

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2018

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2018

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017

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	10
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	13
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	19
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	26
I.	Tätigkeit der Organe	26
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	29
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement	31
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	33

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2017
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2017
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017
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
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand: 15.09.2017
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 2017, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 9. Januar 2018 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 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 2018, 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 den herausragenden Ereignissen im Geschäftsjahr ein, namentlich dem Abschluss der Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses, die Weiterführung der Modernisierungsmaßnahmen in Hobrechtsfelde einschließlich der Planung für die Entwicklung des Gemeinschaftshauses sowie die Kooperation mit anderen Genossenschaften in Berlin hinsichtlich künftiger Bauvorhaben und einem gemeinsamen Auftreten gegenüber der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Des Weiteren geht der Vorstand im Lagebericht auf die Mitgliederentwicklung im Jahr 2017 ein und begründet den Rückgang der Geschäftsguthaben bei im Saldo angestiegener Mitgliederzahl mit der Kündigung von Geschäftsanteilen durch die wohnenden Mitglieder der Katzlerstraße 13, mit denen eine zehnjährige Haltefrist, beginnend ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Sanierungsmaßnahmen, vereinbart worden ist.

Die folgenden Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht betreffen die wirtschaftliche Ent-

wicklung. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 316 (Vorjahr: T€ 123) ab. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa T€ 458 gesunken, was der Vorstand im Wesentlichen auf die Abschreibungen zurückführt. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2017 liegt bei 21,1 % und somit einen Prozentpunkt höher als zum Vorjahreszeitpunkt, woran der Vorstand die langsame aber stetige Aufwärtsbewegung abliest.

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2017 unter Berücksichtigung von Mietausfällen (T€ 5) konnten im Geschäftsjahr auf T€ 3.477 ausgeweitet werden. Die Steigerung liegt in den aufgrund von Mieterhöhungen und abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen angepassten Mieten begründet. Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag T€ 36 und damit T€ 18 mehr als zum 31. Dezember 2016, was insbesondere rückführbar ist auf noch nicht beglichene Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Der Vorstand geht davon aus, dass diese im Laufe des Jahres 2018 ausgeglichen werden, und betont die ansonsten gute Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter.

Der reguläre Kapitaldienst 2017 (Tilgung und Zinsaufwand) beläuft sich ausweislich der Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht auf ca. Mio € 2,16, was ca. 62 % der Sollmietenerlöse ausmacht. Für die Sanierung des Hauses in der Hobrechtsfelder Dorfstraße 46-49 wurde ein Darlehen über T€ 100 aufgenommen. Im Übrigen wurden Darlehen bei Kreditinstituten i.H.v. T€ 827 planmäßig getilgt. Der Bestand der von Mitgliedern eingeworbenen Darlehen ist auf T€ 1.062 gestiegen. Insgesamt wurden 2017 T€ 307 von Mitgliedern angelegt, wovon T€ 57 auf die Wiedanlage ausgelaufener Darlehen entfallen. Die im Geschäftsjahr für die Mitgliederdarlehen aufgelaufenen Zinsen summieren sich auf T€ 22.

Im Lagebericht folgt eine Einordnung der Genossenschaft vor dem Hintergrund der Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, wobei der Vorstand das Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Stabilität für die Genossenschaft aufgrund des Nachfrageüberhanges einerseits und wachsender Konkurrenz um neue Bau- oder Sanierungsprojekte andererseits beschreibt. Leerstand in den eigenen Beständen besteht kaum. Die Nettokaltmiete zum Jahresende 2017 liegt im Mittel bei € 5,50 pro m² und Monat, was sich im Vergleich zu den für die Genossenschaft maßgeblichen Mietspiegelfeldern im 2017 neu erschienenen Berliner Mietspiegel als unterdurchschnittlich ausnimmt. Dies folgt der Geschäftspolitik der Genossenschaft, Mietanpassungen nur im mo-

deraten Umfang und im Abstand von etwa vier Jahren durchzuführen.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017 mit T€ 186 auf einem moderaten Niveau bewegen, ohne dass dabei notwendige Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten vernachlässigt wurden. Mit dem Ziel, alle Objekte auf einem guten Instandhaltungsniveau zu halten sowie ab 2018 mit dem Einbau von Rauchmeldern zu beginnen, prognostiziert der Vorstand einen maßvollen Anstieg der Instandhaltungskosten.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Umsetzungsstand der laufenden Baumaßnahmen, Investitionsplanung (insbesondere in Hobrechtsfelde), Personalentwicklung und Verwaltungskosten (€ 500 pro Einheit), Betriebskosten (€ 2,07/m²), Gremienzusammensetzung und -zusammenarbeit sowie Genossenschaftswesen.

Im Nachtragsbericht sieht der Vorstand keine Ereignisse mit wesentlichen Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft. Die wirtschaftliche Situation wird als weiterhin stabil erachtet, die gute Ertragslage sichert die dauerhafte Handlungsfähigkeit. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft beurteilt der Vorstand als durchgängig gegeben und 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
2013	3.839	38.392	7.148	1.487	-118	367
2014	4.313	40.925	8.858	1.485	-1.334	122
2015	4.444	44.554	9.164	1.651	-1.362	241
2016	4.730	43.752	9.372	1.531	-1.384	123
2017	4.829	42.856	9.721	1.760	-1.384	316

*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.

digitales Exemplar

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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 10. bis zum 12. April 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft 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 2016 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 er-

streckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 8. Mai 2017. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 28. Juni 2017 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 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 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 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 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

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 4.8 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 2017 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 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 2017 (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 der Genossenschaft ver-

mittelt.

