

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2023

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022

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 2022
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2022
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IBB	Investitionsbank Berlin
IDW PS 450 n.F.	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand: 28.10.2021
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 2022, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 9. Januar 2023 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. Diese 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 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 2023, 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 für das Geschäftsjahr 2022 mit den weiterhin bestehenden Auswirkungen des Krieges in der Ukraine ein, die für die Genossenschaft erhebliche Herausforderungen mit sich bringen. Besorgt zeigt sich der Vorstand über die Baupreisentwicklung, Lieferprobleme im Bauhandwerk und steigende Energiekosten, was den Vorstand zu kurzfristigen Entscheidungen und einer steten Anpassung der langfristigen Wirtschaftsplanung zwang. Erschwerend hinzu kamen unvorhersehbare Schäden bei der Sanierung von zwei Erwerbsobjekten, der Wechsel in der Personalzusammensetzung sowie der administrative Aufwand im Zusammenhang mit dem Mikrozensus und der Grundsteuerreform.

Im Folgenden geht der Vorstand auf die Mitgliederentwicklung im Jahr 2022 ein. Der Zugang an neuen Mitgliedern (im Saldo +22) liegt im Wesentlichen begründet in der Zulassung der Mitgliedschaft der Nutzer in den neuen Wohnprojekten.

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

wicklung. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 817 und entspricht damit der Vorausschau des Vorstandes insbesondere in Hinblick auf die Finanzierungskosten in einem günstigen Zinsumfeld. Was den künftigen Kapitaldienst anbetrifft, so antizipiert der Vorstand steigende Zinsen, was für die anstehenden Umschuldungen im Geschäftsjahr 2024 relevant wird.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa T€ 352 auf Mio.€ 74,1 gesunken, was im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von T€ 1.580 zurückzuführen ist, denen Zugänge von T€ 597 im Zusammenhang mit neuen Wohnprojekten gegenüber stehen. Auf der Passivseite spiegelt sich diese Entwicklung im Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um Mio.€ 1,2 auf Mio.€ 53,5, insbesondere begründet durch die planmäßigen Tilgungsleistungen.

Der Bestand der von Genossenschaftsmitgliedern eingeworbenen Darlehen zu Kofinanzierung des langfristigen Sachanlagevermögens ist leicht auf T€ 1.727 (Vorjahr: T€ 1.735) gesunken. Die im Geschäftsjahr 2022 für die Mitgliederdarlehen aufgelaufenen Zinsen summieren sich auf T€ 28 (Vorjahr: T€ 30).

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2022 konnten im Geschäftsjahr auf T€ 4.517 (Vorjahr: T€ 4.170) ausgeweitet werden, was im Wesentlichen auf die zusätzlichen Mieterlöse aus den neuen Wohnprojekten rückführbar ist. Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet der Vorstand mit weiteren Erträgen aus der notwendig erachteten Anpassung der Nutzungsentgelte, um die steigenden Kosten für Instandhaltung und Verwaltung zu decken.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Zu den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen (Treppenhäuser, Fenster, Dächer) kamen im Geschäftsjahr 2022 mehrere Grundsanierungen von Wohnungen in der Schönhauser Allee 135 hinzu. Allgemein führt der Vorstand die in der Tendenz zunehmenden Instandhaltungsaufwendungen auf die deutlichen Baukostensteigerungen zurück.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Personalentwicklung (deutlich gesteigener Personalaufwand durch Änderungen im Personalbestand sowie Lohn- und Gehaltsanpassungen), gewachsene Verwaltungskosten (+ 20 %) sowie gestiegene und weiter steigende Betriebs-

kosten infolge allgemeiner Preissteigerungen insbesondere für Energie. Die durchschnittlichen Betriebs- und Nebenkosten liegen für das Geschäftsjahr 2022 bei € 2.50 pro m² und Monat und damit 20 % über dem Vorjahresniveau.

Im Folgenden thematisiert der Vorstand die wesentlichen Baumaßnahmen (Sanierung der Häuser Dieffenbachstraße 69, Berlin, und Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche), wobei auf die bestehenden Hemmnisse wie verdeckte Schäden, Lieferengpässe und Umplanungsbedarfe eingegangen wird. Ausblickend auf die Geschäftsjahre 2023 und 2024 stellt der Vorstand die fortdauernde Sanierung in Hobrechtsfelde, die Sanierungsplanung für die Wohnhäuser Schönhauser Allee 135/135a und Freiligrathstraße 5 sowie den Abschluss laufender Sanierungsmaßnahmen in den Fokus.

Der Vorstand schließt seinen Lagebericht mit Ausführungen zum genossenschaftlichen Miteinander, der Gremienzusammensetzung und -arbeit sowie einer Einschätzung des Berliner Wohnungsmarktes 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, Fachkräftemangel und deutliche Preissteigerungen in den Bereichen Bauen und Wohnen mit Besorgnis. Dahingehend erachtet der Vorstand die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Mieterhöhungen für unumgänglich. Im Nachtragsbericht geht der Vorstand auf einen fahrlässig verursachten Brandschaden im Berliner Bestand Pappelhof ein, dessen Beseitigung sich voraussichtlich über das gesamte Jahr 2023 erstrecken wird.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€	Umsatz- erlöse	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres- ergebnis
2018	4.846	42.273	10.188	1.697	-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
2022	6.034	69.849	14.396	1.719	-747	817

*unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

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

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

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 2023 bis zum 13. April 2023 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 2021 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 er-

streckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 6. Mai 2022. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 22. Juni 2022 zur Kenntnis gebracht.

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

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

Ergänzend hierzu hat uns der Vorstand in der 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 langfristigen 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 für Wohnungsgenossenschaften ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin, ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHAUS - Hausverwaltung für Windows Version 4.8 wird durch das Testat vom 30. März 2017 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

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

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

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

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

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

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 (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 lageberichtsforenden 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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Grund und Boden	24.968	22.160
Gebäude	39.990	37.999
Außenanlagen	371	419
Einbauten	22	29
	<u>65.351</u>	<u>60.607</u>

Die Zugänge innerhalb des Grund und Bodens sowie der Gebäude von insgesamt T€ 6.241 betreffen im Wesentlichen das Objekt Choriner Straße 12 in Berlin sowie nachträgliche Herstellungskosten für das Gebäude Hobrechtsfelder Dorfstraße 19 in Hobrechtsfelde. Die Abschreibungen der Gebäude im Geschäftsjahr 2022 summieren sich auf T€ 1.564 (Vorjahr: T€ 1.426).

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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	2.414	2.488
	<u>3.646</u>	<u>3.720</u>

Der Posten betrifft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, und das Objekt Hobrechtsfelder Dorfstraße 25a in Hobrechtsfelde. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2022 beträgt T€ 74 (Vorjahr: T€ 74).

c) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.496	54.693
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>2.020</u>	<u>2.439</u>
	<u>55.516</u>	<u>57.132</u>

Der Stand zum 31. Dezember 2022 beinhaltet die in den Vorjahren abgeschlossenen Darlehen für den Erwerb und die Sanierung der diversen Immobilien.

Die Schulden entfallen i.H.v. 38,7 Mio. € auf Darlehen bei der Investitionsbank Berlin. Des Weiteren entfallen 10 Mio. € auf die Umweltbank, 4,1 Mio. € auf die Berliner Volksbank und T€ 681 auf die GLS-Bank.

