

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2015

Wohnungsbaugenossenschaft eG
„Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2014 und des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2014

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2015

Wohnungsbaugenossenschaft eG
„Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2014 und des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2014

digitales Exemplar

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	5
B.	Grundsätzliche Feststellungen	6
I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	6
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	24
I.	Tätigkeit der Organe	24
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	27
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2014
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2014
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (Stand 01.03.2012)
IDW PS 460	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers (Stand 09.09.2009)
IBB	Investitionsbank Berlin
IKS	Internes Kontrollsystem
T€	Tausend Euro

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

Der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. mit Sitz in Berlin hat aufgrund des § 53 i. V. m. § 55 Abs. 1 Satz 1 GenG die gesetzliche Pflichtprüfung bei der Mitgliedsgenossenschaft

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G., Berlin,

im Folgenden auch kurz "Genossenschaft" genannt, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 der Genossenschaft durchzuführen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 27. Januar 2015 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

Die Genossenschaft ist nach den in § 267 i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen wie eine kleine Kapitalgesellschaft zu behandeln. Die Genossenschaft unterliegt der jährlichen Pflichtprüfung, da die Bilanzsumme zwei Millionen € übersteigt (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GenG).

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

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

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

Für die Durchführung des Auftrags 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 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 Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2015, 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 Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Der Vorstand leitet seinen Lagebericht mit den wesentlichen Ereignissen 2014 ein: So betont er den hohen Betreuungsaufwand bei den Sanierungsprojekten in Hobrechtsfelde und Berlin- Kreuzberg, beim Georg-von-Rauch-Haus. Durch zwei Brandanschläge im Georg-von-Rauch-Haus im Dezember 2014 wurde dieser Aufwand noch erhöht. Weiter beschreibt der Vorstand die Realisierung des Erwerbes des Objektes Schönhauser Allee 59, die Finanzamtsprüfung im Herbst 2014 sowie den Wechsel im Vorsitz des Aufsichtsrates.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 122 (Vorjahr: T€ 209).

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 19,8 % auf 20,1 % erhöht. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder ist im Saldo um 29 auf 680 gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsmieten sind von T€ 2.919 für 2013 auf T€ 3.029 gestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die erhöhten Mieterträge der 2013 sanierten Häuser in Hob-

rechtsfelde zurückzuführen. Leerstand bestand über das Gesamtjahr 2014 hinweg weniger als 1 % und war sanierungsbedingt.

Der reguläre Kapitaldienst (Tilgung und Zinsaufwand) belief sich auf T€ 2.162. Für das Sanierungsprojekt Hobrechtsfelde wurden zwei neue Kredite i.H.v. T€ 300, für die Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses ein neuer Kredit über T€ 400 abgeschlossen, wovon bis zum 31. Dezember 2014 T€ 200 valutiert wurden. Überdies ist das Volumen der Mitgliederdarlehen um T€ 437 auf T€ 865 gestiegen.

In 2014 wurden umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde der erste Bauabschnitt im Umfang von T€ 650 des Georg-von-Rauch-Hauses realisiert, von dem Teile bei zwei Brandanschlägen im Dezember 2014 zunichte gemacht worden sind. Überdies wurden in Hobrechtsfelde zwei weitere Häuser mit zusammen vier Wohneinheiten saniert, wofür T€ 560 aufgewendet wurden. Die Instandhaltungsmaßnahmen summierten sich 2014 auf T€ 370, was T€ 126 über den Aufwendungen 2013 liegt und insbesondere auf erforderlich gewordenen Maßnahmen wie den Austausch korrodierter Trinkwasserleitungen und der Umrüstung der Treppenhausbeleuchtung auf LED-Technik zurückzuführen ist. Die laufende Instandhaltung bewegt sich auf Vorjahresniveau.

Im Nachtragsbericht werden als Vorgänge von besonderer Bedeutung die Kündigung der Versicherungsverträge bei der bisherigen Assekuranz und der Neuabschluss bei der SOVAG Versicherungs-AG sowie der Abschluss der Finanzamtsprüfung und deren Auswirkungen aufgeführt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2014 durchgehend gegeben und wird mittelfristig als stabil eingeschätzt.

Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€	Umsatz- erlöse	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres- ergebnis
2010	3.839	38.392	7.148	1.487	-118	367
2011	3.906	38.756	7.721	1.547	-1.053	493
2012	4.056	39.413	8.201	1.575	-1.098	420
2013	4.196	40.561	8.544	1.576	-1.325	209
2014	4.313	40.925	8.858	1.484	-1.334	122

*unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

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

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage 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 2014 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und 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 eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und 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 Prüfungsauftrags.

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 - mit Unterbrechungen - in der Zeit von April bis Mai 2015 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und in unserer Geschäftsstelle durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unseren Geschäftsräumen.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2013 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 19. Mai 2014. Der hierüber gefertig-

te Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2014 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 vom Vorstand und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern 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 Vermögensgegenstände/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 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 53 ff. GenG, soweit zutreffend §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten 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.

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufi-

gen Lageeinschätzung der Genossenschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie aus Branchenberichten und der einschlägigen Fachpresse bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Finanzamtsaußenprüfung,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern,
- weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Genossenschaft haben wir u. a. Grundbuchauszüge in Kopie eingesehen. Die Geschäftsumfangsbestätigungen von den Banken wurde 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 Forderung und Verbindlichkeiten überzeugt sowie deren überwiegenden Ausgleich im Folgejahr geprüft.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Genossenschaft setzt zur Führung der Bücher das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHaus ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert (Berlin) ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHaus - Hausverwaltungssoftware für Windows Version 4.4 wird durch das Testat vom 29. Januar 2013 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 2014 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses (§§ 274 a, 276 und 288 i. V. m. § 336 Abs. 2 Satz 1 HGB) wurde teilweise 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 25. Mai 2009. 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 ordnungsgemäßer Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) 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 des Unternehmens 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.

digitales Exemplar

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie er sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer 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

Dem Jahresabschluss der Genossenschaft 2014 wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrundegelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung 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 beim abnutzbaren Anlagevermögen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode gemäß § 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.
- In Höhe eines von der Senatsverwaltung im Jahre 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 des Jahresabschlusses.

3. Aufgliederungen und Erläuterungen wesentlicher Posten des Jahresabschlusses

1. Grundstücke mit Wohnbauten

	31.12.2014 <u>TEUR</u>	31.12.2013 <u>TEUR</u>
Grund und Boden	7.626	7.480
Gebäude	31.803	31.323
Außenanlagen	241	158
Einbauten	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>39.672</u>	<u>38.963</u>

Gegenstand der Finanzamtsprüfung war die Überprüfung der Aufteilung der Anschaffungskosten für das Stadtgut Hobrechtsfelde. Im Ergebnis erfolgte unter Anwendung des Sachwertverfahrens eine Neuordnung der Anschaffungskosten auf den Grund und Boden und die Gebäude sowie eine dementsprechende Neuberechnung der Abschreibungen, berechnet bis 31. Dezember 2012:

Zuschreibung bei den Grundstücken: 145.965,28 €

Abwertung der Anschaffungskosten der Gebäude: 144.178,03 €.

Die Zugänge bei den Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die Aktivierung der Kosten für den Neubau Hobrechtsfelder Dorfstraße Nr. 26 sowie der Sanierungsaufwendungen für die Häuser Hobrechtsfelder Dorfstraße Nr. 43 - 44. In die Außenanlagen Hobrechtsfelde wurden T€ 114 investiert.

Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.083.

Ausgleichsbeträge, die das Land Berlin nach Abschluss des Sanierungsgebietes Helmhotzplatz für den Bestand Bremer Höhe erhoben hat, wurden 2013 in Höhe von T€ 765 passiviert und 2014 vereinbarungsgemäß um T€ 40 getilgt.

2. Anlagen im Bau

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Anlagen im Bau	<u>552</u>	<u>1.192</u>

Ausgewiesen werden Bauleistungen an Gebäuden in Hobrechtsfelde, die in 2014 noch nicht abgeschlossen waren.

3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.907	31.415
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>865</u>	<u>428</u>
	<u>32.772</u>	<u>31.843</u>

2014 wurden Darlehen in Höhe von T€ 300 bei der Umweltbank für die Weiterführung der Bau-maßnahmen in Hobrechtsfelde sowie T€ 400 für die Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses aufgenommen, wovon zum 31. Dezember 2014 T€ 200 valuiert sind.