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 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

	31.12.2017 <u>TEUR</u>	31.12.2016 <u>TEUR</u>
Grund und Boden	7.423	7.423
Gebäude	30.357	30.549
Außenanlagen	333	337
Einbauten	<u>45</u>	<u>51</u>
	<u>38.158</u>	<u>38.360</u>

Die Zugänge innerhalb der Gebäude betreffen im Wesentlichen die Modernisierungskosten für die Gebäude Hobrechtsfelder Dorfstraße Nr. 45 und 46-49 (T€ 349) sowie für das Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz (T€ 73). Nach Abnahme der Baumaßnahmen am Georg-von-Rauch-Haus wurden T€ 594 aus den Anlagen im Bau umgebucht sowie der Baukostenzuschuss der IBB (T€ 135) anschaffungskostenmindernd verrechnet. In die Außenanlagen Hobrechtsfelde wurden T€ 36 investiert. Demgegenüber stehen summierte Abschreibungen i.H.v. T€ 1.131.

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 2017 vereinbarungsgemäß um T€ 40 getilgt.

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

	31.12.2017 <u>TEUR</u>	31.12.2016 <u>TEUR</u>
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	<u>3.111</u>	<u>3.196</u>
	<u>4.343</u>	<u>4.427</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 2017 beträgt T€ 84.

c) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.421	33.147
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>1.635</u>	<u>1.678</u>
	<u><u>34.056</u></u>	<u><u>34.825</u></u>

In 2017 wurde für die Sanierung im Bestand Hobrechtsfelde ein Darlehen i.H.v. T€ 100 von der Umweltbank aufgenommen. Im Übrigen erfolgte die Tilgung planmäßig (T€ 827).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern befinden sich Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 836 (Vorjahr: T€ 764). Die Verzinsung ist laufzeitgestaffelt. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Die Zinsaufwendungen für Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2017 auf T€ 22 (Vorjahr: T€ 22).

Außerdem enthält der Ausweis einen Teil des restlichen Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 573, 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 2017 wurden T€ 115 getilgt.

Darüberhinaus enthält der Posten noch gebundene Mitgliederdarlehen zum Erwerb des ehemaligen Bundeswehrvereinsgebäudes (Schönhauser Allee 59) in Höhe von T€ 226. Die Laufzeiten der 30 endfälligen Einzelverträge betragen 10 Jahre, der Zinssatz 1,2%.

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 2017 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2016 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 2017 und 31. Dezember 2016:

AKTIVA

	31.12.2017		31.12.2016		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	1	0	-1
Sachanlagen	42.842	93	43.737	94	-895
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	42.856	93	43.752	94	-896
Vorräte	1.296	3	1.289	3	7
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	58	0	56	0	2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.354	3	1.345	3	9
Liquide Mittel	1.908	4	1.479	3	429
	46.118	100	46.576	100	-458

PASSIVA

	31.12.2017		31.12.2016		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	9.721	21	9.372	20	349
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgeber	34.055	74	34.825	75	-770
Langfristiges Fremdkapital	34.058	74	34.828	75	-770
Steuerrückstellungen	29	0	21	0	8
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	25	0	26	0	-1
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.285	5	2.329	5	-44
Kurzfristiges Fremdkapital	2.339	5	2.376	5	-37
	46.118	100	46.576	100	-458

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

Im Wesentlichen aufgrund des positiven Jahresergebnisses 2017 konnte das Eigenkapital um T€ 349 gesteigert werden. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind mit T€ 3.571 (Vorjahr: T€ 3.641) rückläufig. Hauptursache hierfür ist die Kündigung von Geschäftsanteilen durch die wohnenden Mitglieder der Katzlerstraße 13, mit denen eine zehnjährige Haltefrist, beginnend ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Sanierungsmaßnahmen, vereinbart worden ist.

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>2017</u> <u>TEUR</u>	<u>2016</u> <u>TEUR</u>
Periodenergebnis	316		123
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.243		1.218
+ Zunahme der Rückstellungen	7		6
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-27		0
- / + Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-9		55
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-87		-174
+ Zinsaufwendungen	1.385		1.384
+ Ertragsteueraufwand	60		24
- Ertragsteuerzahlungen	<u>-33</u>		<u>-22</u>
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>2.855</u>	<u>2.614</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0		-1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0		203
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-482		-1.049
+ Erhaltene Zinsen	<u>0</u>		<u>1</u>
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-482</u>	<u>-846</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	75		110
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-42		-26
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	100		180
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-827		-785
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	135		430
- Gezahlte Zinsen	<u>-1.385</u>		<u>-1.385</u>
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>-1.944</u>	<u>-1.476</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>429</u>	<u>292</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.479</u>		<u>1.187</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>1.908</u>	<u>1.479</u>

Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode

+	Zahlungsmittel	1.908	1.479
-	Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	<u>-30</u>	<u>-30</u>
		<u>1.878</u>	<u>1.449</u>

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

digitales Exemplar

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2017		2016		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.829		4.730		99
Bestandsveränderung	7		45		-38
Andere aktivierte Eigenleistungen	0		23		-23
Sonstige betriebliche Erträge	54		72		-18
Betriebsleistung	4.890	100	4.870	100	20
Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen	-1.539	-31	-1.739	-36	200
Personalaufwand	-266	-5	-278	-6	12
Abschreibungen	-1.243	-25	-1.218	-25	-25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82	-2	-104	-2	22
Betriebsaufwand	-3.130	-63	-3.339	-69	209
Betriebsergebnis	1.760	37	1.531	31	229
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-1.384		-1.384		0
Ergebnis vor Ertragsteuern	376		147		229
Ertragsteuern	-60		-24		-36
Jahresergebnis	316		123		193

Innerhalb der Umsatzerlöse ist die Erhöhung der Sollmietenerlöse (T€ +45) zurückzuführen auf die nach Abschluss der Sanierung erzielten Mieten aus dem Georg-von-Rauch-Haus (Mariannenplatz), auf die Modernisierungsumlagen für den sukzessive sanierten Bestand in Hobrechtsfelde sowie auf Neuvermietungsmieten bei Mieterwechseln und zum 1. September 2017 durchgeführte Mieterhöhungen.

