden können und die Gesamtgenossenschaft kaum belastet wird.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2019 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Herausforderungen für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht.

#### 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 10. April 2020

Die Vorstände

  
Ulf Heilmann

  
Dr. Barbara König

  
Joachim Frank

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

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 27.02.2012
Registergericht:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Satzung:	vom 27.01.2000, letzte Änderung 20.06.2011
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.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Geschäftsanteil:	€ 511,29
Pflichtbeteiligung:	€ 1.022,58, bei Wohnungsüberlassung min. € 5.112,90
Eintrittsgeld:	€ 100,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt
Nachschusspflicht:	ausgeschlossen



Kündigungsfrist: zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2019: 769

gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2019: 9.261 (= T€ 4.735)

## 2. Organe der Genossenschaft

Vorstand: Dr. Barbara König (hauptamtlich)

Ulf Heitmann (hauptamtlich)

Joachim Frank (nebenamtlich)

Aufsichtsrat: Andreas Bachmann Vorsitzender

Dr. Andreas Bossmann stellvertretender Vorsitzender

Marion Gießke Schriftführerin

Mandy Cyriax

Uwe Harberts

Klaus Mindrup

Stefan Tschöpe

Ute Zeckeï

Robin Jahnke

Mitgliederversammlung:

17.06.2019:

- Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat
- Regularien zum Jahresabschluss 31.12.2018
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wiederwahl von vier Aufsichtsratsmitgliedern

### **3. Steuerliche Verhältnisse**

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig  
unbeschränkt gewerbesteuerpflichtig unter in Anspruch-  
nahme der erweiterten Kürzung (§ 9 S. 1 Nr. 1 GewStG)

Veranlagungen: bis einschließlich 2018

Außenprüfungen: keine

digitales Exemplar

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit 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 in Textform 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 berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 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 aufeinanderfolgendes 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 Prüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

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 Fall 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:

- a) 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
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) 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 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) 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 Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) 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 Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. 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) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. 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](mailto:pkmg@pruefungsverband.de)  
[www.pruefungsverband.de](http://www.pruefungsverband.de)

digitales Exemplar