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 in 2021 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 2022 wurden T€ 680 abgerufen.

Vier im Geschäftsjahr 2022 auslaufende Darlehen wurden zusammengefasst und zu neuen Konditionen verlängert. Der Zinssatz beträgt 1,69 %. Für zwei in Jahr 2023 auslaufende Darlehen bei der UmweltBank wurde bereits ein Forward-Darlehen zu einem Zinssatz von 1,89 % abgeschlossen (Zinsbindung bis April 2033).

	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten EUR	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern EUR
Stand 01.01.	54.693	2.439
Neuaufnahmen	200	0
Tilgungen	-1.403	-419
Abgrenzung Dezemberrate	<u>6</u>	<u>0</u>
	<u>53.496</u>	<u>2.020</u>

Die Tilgung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten erfolgte im Geschäftsjahr 2022 planmäßig.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 1.503 (Vorjahr: T€ 1.512) enthalten. 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 endfälligen Einzelverträge betragen zehn Jahre, der Zinssatz 1,2 %. Der Zinsaufwand für alle Mitgliederdarlehen beläuft sich für 2022 auf T€ 24 (Vorjahr: T€ 30).

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern enthielten im Vorjahr zudem den restlichen Kaufpreis für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 110. Mit der Zahlung der letzten Rate in 2022 ist der Kaufpreis vollständig beglichen.

Ebenfalls enthalten ist einen Teilbetrag des gestundeten Kaufpreises für das Objekt Feiligrathstraße 5 in Höhe von T€ 300 (Vorjahr: T€ 400), der für die Dauer von fünf Jahren kreditiert und in jährlichen Raten von T€ 100 getilgt wird. Die zum Bilanzstichtag des Vorjahres außerdem enthaltene letzte Kaufpreisrate von T€ 200 aus dem Grundstückserwerb Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche wurde im Geschäftsjahr 2022 bezahlt.

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 2022 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2021 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 2022 und 31. Dezember 2021:

AKTIVA

	31.12.2022		31.12.2021		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Sachanlagen	69.835	94	70.818	95	-983
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	69.849	94	70.832	95	-983
Vorräte	1.703	3	1.471	2	232
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie					
Rechnungsabgrenzungsposten	63	0	69	0	-6
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.766	3	1.540	2	226
Liquide Mittel	2.437	3	2.032	3	405
	74.052	100	74.404	100	-352

PASSIVA

	31.12.2022		31.12.2021		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	14.396	19	13.393	18	1.003
Sonderposten Investitionszuschuss	1.359	2	1.394	2	-35
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
und anderen Kreditgebern	55.468	75	57.090	77	-1.622
Langfristiges Fremdkapital	56.830	77	58.487	79	-1.657
Mittelfristiges Fremdkapital	0	0	0	0	0
Steuerrückstellungen	242	0	89	0	153
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	148	0	25	0	123
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48	0	41	0	7
Übrige Verbindlichkeiten und					
Rechnungsabgrenzungsposten	2.388	4	2.369	3	19
Kurzfristiges Fremdkapital	2.826	4	2.524	3	302
	74.052	100	74.404	100	-352

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 ihre nutzungsbezogenen Geschäftsanteile und dem positiven Jahresergebnis 2022 ist das Eigenkapital um T€ 1.003 angestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Bilanzstichtag betragen T€ 6.760 (Vorjahr: T€ 6.565).

Der Sonderposten enthält Zuwendungen des Landes Berlin im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gebäude Schönhauser Allee 135/135a i.H.v. ursprünglich T€ 898 und der Choriner Straße 12 (ursprünglich T€ 500). Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt ratierlich 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:

	TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
Periodenergebnis	817		890
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.580		1.452
+ / - Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	123		-2
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-35		-53
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-226		-196
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	19		165
+ Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	752		687
- Sonstige Beteiligungserträge	-5		-5
+ Ertragsteueraufwand	155		101
- / + Ertragsteuerzahlungen/Ertragsteuererstattungen	-2		32
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>3.178</u>	<u>3.071</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-597		-20.887
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	5		5
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-592</u>	<u>-20.882</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	234		1.422
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-48		-37
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	200		17.085
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.814		-1.486
+ Saldo Ein-/Auszahlungen aus Mitgliederdarlehen	-8		-60
- Gezahlte Zinsen	-752		-684
+ Erhaltene Zuschüsse	0		1.398
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>-2.188</u>	<u>17.638</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>398</u>	<u>-173</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.991		2.164
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>2.389</u>	<u>1.991</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+ Zahlungsmittel		2.437	2.032
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		-48	-41
		<u>2.389</u>	<u>1.991</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 2022 und 2021 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2022		2021		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	6.034		5.491		543
Bestandsveränderung	232		165		67
Sonstige betriebliche Erträge	<u>52</u>		<u>63</u>		<u>-11</u>
Betriebsleistung	6.318	100	5.719	100	599
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2.415	-38	-2.087	-36	-328
Personalaufwand	-474	-8	-340	-6	-134
Abschreibungen	-1.580	-25	-1.452	-25	-128
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-130</u>	<u>-2</u>	<u>-167</u>	<u>-3</u>	<u>37</u>
Betriebsaufwand	<u>-4.599</u>	<u>-73</u>	<u>-4.046</u>	<u>-70</u>	<u>-553</u>
Betriebsergebnis	1.719	27	1.673	30	46
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-747</u>		<u>-682</u>		<u>-65</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	972		991		-19
Ertragsteuern	<u>-155</u>		<u>-101</u>		<u>-54</u>
Jahresergebnis	<u>817</u>		<u>890</u>		<u>-73</u>

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Sollmietenerlöse um T€ 347 auf T€ 4.517 gestiegen. Der Anstieg rührt hauptsächlich aus der ganzjährigen Auswirkung der im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Objekte Schönhauser Allee 135/135a (T€ +177) und Dieffenbachstraße 69 (T€ +29). Hinzu kommen die im Geschäftsjahr 2022 erstmals erzielten Mieterträge aus dem Erwerbsobjekt Choriner Straße 12 (T€ +112) sowie die Neuvermietung nach Leerstand und Sanierung eines Bestandsobjektes im Komplex Hobrechtsfelde (T€ +12).

Die Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind insbesondere zurückzuführen auf höhere Betriebskosten (T€ +213) sowie auf den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um T€ 105 auf T€ 667. Letztere tragen neben der allgemeinen Preisentwicklung für Baumateria-

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

Die im Vergleich zum Vorjahr um T€ 65 gestiegenen Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der im Laufe des Geschäftsjahres 2021 neu aufgenommenen Bankdarlehen.

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. Die jüngste Wiederbestellung von Frau Dr. König 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, der ein Geschäftsverteilungsplan zugrunde liegt, 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 2021 wurde am 7. Juli 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

2. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird durch die Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Er besteht gemäß § 26 der Satzung aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Die Zusammensetzung im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß.

Die letzte Wahl fand auf der Mitgliederversammlung am 22. Juni 2022 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 28. Juni 2022.

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:

- 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 17. Mai 2022 an die Mitgliederversammlung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 und den Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung geprüft.