Die im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen (T€ -200) resultieren im Wesentlichen aus den geringer ausgefallenen Aufwendungen für die Instandhaltung (T€ -193). Die Betriebskosten 2017 sind mit T€ 1.311 stabil geblieben

(Vorjahr: T€ 1.320). Unverändert zu den Vorjahren sind in den Betriebskosten Personalaufwendungen für den bei der Genossenschaft angestellten Hauswart in Höhe von T€ 31 (Vorjahr: T€ 35) enthalten.

Die übrigen Posten 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 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. Mai 2016 und bis zum 30. April 2019 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 30. Dezember 2016 wurde am 28. Juli 2017 im elektronischen 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 28. Juni 2017 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 11. Juli 2017.

Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2000 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- und Sanierungsprojekte,
- Mieterhöhungen,
- 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. Er hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, den Lagebericht 2016 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 im Prüfungszeitraum auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	14	31.611	1.308
Schönhauser Allee 59		9		1.188
Liebigstraße 15	9		834	
Bornitzstraße 25 - 37 u. Ruschestraße 41 - 42	74		6.366	
Katzlerstraße 13	21	1	2.025	51
Hobrechtsfelde	86	1	6.647	144
Georg-von-Rauch-Haus	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.406</u>	<u>—</u>
Summe	652	25	49.889	2.692

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2017 T€ 17 (Vorjahr: T€ 10). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2017 T€ 36 (Vorjahr: T€ 18).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2017 belaufen sich auf T€ 186 (Vorjahr: T€ 379).

Für die sukzessive Sanierung des Bestandes Hobrechtsfelde einschließlich Außenanlagen wurden im Geschäftsjahr 2017 T€ 395 investiert.

Mit Vertrag vom 1. April 2013 hat die Genossenschaft vom Land Berlin 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 von bis zu T€ 2.055 zur Verfügung gestellt. Bis zum Bauabschluss im Frühjahr 2017 wurden laut Schlussrechnung insgesamt T€ 2.569 an Gesamtbaukosten investiert und Fördermittel im Umfang von T€ 1.877 abgerufen.

digitales Exemplar

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 2017 aus fünf Mitarbeitern (vier Verwaltungsangestellte in Voll- oder Teilzeit, ein Angestellter in der Haustechnik) und fünf geringfügig Beschäftigten. Darüber hinaus sind zwei angestellte Vorstände hauptamtlich und ein Vorstandsmitglied nebenamtlich 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 2017 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 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.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2017 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 21 % (im Vorjahr 20 %).

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€ 1.760 (Vorjahr: T€ 1.531), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -1.384 (Vorjahr: T€ -1.384) und einem Jahresergebnis von T€ 316 (Vorjahr: T€ 123) ab.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

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

Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

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.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 30. April 2018

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Pust
- Wirtschaftsprüfer



digitales Exemplar

Anlagen

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	419,00			1
II. Sachanlagen		419,00		1
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.157.525,92			38.362
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	4.342.714,17			4.427
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.420,89			72
5. Anlagen im Bau	10.013,29			594
6. geleistete Anzahlungen	430,78			0
III. Finanzanlagen		42.841.639,29		43.737
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			42.856.008,29	43.752
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.296.399,31			1.289
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1.296.399,31		1.289
1. Forderungen aus Vermietung	35.647,18			18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	21.669,03			38
III. Flüssige Mittel		57.316,21		56
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.907.805,09			1479
		1.907.805,09		1.479
			3.261.520,61	2.824
C. Rechnungsabgrenzungsposten			238,00	0
			46.117.766,90	46.576

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2017

PASSIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.997,38			25
- der verbleibenden Mitglieder	3.571.084,20			3641
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	109.035,89			17
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 130.144,11				
		3.710.117,47		3.683
II. Kapitalrücklage		125.789,25		120
III. Ergebnissrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	3.923.601,69			3.711
2. andere Ergebnissrücklagen	26.403,51			52
		3.950.005,20		3.763
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.805.613,84			1.861
2. Jahresüberschuss	316.457,85			123
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	J. 212.207,17			J. 198
4. Entnahme aus anderen Ergebnissrücklagen	25.037,38			20
		1.934.901,90		1.806
Summe Eigenkapital			9.720.813,82	9.372
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	27.880,97			29
2. Steuerrückstellungen	28.598,99			21
		56.479,96		50
			56.479,96	50
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.420.560,71			33.147
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.634.740,32			1.678
3. erhaltene Anzahlungen	1.420.097,53			1.408
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.936,91			102
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.317,36			144
6. Sonstige Verbindlichkeiten	650.156,58			631
		36.308.809,41		37.110
			36.308.809,41	37.110
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			31.663,71	44
			46.117.766,90	46.576

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	2017 Euro	2016 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.829.437,35	4.729.898,66
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.013,60	44.898,00
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	23.244,98
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>54.420,61</u>	<u>71.624,66</u>
5. Gesamtleistung	4.890.871,56	4.869.666,30
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.538.751,39	./ 1.738.841,51
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 221.931,02	./ 231.725,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 43.934,35	./ 46.364,64
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.242.652,47	./ 1.217.778,18
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 82.739,98	./ 104.663,20
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	763,48	1.108,32
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.385.249,06	./ 1.384.764,99
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	<u>./ 59.918,92</u>	<u>./ 23.609,93</u>
13. Ergebnis nach Steuern	<u>316.457,85</u>	<u>123.026,47</u>
14. Jahresüberschuss	316.457,85	123.026,47
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.805.613,84	1.861.398,27
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 212.207,17	./ 198.442,47
17. Entnahme aus anderen Ergebnissrücklagen	25.037,38	19.631,57
18. Bilanzgewinn	<u><u>1.934.901,90</u></u>	<u><u>1.805.613,84</u></u>

