

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2022

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	3
B.	Grundsätzliche Feststellungen	4
I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	4
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	11
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	24
I.	Tätigkeit der Organe	24
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	27
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risiko- management	29
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2021
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2021
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
COVID-19	coronavirus disease 2019
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 2021, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 10. Februar 2022 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 2022, 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 2021 mit den weiterhin bestehenden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die für die Genossenschaft nur noch untergeordnet sind, der Aufhebung des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) sowie dem Erwerb zweier Wohnhäuser im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechtes ein. Besorgt zeigt sich der Vorstand über die Baupreisentwicklung, was sich insbesondere bei den steigenden Instandhaltungskosten bemerkbar macht. Durch sinkende Kapitalkosten auf der anderen Seite können erwartbare Kostensteigerungen jedoch ausgeglichen werden.

Im Folgenden geht der Vorstand auf die Mitgliederentwicklung im Jahr 2021 ein. Der Zugang an neuen Mitgliedern (im Saldo +94) liegt im Wesentlichen begründet in der Zulassung der Mitgliedschaft der Nutzer in den erworbenen Wohnhäusern. Die positive Entwicklung der Geschäftsguthaben ist auf die vereinbarungsgemäßen Einzahlungen auf Geschäftsanteile durch die Mitglieder in den neuen Wohnprojekten zurückzuführen, die aufgrund der höheren Finanzierungsanfor-

derungen deutlich über die satzungsmäßige Pflichtbeteiligung hinausgehen.

Die folgenden Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht betreffen die wirtschaftliche Entwicklung. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 890 und weicht damit deutlich vom Vorjahresergebnis ab (T€ -433), was vor allem in den Kosten für Vorfälligkeitsentschädigungen (T€ 949) im Jahr 2020 gründet, die für die vorzeitige Ablösung von drei Darlehen bei der IBB und die günstige Umfinanzierung angefallen sind. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa Mio. € 19 auf Mio.€ 74 gestiegen, was im Wesentlichen auf den Erwerb der Objekte Dieffenbachstraße 69, Choriner Straße 12 und Schönhauser Allee 135/135a in Berlin sowie Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche zurückzuführen ist. Auf der Passivseite spiegelt sich der Vermögenszuwachs im deutlichen Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um Mio.€ 16 auf Mio.€ 55, insbesondere durch die Aufnahme von Förderdarlehen bei der IBB. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungsleistungen von T€ 1.270.

Der Bestand der von Mitgliedern eingeworbenen Darlehen ist leicht auf T€ 1.735 gesunken. Die im Geschäftsjahr für die Mitgliederdarlehen aufgelaufenen Zinsen summieren sich auf T€ 30.

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2021 konnten im Geschäftsjahr auf T€ 4.170 (Vorjahr: T€ 3.913) ausgeweitet werden, was im Wesentlichen auf die zusätzlichen Mieterträge der erworbenen Wohnhäuser rückführbar ist. Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet der Vorstand mit weiteren Erträgen infolge des Vermietungsbeginns des Objektes Choriner Straße 12 zum 1. Januar 2022. Miet- und Nutzungsentgelterhöhungen plant der Vorstand für 2022 nicht.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2021 mit T€ 562 deutlich über dem Niveau des Vorjahres bewegen (T€ 417). Ursächlich hierfür sind zunächst zurückgestellte und im Geschäftsjahr 2021 nachgeholte Treppenhausrenovierungen sowie erhöhte Aufwendungen bei Wohnungswechseln. Allgemein rechnet der Vorstand in den Folgejahren mit einem verstärkt wachsenden Instandhaltungsaufwand, insbesondere aufgrund des steigenden Instandhaltungsbedarfs und den extremen Baukostensteigerungen.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Personalentwicklung (nahezu konstanter

Personalaufwand, Änderungen im Personalbestand in 2022), leicht gestiegene Verwaltungskosten (€ 629 pro Einheit und Jahr), gestiegene und weiter steigende Betriebskosten (für 2021 durchschnittlich € 2 pro m² und Monat), Baumaßnahmen (Sanierung eines Vierfamilienhauses in Hobrechtsfelde), Investitionsplanung 2022 (Schwerpunkt Sanierung der neuen Wohnhäuser), Gremienzusammensetzung und -zusammenarbeit sowie Genossenschaftswesen.

Der Vorstand schließt seinen Lagebericht mit der Einschätzung des Marktes und der voraussichtlichen Entwicklung der Genossenschaft. Die wirtschaftliche Situation wird als weiterhin gut 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. Jedoch beobachtet der Vorstand Lieferengpässe und deutliche Preissteigerungen in den Bereichen Bauen und Wohnen mit Sorge, was sich insbesondere in steigenden Betriebs- und Instandhaltungskosten niederschlagen wird. Der Vorstand betreibt dahingehend Vorsorge in der angepassten langfristigen Liquiditätsplanung, in der auch moderate Anpassungen der Mieten und Nutzungsentgelte vorgesehen sind.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€	Umsatz- erlöse	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres- ergebnis
2017	4.829	42.856	9.721	1.761	-1.384	316
2018	4.846	42.273	10.188	1.696	-1.453	205
2019	4.859	46.098	10.896	1.503	-1.428	62
2020	5.150	51.397	11.118	1.753	-2.198	-433
2021	5.491	70.832	13.393	1.673	-682	890

*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 Lagebeurtei-

lung 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 2021 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 11. April 2022 bis zum 13. April 2022 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unserer Geschäftsstelle.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 er-

streckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 15. April 2021. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 17. August 2021 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 berufsüblichen 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 Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Genossenschaft haben wir u. a. notarielle Grundstückskaufverträge und 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 5.3 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 2021 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 5. Juli 2021. 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 2021 (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 Abschnitt 6 (Seite 6) als lageberichtsfremden Bestandteil nicht geprüft haben.

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

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Grund und Boden	22.160	10.824
Gebäude	37.999	35.837
Außenanlagen	419	457
Einbauten	29	36
	<u>60.607</u>	<u>47.154</u>

Die Zugänge innerhalb des Grund und Bodens sowie der Gebäude von insgesamt T€ 14.800 betreffen insbesondere die Objekte Dieffenbachstraße 69 (T€ 3.440) und Schönhauser Allee 135/135a (T€ 10.042) in Berlin sowie Rahnsdorfer Straße 27 (T€ 1.318) in Schöneiche. Die Bestandserwerbe in Berlin erfolgten im Rahmen der Ausübung eines bezirklichen Vorkaufsrechtes. Die Abschreibungen der Gebäude im Geschäftsjahr 2021 summieren sich auf T€ 1.302.

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

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	2.488	2.562
	<u>3.720</u>	<u>3.795</u>

Der Posten betrifft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, und das Objekt Hobrechtsfelder Dorfstraße 25a in Hobrechtsfelde. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2021 beträgt T€ 74.

c) Geleistete Anzahlungen

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Geleistete Anzahlungen	<u>5.695</u>	<u>143</u>
	<u><u>5.695</u></u>	<u><u>143</u></u>

Der Posten enthält die bis zum Bilanzstichtag 2021 geleisteten Anzahlungen für den Erwerb des Grundstückes Choriner Straße 12 in Berlin (bezirkliches Vorkaufsrecht). Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte zum 1. Januar 2022. Der Vorjahreswert betraf die bereits 2020 geleisteten Erwerbsnebenkosten für das Grundstück Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche, die mit Eigentumsübergang in 2021 umgebucht worden sind in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.693	39.119
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>2.439</u>	<u>2.522</u>
	<u><u>57.132</u></u>	<u><u>41.641</u></u>

Für den Erwerb und die Sanierung des Grundstückes Dieffenbachstraße 69 hat die IBB der Genossenschaft 2021 ein zinsloses Erwerbs- (T€ 2.500) und ein Ergänzungsdarlehen über T€ 1.032 gewährt.