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

3. Die Mitgliederversammlung

Der Termin und die Gegenstände der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

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

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

4. Satzung

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

5. Mitgliederliste

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

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich per 31. Dezember 2022 auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	21	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	1		600	
Dieffenbachstraße 69	17	2	1.190	175
Schönhauser Allee 135/135a	38	3	2.886	377
Choriner Straße 12	13	3	931	336
Georg-von-Rauch-Haus	—	<u>1</u>	—	<u>2.406</u>
Summe	768	28	57.056	6.154

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betrugen im Geschäftsjahr 2022 T€ 26 (Vorjahr: T€ 38). Das sind unter 1 % der Nettomietenträge.

Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2022 T€ 25 (Vorjahr: T€ 25).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf T€ 667 (Vorjahr: T€ 562).

Für die laufende Instandhaltung des Bestandes sind ausweislich der langfristigen Liquiditätsplanung für 2023 T€ 750 eingeplant. Für die Sanierung der erworbenen Objekte sowie der sukzessiven Sanierung des Bestandes in Hobrechtsfelde (T€ 455) werden für 2023 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 2022 beläuft sich auf sechs Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für die Verwaltung in Voll- oder Teilzeit sowie fünf 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 pauschalisierten 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 Auskunft- 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 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 19 % (Vorjahr: 18 %). Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beläuft sich die wirtschaftliche Eigenkapitalquote auf 21 %.

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.719 (Vorjahr: T€ 1.673), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -747 (Vorjahr: T€ -682) und einem Jahresergebnis von T€ 817 (Vorjahr: T€ 890) 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 2022, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 28. April 2023

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	65.351.416,89			60.607
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.646.018,73			3.720
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.282,00			80
5. Anlagen im Bau	468.291,84			416
6. Bauvorbereitungskosten	11.475,02			18
7. geleistete Anzahlungen	769,69			5.695
		69.834.788,41		70.818
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
		69.848.742,41		70.832
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.702.665,43			1.471
		1.702.665,43		1.471
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	24.737,32			25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	38.505,47			44
		63.242,79		69
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.437.454,92			2.032
		2.437.454,92		2.032
		4.203.363,14		3.572
C. Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	0
		74.052.105,55		74.404

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.338,70			34
– der verbleibenden Mitglieder	6.760.100,30			6.565
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.307,74			14
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 19.698,76				
		6.788.746,74		6.613
II. Kapitalrücklage		180.071,09		171
III. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	4.963.640,08			4.690
2. Andere Ergebnismrücklagen	543.598,45			0
		5.507.238,53		4.690
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.919.517,78			1.243
2. Jahresüberschuss	817.278,03			889
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./ 273.679,58			./ 213
4. Einstell. in andere Ergebnismrücklagen	./ 543.598,45			0
		1.919.517,78		1.919
Summe Eigenkapital			14.395.574,14	13.393
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.358.822,92			1.394
		1.358.822,92		1.394
			1.358.822,92	1.394
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	242.418,34			89
2. Sonstige Rückstellungen	151.483,06			28
		393.901,40		117
			393.901,40	117
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	53.495.860,23			54.693
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	2.020.134,07			2.439
3. Erhaltene Anzahlungen	1.778.968,61			1.555
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	251.381,82			221
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	28.274,98			159
6. Sonstige Verbindlichkeiten	277.535,82			389
		57.852.155,53		59.456
			57.852.155,53	59.456
E. Rechnungsabgrenzungsposten			51.651,56	44
			74.052.105,55	74.404

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2022 in Euro	2021 in Euro
1. Umsatzerlöse	6.034.081,33	5.491.294,87
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	232.007,72	164.819,01
3. Sonstige betriebliche Erträge	51.874,90	63.022,69
4. Gesamtleistung	6.317.963,95	5.719.136,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 2.414.814,44	./ 2.086.866,87
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 396.338,28	./ 280.012,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 77.406,53	./ 60.360,90
– davon für Altersversorgung Euro 6.600,00 (Vorjahr: Euro 5.400,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.580.254,08	./ 1.451.566,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 129.307,07	./ 167.802,33
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	4.632,60	5.009,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 751.943,49	./ 687.076,10
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 155.254,63	100.671,07
13. Ergebnis nach Steuern	817.278,03	./ 889.790,40
14. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	817.278,03	./ 889.790,40
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.919.517,78	1.243.007,13
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 273.679,58	./ 213.279,75
17. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	./ 543.598,45	0,00
18. Bilanzgewinn	1.919.517,78	1.919.517,78

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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:	4.437.081,64 € (Vorjahr: 4.306.165,79 €)
über 1 Jahr:	53.415.073,89 € (Vorjahr: 55.150.047,93 €)
davon über 5 Jahre:	46.153.878,42 € (Vorjahr: 47.666.092,06 €)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 53.495.860,23 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 293.143,75 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 4.761,42 (Vorjahr: Euro 4.233,26).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2022 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

7. Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vor, den nach Abzug der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 273.679,58 € verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von 543.598,45 € in eine Instandhaltungsrücklage einzustellen. Der übrige Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1.919.518,78 € wird auf neue Rechnung vorgetragen. Hierüber beschließt die Mitgliederversammlung.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2022 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 2022 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2022	901	6.564.861,12
Zugang 2022	24	
Übertragungen	- 2	
Mitglieder zum 31.12.2022	923	6.788.746,74
davon Abgänge zum 31.12.2022	- 5	28.646,44
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2022	918	6.760.100,30

Von den Mitgliedern zum 31.12.2022 wurden insgesamt Euro 6.788.746,74 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 175.383,08 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 292.619,76 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.081.366,50. 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

s4. 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 AR bis 28.6.2022)

Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf),
(Vorsitzender des AR ab 28.6.2022)

Frau Marion Gießke (Dipl.-Agrar Ing.)

Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)

Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)
(bis 22.6.2022)

Herr Robin Jahnke (Autor) (bis 22.6.2022)

Herr Cornelius Bechtler (Kaufmann)

Frau Sandra Wiegand-Landgraf
(Dipl.-Betriebswirtin)

Frau Julia Thimm (Philosophin)

Herr Heino Giermann (Journalist)
(ab 22.6.2022)

Herr Conrad Menzel (Texter & Konzepter)
(ab 22.6.2022)

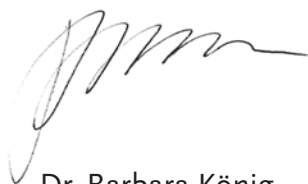
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 20. März 2023

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		53.495.860,23	1.397.176,66
	Vorjahr	54.692.782,50	1.393.394,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.020.134,07	703.743,75
	Vorjahr	2.438.879,07	712.918,75
Erhaltene Anzahlungen		1.778.968,61	1.778.968,61
	Vorjahr	1.554.909,73	1.554.909,73
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		251.381,82	251.381,82
	Vorjahr	221.574,31	221.574,31
Verbindlichkeiten L / L		28.274,98	28.274,98
	Vorjahr	158.889,03	158.889,03
Sonstige Verbindlichkeiten		277.535,82	277.535,82
	Vorjahr	389.179,08	264.479,08
Gesamtsumme		57.852.155,53	4.437.081,64
	Vorjahr	59.456.213,72	4.306.165,79

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.778.968,61 (Vorjahr: Euro 1.554.909,73) ausgewiesen.