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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 a EStG im Jahr der Anschaffung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2017 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.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 5 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 1 Vollzeitbeschäftigter in der Haustechnik. Darüber hinaus bestanden 5 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2017	702	3.641.110,67
Zugang 2017	25	
Übertragungen	-6	
Mitglieder zum 31.12.2017	<u>721</u>	<u>3.710.117,47</u>
davon Abgänge zum 31.12.2017	-9	<u>139.033,27</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2017	712	3.571.084,20

Von den Mitgliedern zum 31.12.2017 wurden insgesamt Euro 3.710.117,47 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 27.038,22 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 130.144,11 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.840.261,58. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

In den Abgängen sind Geschäftsguthaben verstorbener Mitglieder in Höhe von Euro 6.135,90 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 Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler), (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)
Frau Ute Zeckel (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)

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:	2.833.099,42 Euro (Vorjahr: 2.830.530,04 Euro)
über 1 Jahr:	33.475.709,99 Euro (Vorjahr: 34.279.791,64 Euro)
davon über 5 Jahre:	28.124.293,83 Euro (Vorjahr: 29.330.200,63 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 32.420.560,71 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 Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 2.714,08 (Vorjahr: Euro 3.506,29).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2017 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

Anlage I

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

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>über 1 Jahr</u>	<u>davon über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	32.420.560,71 33.147.224,40	883.791,04 856.848,08	31.536.769,67 32.290.376,32	27.706.603,51 28.639.210,31	32.420.560,71 33.147.224,40	Grundpfandrecht/ Bürgschaft/Mieten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.634.740,32 1.677.615,32	220.500,00 242.900,00	1.414.240,32 1.434.715,32	292.990,32 466.290,32	0,00	
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.420.097,53 1.408.299,83	1.420.097,53 1.408.299,83	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	107.936,91 102.212,26	107.936,91 102.212,26	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L (Vorjahr)	75.317,36 143.585,73	75.317,36 143.585,73	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	650.156,58 631.384,14	125.456,58 76.684,14	524.700,00 554.700,00	124.700,00 224.700,00	0,00	
<u>Gesamtsumme</u> (Vorjahr)	36.308.809,41 37.110.321,68	2.833.099,42 2.830.530,04	33.475.709,99 34.279.791,64	28.124.293,83 29.330.200,63	32.420.560,71 33.147.224,40	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.420.097,53 (Vorjahr: Euro 1.408.299,83) ausgewiesen.

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

Berlin, den 28. Februar 2018


Vorstand 

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

digitales Exemplar



Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2017

Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2017 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2018.

Das Geschäftsjahr 2017 unserer Genossenschaft war von einer ausgeprägten Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften geprägt - sowohl bei der konkreten Planung möglicher zukünftiger Bauvorhaben als auch bei der Formulierung gemeinsamer Forderungen an die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Wir hoffen, dass diese Kooperationen auf jeder Ebene Früchte für unsere Genossenschaft tragen werden.

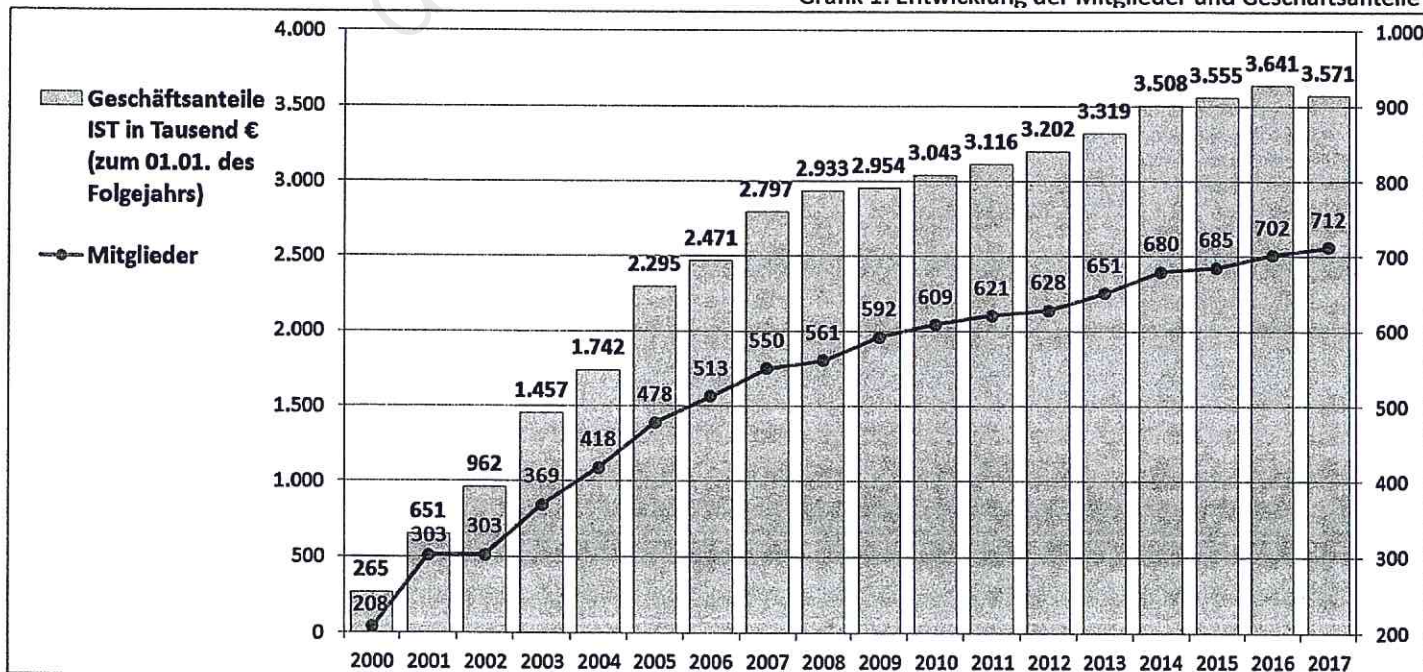
Parallel schlossen wir die Sanierung des Rauch-Hauses ab, führten in Hobrechtsfelde die Modernisierung eines weiteren Hauses durch und entwickelten das Bauvorhaben „Gemeinschaftshaus“ in Hobrechtsfelde zusammen mit den zukünftigen Nutzer*innen weiter.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2017 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 702 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen zu diesem Zeitpunkt 3.641.111 €.