Ebenfalls durch die IBB wurde der Ankauf des Grundstückes Choriner Straße 12 durch ein Erwerbs- (T€ 3.187) und ein Erwerbsergänzungsdarlehen über T€ 1.270 finanziert.

Zur finanziellen Darstellung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für das Grundstück Schönhauser Allee 135/135a wurden Darlehen durch die IBB ausgereicht. Dabei handelt es sich um ein Erwerbsdarlehen über T€ 4.119 sowie zwei Zwischenfinanzierungsdarlehen über zusammen T€ 4.304 jeweils bis 2024.

Den Erwerbsdarlehen der IBB liegen Förderverträge zugrunde, in denen Nutzungsentgelt- und Belegbindungen in den finanzierten Wohnhäusern über 30 Jahre festgeschrieben sind..

Mit der UmweltBank AG wurde ein Darlehensvertrag über T€ 1.280 einschließlich T€ 100 KfW-Mittel geschlossen. Die Darlehen dienen dem Kauf und der Sanierung des Grundstückes Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche. Bis zum 31. Dezember 2021 wurden T€ 480 abgerufen.

Im Übrigen erfolgte die Tilgung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten im Geschäftsjahr 2021 planmäßig (T€ 1.270).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern befinden sich Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 1.512 (Vorjahr: T€ 1.572). 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€ 224. Die Laufzeiten der 29 endfälligen Einzelverträge betragen zehn Jahre, der Zinssatz 1,2 %. Die Zinsaufwendungen für alle Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2021 auf T€ 30 (Vorjahr: T€ 28).

Zudem enthalten die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern einen Teil des restlichen Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 110 (Vorjahr: T€ 226) inklusive aufgelaufener Zinsen sowie einen Teilbetrag des gestundeten Kaufpreises für das Objekt Feiligrathstraße 5 in Höhe von T€ 400 (Vorjahr: T€ 500), der für die Dauer von fünf Jahren kreditiert und in jährlichen Raten von T€ 100 getilgt wird. Hinzu kommt die letzte Kaufpreisrate von T€ 200 aus dem Grundstückserwerb Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche, bezahlt in 2022.

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 2021 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2020 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 2021 und 31. Dezember 2020:

AKTIVA

	31.12.2021		31.12.2020		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Sachanlagen	70.818	95	51.383	94	19.435
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	70.832	95	51.397	94	19.435
Vorräte	1.471	2	1.306	2	165
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	69	0	91	0	-22
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.540	2	1.397	2	143
Liquide Mittel	2.032	3	2.199	4	-167
	74.404	100	54.993	100	19.411

PASSIVA

	31.12.2021		31.12.2020		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	13.393	18	11.118	20	2.275
Sonderposten Investitionszuschuss	1.394	2	0	0	1.394
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	57.090	77	41.606	76	15.484
Langfristiges Fremdkapital	58.487	79	41.609	76	16.878
Mittelfristiges Fremdkapital	0	0	0	0	0
Steuerrückstellungen	89	0	0	0	89
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	25	0	27	0	-2
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.369	3	2.204	4	165
Kurzfristiges Fremdkapital	2.524	3	2.266	4	258
	74.404	100	54.993	100	19.411

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 Mitglieder in den neuen Beständen der Genossenschaft auf die nutzungsbezogenen Geschäftsanteile und dem positiven Jahresergebnis 2021 ist das Eigenkapital um T€ 2.275 angestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Bilanzstichtag betragen T€ 6.565 (Vorjahr: T€ 5.206).

Der Sonderposten enthält Zuwendungen des Landes Berlin im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gebäude Schönhauser Allee 135/135a (T€ 898) und Choriner Straße 12 (T€ 500). Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

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

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>2021 TEUR</u>	<u>2020 TEUR</u>
Periodenergebnis	890		-433
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.452		1.361
- / + Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-2		4
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-53		-131
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-196		-20
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	165		10
+ Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	687		2.198
- Sonstige Beteiligungserträge	-5		0
+ / - Ertragsteueraufwand/-ertrag	101		-12
+ Ertragsteuererstattungen	32		39
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>3.071</u>	<u>3.016</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.887		-6.660
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	5		5
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-20.882</u>	<u>-6.655</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	1.422		674
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-37		-19
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	17.085		6.640
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.486		-1.118
+ Saldo Ein-/Auszahlungen aus Mitgliederdarlehen	-60		237
- Gezahlte Zinsen	-684		-2.204
+ Erhaltene Zuschüsse	1.398		0
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>17.638</u>	<u>4.210</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>-173</u>	<u>571</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.164		1.593
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>1.991</u>	<u>2.164</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+ Zahlungsmittel		2.032	2.199
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		-41	-35
		<u>1.991</u>	<u>2.164</u>

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungspflichten stets nach.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2021 und 2020 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2021		2020		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	5.491		5.150		341
Bestandsveränderung	165		20		145
Sonstige betriebliche Erträge	<u>63</u>		<u>151</u>		<u>-88</u>
Betriebsleistung	5.719	100	5.321	100	398
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2.087	-36	-1.755	-33	-332
Personalaufwand	-340	-6	-339	-6	-1
Abschreibungen	-1.452	-25	-1.361	-26	-91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-167</u>	<u>-3</u>	<u>-113</u>	<u>-2</u>	<u>-54</u>
Betriebsaufwand	<u>-4.046</u>	<u>-70</u>	<u>-3.568</u>	<u>-67</u>	<u>-478</u>
Betriebsergebnis	1.673	30	1.753	33	-80
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-682</u>		<u>-2.198</u>		<u>1.516</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	991		-445		1.436
Ertragsteuern	<u>-101</u>		<u>12</u>		<u>-113</u>
Jahresergebnis	<u>890</u>		<u>-433</u>		<u>1.323</u>

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Sollmietenerlöse um T€ 257 auf T€ 4.170 gestiegen. Der Anstieg rührt hauptsächlich aus der ganzjährigen Auswirkung der im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Erstvermietung des Neubestandes in Hobrechtsfelde (T€+61) sowie des Erwerbsobjektes Freiligrathstraße 5 (T€+72). Hinzu kommen monatsanteilig die in 2021 erworbenen Objekte Rahnsdorfer Straße 27 (T€ +7), Dieffenbachstraße 69 (T€+63) und Schönhauser Allee 135/135a (T€+35).

Die Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind insbesondere zurückzuführen auf höhere Betriebskosten (T€ +177) sowie auf den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um T€ 145 auf T€ 562. Letztere tragen neben der allgemeinen Preisentwicklung für Baumateria-

len und Handwerkerleistungen insbesondere dem zunehmenden Aufwand für die Wohnungsinsandsetzung nach langjährigen Mietverhältnissen Rechnung.

Die im Vergleich zum Vorjahr deutliche geringeren Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus dem Sondereffekt der vorzeitigen Ablösung von drei Darlehen bei der IBB, für die im Geschäftsjahr 2020 Vorfälligkeitsentschädigungen von zusammen T€ 949 angefallen sind.

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 2021 bis zum 31. Dezember 2023 durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2021 und befristet auf die Bestelldauer, abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag mit Frau Dr. König wurde im Zusammenhang mit der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat, beginnend am 1. April 2019 und laufend bis zum 31. März 2022 befristet, abgeschlossen. Die erneute Wiederbestellung für drei Jahre erfolgte auf der Sitzung des Aufsichtsrates am 1. März 2022, auf der auch der auf die Dauer der Bestellung laufende Anstellungsvertrag beschlossen wurde. Das dritte Vorstandsmitglied Achim Frank ist nebenamtlich tätig und ist bis zum 31. Dezember 2023 bestellt.

