

# **PRÜFUNGSBERICHT 2011**

gemäß § 53 GenG

Wohnungsbaugenossenschaft  
„Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2011 und des  
Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011

Leseexemplar

## Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	4
B.	Grundsätzliche Feststellungen	5
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	7
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	19
I.	Tätigkeit der Organe	19
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	21
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement	22
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	24

Lesee exemplar

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2011
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2011
- Anlage 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011
- Anlage 5 Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
- Anlage 6 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002

Lesee exemplar

**Abkürzungsverzeichnis**

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand 09.09.2009
IDW PS 460	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 09.09.2009
IKS	Internes Kontrollsystem
T€	Tausend EURO
IBB	Investitionsbank Berlin

Lesee exemplar

## **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.**

im Folgenden kurz „Genossenschaft“ genannt unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlichen Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 9. Februar 2012 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

Die geprüfte Genossenschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 366 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen wie eine kleine Kapitalgesellschaft zu behandeln. Sie unterliegt der jährlichen Pflichtprüfung, da die Bilanzsumme zwei Millionen € übersteigt (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GenG).

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

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

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

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

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **Stellungnahme zur Lage der Genossenschaft**

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlage 1 - 3), insbesondere im Anhang, 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.

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 17,7 % auf 18,8 % erhöht. Die Anzahl der Mitglieder ist um 13 auf 621 gewachsen.

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsmieten stiegen gegenüber dem Vorjahr um T€ 96 auf T€ 2.698. Die Steigerung war größtenteils der Mieterhöhung in 2011 in allen Beständen um 5,3 % geschuldet. Der Leerstand betrug über das ganze Jahr hinweg weniger als 1 %.

In 2011 betrug der Kapitaldienst (Zins- und Tilgung einschl. Aufwandsgebühren IBB) T€ 1.975. Neuaufnahmen von Bankkrediten erfolgten in Höhe von T€ 1.052 und Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 75.

Die Sanierung und teilweise Wiedernutzbarmachung der in 2010 erworbenen 66 Wohnungen und zweier ungenutzter Gebäude des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde, stellen die wesentlichen Aufgaben im Bau- und Instandsetzungsbereich in 2011 und für die Folgejahre dar. Saniert wurden in 2011 das ehemalige Arbeiterwohnheim mit insgesamt 7 Einheiten und das Gebäude Dorfstraße 6 mit vier Einheiten.

Die Liquidität der Genossenschaft wird nicht nur kurz- und mittelfristig, sondern auch langfristig als stabil eingeschätzt. Vorrangige Aufgaben des Vorstands sind über die Weiterführung der Gebäudesanierung in Hobrechtsfelde hinaus u.a. das wirtschaftlich sinnvolle Wachstum sowie verantwortungsvolle Instandhaltung der Bestände.

Die getroffenen Annahmen in der Finanz- und Ertragsplanung sind nachvollziehbar.

Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen.

Die vorgenannten Aussagen werden unten 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 der Genossenschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Auf die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung wurde eingegangen.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€ Geschäftsjahr	Umsatz- erlöse	Anlagever- mögen	Eigen - kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres - ergebnis
2005	2.949	38.550	4.832	1.351	-1.299	52
2006	3.549	38.525	4.878	1.463	-1.615	-156
2007	3.500	39.155	5.418	1.369	-1.175	189
2008	3.647	38.647	5.944	1.570	-1.168	395
2009	3.691	38.392	6.715	1.855	-1.168	684
2010	3.839	38.497	7.148	1.487	-1.118	367
2011	3.906	38.756	7.721	1.548	-1.053	493

\* unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

Auf die nähere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird hingewiesen.

### **C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und ggf. der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

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

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

Der Vorstand der Genossenschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtmäßigen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir im April 2012 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unseren Geschäftsräumen.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 19. Mai 2011. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2011 zur Kenntnis gebracht.



Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Saldenbestätigungen der Kreditinstitute, der betreuenden Rechtsanwälte, des Steuerberaters sowie das Akten- und Schriftgut der Genossenschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von dem Vorstand der Genossenschaft, den zur Auskunft benannten Mitarbeitern, dem Steuerbüro und der Buchhalterin bereitwillig und kompetent 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 wurde 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 Satz 1 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich entsprechend dem Lagebericht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung 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, hätten mit hoher Wahrscheinlichkeit erkennen müssen.

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

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Genossenschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde. Die Einschätzung basiert insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind

aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie aus Branchenberichten und der einschlägigen Fachpresse bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergab sich folgender Prüfungsschwerpunkt:

- Anlagevermögen.

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

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

## **D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Genossenschaft bucht ihre Geschäftsvorfälle in 2011 über das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHaus. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHaus - Hausverwaltungssoftware für Windows Version 4.2 wird durch das Testat vom 18. Januar 2011 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert erstellt wird.

Das von der Genossenschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene IKS sieht dem Genossenschaftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene IKS ermöglichen 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 Unterlagen entnommen wurden, sind in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht ordnungsgemäß abgebildet.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, 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.

Die Steuerberatung erfolgt durch das Steuerbüro Roland Schubert, Berlin.

## 2. Jahresabschluss

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag wie eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB einzustufen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Dabei wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009 berücksichtigt.

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

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB i. V. m. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB i. V. m. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen 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 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 übernommene Angaben zur Bilanz und 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 in der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

### **3. Lagebericht**

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011 hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen 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 entspricht.

Lesee exemplar

## **II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

### **1. Feststellung 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 Satz 1 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**

In 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 gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgt linear (abnutzbares Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.
- Rückstellungen wurden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der jeweiligen Risiken und möglichen Verpflichtungen erforderlich ist.
- Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- In Höhe eines von der Senatsverwaltung im Jahr 2006 gewährten Zuschusses wurde ein Sonderposten gebildet, der über neun Jahre linear aufgelöst wird. Die jährliche Auflösung erfolgt zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

### 3. Aufgliederung wesentlicher Posten der Bilanz

	31.12.2011	31.12.2010
	€	€
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	<u>37.576.164,15</u>	<u>37.158.614,19</u>
Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:		
Grund und Boden	7.277.154,40	7.262.685,17
Wohnbauten	30.159.024,56	29.759.910,02
Außenanlagen	136.878,19	128.126,00
Einrichtungen Wohnungen	3.107,00	7.893,00
	<u>37.576.164,15</u>	<u>37.158.614,19</u>
Entwicklung:		
Stand 01.01.	37.158.614,19	37.365.376,45
Zugänge	1.127.007,07	247.778,04
Umbuchungen	283.043,04	560.607,06
Abgänge	0,00	0,00
Abschreibung	- 992.500,15	- 1.015.147,36
Stand 31.12.	<u>37.576.164,15</u>	<u>37.158.614,19</u>
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	<u>13.858,04</u>	<u>14.223,04</u>
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten</b>	<u>281.534,24</u>	<u>191.364,23</u>
Ausgewiesen wird das unbebaute Grundstück Rigaerstr. 6 - 7.		
<b>Anlagen im Bau</b>	<u>659.546,42</u>	<u>833.049,13</u>
Aktiviert wurden Anschaffungs- und Baukosten der Häuser Dorfstr. 38, 39/40, 5, 45 und Gemeinschaftshaus, die zur Siedlung Hobrechtsfelde gehören.		
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	<u>197.274,53</u>	<u>180.780,65</u>
Ausgewiesen werden die Planungskosten für die Dorfstr. 14/15 (Schule), 3, 41.		

### **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 2011 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2010 gegenübergestellt.