Im Laufe des Jahres 2017 nahmen wir 25 neue Mitglieder auf, 6 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere 9 Mitgliedschaften wurden zum 31.12.2017 beendet. Somit verblieben zum 01.01.2018 712 Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 3.571.084 € eingezahlt hatten. Die Verringerung des Anteilsvolumens ist dem Umstand geschuldet, dass die Nutzer*innen des Projekts Katzlerstr. 13 zehn Jahre nach der Sanierung des Hauses ihre über die Pflichtanteile hinaus gezeichneten Anteile kündigen konnten. Viele von ihnen überlassen das frei werdende Geld der Genossenschaft als Mitgliedsdarlehen.

Grafik 1: Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile



2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2017 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 316.458 € und einer Bilanzsumme von 46.117.767 €. Letztere liegt vor allem aufgrund der Abschreibung ca. 459.000 € unter der von 2016.

Die Eigenkapitalquote lag am Jahresende bei 21,1 % und somit um 1 % höher als Ende 2016 (20,1 %). Insgesamt setzt sich die langsame aber stetige Aufwärtsbewegung fort.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten betragen im Jahr 2017 ca. 3.477.000 € und damit knapp 47.000 € mehr als im Jahr 2016. Dieser geringe Mehrbetrag ist den Mieterhöhungen für einige Wohnungen zum vierten Quartal sowie höheren Mieteinnahmen nach abgeschlossener Sanierung geschuldet.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung sind von rund. 18.000 € 2016 auf knapp 36.000 € im Jahr 2017 gestiegen. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres, die vo-

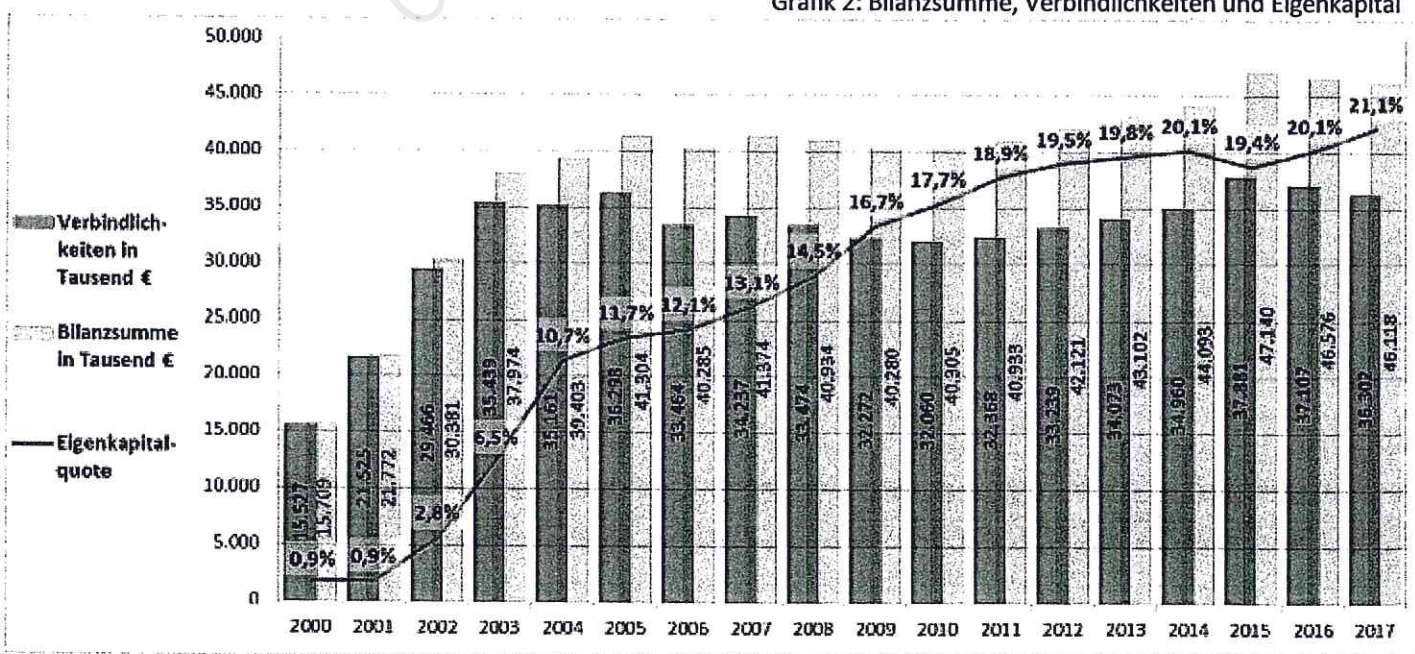
raussichtlich im Laufe des Jahres 2018 ausgeglichen werden. Insgesamt ist die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter weiterhin gut; 2017 musste von der Genossenschaft aus keine Wohnungskündigung bzw. Räumungsklage durchgesetzt werden. In zwei Fällen musste die Zustimmung zu Mieterhöhungen, in einem der Zutritt zu einer Wohnung eingeklagt werden.