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
52.098.683,57	45.990.178,42	53.495.860,23	Grundpfandrecht / Mieten
53.299.387,61	47.477.192,06	54.692.782,50	
1.316.390,32	163.700,00	293.143,75	Grundschild
1.725.960,32	188.900,00	699.518,75	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
124.700,00	0,00		
53.415.073,89	46.153.878,42	53.789.003,98	
55.150.047,93	47.666.092,06	55.392.301,25	

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2022

Zusammenfassende Vorbemerkungen

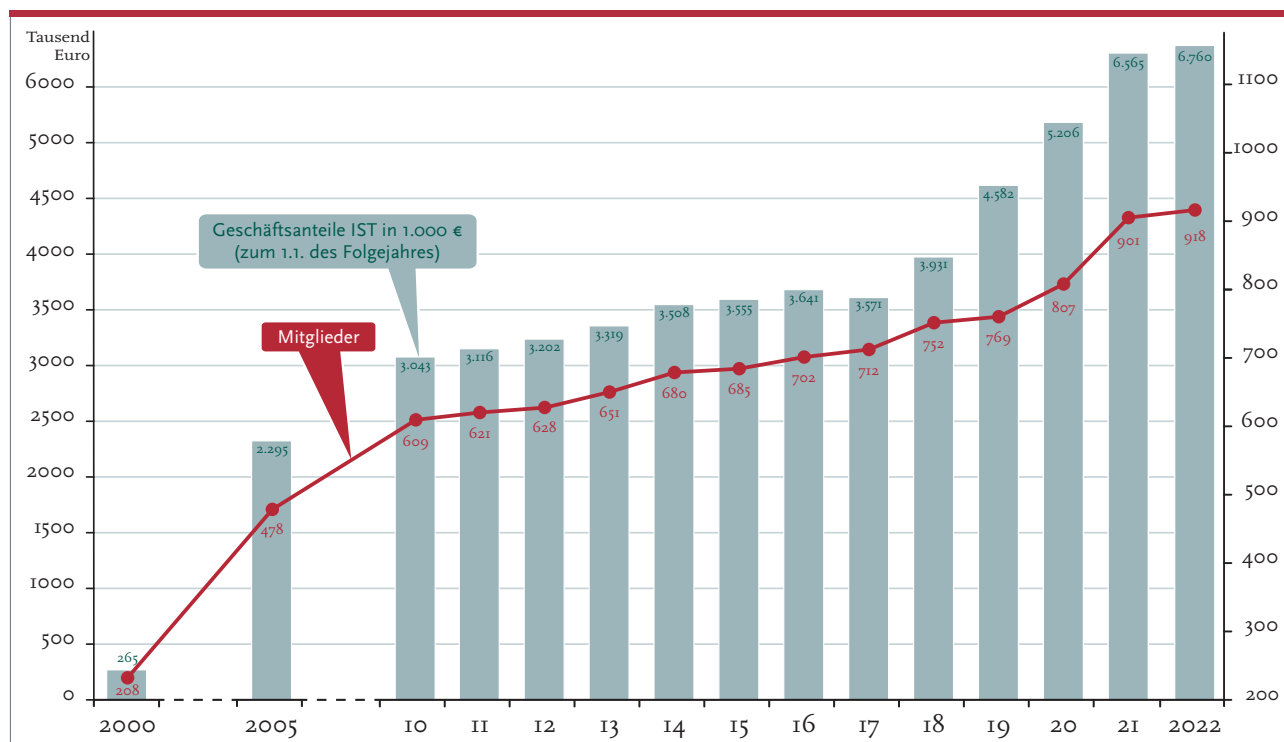
Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 1.1. bis zum 31.12.2022 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2023.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine stellt seit Februar 2022 die gesamte Wirtschaft Europas vor enorme Herausforderungen, die auch für unsere Genossenschaft das wirtschaftliche Handeln deutlich erschweren. Steigende Zinsen, weiter in die Höhe schießende Baupreise, Lieferprobleme, explodierende Energiekosten, die damit einhergehenden Anforderungen der Energiewende und nicht zuletzt die enorme Inflation machten es 2022 erforderlich, immer wieder sehr kurzfristig zu reagieren und auch alle langfristigen Pläne umzustellen.

Hinzu kamen etliche unvorhergesehene Schäden auf beiden laufenden Sanierungsbaustellen in der Dieffenbachstr. 69 in Kreuzberg und in der Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche bei Berlin, die dort zu starken Zeitverzögerungen und Kostenerhöhungen führten. Der Wechsel zweier Mitarbeiterinnen war eine zusätzliche Herausforderung. Weiterer Verwaltungsaufwand entstand durch den Zensus und 65 Grundsteuerfeststellungserklärungen. Insgesamt war 2022 überwiegend ein Jahr der Reaktion und des Umsteuerns.

An der grundsätzlich stabilen Lage der Genossenschaft ändert sich jedoch nichts. Auch die anstehenden Sanierungserfordernisse und Veränderungen bei der Energieversorgung wird die Genossenschaft geplant Schritt für Schritt angehen.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2022 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 901 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 6.564.861 €.

Im Laufe des Jahres 2022 nahmen wir 24 neue Mitglieder auf, zwei Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere fünf Mitgliedschaften wurden im Laufe des Jahres 2022 beendet. Zum 1.1.2023 verblieben somit 918 Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 6.760.100 € eingezahlt hatten.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

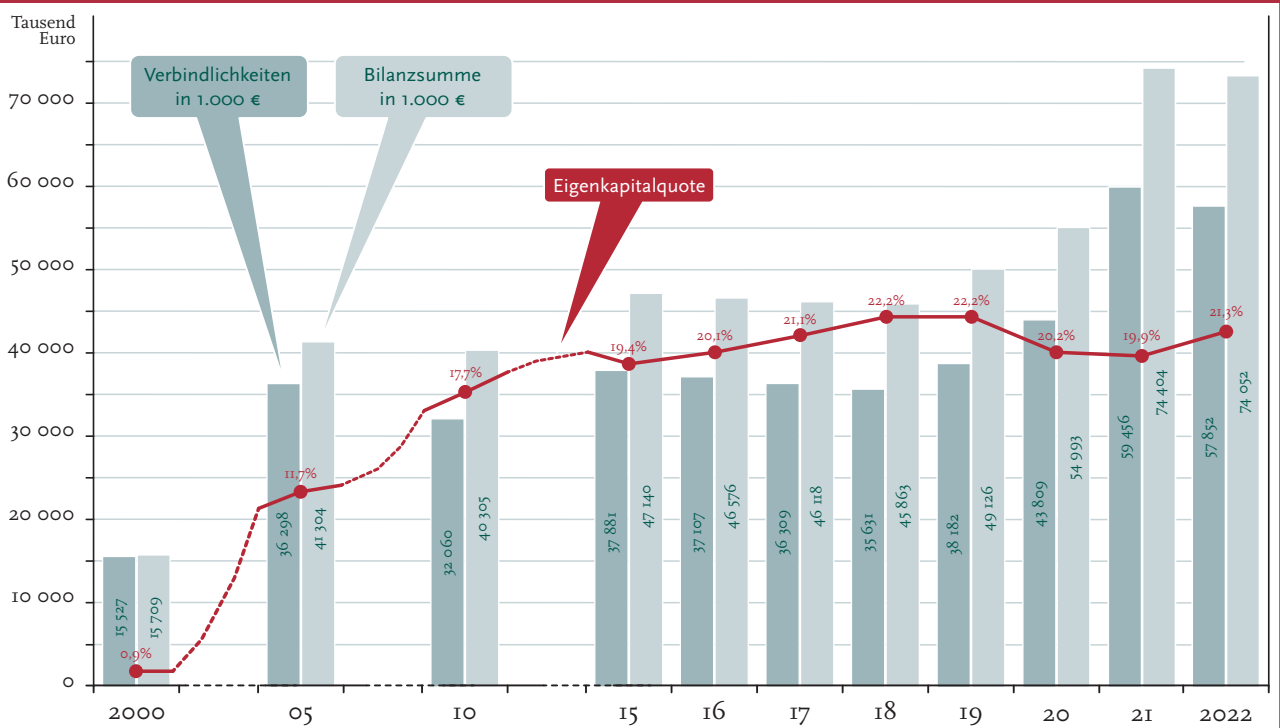
Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2022 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 817.278 € ab. Dieses vorhergesehene positive Ergebnis ist dem durch die Ausnutzung des langjährigen niedrigen Zinsniveaus entstandenen niedrigen Kapitaldienst geschuldet. Weitere Umschuldungen zu voraussichtlich deutlich höheren Zinsen und damit ein deutliches Ansteigen des Kapitaldienstes fallen erst ab 2024 an.