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 T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2010 und 31. Dezember 2011:



	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung
	T€	in %	T€	in %	T€
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	38.743	95	38.484	95	259
Finanzanlagen	13	0	13	0	0
	<u>38.756</u>	<u>95</u>	<u>38.497</u>	<u>96</u>	<u>259</u>
<b>Mittel- und kurzfristig gebundene Vermögensgegenstände</b>					
Vorratsvermögen	1.101	3	1.045	3	56
Forderungen, sonstige VG	44	0	90	0	-46
Liquide Mittel	1.019	2	658	2	361
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0	15	0	-2
	<u>2.177</u>	<u>5</u>	<u>1.808</u>	<u>4</u>	<u>369</u>
Summe Aktiva	<u>40.933</u>	<u>100</u>	<u>40.305</u>	<u>100</u>	<u>628</u>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>					
Eigenkapital	7.721	19	7.148	18	573
Sonderposten	778	2	973	2	-195
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	30.723	75	30.582	76	141
	<u>39.222</u>	<u>96</u>	<u>38.703</u>	<u>96</u>	<u>519</u>
<b>Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital</b>					
Rückstellungen	26	0	51	0	-25
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	249	1	174	0	75
Verbindlichkeiten und RAP	1.436	4	1.377	3	59
	<u>1.711</u>	<u>4</u>	<u>1.602</u>	<u>4</u>	<u>109</u>
Summe Passiva	<u>40.933</u>	<u>100</u>	<u>40.305</u>	<u>100</u>	<u>628</u>

Der Anstieg des Sachanlagevermögens in Höhe von T€ 1.263 resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Baumaßnahmen an den Gebäuden in Hobrechtsfelde. Planmäßige Abschreibungen verminderten in Höhe von T€ 1.004 das Anlagevermögen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungen (T€ 911) verringert. Für die Finanzierung der Baumaßnahmen in Hobrechtsfelde wurden Darlehen in Höhe von T€ 600 aufgenommen. Insgesamt wurden Bankdarlehen in Höhe von T€ 1.052 und Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 75 aufgenommen.

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

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

## 2. Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage gibt nachfolgende Kapitalflussrechnung auf Grundlage des Finanzmittelfonds (= Bestand an kurzfristig verfügbaren Mitteln) gemäß DRS 2 Aufschluss:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
I. Operativer Bereich		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	493	367
+ / - Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.004	1.025
+ / - Zunahme / Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0	0
- Auflösung des Sonderpostens	-195	-195
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		7
<b>= Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>1.302</b>	<b>1.204</b>
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+ / - Zunahme/ Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-25	19
- / + Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-8	-33
+ / - Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	58	249
<b>= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.327</b>	<b>1.439</b>
II. Investitionsbereich		
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.263	-1.125
<b>= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.263</b>	<b>-1.125</b>
III. Finanzierungsbereich		
+ / - Einzahlungen von / Rückzahlungen an Genossenschaftsmitglieder (Saldo)	80	62
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.127	433
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-911	-915
<b>= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>296</b>	<b>-420</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	360	-106
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	658	764
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>1.018</b>	<b>658</b>

Die Genossenschaft kam stets ihren Zahlungsverpflichtungen nach.

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

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2010 und 2011 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	<u>2011</u>	%	<u>2010</u>	%	+/-
	T€		T€		T€
Umsatzerlöse	3.906	93	3.839	93	67
Bestandsveränderungen	65	2	33	1	32
Sonstige betriebliche Erträge	<u>208</u>	5	<u>263</u>	6	-55
<b>Betriebsleistung</b>	<b><u>4.179</u></b>	<b>100</b>	<b><u>4.135</u></b>	<b>100</b>	<b>44</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.231	-29	-1.214	-29	-17
Personalaufwand	-161	-4	-160	-4	-1
Abschreibungen	-1.004	-24	-1.025	-25	21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-125	-3	-140	-3	15
Sonstige Steuern	<u>-110</u>	3	<u>-109</u>	-3	-1
<b>Betriebsaufwand</b>	<b><u>-2.631</u></b>	<b>-63</b>	<b><u>-2.648</u></b>	<b>-64</b>	<b>17</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b><u>1.548</u></b>	<b>37</b>	<b><u>1.487</u></b>	<b>36</b>	<b>61</b>
<b>Finanz- und Beteiligungsergebnis</b>	<b><u>-1.053</u></b>	<b>-25</b>	<b><u>-1.118</u></b>	<b>-27</b>	<b>65</b>
Ergebnis vor Ertragssteuern	495	12	369	9	126
Ertragssteuern	<u>-2</u>	0	<u>-2</u>	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b><u>493</u></b>	<b>12</b>	<b><u>367</u></b>	<b>9</b>	<b>126</b>