Verbindlichkeiten

Das Volumen der Verbindlichkeiten gegenüber Banken betrug zum 31.12.2017 rund 32,4 Mio. € und damit ca. 727.000 € weniger als im Vorjahr. 2017 wurde lediglich ein Darlehen in Höhe von 100.000 € für die Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 46-49 neu vereinbart. Im selben Zeitraum erfolgten planmäßige Tilgungen auf Darlehen in Höhe von ca. 805.000 €.

2017 gaben uns 16 Mitglieder neue Mitgliedsdarlehen in Höhe von insgesamt 270.700 €. Davon kamen 57.000 € aus Darlehen, deren Laufzeit ablief und die wieder angelegt wurden. Das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen stieg dadurch bis zum 31.12.2017 auf 1.062.300 €. Die Zinsaufwendungen für alle laufenden 107 Mitgliedsdarlehen betragen 2017 22.463 €.

Grafik 2: Bilanzsumme, Verbindlichkeiten und Eigenkapital



Alle Verbindlichkeiten zusammen betragen Ende 2017 knapp 79 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 46,1 Mio. €.

Der gesamte Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) belief sich 2017 auf ca. 2,16 Mio. €. Das entspricht rund 62 % der Einnahmen aus den Kaltmieten.

Stellung am Markt

Die Situation am Berliner Wohnungsmarkt kennt weiterhin nur eine Tendenz: Immer weiter wachsende Nachfrage trifft auf ein nicht ausreichendes Wohnungsangebot. Dementsprechend groß ist der Druck auf die Genossenschaftswohnungen, zugleich registrieren wir immer weniger Wohnungskündigungen. Jeder der wenigen frei werdenden Wohnungen stehen mehrere Bewerber*innen gegenüber. Selbst umzugsbedingten Leerstand gibt es kaum mehr. Aktuell stehen lediglich zwei Wohnungen in Hobrechtsfelde, deren Nutzer verstorben sind, leer, da hier jeweils die Sanierung des gesamten Hauses ansteht.

Der kaum vorhandene Leerstand und geringe Mietausfall begünstigen natürlich die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft. Sie spiegeln jedoch auch die immer größere Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt wider, die wegen der großen Konkurrenz neue Projekte für die Genossenschaft immer unwahrscheinlicher macht.

Um dennoch weiteren Mitgliedern die sichere Wohnungsversorgung in der Genossenschaft zu ermöglichen, versuchen Aufsichtsrat und Vorstand in Kooperation mit anderen Genossenschaften Einfluss auf die Wohnungsbaupolitik zu nehmen, damit diese gemeinschaftsorientiertes Bauen unterstützt.

3. Baumaßnahmen und Investitionen

Baumaßnahmen

Im ersten Quartal 2017 wurden die letzten Maßnahmen der denkmalgerechten Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses am Mariannenplatz abgeschlossen und zu allseitiger Zufriedenheit mit den Beteiligten abgerechnet.

In Hobrechtsfelde wurde 2017 ein weiteres der den Ort prägenden Vier-Familien-Häuser saniert. Die Sanierung erfolgte unter bewohnten Bedingungen und in enger und sehr konstruktiver Absprache mit den Nutzer*innen. Der Ausbau des kompletten Dachgeschosses des ehemaligen Gutsverwalterhauses zu einer Familienwohnung fiel in die zweite Jahreshälfte. Zeitgleich wurde die denkmalgerechte Sanierung der Einfassung des Gutsverwalterhauses abgeschlossen.