Die Bilanzsumme ist 2022 gegenüber dem Vorjahr um ca. 352.000 € auf 74.052.106 € gesunken. Der Abschreibung in Höhe von 1,58 Mio. € standen u. a. Erhöhungen bei den Umsätzen, bei den Anlagen im Bau sowie bei den unfertigen Leistungen gegenüber.

Der Jahresüberschuss und die Liquiditätsguthaben sind eine gute Voraussetzung, die anstehenden Sanierungsaufgaben trotz des nunmehr stark gestiegenen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt meistern zu können.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2022



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zum 31.12.2022 entsprechend der planmäßigen Tilgungen 2022 in Höhe von 1,20 Mio. € auf 53.495.860 € (2021: 54.692.783 €) gesunken. Alle Verbindlichkeiten, zu denen z. B. auch solche aus Betriebskostenvorauszahlungen gehören, konnten um insg. rund 1,6 Mio. € reduziert werden.

Das Volumen der Mitgliedsdarlehen ist 2022 unwesentlich gesunken: Das Gesamtvolumen lag am 31.12.2022 bei 1.726.990 € gegenüber 1.735.190 € im Vorjahr. Trotz gesunkener Zinsen haben wieder viele Mitglieder der Genossenschaft ihr Geld anvertraut. Seit April 2023 wurden die Zinsen für neue Darlehen entsprechend der Lage auf dem Anlagemarkt wieder angehoben. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betrugen im vergangenen Jahr 28.047 €.

Die gesamten Verbindlichkeiten betrugen Ende 2022 mit ca. 57,9 Mio. € 78,1 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 74,1 Mio. €. Unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den 2021 erworbenen Vorkaufsrechtsfällen in Höhe von knapp 1,36 Mio. € stieg die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte auf 21,3 %.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen im Jahr 2022 erneut an, überwiegend durch die Mieterträge aus dem Anfang des Jahres in unseren Besitz übergegangenen Haus Choriner Straße 12. Insgesamt erwirtschaftete unsere Genossenschaft 2022 4.516.791 € aus Kaltmieten (gegenüber 4.169.938 € im Vorjahr).

Trotz dieser Steigerung ist es 2023 nach vier Jahren erneut erforderlich, die Dauernutzungsentgelte moderat anzuheben, um den wachsenden Kosten bei der Instandhaltung und bei der Verwaltung zu begegnen und notwendige Reserven für anstehende energetische Maßnahmen aufzubauen.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung stie-

gen trotz der schwierigen finanziellen Lage für viele Mitgliedshaushalte nur leicht von 25.008 € 2021 auf 31.552 € im Jahr 2022 – u.a. dadurch, dass die erforderlichen Erhöhungen der Heizkostenvorauszahlungen im Oktober 2022 nicht von allen Nutzer*innen sofort umgesetzt wurden. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

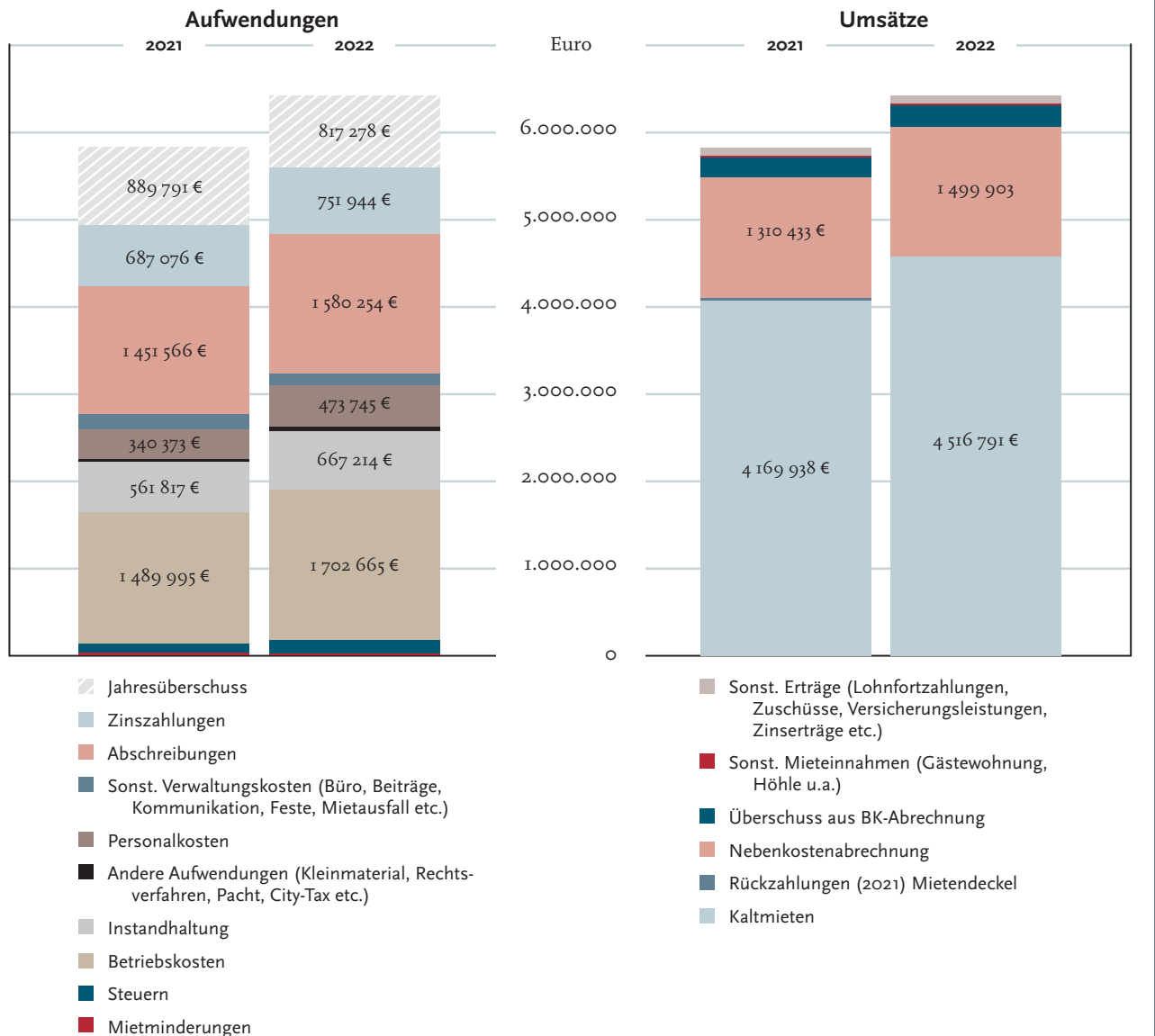
Die Kosten der Instandhaltung fielen 2022 mit 667.214 € deutlich höher aus als im Vorjahr (561.817 €). Zu den laufenden Maßnahmen wie Treppenhausrenovierungen, Fensterüberarbeitungen bzw. -erneuerung und Dachreparaturen kamen 2022 mehrere Grundsanierungen von Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Schönhauser Allee 135. Die Erhöhungstendenz bei den Baupreisen wirkt sich bei der Instandhaltung besonders deutlich aus.