Die Erhöhung der Umsatzerlöse i.H.v. T€ 67 resultieren im Wesentlichen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB. Die Aufwendungszuschüsse wurden planmäßig um T€ 45 (Vj. 64) reduziert. In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden analog den Vorjahren in erster Linie die Erträge aus der teilweisen Auflösung des Sonderpostens erfasst.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind um T€ 34 von T€ 249 auf T€ 215 gesunken.

Der Vorstand geht in seiner mittelfristigen Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2012 sowie mittelfristig plausibel von einem positiven Ergebnis aus.

## **E. Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG**

### **I. Tätigkeit der Organe**

#### **1. Der Vorstand**

Der Vorstand bestand zum Prüfungstichtag 31. Dezember 2011 aus drei Mitgliedern. Lt. § 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 ist der Anlage 5 zu entnehmen, sie ist satzungsgemäß.

Die Berufung von Herrn Heitmann wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates bis zum 31. Dezember 2014 verlängert. Ebenfalls bis 31. Dezember 2014 verlängert wurde der Vertrag zur Steuerung des Projektes Hobrechtsfelde.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, die am 23. März 2009 neu gefasst wurde.

Der Vorstand behandelt in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat die anstehenden Fragen im Berichtszeitraum und fasst die entsprechenden Beschlüsse, die ordnungsgemäß protokolliert werden.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlichen und satzungsmäßig bestehenden Verpflichtungen nachgekommen.

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

## 2. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird durch die Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Er besteht lt. § 26 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern.

Die letzte Wahl fand auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 20. Juni 2011 statt. Die Zusammensetzung ist der Anlage 5 zu entnehmen, sie ist satzungsgemäß.

Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2000 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen Mitgliedern unterschrieben ist.

Der Aufsichtsrat kommt mit dem Vorstand im Abstand von ca. sechs Wochen zu gemeinsamen Sitzungen zusammen, auf denen insbesondere besprochen werden:

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlungen,
- Finanzierungspolitik der Genossenschaft,
- Personal- und Verwaltungsstruktur der Genossenschaft,
- Entwicklung des Initiativenfonds,
- Projekt Hobrechtsfelde, Sanierung und Instandsetzung,
- Vorgehen gegen das Zensus-Gesetz 2011.

Alle Sitzungen sind ordnungsgemäß protokolliert. Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Seine Tätigkeit entsprach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Anforderungen.

Gemeinsame Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat wurden gem. Satzung gefasst und ordnungsgemäß protokolliert.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und den Vorschlag zur Gewinnverwendung geprüft.

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

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

### 3. Die Mitgliederversammlung

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

Die Versammlungen wurden form- und fristgerecht einberufen, die jeweilige Tagesordnung wurde ordnungsgemäß behandelt und die Protokolle satzungsgerecht unterschrieben. Gegenstand der ordentlichen Mitgliederversammlung waren u.a. die Regularien gem. § 32 der Satzung, Wahlen zum Aufsichtsrat und Satzungsänderungen.

### 4. Satzung

Die letzte Satzungsänderung, § 26 der Satzung (Zusammensetzung und Wahl) beschlossen auf der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2011, wurde am 18. Juli 2011 ins Genossenschaftsregister eingetragen.

## II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

### 1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Prüfungszeitraum auf die Bewirtschaftung des folgenden Immobilienbestandes.