Überdies wurden weitere T€ 400 des in 2013 abgeschlossenen Darlehensvertrages über insgesamt T€ 1.600 wertgestellt, die an den Neubau Dorfstraße 26 zweckgebunden sind.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultiert aus der vermehrten Begebung von Mitgliederdarlehen auch im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Schönhauser Allee 59. Seit 2010 bietet die Genossenschaft den Mitgliedern Mitgliederdarlehen als Geldanlage an. Gestaffelt nach Laufzeiten werden Zinsen zwischen 1,2 % - 3,2 % p.a. über die gesamte Laufzeit fest vereinbart. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Die Zinsaufwendungen für Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2014 auf T€ 17 (Vorjahr: T€ 11).

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 2014 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2013 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 2014 und 31. Dezember 2013:

AKTIVA

	31.12.2014		31.12.2013		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagen	40.912	93	40.547	94	365
Finanzanlagen	14	0	13	0	1
Langfristig gebundenes Vermögen	40.926	93	40.560	94	366
Vorräte	1.227	3	1.274	3	-47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	164	0	158	0	6
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.391	3	1.432	3	-41
Liquide Mittel	1.776	4	1.109	3	667
	44.093	100	43.101	100	992

PASSIVA

	31.12.2014		31.12.2013		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	9.053	21	8.933	21	120
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgeber	32.773	74	31.843	74	930
Langfristiges Fremdkapital	32.773	74	31.843	74	930
Steuerrückstellungen	1	0	0	0	1
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	23	0	47	0	-24
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.243	5	2.278	5	-35
Kurzfristiges Fremdkapital	2.267	5	2.325	5	-58
	44.093	100	43.101	100	992

Die Erhöhung des Sachanlagevermögens resultiert in erster Linie aus den fortgeführten Sanierungsmaßnahmen und der Fertigstellung des Neubaus in Hobrechtsfelde.

Durch die Aufnahme neuer Mitglieder und die Einstellung des Jahresüberschusses in die Rücklagen erhöhte sich das Eigenkapital um T€ 120. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich dagegen auf Grund der gestiegenen Bilanzsumme nur geringfügig.

Zur Entwicklung der Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern verweisen wird auf Abschnitt D. II. 3.

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 ertragswirksam aufgelöst.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage gibt folgende Kapitalflussrechnung auf Grundlage des Finanzmittelfonds (= Bestand an kurzfristig verfügbaren Mitteln) gemäß DRS 21 Aufschluss:

	<u>TEUR</u>	<u>2014</u> <u>TEUR</u>
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	122	
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.092	
- / + Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-23	
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-176	
+ / - Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	41	
- / + Abnahme /Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (soweit nicht Investitions- oder Finanzierungstätigkeit)	<u>-35</u>	
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		<u>1.021</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-1.471</u>	
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		<u>-1.471</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	187	
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.337	
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	<u>-407</u>	
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		<u>1.117</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>667</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.109</u>	
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>1.776</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
+ Zahlungsmittel		<u>1.776</u>
		<u>1.776</u>

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Auflösung des Sonderpostens zusammen.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit konnte zu 145 % aus den Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Finanzierungstätigkeit gedeckt werden. Dementsprechend stieg der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres 2014 um T€ 667.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2014 und 2013 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2014		2013		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.313		4.196		117
Bestandsveränderung	-19		108		-127
Sonstige betriebliche Erträge	<u>549</u>		<u>225</u>		<u>324</u>
Betriebsleistung	4.843	100	4.529	100	314
Materialaufwand	-1.517	-31	-1.454	-32	-63
Personalaufwand	-183	-4	-173	-4	-10
Abschreibungen	-1.092	-23	-1.063	-23	-29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-457	-9	-153	-3	-304
Sonstige Steuern	<u>-110</u>	<u>-2</u>	<u>-110</u>	<u>-2</u>	<u>0</u>
Betriebsaufwand	<u>-3.359</u>	<u>-69</u>	<u>-2.953</u>	<u>-64</u>	<u>-406</u>
Betriebsergebnis	1.484	31	1.576	36	-92
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-1.334</u>		<u>-1.325</u>		<u>-9</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	150		251		-101
Ertragsteuern	<u>-28</u>		<u>-42</u>		<u>14</u>
Jahresergebnis	<u>122</u>		<u>209</u>		<u>-87</u>