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 2020 wurde am 17. September 2021 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich, satzungsgemäß und ge-

mäß 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 Wahl fand auf der Mitgliederversammlung am 17. August 2021 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 24. August 2021.

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:

- Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des gescheiterten Berliner Mietendeckels
- laufende und potentielle Bau-, Sanierungs- und Erwerbsprojekte
- Vorbereitung und Auswertung der Mitgliederversammlung
- Genossenschaftsleben (z.B. Erneuerung Leitbild, Solidarfonds, Mitgliederinformation)
- 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 18. Mai 2021 an die Mitgliederversammlung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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.

Auf Grundlage eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 29. Juni 2021 wurde wegen den erhöhten Anforderungen des Infektionsschutzes entschieden, dass die ordentliche Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr 2021 ausnahmsweise und entgegen der Frist nach § 48 Abs. 1 GenG verspätet durchgeführt wird.

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 2021 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	75		6.366	
Katzlerstraße 13	22		2.077	
Freiligrathstraße 5	25		1.763	
Hobrechtsfelde	108	1	8.800	144
Rahnsdorfer Straße 27	6		570	
Dieffenbachstraße 69	17	2	1.190	175
Schönhauser Allee 135/135a	38	3	2.886	377
Georg-von-Rauch-Haus	—	—	—	<u>2.406</u>
Summe	760	28	56.095	5.818

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2021 T€ 38 (Vorjahr: T€ 16). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2021 T€ 25 (Vorjahr: T€ 23).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf T€ 562 (Vorjahr: T€ 417).

Für die laufende Instandhaltung des Bestandes sind ausweislich der langfristigen Liquiditätsplanung für 2022 T€ 690 eingeplant. Für die Sanierung der erworbenen Objekte sowie der sukzessi-

ven Sanierung des Bestandes in Hobrechtsfelde werden für 2022 insgesamt Mio.€ 2,5 veranschlagt.

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 zum 31. Dezember 2021 beläuft sich auf fünf Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für die Verwaltung in Voll- oder Teilzeit sowie vier geringfügig Beschäftigte. 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. Die Anpassung der Vergütung wurde zuletzt auf der Mitgliederversammlung am 17. August 2021 beschlossen.

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 Mitarbeiterinnen 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 der Investitionsbank Berlin (IBB) als Fördergeber unterliegt die Genossenschaft umfangreichen Auskunftspflicht- und Offenlegungspflichten sowie Mitwirkungspflichten im Zusammenhang mit Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen bei geförderten Wohnhäusern.

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.

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 2021 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 18 % (Vorjahr: 20 %). Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beläuft sich die wirtschaftliche Eigenkapitalquote auf 20 %.

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.673 (Vorjahr: T€ 1.753), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -682 (Vorjahr: T€ -2.198) und einem Jahresergebnis von T€ 890 (Vorjahr: T€ -433) 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 2021, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 6. Mai 2022

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Christian Pust

- Wirtschaftsprüfer -



Anlagen

Bilanz

AKTIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	4,00			0
		4,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.607.324,40			47.154
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.720.348,45			3.794
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.555,00			10
5. Anlagen im Bau	415.827,94			0
6. Bauvorbereitungskosten	18.433,18			0
7. geleistete Anzahlungen	5.695.469,01			143
		70.818.492,22		51.383
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
		70.832.446,22		51.397
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.470.657,71			1.306
		1.470.657,71		1.306
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	25.007,98			23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	43.760,16			67
		68.768,14		90
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.032.475,60			2.198
		2.032.475,60		2.198
		3.571.901,45		3.594
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			0,00	1
		74.404.347,67		54.992

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	33.957,38			37
– der verbleibenden Mitglieder	6.564.861,12			5.206
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.045,16			0
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 31.574,28				
		6.612.863,66		5.243
II. Kapitalrücklage		171.098,57		154
III. Ergebnisrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	4.689.960,50			4.477
2. andere Ergebnisrücklagen	0,00			0
		4.689.960,50		4.477
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.243.007,13			1.814
2. Jahresüberschuss	889.790,40			./ 433
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./ 213.279,75			./ 138
4. Entnahme anderer Ergebnisrücklagen	0,00			0
		1.919.517,78		1.243
Summe Eigenkapital			13.393.440,51	11.117
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.393.760,42			0
		1.393.760,42		0
			1.393.760,42	0
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	89.045,56			0
2. Sonstige Rückstellungen	28.225,44			31
		117.271,00		31
			117.271,00	31
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	54.692.782,50			39.119
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	2.438.879,07			2.522
3. erhaltene Anzahlungen	1.554.909,73			1.488
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	221.574			202
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	158.889,03			81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	389.179,08			396
		59.456.213,72		43.808
			59.456.213,72	43.808
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
			43.662,02	36
			74.404.347,67	54.992

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2021 in Euro	2020 in Euro
1. Umsatzerlöse	5.491.294,87	5.149.805,38
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	164.819,01	19.573,69
3. Sonstige betriebliche Erträge	63.022,69	150.660,63
4. Gesamtleistung	5.719.136,57	5.320.039,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 2.086.866,87	./ 1.755.087,33
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 280.012,05	./ 281.364,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 60.360,90	./ 57.189,43
– davon für Altersversorgung Euro 6.600,00 (Vorjahr: Euro 5.400,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.451.566,33	./ 1.361.089,50
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 167.802,33	./ 112.052,13
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	5.009,48	5.455,66
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 687.076,10	./ 2.203.622,23
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 100.671,07	12.089,39
13. Ergebnis nach Steuern	889.790,40	./ 432.818,03
14. Jahresfehlbetrag /-überschuss	889.790,40	./ 432.818,03
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.243.007,13	1.813.937,06
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 213.279,75	./ 138.111,90
17. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	0,00	0,00
18. Bilanzgewinn	1.919.517,78	1.243.007,13

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

3. 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:	Euro
bis 1 Jahr:	4.306.165,79 Euro (Vorjahr: 3.676.139,64 Euro)
über 1 Jahr:	55.150.047,93 Euro (Vorjahr: 40.132.603,30 Euro)
davon über 5 Jahre:	47.666.092,06 Euro (Vorjahr: 33.206.230,17 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 54.692.782,50 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 699.518,75 durch Grundschulden gesichert.

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

Verbindlichkeiten aus Mietausfallrisiko sowie Kautionen wurden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 4.233,26 (Vorjahr: Euro 3.764,90).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2021 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2021 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 2021 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2021	807	5.206.451,37
Zugang 2021	108	
Übertragungen	-10	
Mitglieder zum 31.12.2021	905	6.612.863,66
davon Abgänge zum 31.12.2021	-4	48.002,54
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2021	901	6.564.861,12

Von den Mitgliedern zum 31.12.2021 wurden insgesamt Euro 6.613.363,66 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 1.369.627,99 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 442.949,63 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.056.313,29. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:

Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)

Frau Dr. Barbara König
(Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)

Herr Joachim Frank
(Dipl.-Sportwissenschaftler)

5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Herr Andreas Bachmann
(Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung,
Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Klaus Mindrup
(Diplom-Biologe, MdB; bis 17.8.2021)

Frau Ute Zecke
(Kauffrau der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft; bis 17.8.2021)

Frau Marion Gießke (Dipl.-Agrar-Ing.)