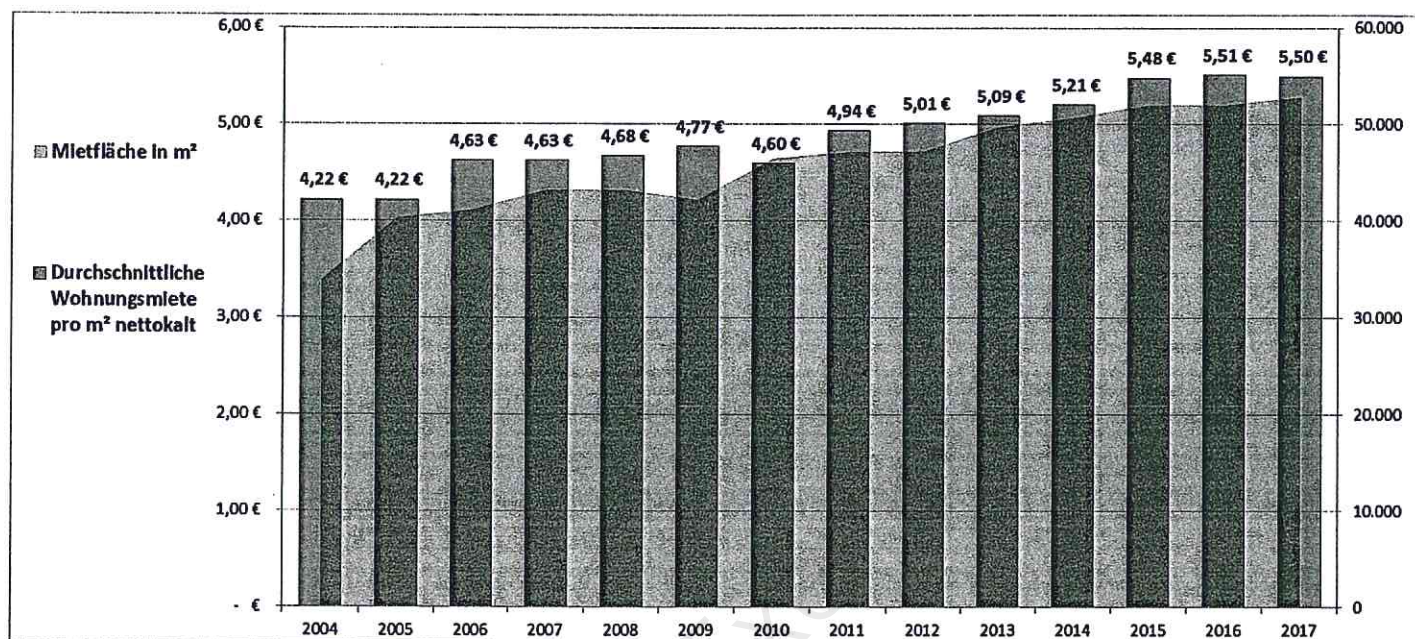
Investitionsplanung

Darüber hinaus liefen 2017 die Planungen für das Bauvorhaben „Gemeinschaftshaus Hobrechtsfelde“ intensiv weiter. Neben zahlreichen Gruppentreffen und Einzelgesprächen mit den zukünftigen Nutzer*innen erfolgten Absprachen mit vielen beteiligten Behörden, Versorgern und Baufirmen, auf deren Grundlage die beauftragten Planungsbüros die Genehmigungsplanung vorantrieben. Diese wird noch im März 2018 abgeschlossen, so dass der Bauantrag eingereicht werden kann. Die Bauzeit wird sich voraussichtlich von Herbst 2018 bis Ende 2019 erstrecken.

Im Zuge des Bauvorhabens werden die im Altbau befindlichen Gemeinschaftsflächen inklusive dem historischen Tanzsaal nach fast 30jährigem Leerstand wieder nutzbar gemacht. Während der Bauphase wird die Genossenschaft zusammen mit der Gruppe der zukünftigen Bewohner*innen sowie den Anwohner*innen die Organisation und den Betrieb dieser Räume ausgestalten.

Das Projekt eines Genossenschaftsquartiers, welches in Kooperation mit vier weiteren jungen Genossenschaften und einer gemeinnützigen Stiftung auf ehemaligen Friedhofsflächen in Weißensee errichtet werden soll,

wurde 2017 weiter vorangetrieben. Hier soll 2018 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.



Grafik 3: Entwicklung Miethöhen und Mietflächen

4. Bewirtschaftung und Betrieb

Mietentwicklung

Der 2017 neu erschienene Berliner Mietspiegel zeigt in fast allen Segmenten erhebliche Steigerungen der Vergleichsmieten. So stieg der Mittelwert der für die Bestände im Prenzlauer Berg maßgeblichen Mietspiegelfelder von 5,84 € auf 6,69 €. Entgegen dieser allgemeinen Entwicklung hielt die Genossenschaft jedoch an ihrem Beschluss, allgemeine Erhöhungen nur moderat und etwa alle vier Jahre durchzuführen, fest. So veränderte sich 2017 für die Genossenschaftsmitglieder die Miethöhe nicht. Lediglich gut 70 Haushalte mit noch geringen Mieten erhielten eine Mieterhöhung auf die zulässige Vergleichsmiete.

Außerdem wurden die vereinbarten Wohnflächen einiger Häuser in Hobrechtsfelde ab 2017 der Realität entsprechend angehoben, weshalb die Mieten pro Quadratmeter (nicht absolut) dort gesunken sind. Insgesamt lag

die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen unserer Genossenschaft am 31.12.2017 bei 5,50 €/m².

Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung fielen 2017 mit rund 186.000 € vergleichsweise moderat aus. Dennoch wurden alle notwendigen Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten zeitnah erbracht. Ab 2018 beginnen wir, nach und nach alle Wohnungen mit Rauchmeldern auszurüsten, so dass die Instandhaltungskosten voraussichtlich maßvoll steigen werden. Weiterhin werden Jahr für Jahr in Abschnitten Treppenhäuser saniert, Fenster und Türen repariert, sanitäre Anlagen ausgetauscht sowie Dachelemente erneuert, um den Instandhaltungszustand aller Objekte kontinuierlich auf einem guten Niveau zu halten.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2017 rund 266.000 € und damit etwa 12.000 € weniger als im Vorjahr. 2016 waren die Personalkosten höher wegen der Abfindung der Hausreinigungskraft. Ab 2018 und in den Folgejahren werden die Gehälter der Mitarbeiter*innen kontinuierlich erhöht, um sie mittelfristig an die Gehaltsstruktur des Tarifs der Wohnungswirtschaft anzulehnen.

Zum 31.12.2017 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- 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 Halbzeit.
- ein Hausmeister in Vollzeit sowie
- fünf geringfügig Beschäftigte für Reinigungsarbeiten, Übergaben der Gästewohnung, Gartenpflege und den Winterdienst in Hobrechtsfelde.

Das Arbeitsverhältnis mit dem Hausmeister in den Prenzlauer Berger Beständen wird einvernehmlich zum 31.08.2018 beendet. Am 01.03.2018 hat die Hausmeisterfirma des Genossenschaftsmitglieds Stephan Stiller diesen Leistungsbereich übernommen. Die Firma Stiller führte die Tätigkeiten bereits seit vielen Jahren in sehr guter Qualität im Lichtenberger Bestand und häufig in Vertretung auch in Prenzlauer Berg aus.