Auch der Personalmangel im Handwerk, der es zuweilen sehr schwierig gestaltet, überhaupt Angebote zu bekommen, erhöht die Kosten. Diese Tendenz wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2022 473.745 €. Die deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (340.373 €) ist mehreren außergewöhnlichen Umständen geschuldet: Die Einarbeitungszeit zweier neuer Mitarbeiterinnen führte zu teilweise doppelten Lohnkosten, hinzu kam eine einmalige Anerkennungszahlung für Bärbel Bock beim Ausscheiden nach 22 Jahren Tätigkeit für die Genossenschaft.

Zudem wurden auch 2022 die Gehälter der Mitarbeiter*innen angehoben, um die höheren Lebenshaltungskosten zumindest teilweise auffangen zu können.



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2020 / 2021

Zum 31. 12. 2022 beschäftigte die Genossenschaft 9 Mitarbeiter*innen:

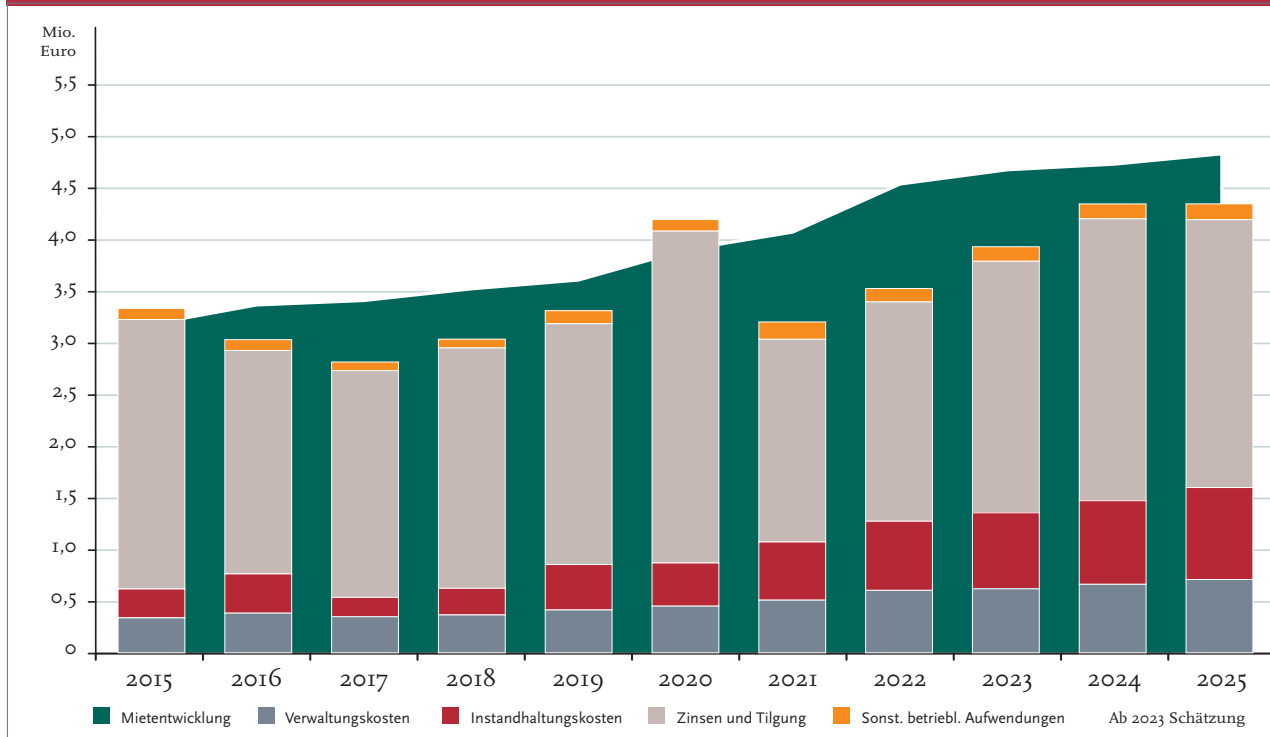
- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Hausverwalterin, eine Sekretärin sowie eine Buchhalterin,
- einen Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie einen Gärtner jeweils in Teilzeit,
- zwei geringfügig Beschäftigte für Reinigung und Übergaben der Gästewohnung.

Nicole Körner wurde im September 2022 zur Prokuristin ernannt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vor-

standsmitglied Achim Frank eine Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft, deren Höhe von der Mitgliederversammlung 2021 neu beschlossen wurde. Die Entschädigung für die neun Mitglieder des Aufsichtsrats betrug 2022 insgesamt 7.693 €.

Die Verwaltungskosten betrugen 2022 inklusive der Aufwendungen für das Personal 603.052 € und damit fast 20 % mehr als im Vorjahr (508.175 €). Für 2023 ist aufgrund des Wegfalls der Übergangssituation beim Personal mit niedrigeren Kosten zu rechnen.



Entwicklung der Mieteinnahmen vs. größte Ausgabenposten

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2022 mit rund 1.702.665 € mehr als 14 % über denen von 2021 (1.489.995 €). Hier zeigen sich deutlich die allgemeinen Preissteigerungen und im Besonderen die der Energie: Alleine die Heizkosten stiegen gegenüber 2021 um mehr als 25 % an – und das, obwohl die Dezember-Soforthilfe des Bundes schon berücksichtigt ist und die Mitglieder der Genossenschaft 2022 im Schnitt für Wärme zwischen 17 % und 21 % weniger Kilowattstunden als im Vorjahr verbraucht haben.