Frau Mandy Cyriax
(Wirtschaftsingenieurin)

Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)

Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)

Herr Robin Jahnke (Autor)

Herr Cornelius Bechtler
(Erwachsenenbildner; ab 17.8.2021)


Frau Sandra Wiegand-Landgraf
(Dipl.-Betriebswirtin; ab 17.8.2021)

Frau Julia Thimm
(Philosophin; ab 17.8.2021)

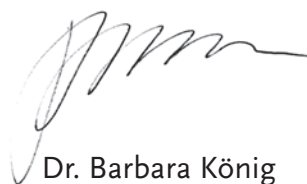
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 4. April 2022

Vorstand



Ulf Heitmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

IV. Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeit		Insgesamt	bis zu 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber kreditinstituten		54.692.782,50	1.393.394,89
	<i>Vorjahr</i>	39.118.634,83	1.265.989,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.438.879,07	712.918,75
	<i>Vorjahr</i>	2.521.940,32	466.682,00
Erhaltene Anzahlungen		1.554.909,73	1.554.909,73
	<i>Vorjahr</i>	1.488.539,45	1.488.539,45
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		221.574,31	221.574,31
	<i>Vorjahr</i>	202.407,20	202.407,20
Verbindlichkeiten L / L		158.889,03	158.889,03
	<i>Vorjahr</i>	81.031,25	81.031,25
Sonstige Verbindlichkeiten		389.179,08	264.479,08
	<i>Vorjahr</i>	396.189,89	171.489,89
Gesamtsumme		59.456.213,72	4.306.165,79
	<i>Vorjahr</i>	43.808.742,94	3.676.139,64

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.554.909,73 (Vorjahr: Euro 1.488.539,45) ausgewiesen

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
53.299.387,61	47.477.192,06	54.692.782,50	<i>Grundpfandrecht / Bürgschaft / Mieten</i>
37.852.644,98	33.031.330,17	39.118.634,83	
1.725.960,32	188.900,00	699.518,75	
2.055.258,32	174.900,00	726.750,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
124.700,00	0,00	0,00	
224.700,00	0,00		
55.150.047,93	47.666.092,06	55.392.301,25	
40.132.603,30	33.206.230,17	39.845.384,83	

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2021

Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2022.

Das Jahr 2021 war noch immer von der Covid19-Pandemie geprägt, diese hatte aber nur noch geringfügige wirtschaftliche Auswirkungen auf unsere Genossenschaft. Jedoch mussten sich die Mitarbeiter*innen durch die Kontaktbeschränkungen erneut größeren Herausforderungen stellen. Anders als im Vorjahr konnte die Genossenschaft 2021 wieder die jährliche Mitgliederversammlung durchführen sowie den Entwurf für das neue Leitbild in einer Präsenzveranstaltung diskutieren.

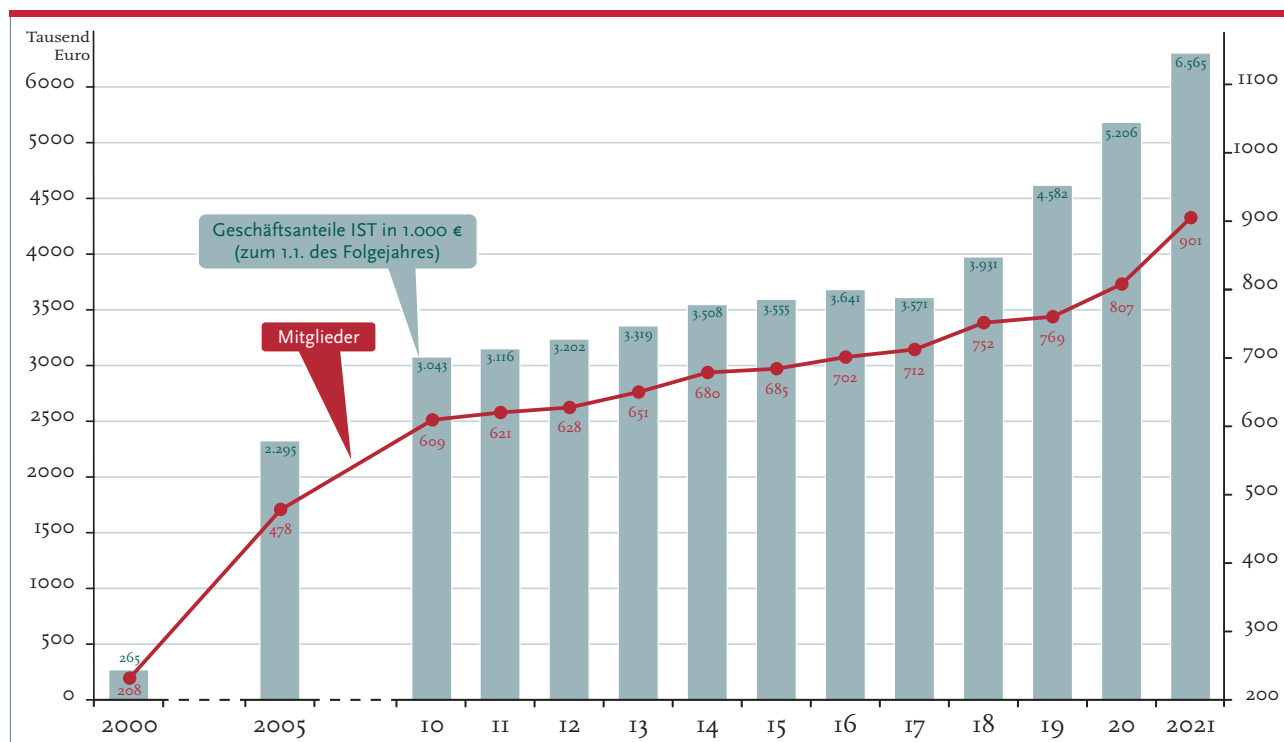
Positiv für die Genossenschaft war 2021 die Aufhebung des so genannten Mietendeckels. Ein weiteres Mehrfamilienhaus in Hoberrechtsfelde wurde saniert. Zudem stieg die Genossenschaft im Rahmen des bezirklichen Vorkaufsrechts erneut in die Kaufverträge für

zwei weitere Wohnhäuser ein, dieses Mal in Pankow. Die Erwerbsprozesse konnten gerade noch abgeschlossen werden, bevor das Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichts diese Praxis im Oktober aufhob.

Sorgen bereiten jedoch die wachsende Inflation, insbesondere die enorm steigenden Preise am Bau. 2021 musste die Genossenschaft bereits deutlich höhere Instandhaltungskosten als im Vorjahr aufwenden; es kommt hinzu, dass Wohnungen durch Havarien oder bei Mieterwechsel vermehrt komplett saniert werden müssen. Eine Umkehr dieser Entwicklung ist nicht zu erwarten.

Durch vorausschauendes Finanzierungsmanagement konnten zugleich jedoch die Kapitalkosten im Verhältnis weiter gesenkt werden, wodurch vorerst noch Spielraum besteht, um zu erwartende Kostensteigerungen insb. bei der Instandhaltung abzufuffern.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 1. 1. 2021 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 807 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 5.206.451 €.

Im Laufe des Jahres 2021 nahmen wir 108 neue Mitglieder auf, zehn Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere vier Mitgliedschaften wurden im Laufe des Jahres 2021 beendet. Zum 1. 1. 2022 verblieben somit **901 Mitglieder**, die zu diesem Zeitpunkt **6.564.861 €** eingezahlt hatten. An den vergleichsweise hohen Zuwächsen bei den Geschäftsguthaben in den letzten drei Jahren ist zu erkennen, dass die Mitglieder der neu hinzugekommenen Häusern überdurchschnittlich hohe Anteile einbringen.