Die Erhöhung der Umsatzerlöse i.H.v. T€ 117 ist u.a. auf die erhöhten Mieterträge der in 2013 sanierten Häuser und dem bezogenen Neubau in Hobrechtsfelde sowie aus vermehrten Einnahmen aus der Nebenkostenabrechnung zurückzuführen. Die unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Aufwendungszuschüsse wurden planmäßig um T€ 35 (Vorjahr: T€ 49) reduziert.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden analog der Vorjahre in erster Linie die Erträge aus der teilweisen Auflösung des Sonderpostens (T€ 195) erfasst. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus den ertragswirksamen Auswirkungen (T€ 317) der Finanzamtsprüfung, denen entsprechende sonstige betriebliche Aufwendungen (T€ 328) gegenüberstehen.

Der im Vergleich zum Vorjahr höher ausfallende Materialaufwand (T€ +32) trägt insbesondere den erhöhten Instandhaltungsmaßnahmen Rechnung. Die im Materialaufwand enthaltenen Betriebskosten sind um T€ 47 auf T€ 1.118 gesunken, was durch die infolge des milden Winters 2014 geringer ausgefallenen Heizkosten bedingt ist. Überdies sind in den Betriebskosten Personalaufwendungen für den bei der Genossenschaft angestellten Hauswart und die Reinigungskraft in Höhe von T€ 51 (Vorjahr: T€ 64) enthalten, die richtigerweise im Personalaufwand auszuweisen wären.

Die übrigen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung bewegen sich auf Vorjahresniveau.

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 durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, befristet bis zum 31. Dezember 2017, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied ist ehrenamtlich tätig. Der Anstellungsvertrag mit Frau Dr. König ist bis zum 30. April 2016 befristet.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, die 2012 neu gefasst wurde. Ihr liegt ein Geschäftsverteilungsplan zugrunde.

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 2013 wurde am 21. Juli 2014 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich und satzungsgemäß 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 30. Juni 2014 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 7. Juli 2014.

Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2010 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen Mitgliedern unterschrieben ist.

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

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlung,
- Informationen über den Erwerb neuer Immobilien,
- Stand Bauprojekt Hobrechtsfelde,
- Stand Bauprojekt Georg-von-Rauch-Haus,
- Erwerb des Objektes Schönhauser Allee 59,
- Personal- und Verwaltungsstruktur der Genossenschaft,
- Auswertung der betriebswirtschaftlichen Situation.

Die Kenntnisnahme des letzten Prüfungsberichtes war Gegenstand eines Umlaufbeschlusses vom 3. Juni 2014.

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

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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, satzungsgemäßen und betrieblichen Anforderungen.

3. Die Mitgliederversammlung

Die Termine der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlungen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Versammlungen wurden form- und fristgerecht einberufen, die Tagesordnungen wurden ordnungsgemäß behandelt und die Protokolle satzungsgerecht unterschrieben. Gegenstand der Versammlungen waren die Regularien gemäß § 32 der Satzung.

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 zum 31. Dezember 2014 auf die Bewirtschaftung:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	14	31.611,00	1.308,00
Liebigstraße 15	9	0	834,22	
Bornitzstraße 25-37 u. Ruschestraße 41-42	75	0	6.365,92	
Katzlerstraße 13	21	1	2.024,92	51,91
Hobrechtsfelde	86	1	5.932,23	144,00
Georg-von-Rauch-Haus	1	0	2.405,93	
Summe	652	16	49.174,22	1.503,91

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2014 T€ 25 (Vorjahr: T€ 17). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung betragen zum 31. Dezember 2014 T€ 29 (Vorjahr: T€ 33).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Über die laufende Instandhaltung und Instandsetzung hinaus, die mit T€ 370 um T€ 135 über dem Niveau des Vorjahres lag, wurden zwei weitere Wohnhäuser in Hobrechtsfelde denkmalgerecht saniert (Dorfstr. 43/44 und 39/40).