Auch die Kosten für so gut wie alle anderen Betriebskostenarten sind gestiegen. Insgesamt lagen die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten (über alle Bestände gerechnet) 2022 mit rund 2,50 € pro Monat und Quadratmeter zwar 20 % über dem Vorjahr, jedoch immer noch deutlich niedriger als der Berliner Durchschnitt 2017, der bei ca. 3,12 €/m² lag (ohne Aufzug, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen).

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

Aufgrund der 2023 geltenden Gaspreisbremse können jedoch die Vorauszahlungen für die Heizkosten wieder um ca. 25 % gesenkt werden.

4. Investitionen und Baumaßnahmen

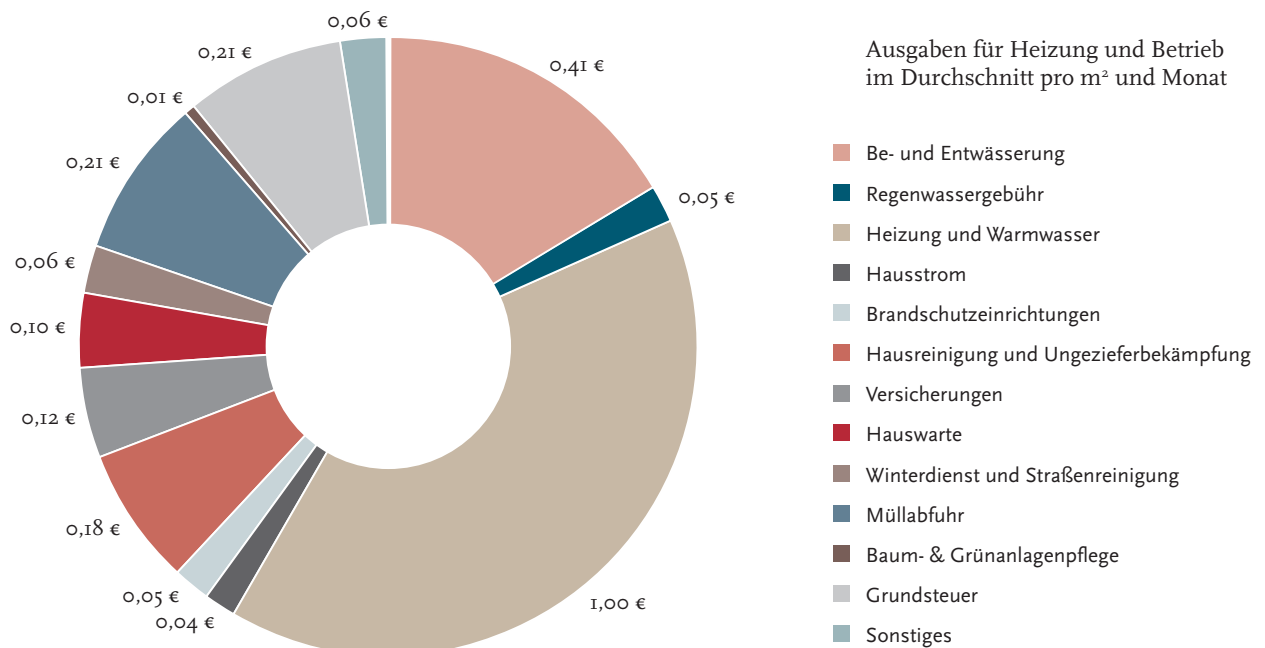
Investitionen

Angesichts der stark gestiegenen Kosten und Zinsen engagierte sich unsere Genossenschaft 2022 weder im Neubau noch im weiteren Bestandserwerb.

Auf Vorrat erwarben wir Ende 2022 (Lasten-Nutzenwechsel in 2023) für gut 50.000 € ein Stück Wald, das in Hobrechtsfelde zwischen den Häusern der Genossenschaft liegt und ggf. irgendwann Bauland werden kann.

Baumaßnahmen

2023 wurden die beiden 2022 bereits begonnenen Sanierungsvorhaben Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche fortgeführt. Leider verzögerten das Auftauchen diverser verdeckter Schäden, damit notwendig werdende Umplanungen sowie die Engpässe in der Baubranche bei beiden Vorhaben den Ablauf, weshalb sie sich noch weit in das Jahr 2023 bzw. im Fall des Projekts in Schöneiche voraussichtlich bis 2024 hinziehen werden. In beiden Fällen wird von



Heizungs- und Betriebskosten 2022

den beteiligten Mitgliedern ein hohes Maß an Geduld und Toleranz verlangt, das große Anerkennung verdient.

Bei beiden Vorhaben werden die geplanten Baukosten deutlich überschritten, was teilweise durch höhere Beiträge der Mitglieder, teilweise durch Einsatz von Liquidität kompensiert wird, um teure Fremdfinanzierung zu vermeiden.

Investitionsplanung

2023 erfolgt in Hobrechtsfelde die Sanierung eines der wenigen noch unsanierten Häuser. Zudem prüfen wir im Ort die Installation weiterer Photovoltaikanlagen.

Bis 2024 werden die aktuellen Sanierungsvorhaben voraussichtlich abgeschlossen. Zudem werden wir für die Häuser Schönhauser Allee 135/135a und Freiligrathstraße 5 Sanierungsfahrpläne erstellen, um trotz der schwierigen Situation beim Bauen, ggf. mit Hilfe von Fördermitteln, auch diese Häuser auf einen besseren energetischen Stand zu bringen.

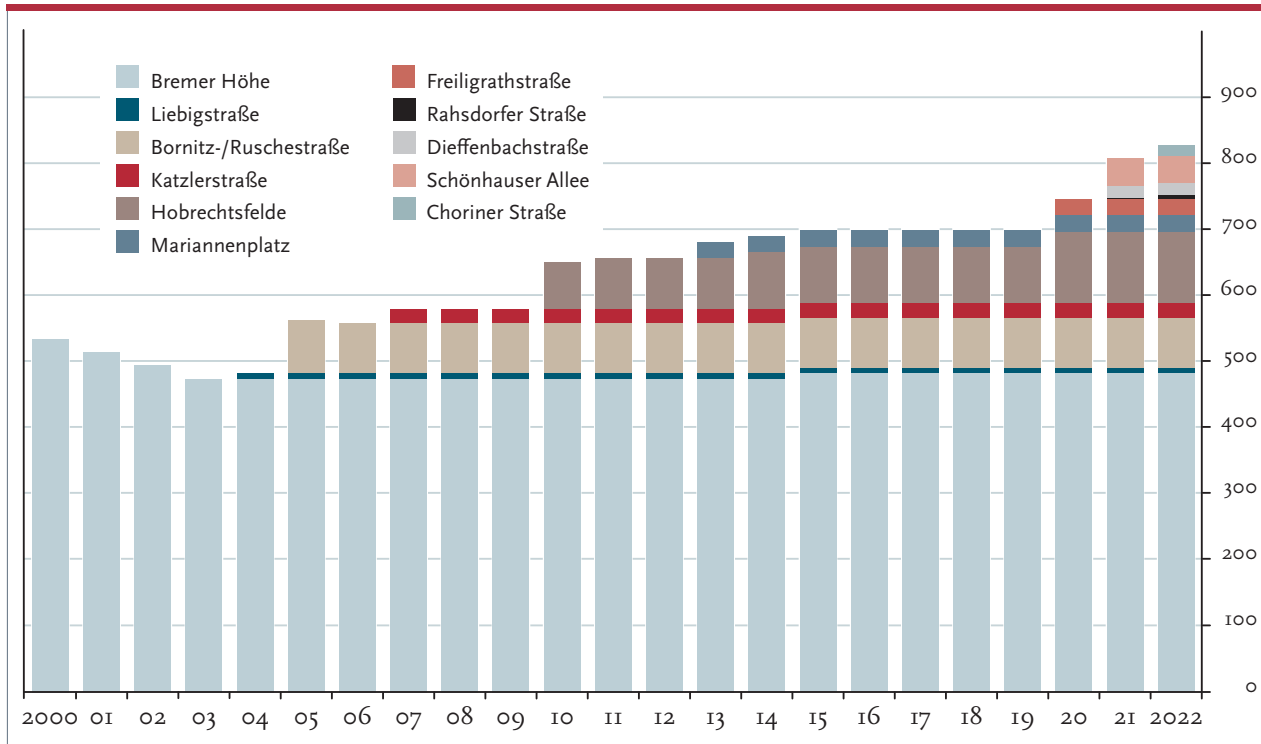
Alle weiteren Planungsverfahren liegen aktuell auf Eis.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Bei der regulären Mitgliederversammlung im Juni 2022 wurden u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 sowie die Entlassungen der Gremien für 2021 beschlossen. Zudem wurden zwei neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser besteht aktuell aus fünf männlichen und vier weiblichen Mitgliedern aus insgesamt fünf verschiedenen Wohnanlagen bzw. -häusern der Genossenschaft. Das Durchschnittsalter liegt bei 52 Jahren.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat neu: Andreas Bachmann übergab nach sieben Jahren den Vorsitz an Stefan Tschöpe.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2022 regelmäßig im Abstand von fünf bis sechs Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden über die laufenden Entwicklungen. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt ausgesprochen gut.