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 2017 3.240 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2017 inklusive der Aufwendungen für das Personal insgesamt ca. 349.000 € und damit etwas weni-

ger als im Vorjahr. Bezogen auf die 697 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies rund 500 € pro Einheit und damit 16 € weniger als im Vorjahr. Etwa 92 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung oder die Ausgestaltung des Sommerfestes.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2017 mit rund 1,31 Mio. € um ca. 10.000 € unter denen von 2016. Darin enthalten sind Grundsteuern in Höhe von ca. 130.000 €. Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen 2017 mit 2,07 € pro Monat und Quadratmeter unter dem Ergebnis des Vorjahres (2,11 €/m²), und noch viel deutlicher unter dem Berliner Durchschnitt, der 2015 bei ca. 3,25 €/m² lag (www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen).

Diesen positiven Trend bei der Entwicklung der Betriebskosten können wir mit dem sehr guten Abschluss neuer Verträge zur Wärme- und Stromversorgung in der Bremer Höhe mit der Berliner Energieagentur GmbH auch 2018 fortsetzen. Die Berliner Energieagentur setzte sich in einem Bieterverfahren erneut als beste Anbieterin durch.

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 2017 pflegte die Genossenschaft das gute Zusammenleben und gemeinschaftliche Aktivitäten ihrer Mitglieder. Das Straßenfest im Juli war ein großer Erfolg. Im Gemeinschaftsraum etablierten sich regelmäßige Veranstaltungen wie der Handarbeitstreff und der „Höhlenflohmarkt“. Immer mehr Mitglieder engagieren sich bei der gemeinsamen Pflege der Höfe und Gärten.

Die Bürgerinitiative in Hobrechtsfelde setzte genauso wie die Verkehrs-AG in der Bremer Höhe ihre zuweilen mühselige Arbeit für eine Verbesserung der Lebensbedingungen in ihren Wohnanlagen fort.

Im Herbst 2017 machten 21 engagierte Mitglieder der Genossenschaft eine dreitägige Exkursion nach München, wo sie sich dortige Genossenschaftsprojekte und Stadtentwicklungsvorhaben ansahen. Eingeladen waren alle in Gremien, Organen und Arbeitsgruppen engagierten Mitglieder sowie die Mitarbeiter*innen. Finanziert wird die seit 2011 alle zwei Jahre durchgeführte Bildungsreise durch die Einnahmen der für Solaranlagen vermieteten Dächer.

In den im Januar 2014 ins Leben gerufenen freiwilligen Solidarfonds haben im Jahr 2017 bis zu 21 Mitglieder insgesamt 3.441 € eingezahlt. Kumuliert mit den Zahlungen seit 2014 enthielt der Fonds zum Jahresende 2017 13.822 €. Aktuell gibt es keinen konkreten Fördervorschlag, für den das Geld gemäß der Nutzungsordnung des Solidarfonds eingesetzt werden könnte.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Zum 01.01.2018 übernahm die Genossenschaft rückwärtige Flächen hinter den Häusern Hobrechtsfelder Dorfstraße 1-6 von der Berliner Stadtgüter GmbH, um die Zufahrtssituation und die Eigentumsverhältnisse von zum Teil mitvermieteten Nebengelassen klar zu regeln. Die Genossenschaft übernahm die

ca. 2.100 m², die teilweise mit Schuppen und Garagen bestanden sind, zu einem Kaufpreis von knapp 40.000 €.

Nach Beendigung des Geschäftsjahres gab es darüber hinaus keine weiteren Ereignisse, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft hätten.

8. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

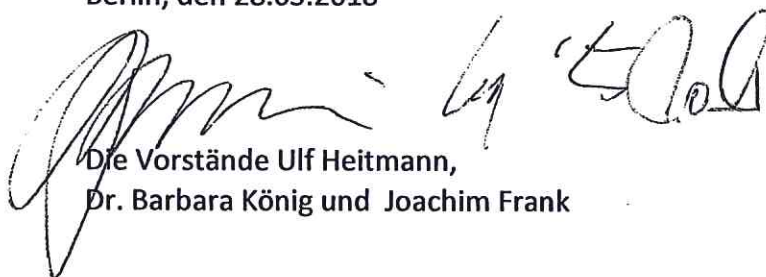
Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist weiterhin als stabil zu bezeichnen. Das gute Ertragsniveau versetzt die Genossenschaft dauerhaft in eine handlungsfähige Lage. Die Eigenkapitalbasis und Liquiditätssituation lassen weitere, dem Leitbild der Genossenschaft entsprechende Bauprojekte im maßvollen Umfang zu.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2017 jederzeit gegeben und kann auch für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Wesentliche 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 28.03.2018



Die Vorstände Ulf Heitmann,
Dr. Barbara König und 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
Pflichtanteil:	€ 1.022,58, bei Wohnungsüberlassung € 5.112,90
Eintrittsgeld:	€ 100,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt

Nachschusspflicht: ausgeschlossen

Kündigungsfrist: zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2017: 712

gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2017: 7.239 (= T€ 3.571)

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 Zeckei

Robin Jahnke

Mitgliederversammlung:

28.06.2017:

- Regularien zum Jahresabschluss 31.12.2016
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig
unbeschränkt gewerbesteuerpflichtig unter in Anspruchnahme der erweiterten Kürzung bei Grundstücksunternehmen

Veranlagungen: bis einschließlich 2016

Außenprüfungen: keine

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. unberechtigter 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 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 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
www.pruefungsverband.de

digitales Exemplar