Mit Vertrag vom 1. April 2013 hat die Genossenschaft das Erbbaurecht an dem denkmalgeschützten Georg-von-Rauch-Haus in Berlin-Kreuzberg für 39,8 Jahre erworben. Die Genossenschaft ist vertraglich verpflichtet, das Haus zu sanieren. Im Rahmen des Förderbauprogrammes "Städtebaulicher Denkmalschutz" wird für die Sanierung durch das Land Berlin ein Zuschuss in Höhe von T€ 2.015 zur Vergütung gestellt. Für die geschlossene Finanzierung wurde in 2014 ein

Bankdarlehen aufgenommen. 2014 wurden T€ 650 investiert. Der durch zwei Brände verursachte Schaden wird vollständig von der Versicherung beglichen. Zur Sicherung des Gebäudes vor weiteren Anschlägen wird in Maßnahmen investiert, deren Kosten über dem bisher veranschlagten Budget liegen.

Mit Aufhebung des Sanierungsgebietes Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz im Dezember 2014 wurden vom Land Berlin Ausgleichsbeträge für den Bestand Bremer Höhe erhoben. Im Rahmen des Vertrages über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages konnte eine Ratenzahlungsvereinbarung bis 2022 abgeschlossen werden.

digitales Exemplar

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

1. Personal

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

Der Personalbestand der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 nicht verändert und beträgt zum 31. Dezember 2014 acht Mitarbeiter (drei Verwaltungsangestellte in Voll- oder Teilzeit, drei geringfügig Beschäftigte und zwei Angestellte in der Haustechnik). Darüber hinaus sind zwei angestellte Vorstände für die Genossenschaft tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied werden für ihre Tätigkeit mit einer Aufwandsentschädigung vergütet.

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 das beauftragte Architekturbüro und durch den Vorstand geprüft.

Die Mieten-, Mitglieder- und Finanzbuchhaltungen werden durch angestellte Mitarbeiter geführt. Auf Grundlage des Vergleichs von Soll- und Ist-Zuständen mit anschließender Analyse der Abweichungen ist eine entsprechende Planung von Gegenmaßnahmen i. S. eines Risiko-Frühwarn-Systems gegeben. Die kurz- und langfristigen Liquiditätsrechnungen sind plausibel und werden fortgeschrieben.

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

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

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

Aufgrund unserer Prüfungshandlungen können wir zusammenfassend feststellen, dass die Genossenschaft über ein der Größe entsprechendes zweckorientiertes System interner Kontrollen verfügt.

3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

Zur Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebs verweisen wir auf die Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter Abschnitt D. III.

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, einschließlich der Führung der Mitgliederliste unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 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 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 2014 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 20 % (im Vorjahr 20 %).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.484 (Vorjahr: T€ 1.576), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -1.334 (Vorjahr: T€ -1.325) und einem Jahresergebnis von T€ 122 (Vorjahr: T€ 209) ab.

Die Mitgliederliste ist ordnungsgemäß geführt. Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

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 2014, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 22. Mai 2015

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Post
- Wirtschaftsprüfer -



digitales Exemplar

Anlagen

digitales Exemplar

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	3,00			0
		3,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.671.545,76			38.963
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	364.470,12			13
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.670,40			18
5. Anlagen im Bau	551.858,57			1.192
6. Bauvorbereitungskosten	0,00			79
7. geleistete Anzahlungen	23.443,13			0
		40.911.522,22		40.547
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			13
		13.950,00		13
			40.925.475,22	40.560
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.227.450,46			1.274
		1.227.450,46		1.274
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	29.356,50			33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	127.489,00			116
		156.845,50		149
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Portoguthaben	509,03			0
2. Kasse	797,05			1
3. Bankguthaben	1.774.911,61			1.108
		1.776.217,69		1.109
			3.160.513,65	2.532
C. Rechnungsabgrenzungsposten			6.608,26	9
			44.092.597,13	43.101