2011	WE	GE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gewerbefläche m <sup>2</sup>
Bestand "Bremer Höhe"	460	14	31.569,34	1.278,52
Bestand Liebigstraße 15	9	0	834,22	0
Bestand Bornitzstraße 23-37/ Ruschestraße 41-42	79	0	6.365,92	0
Katzlerstraße 13	20	2	1.937,37	139,46
Hobrechtsfelde	66	3	3.904,78	363,84
	634	19	44.611,63	1.781,82

### 2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel und andere Erlösschmälerungen betragen in 2011 T€ 13 (2010: T€ 8).

Die Forderungen aus Vermietung betragen in 2011 T€ 38 (Vorjahr T€ 42). Die Genossenschaft betreibt ein konsequentes Mahnwesen.

### 3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Über die laufende Instandhaltung und Instandsetzung hinaus fanden wesentliche Baumaßnahmen im Bestand in Hobrechtsfelde statt. Fertig saniert wurden in 2011 das ehemalige Arbeiterwohnheim mit insgesamt sieben Einheiten und das Gebäude Dorfstraße 6 mit vier Einheiten.

## III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

Die Verwaltung der Genossenschaft hat ihren Sitz in der Schönhauser Allee 59b, Berlin. Der Wohnungsbestand wird von dort zentral verwaltet.

### 1. Personal

Der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2011 wie folgt dar:

	2011	2010	2009
Verwaltung/ Vollzeit	2	3	2
Geringfügig Beschäftigte/Honorarvertrag	3	3	4
Haustechnik	2	2	1
Vorstand	1	1	1

Ein Vorstandsmitglied arbeitet auf Honorarbasis, ein weiteres Vorstandsmitglied steht in einem hauptamtlichen Beschäftigungsverhältnis. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das dritte ehrenamtliche Vorstandsmitglied erhielten eine Aufwandsentschädigung.

### 2. Arbeitsablauf und interne Kontrolle

Die Ablauforganisation basiert auf mündlichen Anweisungen und auf betrieblicher Übung. Bauzeichnungen und Bauablauf werden durch das beauftragte Architekturbüro und durch den Vorstand geprüft. Die Mieten- und Mitgliederbuchhaltung sowie die Bau- und Finanzbuchhaltung erfolgt durch angestellte Mitarbeiter.

### 3. Risikomanagement

Beim Risikocontrolling konzentriert sich die Genossenschaft nicht allein auf die methodische Informationsversorgung, d. h. auf die Bereitstellung von Risikokennzahlen und -analysen, sondern auf die Kommunikation dieser Informationen an interne und externe Adressaten.

Auf Grundlage des Vergleichs von Soll- und Ist-Zuständen mit anschließender Analyse der Abweichungen ist eine entsprechende Planung von Gegenmaßnahmen i. S. eines Risiko-Frühwarn-Systems gegeben. Die mittelfristige Planungsrechnung ist plausibel und wird fortgeschrieben.

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

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

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

Aufgrund unserer Prüfungshandlungen können wir zusammenfassend feststellen, dass die Genossenschaft über ein der Größe entsprechendes zweckorientiertes, funktionierendes internes Kontrollsystem (IKS) verfügt.

#### **4. Finanzierung**

Zur Sicherung günstiger Zinskonditionen und zur Senkung des Zinsänderungsrisikos wurden Forwardvereinbarungen für die IBB Darlehen abgeschlossen. Damit sind die Zinsen für die IBB Darlehen bis 2020 bzw. 2023 vereinbart.

Auf Grund einer Satzungsregelung kann die Genossenschaft Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren. Über die Grundsätze entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.

Ab dem 1. Januar 2010 bietet die Genossenschaft den Mitgliedern Mitgliederdarlehen als Geldanlage an. Gestaffelt nach Laufzeiten werden Zinsen zwischen 2,8 % - 3,2 % für die Dauer der Laufzeit fest vereinbart. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Bis zum 31. Dezember 2011 sind durch die Mitglieder Darlehen in Höhe von T€ 249 der Genossenschaft zur Verfügung gestellt worden.



## **F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, einschließlich der Führung der Mitgliederliste unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011 der

### **Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.**

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

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

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

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2011 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote betrug 19 %.