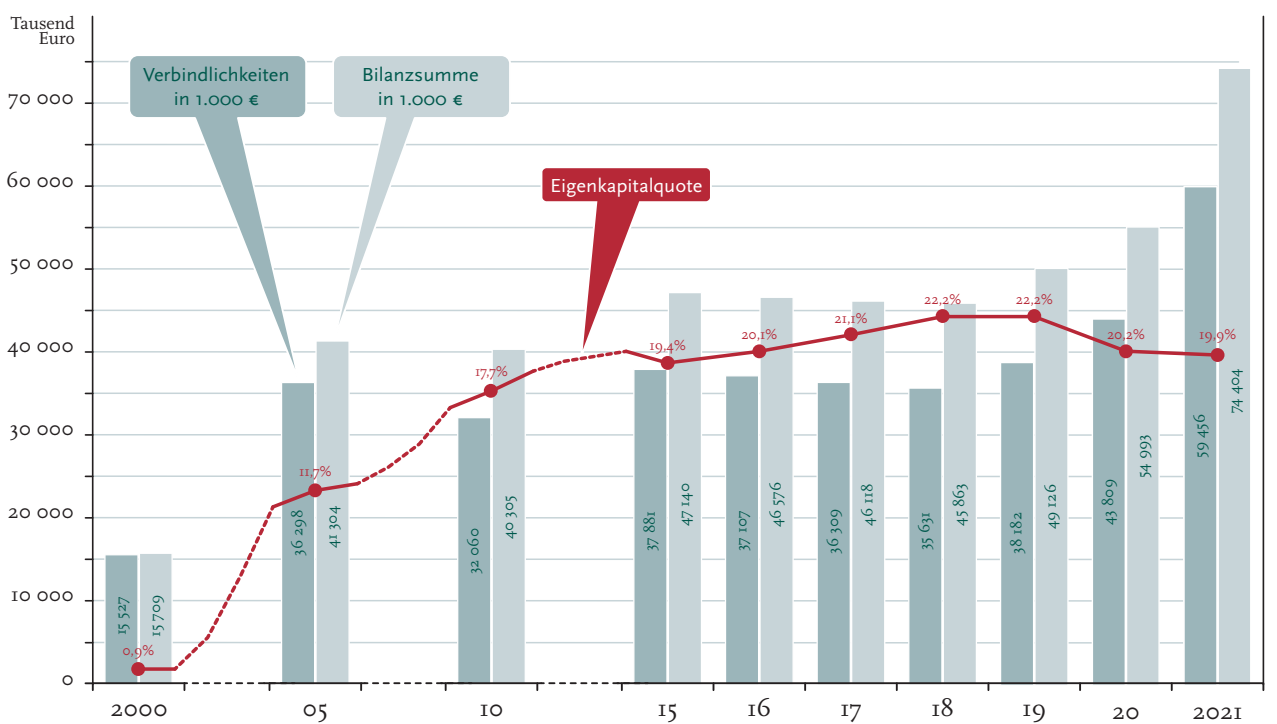
2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2021 schloss unsere Genossenschaft mit einem **Jahresüberschuss** von 889.790 € ab. Durch die günstige Prolongation mehrerer IBB-Darlehen im Jahr 2020, die zunächst durch die angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen zu einem Verlust geführt hat, konnte die Zinsbelastung für die Zukunft erheblich gesenkt werden. Dies macht sich nun das erste Mal im Ergebnis des Jahres 2021 bemerkbar. Die gesunkenen Zinsaufwendungen gleichen höhere Aufwendungen im Bereich Verwaltung und Instandhaltung auf mittlere Sicht aus, so dass auch in den Folgejahren weiter mit einem positiven Ergebnis zu rechnen ist.

Zugleich ist die Bilanzsumme 2021 durch den Zuerwerb mehrerer Immobilien deutlich gestiegen: Nach Abzug der Abschreibung in Höhe von rund 1,45 Mio. € ist die Bilanzsumme von ca. 55,0 Mio. € auf 74,4 Mio. € angestiegen.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2021



Verbindlichkeiten

Zugleich sind durch Zuerwerbe auch die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** deutlich angestiegen. Sie betragen zum 31.12.2021 trotz planmäßiger Tilgungen 2021 in Höhe von 1,25 Mio. € noch 54.692.783 € und lagen damit um ca. 15,57 Mio. € höher als im Vorjahr.

Das Volumen der **Mitgliedsdarlehen** ist 2021 um 60.000 € leicht gesunken: Das Gesamtvolumen lag am 31.12.2021 bei 1.735,190 €. Trotz gesunkener Zinsen haben wieder viele Mitglieder ihre Geldanlage der Genossenschaft anvertraut. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betragen im vergangenen Jahr 30.107 €.

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen Ende 2021 mit ca. 59,5 Mio. € 79,9% der Bilanzsumme in Höhe von ca. 74,4 Mio. €. Unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den Vorkaufsrechtsfällen in Höhe von knapp 1,4 Mio. € sank die **Eigenkapitalquote** gegenüber dem Vorjahr nur leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 19,9%.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen im Jahr 2021 deutlich an, allerdings fast ausschließlich durch die Mieterträge aus den neu hinzugekommenen Häusern. Insgesamt erwirtschaftete unsere Genossenschaft 2021 4.169.938 € aus Kaltmieten (gegenüber 3.913.066 € im Vorjahr). Da die Erträge aus dem Haus Choriner Straße 12 erst ab dem laufenden Jahr hinzukommen werden, wird dieser Betrag auch 2022 weiter steigen, ohne dass Erhöhungen der Mieten bzw. Dauernutzungsentgelte in den laufenden Mietverhältnissen vorgesehen sind.

Die 2020 durch das MietenWoG Berlin entstandenen Ertragsminderungen wurden 2021, nach Nichtigklärung des Gesetzes, vollständig wieder ausgeglichen. Durch die offene Kommunikation hatten so gut wie alle betroffenen Mitglieder vorgesorgt und konnten die Beträge mühelos erstatten.

Die über die Jahre hinweg kumulierten **offenen Forderungen** aus Vermietung stiegen

trotz der vielen hinzugekommenen Wohnungen nur leicht von 22.766 € 2020 auf 25.008 € im Jahr 2021 und liegt damit noch unter dem Betrag von 2019 (28.840 €). Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