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2014

PASSIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. <u>Eigenkapital</u>				
I. Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausge-				
schiedenen Mitglieder	41.414,69			43
- der verbleibenden Mitglieder	3.507.944,75			3.319
- aus gekündigten Geschäftsanteilen				
Euro 0,00				
- Rückständige fällige Einzahlungen auf				
Geschäftsanteile Euro 133.973,92				
		3.549.359,44		3.362
II. Kapitalrücklage		104.367,33		100
III. Ergebnismrücklagen				
1. satzungsmäßige Rücklage	3.307.751,87			3.110
2. andere Ergebnismrücklagen	85.669,15			120
		3.393.421,02		3.230
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.852.007,73			1.798
2. Jahresüberschuss	122.375,09			210
3. Einstellung in die satzungsmäßige				
Rücklage	./ 197.438,28			./ 201
4. Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen	34.179,22			45
		1.811.123,76		1.852
Summe Eigenkapital			8.858.271,55	8.544
B. <u>Sonderposten mit Rücklagenanteil</u>				
I. Sonderposten Sonderzuschuss		194.550,00		389
			194.550,00	389
C. <u>Rückstellungen</u>				
1. Sonstige Rückstellungen	23.327,95			47
2. Steuerrückstellungen	1.017,00			0
		24.344,95		47
			24.344,95	47
D. <u>Verbindlichkeiten</u>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	31.907.425,08			31.415
2. Verbindlichkeiten gegenüber				
anderen Kreditgebern	865.490,32			428
3. erhaltene Anzahlungen	1.321.221,41			1.275
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.675,73			37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen				
und Leistungen	102.568,37			179
6. Sonstige Verbindlichkeiten	705.617,12			739
		34.959.998,03		34.073
			34.959.998,03	34.073
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			55.432,60	48
			44.092.597,13	43.101

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	<u>31.12.2014</u> Euro	<u>31.12.2013</u> Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.313.136,69	4.195.624,12
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	/. 19.336,28	107.889,67
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>548.853,19</u>	<u>225.547,85</u>
4. Gesamtleistung	4.842.653,60	4.529.061,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	/. 1.516.620,96	/. 1.454.254,17
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	/. 153.758,30	/. 145.353,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	/. 29.158,37	/. 27.738,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen	/. 1.091.802,81	/. 1.062.854,87
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	/. 456.704,16	/. 152.832,87
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.038,95	14.083,83
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	/. 1.348.510,51	/. 1.339.027,02
11. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	/. 27.683,21	/. 41.993,42
12. sonstige Steuern	<u>/. 110.079,14</u>	<u>/. 109.624,34</u>
13. Jahresüberschuss	122.375,09	209.466,79
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.852.007,73	1.798.144,18
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	/. 197.438,28	/. 200.761,10
16. Entnahme aus anderen Ergebnissrücklagen	34.179,22	45.157,86
17. Bilanzgewinn	<u>1.811.123,76</u>	<u>1.852.007,73</u>

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Bei der erstmaligen Aufstellung des Jahresabschlusses nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden die Vorjahreswerte auf Grund des Wahlrechts des Artikels 67 EGHGB nicht angepasst.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage I beigefügten Anlagespiegel.
2. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 a EStG im Jahr der Anschaffung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2014 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

4. Für ein Erwerbsdarlehen wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühr wird auf den Zinsbindungszeitraum des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:

- Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung

Für die im Geschäftsjahr gezahlten sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2014 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

5. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil enthält einen im Geschäftsjahr 2006 freigegebenen Aufwendungszuschuss der IBB. Der Aufwendungszuschuss betrifft alle drei Bauabschnitte der Modernisierung der Bremer Höhe und wurde in voller Höhe (1,8 Mio €) zur Sondertilgung des Förderergänzungsdarlehens für den 2. Bauabschnitt eingesetzt. Er wird in einem Zeitraum von 9 Jahren bis zum Kalenderjahr 2015 aufgelöst.
6. 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. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr wurden gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.
7. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	3.376.082,27 Euro
1 Jahr bis 5 Jahre:	3.535.112,70 Euro
über 5 Jahre:	28.085.220,15 Euro

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Euro 194.600,00 aus der Auflösung des Sonderpostens Sonderzuschuss enthalten.
2. Im handelsrechtlichen Ergebnis 2014 sind Erträge aus früheren Jahren in Höhe von Euro 317.380,11 sowie Aufwendungen aus früheren Jahren in Höhe von Euro 328.077,32 enthalten. Diese sind das Ergebnis der im Kalenderjahr 2014 durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2010 bis 2012 durch das Finanzamt für Körperschaften III Berlin und beziehen sich neben der Abzinsung des Darlehens der evangelischen Kirche (Gewinnerhöhung insgesamt Euro 3.024,19) hauptsächlich auf die differenzierte Aufteilung der Anschaffungskosten für Grund und Boden und Gebäude und daraus resultierender geänderter Abschreibungen für die Objekte in Hobrechtsfelde.