Die Zahlungsbereitschaft war in der Berichtszeit und bis zum Abschluss unserer Prüfung gewährleistet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis (incl. sonstiger Steuern) von T€ 1.548, einem Finanzergebnis von T€ -1.053 und einem Jahresergebnis von T€ 493 ab.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen obliegenden Verpflichtungen nachgekommen. Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung nach § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 und des Lageberichtes zum Geschäftsjahr 2011 der **Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 25. April 2012

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

Christian Pust

- Wirtschaftsprüfer -

Leseexemplar

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

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

Verbleibende Genossenschafts-  
 mitglieder zum 31.12.2011: 621

gezeichnete Geschäftsanteile der  
 verbleibenden Mitglieder: 6.438, in € 3.291.685,02

Die Satzung der Genossenschaft wurde am 27. Januar 2000 errichtet und mehrmals geändert. Die letzten Änderungen wurden auf der Mitgliederversammlung vom 20. Juni 2011 beschlossen und am 18. Juli 2011 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

## 2. Organe der Genossenschaft

Der **Vorstand** bestand im Prüfungszeitraum unverändert aus drei Mitgliedern. Er wird vom Aufsichtsrat für die Dauer von drei Jahren gewählt. Die Wiederbestellung ist zulässig.

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

	(letztmalig) bestellt am:	Bestellt bis zum:
Frau Dr. Barbara König	12.04.2010	30.04.2013
Herr Ulf Heitmann	22.12.2011	31.12.2014
Herr Joachim Frank	01.01.2012	31.12.2014
Herr Tobias Dutschke	23.01.2009	31.12.2011

Herr Tobias Dutschke schied auf eigenen Wunsch zum 31. Dezember 2011 aus dem Vorstand aus. Die Änderung wurde am 27. Februar 2012 ins Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Vorstand hat sich entsprechend der Festlegung im § 19 (6) der Satzung eine Geschäftsordnung gegeben.

Die Vorstandsmitglieder arbeiten ehren- und nebenamtlich.

Der **Aufsichtsrat** wird durch die Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Er besteht gem. § 26 Abs. 1 der Satzung aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern.

Die letzte Wahl fand auf der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2011 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte am 15. August 2011.

Folgende Mitglieder der Genossenschaft gehören im Berichtszeitraum dem Aufsichtsrat an:

gewählt/wiedergewählt: ausgeschieden am:

Gregor Jekel	Vorsitzender	28.06.2007/28.06.2010	
Andreas Bachmann	Stellvertreter	29.06.2009	
Klaus Mindrup		29.06.2009	
Ute Zecke		26.06.2008/ 20.06.2011	
Marion Gießke		29.06.2009	
Mandy Cyriax		28.06.2010	
Uwe Harberts		28.06.2010	
Stefan Tschöpe		20.06.2011	
Joachim Frank		28.06.2010	31.12.2011
Jürgen Mauersberg		26.06.2008	20.06.2011

Der Aufsichtsrat hat sich gemäß § 24 (3) der Satzung am 10. Juli 2000 eine Geschäftsordnung gegeben.

**Mitgliederversammlungen** fanden wie folgt statt:

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20.06.2011 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feststellung des Jahresabschlusses</li> <li>• Änderung der Satzung (§ 26)</li> <li>• Verwendung des Bilanzgewinnes</li> <li>• Beschluss über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichtes</li> <li>• Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat</li> <li>• Wahlen zum Aufsichtsrat</li> </ul> |
| 17.10.2011 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss über die Grundsätze gemäß §§ 32 n und 32 o.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |

Die Versammlungen wurden form- und fristgerecht einberufen, die jeweilige Tagesordnung wurde ordnungsgemäß behandelt. Die Protokolle wurden satzungsgerecht unterschrieben.

### **3. Steuerliche Verhältnisse**

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Friedrichshain/Prenzlauer Berg unter der Steuernummer 31/751/02540 geführt.

Die Veranlagungen wurden bis einschließlich 2010 durchgeführt.

Betriebsprüfungen fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Leseexemplar