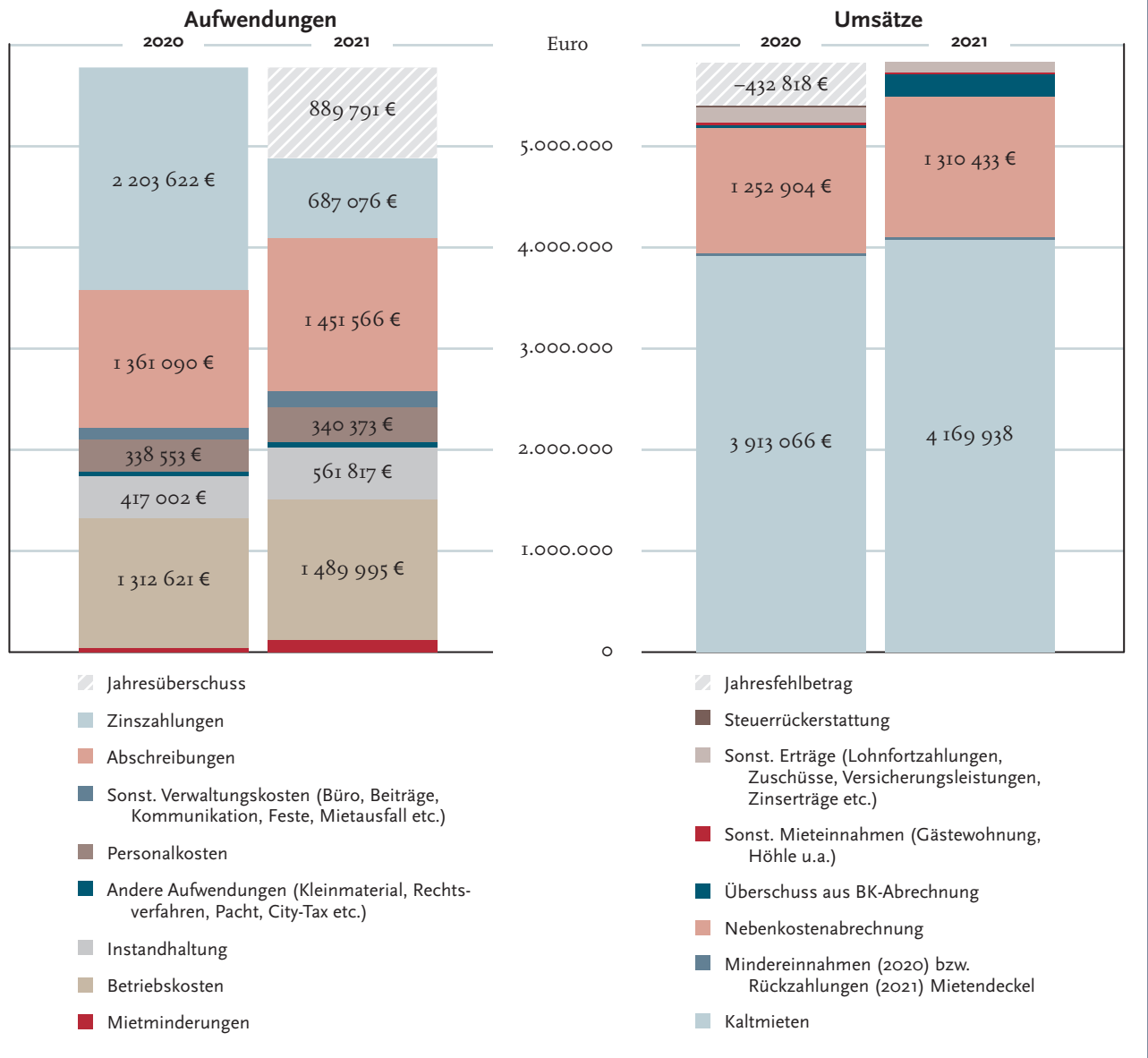
Die Kosten der Instandhaltung fielen 2021 mit 561.817 € deutlich höher aus als im Vorjahr (417.002 €). Zu den 2020 zurückgestellten Treppenhausrenovierungen, die 2021 nachgeholt wurden, kamen einige höhere Aufwendungen im Zusammenhang mit verzogenen oder verstorbenen Mietern sowie insgesamt ein gestiegener Instandhaltungsaufwand. Diese Erhöhungstendenz wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren noch verstärken, da der mit den Jahren wachsende Instandhaltungsaufwand mit extremen Preissteigerungen im Baubereich zusammenfällt.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2021 mit 340.373 € nur unwesentlich mehr als im Vorjahr (338.553 €), obwohl auch 2021 die Gehälter der Mitarbeiter*innen angehoben wurden. Allerdings beendete eine Hausreinigungskraft ihre Tätigkeit für die Genossenschaft; diese Leistungen werden seither von einer Firma erbracht. Zwei Minijobs zur Betreuung der Gästewohnungen waren zwischenzeitlich ausgesetzt.

Zum 31.12.2021 beschäftigte die Genossenschaft 11 Mitarbeiter*innen:

- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Sekretärin, eine Hausverwalterin jeweils in Teilzeit sowie eine Buchhalterin in Vollzeit,
- einen Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie einen Gärtner jeweils in Teilzeit und
- vier geringfügig Beschäftigte für Reinigung und Übergaben der Gästewohnung sowie für den Winterdienst in Hobrechtsfelde



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2020 / 2021

2022 wird sich die Personalstruktur in der Verwaltung etwas ändern: Wegen des altersbedingten Ausscheidens einer Mitarbeiterin ist, um eine gute Einarbeitung zu gewährleisten, eine Stelle über mehrere Monate hinweg doppelt besetzt. Auch in der Buchhaltung findet 2022 ein Wechsel statt, der temporär zu doppelten Personalkosten führt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft, deren Höhe von der Mitgliederversammlung 2021 neu beschlossen wurde. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2021 insgesamt 5.130 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2021 inklusive der Aufwendungen für das Personal 508.175 € und damit fast 13% mehr als im Vorjahr (450.606 €). Die Erhöhung entspringt u. a. höheren Kosten bei den Betriebskosten für die Geschäfts- und Gemeinschaftsräume, für Fortbildungen sowie für den Geldverkehr. Ca. 40.000 € waren einmalig angefallene Gebühren für Grundschuldbestellungen. Durch die Zukäufe verteilen sich die Kosten zugleich auf mehr Einheiten (insgesamt 807 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31. 12. 2021) und liegen so mit 629 € pro Einheit nur leicht über dem Betrag des Vorjahres (606 €).

Die höheren Personalkosten, die u. a. wegen der neuen Bestände erforderlich werden, schlagen erst ab 2022 zu Buche.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2021 mit rund 1.489.995 € deutlich über denen von 2020 (1.312.621 €). Der Anstieg ist zum einen den neu hinzugekommenen Objekten geschuldet, zum anderen aber bereits deutlich gestiegenen Gebühren bzw. Kosten bei z. B. Müllentsorgung, Strom- und Wärmeversorgung. Die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten (über alle Bestände gerechnet) lagen 2021 mit rund 2,00 € pro Monat und Quadratmeter jedoch immer noch deutlich niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2017 bei ca. 3,12 €/m² lag (ohne Aufzug, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen).

Es ist jedoch schon sicher, dass die Kosten insbesondere für Wärme und Strom, in der Folge aber auch für andere Posten der Betriebskosten erheblich ansteigen werden. Die Vorauszahlungen für die Wärmelieferungen wurden beispielsweise durch die Versorger bereits um 45% angehoben.

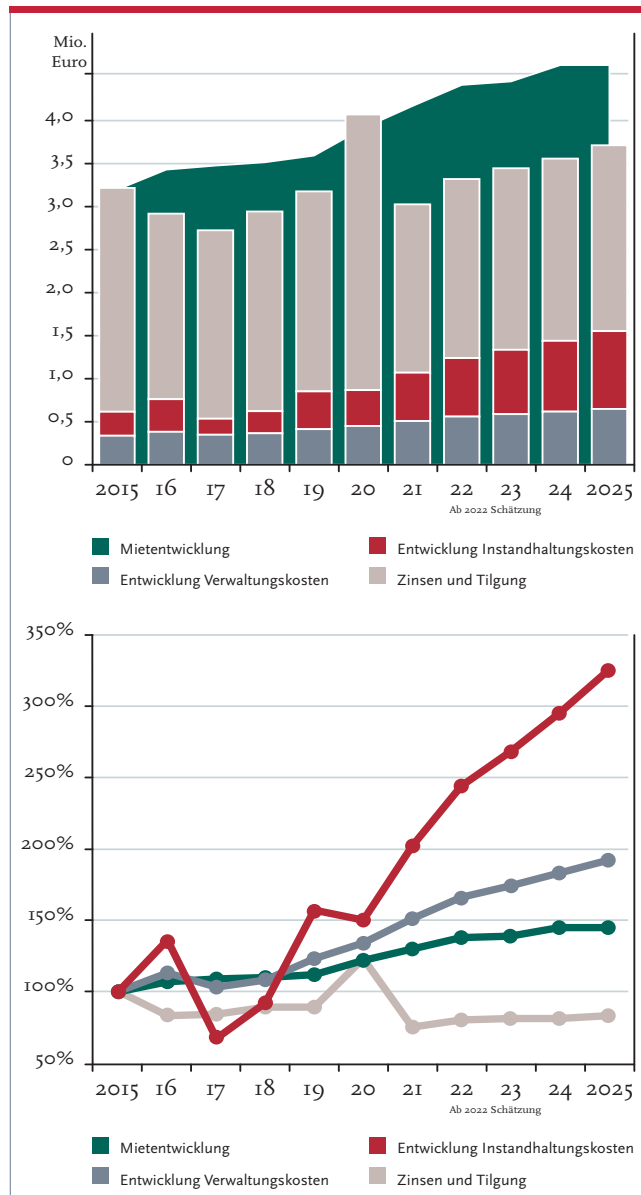
4. Baumaßnahmen und Investitionen

Bestandserwerb

Nach den drei Zukäufen 2020 fungierte unsere Genossenschaft erneut als so genannte begünstigte Dritte im Rahmen zweier Vorkaufsverfahrens im Bezirk Pankow:

Im November wurden wir so Eigentümerin eines gründerzeitlichen Mehrfamilienhauses in der Schönhauser Allee 135/135a mit 38 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Im Dezember erwarben wir zudem das Haus Choriner Straße 12 mit 13 Wohnungen und ebenfalls drei Gewerbeeinheiten. Der Lasten-Nutzenwechsel für letzteres erfolgte zum 1.1.2022.

Beide Häuser konnten nur durch Mitwirkung der Mieter und Mieterinnen aus den Häusern erworben werden, die nicht nur mit erheblichen Anteilzahlungen (bis zu 500 €/m² Wohnfläche) Mitglieder der Genossenschaft wurden, sondern auch durch großes politisches Engagement dazu beitrugen, dass der Bezirk sein Vorkaufsrecht wahrnahm. Während die Choriner Straße 12 in einem gut sanierten Zustand ist, gibt es in der Schönhauser Allee 135/135a einigen Instandhal-



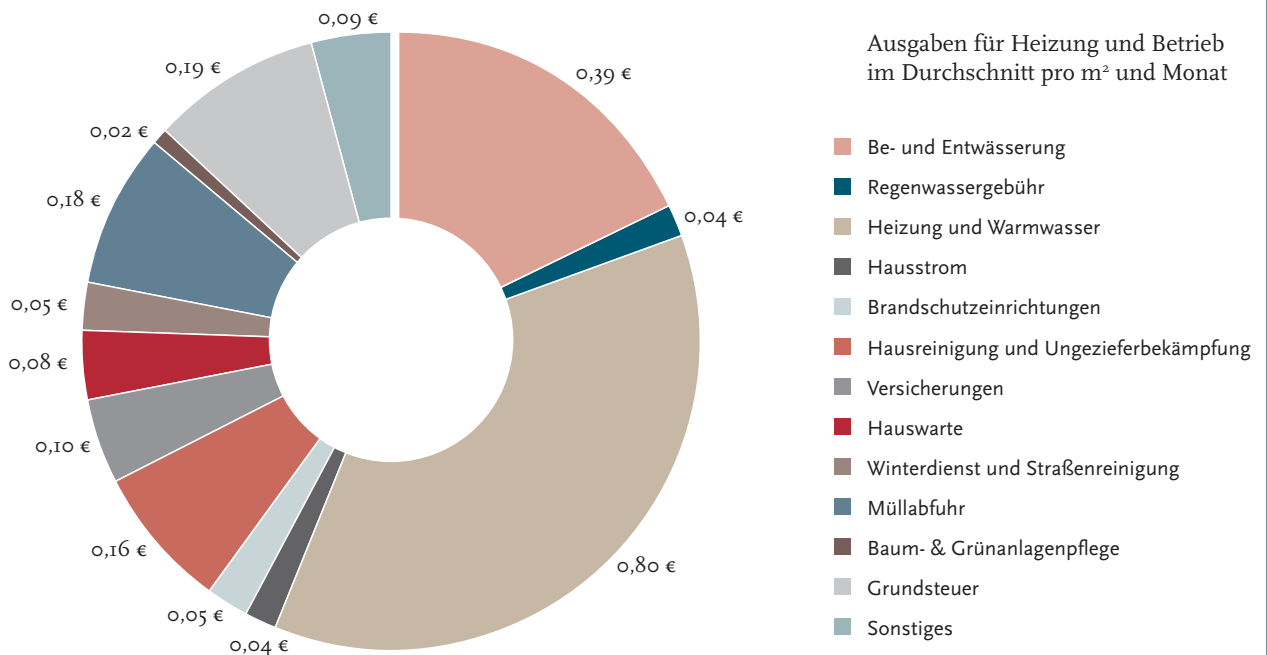
Mieteinnahmen vs. Ausgaben (oben) und

Steigerungsraten der Mieteinnahmen gegen Ausgaben

tungsrückstand, der in den nächsten Jahren behoben werden muss. Dies wurde bei der Finanzierung bereits mit bedacht. Beide Zuerwerbe konnten gelingen, weil das Land Berlin unsere Genossenschaft jeweils mit einem hohen, zinsfreien Förderdarlehen sowie einem Zuschuss von 10% des Nettokaufpreises unterstützte.

Baumaßnahmen

Baumaßnahmen beschränkten sich 2021 im Wesentlichen auf die Sanierung eines weiteren der denkmalgeschützten Vierfamilienhäuser in Hobrechtsfelde. Die Hülle wurde umfangreich erneuert sowie eine leerstehende Wohnung vollständig modernisiert – und gleich nach Fertigstellung von neuen Mitgliedern bezogen.



Heizungs- und Betriebskosten 2021

Die Sanierung des baugleichen Nachbarhauses konnte hingegen nicht durchgeführt werden, da zwei Mietparteien ihre Zustimmung verweigerten. Hier wird nun zunächst die vertragliche Situation juristisch geklärt.

Investitionsplanung

Darüber hinaus wurden 2021 umfangreiche Sanierungen in den beiden neuen Objekten Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche geplant, deren Umsetzung in 2022 begonnen wurde.

Zudem wird 2022 die Sanierung und die Erneuerung der Wärmeversorgung in der Schönhäuser Allee 135/135a geplant.