Darüber hinaus wurden für die in Modernisierung befindlichen Gebäude in Hobrechtsfelde nachträglich Abschreibungen berücksichtigt.

Insgesamt resultiert aus den Änderungen durch das Finanzamt für die Jahre 2010 bis 2013 ein Steuerguthaben in Höhe von Euro 7.599,19, das im Jahr 2015 erstattet wird.

IV. Sonstige Angaben

- Die Zahl der in 2014 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 4 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 2 Vollzeitbeschäftigte in der Hausreinigung und Haustechnik.
- Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2014	651	3.319.277,53
Zugang 2014	51	
Übertragungen	-13	
Mitglieder zum 31.12.2014	<u>689</u>	<u>3.549.359,44</u>
davon Abgänge zum 31.12.2014	<u>- 9</u>	<u>41.414,69</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2014	680	3.507.944,75

Von den Mitgliedern zum 31.12.2014 wurden insgesamt Euro 3.549.359,44 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 186.965,39 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 133.973,92 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.683.333,36. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

- Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Boxhagener Str. 76/78, 10245 Berlin
- 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)
- Mitglieder des Aufsichtsrats sind:
Herr Gregor Jekel (Diplom-Geograf), (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)
Herr Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler)
Frau Ute Zeckel (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)
Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)

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

Berlin, den 07. April 2015

Vorstand



A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned below the printed word 'Vorstand'.

digitales Exemplar



Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2014

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2014 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2015. Folgende Punkte bestimmten die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat im Jahr 2014 besonders: Die denkmalgerechte Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses in Kreuzberg sowie des ehemaligen Inspektorenhauses in Hobrechtsfelde hatten einen hohen Betreuungsbedarf, die Brandanschläge auf das Georg-von-Rauch-Haus im Dezember verstärkten diesen noch.

Hinzu trat im Mai 2014 unerwartet die Möglichkeit, mit dem Kauf des Objektes Schönhauser Allee 59 das Ensemble der Bremer Höhe vollständig in genossenschaftlichen Besitz zu bekommen. Die Realisierung des Kaufs, der erst durch die finanzielle Beteiligung vieler Mitglieder möglich wurde, beschäftigte uns intensiv.

Die im Herbst 2014 erfolgte Finanzamtsprüfung verlief im Ergebnis positiv. Die daraus resultierenden Änderungen insbesondere am Anlagevermögen der Jahre 2010-2012 sind im vorliegenden Jahresabschluss für das Jahr 2014 berücksichtigt.

Mit dem Jahreswechsel übergab der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Gregor Jekel nach sehr erfolgreichen fünf Jahren als Vorsitzender sein Amt an Andreas Bachmann.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2014 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 651 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen zu diesem Zeitpunkt 3.319.278 €.

Im Laufe des Jahres 2014 haben wir 51 neue Mitglieder aufgenommen, 13 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. 9 Mitgliedschaften wurden zum 31.12.2014 beendet. Somit verblieben zum 01.01.2015 680 Mitglieder. Mit einem Teil der Neuzugänge wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Dementsprechend lagen die gezahlten Anteile zum 31.12.2014 um 133.974 € unter den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 3.683.333 €. Nach Abzug der Anteile der ausscheidenden Mitglieder betrug das Geschäftsguthaben am 01.01.2015 3.507.945 €.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

2.1 Stellung am Markt

Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist weiterhin hervorragend. Die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft ist sehr groß; Leerstand dementsprechend nicht vorhanden. 2014 wurden auch die in Hobrechtsfelde für Umsetzungen frei gehaltenen Wohnungen langfristig vermietet, da die Sanierungsplanung mittelfristig keinen weiteren Umsetzungsbe-

darf sieht. Lediglich in einem Haus in Hobrechtsfelde werden drei leer stehende Wohnungen aufgrund der 2016 anstehenden Sanierung nicht vermietet.