Wohn- und Gewerbeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG

6. Genossenschaftliches Miteinander

Nach den langen Einschränkungen durch die Pandemie konnten 2022 wieder einige genossenschaftliche Aktivitäten stattfinden: Das Sommerfest im September, das endlich im renovierten Saal in Hobrechtsfelde gefeiert werden konnte, war für die ca. 200 Besucherinnen und Besucher ein gelungenes Ereignis.

Im Herbst fand eine weitere der Exkursionen statt, zu denen die Genossenschaft seit vielen Jahren regelmäßig die in diversen Gremien und AGs Aktiven einlädt. 2022 reiste eine Gruppe von ca. 25 Menschen nach Rostock und informierte sich dort über die von Genossenschaften geprägte Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte.

Auch Aktivitäten wie die Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und mehrere Hofeinsätze fanden 2022 unter Beteiligung vieler Mitglieder statt.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Im Februar 2023 erlitt eines der Häuser im Pappelhof im Prenzlauer Berg infolge groß fahrlässiger Brandstiftung einen erheblichen

Brandschaden, von dem alle neun Haushalte des Hauses zum Teil stark betroffen waren bzw. sind. Die Sanierungsmaßnahmen werden voraussichtlich noch das ganze Jahr dauern.

Darüber hinaus gab es bisher 2023 keine wesentlichen Ereignisse.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich 2022 noch einmal erheblich verschärft. Einer weiterhin äußerst hohen Nachfrage stehen die hohen Baukosten, die rasant gestiegenen Finanzierungskosten sowie die unberechenbare Situation bei den Baufirmen gegenüber. Das schon lange bestehende Problem des mangelnden Baulands tritt da fast schon in den Hintergrund. All dies sorgt dafür, dass an Neubau aktuell nicht zu denken ist und jedes Sanierungsvorhaben zu einem sehr beschwerlichen Unterfangen wird.

Die zum Teil extremen Reaktionen der Bundesregierung auf die schon lange erforderliche Energiewende stellen auch unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen. Der

Umbau aller Beheizungsarten auf erneuerbare Energien wird nicht von heute auf morgen zu erreichen sein, zumal die Bedingungen auf dem Bau und bei der Finanzierung sehr schwierig geworden sind.

Die Not auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich auch an der niedrigen Fluktuation innerhalb unserer Wohnungen. Selbst den Bedarf an Umsetzwohnungen, die im Rahmen von Sanierungen notwendig werden, können wir kaum noch im eigenen Bestand erfüllen.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist aktuell als gut einzuschätzen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2022 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Herausforderungen für die Zukunft als zuverlässig beurteilt werden.

Allerdings ist die aktuelle Entwicklung der Preise weiterhin besorgniserregend. Insbesondere die Kostenexplosionen im Bereich Energie, Materialengpässe bei vielen Baumaterialien sowie der Fachkräftemangel wirken sich direkt und indirekt preissteigernd auf viele Faktoren des Bauens und Wohnens aus. Die 2023 anstehende Mieterhöhung ist unumgänglich, um für die kommenden Aufgaben vor allem im Bereich energetischer Optimierung unserer Bestände ausreichend Mittel vorhalten zu können. So lange es keine auskömmlichen Förderprogramme gibt, wird die Genossenschaft die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren Schritt für Schritt angehen müssen, um die Risiken im vertretbaren Rahmen zu halten.

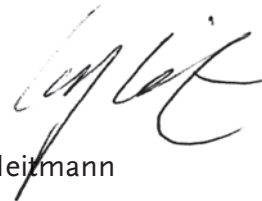
Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht.

9. Würdigung

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Vor allem Bärbel Bock gebührt nach mehr als zwei Jahrzehnten unermüdlicher Arbeit großer Dank, aber auch Nicole Körner und Ute Zecke, die hundertprozentig zuverlässig und engagiert die Verwaltung am Laufen halten. Wir bedanken uns bei allen Gremienmitgliedern und besonders bei Andreas Bachmann für die langjährige vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Berlin, den 17. April 2023

Die Vorstände



Ulf Heilmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 27.06.2022
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 31.12.2022: 918	
gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2022: 13.773 (= 7.042 T€)	

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand:	Dr. Barbara König (hauptamtlich)	
	Ulf Heitmann (hauptamtlich)	
	Joachim Frank (nebenamtlich)	
Prokura:	Nicole Körner	
Aufsichtsrat:	Stefan Tschöpe	Vorsitzender ab 28.06.2022
	Andreas Bachmann	Vorsitzender bis 28.06.2022
	Sandra Wiegand-Landgraf	stellv. Vorsitzende
	Marion Gießke	Schriftführerin
	Conrad Menzel	stellv. Schriftführer
		ab 22.06.2022
	Heino Giermann	ab 22.06.2022
	Mandy Cyriax	
	Julia Thimm	
	Cornelius Bechtler	
	Uwe Harberts	bis 22.06.2022
	Robin Jahnke	bis 22.06.2022

Mitgliederversammlung:

22.06.2022:

- Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und Beschluss über die Ergebnisverwendung 2021
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses 2021
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Beschluss über den Beitritt zur genossenschaftlichen Immobilienagentur GIMA Berlin-Brandenburg eG
- Wahl von Mitgliedern der Schlichtungskommission

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 2021

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. Entwurfe 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. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches 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 Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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



pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de