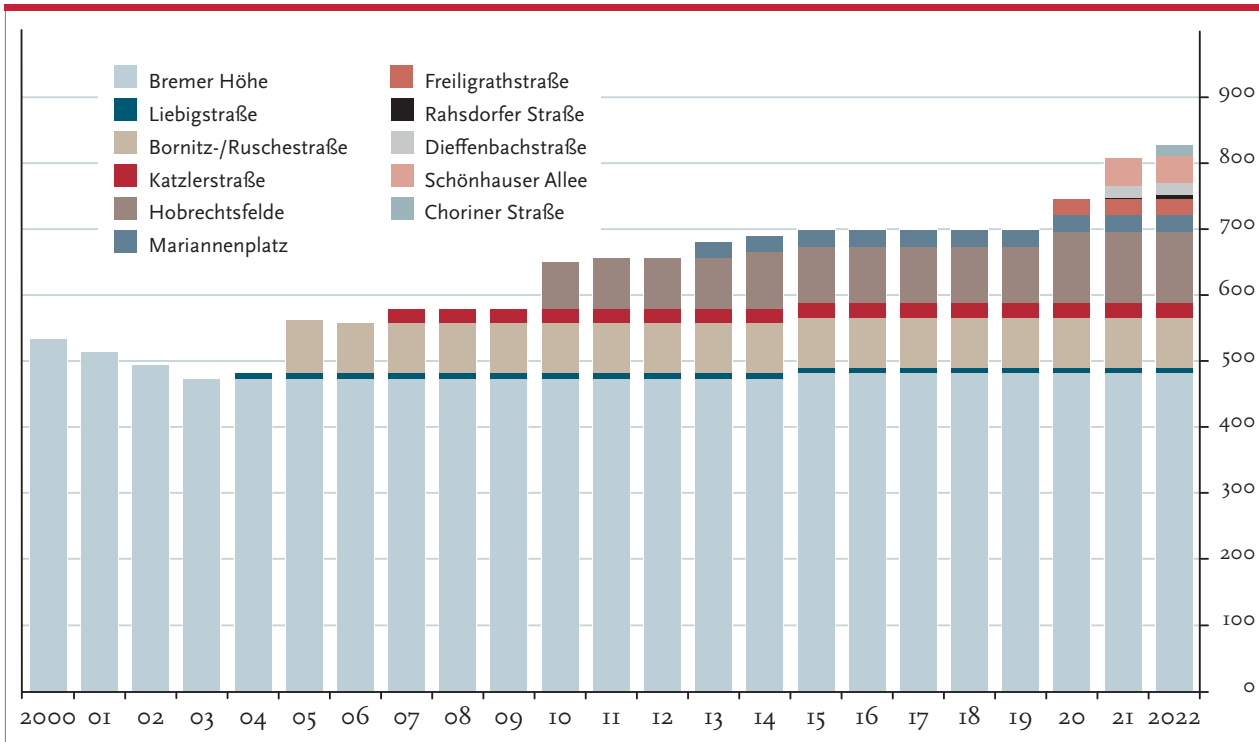
Weiterhin beteiligen wir uns an mehreren Planungsverfahren für Entwicklungsgebiete wie z. B. dem Kurt-Schumacher-Quartier in Tegel. Leider muss in diesem Zusammenhang jedoch der Satz von letztem Jahr wiederholt werden: „All diesen Verfahren ist zu eigen, dass die Schaffung von Baurecht und die Vergabe der Grundstücke noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und nicht in den nächsten zwei Jahren damit zu rechnen ist, dass hier bereits konkrete Bauentscheidungen getroffen werden können.“ Angesichts der dramatischen Preisentwicklungen am

Bau und steigender Zinsen lässt sich aktuell nur schwer einschätzen, ob Neubauvorhaben in nächster Zeit überhaupt realisiert werden können.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

2021 konnten wir, unter Einhaltung strenger CoVid19-Schutzmaßnahmen, wieder eine Mitgliederversammlung durchführen. Dabei wurde u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 durch den Aufsichtsrat von den Mitgliedern bestätigt und die Entlastungen der Gremien für 2019 und 2020 beschlossen. Zudem wurden zwei alte wieder und drei Mitglieder neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2021 regelmäßig im Abstand von fünf bis sechs Wochen statt – erneut mehrheitlich als Videokonferenz. 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.



Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG

6. Genossenschaftliches Miteinander

Im Oktober konnte zudem die mehrfach verschobene Diskussion des Leitbilds durchgeführt werden, das zuvor von einer Arbeitsgruppe des Aufsichtsrats entworfen worden war. Unter reger Beteiligung wurden das vorgeschlagene Papier erörtert und viele Ergänzungsvorschläge und Wünsche eingebracht. Diese arbeitete eine Redaktionsgruppe anschließend ein; der daraus resultierende Leitbildentwurf wird der Mitgliederversammlung im Juni 2022 zum Beschluss vorgelegt.

Insgesamt konnten die genossenschaftlichen Aktivitäten jedoch auch 2021 wegen der anhaltenden Pandemie nicht so intensiv gepflegt werden, wie sonst. Erst 2022 werden wieder mehr Aktivitäten von Fahrradtour über Sommerfest bis zu Hofaktionen durchgeführt.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Nach Ende des Geschäftsjahrs gab es keine wesentlichen Ereignisse.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist weiterhin sehr angespannt, weshalb viele Menschen die Sicherheit einer Genossenschaftswohnung suchen. Zugleich erleben wir eine sehr geringe Fluktuation in unseren Wohnungen, weshalb Wartende teilweise viele Jahre nicht mit der gesuchten Wohnung versorgt werden können. Leerstände gibt es, wenn überhaupt, nur kurzfristig wegen erforderlicher Sanierungen.

Den dringend gesuchten neuen Wohnraum zu schaffen, bleibt jedoch weiterhin äußerst schwierig, da Bauland nicht zu bekommen und die Baukostenentwicklung kaum noch abzuschätzen ist. Die rasant steigenden Energiepreise und parallel anziehende Zinsen erhöhen aktuell die Risiken von Bauvorhaben erheblich.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist aktuell als gut einzuschätzen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2021 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Heraus-

forderungen für die Zukunft als zuverlässig beurteilt werden. Durch die fortgesetzt aufmerksame Ausnutzung der Niedrigzinsphase im Finanzierungsmanagement wird die Genossenschaft auf längere Sicht positive Ergebnisse erzielen.

Allerdings ist die aktuelle Entwicklung der Preissteigerungen besorgniserregend. Insbesondere die Kostenexplosionen im Bereich Energie sowie die Lieferengpässe bei vielen Baumaterialien wirken sich direkt und indirekt preissteigernd auf viele Faktoren des Bauens und Wohnens aus. Dies werden die Mitglieder und Mieter*innen unmittelbar bei den Betriebskosten spüren, aber auch mittelbar über deutlich steigende Aufwendungen für Instandhaltung und Verwaltung. Darauf reagieren wir mit vorsorglichen Anpassungen bei unseren Liquiditätsplanungen. Dies bedeutet zudem aber, dass wir, auch um weiteren Preissprüngen gegenüber gewappnet zu sein, in Zukunft weiterhin moderate Erhöhungen der Dauernutzungsentgelte und Mieten durchführen müssen.

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 21.04.2022

Die Vorstände



Ulf Heitmann



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 13.07.2020
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 oder gemäß gesonderter Vereinbarung
Eintrittsgeld:	€ 100,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt

Nachschusspflicht: ausgeschlossen

Kündigungsfrist: zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2021: 901

gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2021: 13.654 (= 6.981 T€)

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand: Dr. Barbara König (hauptamtlich)

Ulf Heitmann (hauptamtlich)

Joachim Frank (nebenamtlich)

Aufsichtsrat: Andreas Bachmann Vorsitzender

Robin Jahnke stellv. Vorsitzender

Marion Gießke Schriftführerin

Mandy Cyriax

Uwe Harberts

Stefan Tschöpe

Sandra Wiegand-Landgraf ab 17.08.2021

Julia Thimm ab 17.08.2021

Cornelius Bechtler ab 17.08.2021

Klaus Mindrup bis 17.08.2021

Ute Zecke bis 17.08.2021

Mitgliederversammlung:

17.08.2021:

- Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat
- Beschluss über die Ergebnisverwendung 2019
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und Beschluss über die Ergebnisverwendung 2020
- Bekanntgabe der Prüfungsergebnisse 2019 und 2020
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2019 und 2020
- Beschluss über die Vergütung des Aufsichtsrates
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Änderungsbeschluss über die Beteiligung an Gesellschaften zum Zwecke des Erwerbs von Bauland
- Wahl von Mitgliedern der Schlichtungskommission
- Wahl von Jurymitgliedern für den Initiativenfonds

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig
unbeschränkt gewerbesteuerpflichtig unter Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung (§ 9 S. 1 Nr. 1 GewStG)

Veranlagungen: bis einschließlich 2020

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 Fehlschlägen, 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 Pflichtprüfungen.

(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 Streitbelegungsverfahren 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.



pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de