2.2 Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus den kalten Wohnungs- und Gewerbemieten betragen im Jahr 2014 rund 3.029.000 €, das sind knapp 110.000 € mehr als im Jahr 2013. Die Steigerung entspringt überwiegend dem hinzu gekommenen Mietertrag aus dem Neubau und den 2013 sanierten Häusern in Hobrechtsfelde.

Die öffentlichen Aufwendungszuschüsse für die Bestände in Prenzlauer Berg sind planmäßig von ca. 66.000 € 2013 auf 31.000 € im Jahr 2014 gesunken; 2015 werden sie nur noch ca. 13.000 €, 2016 noch 6.000 € betragen, um dann gänzlich auslaufen.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung sind im Jahr 2014 von rund 33.000 € auf ca. 29.000 € gesunken. Es fanden regelmäßige Mahnläufe statt; insgesamt ist die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter gut.

2015 werden, wie in der langfristigen Planung vorgesehen, im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft Mieterhöhungen durchgeführt, um mittelfristig die steigenden Kosten des Betriebs auszugleichen.

2.3 Verbindlichkeiten

Das Volumen der Verbindlichkeiten gegenüber Banken betrug zum 31.12.2014 rund 32 Mio. €, das sind ca. 73 % der Bilanzsumme in Höhe von gut 44 Mio. €. 2014 wurden zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 300.000 € für die Sanierungen von zwei Gebäuden in Hobrechtsfelde neu vereinbart. Zudem wurde für den Eigenanteil bei der Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses ein Darlehen über 400.000 € aufgenommen, wovon bis zum Jahresende 200.000 € ausgezahlt wurden. Das Erwerbsdarlehen für den Kauf des Objekts Schönhauser Allee 59 über 3 Mio. € wurde 2014 ebenfalls vereinbart, die Auszahlung erfolgt Mitte 2015.

2014 nutzten sehr viele Mitglieder das 2010 eingeführte Mitgliedsdarlehen. Alleine für den Kauf der Schönhauser Allee 59 gaben uns 47 Mitglieder zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 225.590 €. Das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen stieg bis zum 31.12.2014 um 437.090 € auf 865.490 €. Die Zinszahlungen auf Mitgliedsdarlehen betragen 2014 16.912 €.

Der reguläre Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) für das Jahr 2014 einschließlich Aufwandsgebühren der IBB und Zinsen auf die Mitgliedsdarlehen belief sich 2014 auf ca. 2.162.000 €. Das entspricht rund 71 % der Einnahmen aus den Kaltmieten.

Der Erwerb der Schönhauser Allee 59 wird mit einem Bankdarlehen, durch Mitgliedsdarlehen und erhöhte Genossenschaftsanteile in Höhe von rund 300.000 € sowie durch die Streckung der Kaufpreisbelegung über sieben Jahre ermöglicht. So wird die Liquidität der Genossenschaft durch diesen Zuerwerb nur geringfügig belastet. Die Vermietung des Objekts läuft besser als erwartet.

2.4 Entwicklung des Eigenkapitals

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote hat mit Auslaufen des Jahres 2014 und somit nach fünfzehnjährigem Bestehen der Genossenschaft die 20-Prozent-Marke überschritten. Sie lag zum 31.12.2014 bei 20,1 % gegenüber 19,8 % im Jahr 2013.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

3.1 Instandhaltung

Die Kosten für die laufende Instandhaltung betragen 2014 mit rund 370.000 € ca. 126.000 € mehr als im Vorjahr. Dies ist auf erforderliche besondere Maßnahmen wie den Austausch korrodierter Trinkwasserleitungen in einem Block der Bremer Höhe sowie auf die Umrüstung der Treppenhausbeleuchtungen in LED-Technik fast im gesamten Bestand der Genossenschaft zurückzuführen. Die laufende Instandhaltung wurde auf einem vorausschauend guten Niveau fortgeführt. Dadurch ist der Instandhaltungszustand aller Objekte bis auf die noch nicht sanierten in Hobrechtsfelde und in Berlin Kreuzberg durchweg als gut zu werten.

2015 wird der Aufwand für die Instandhaltung etwas sinken, da keine größeren Maßnahmen vorgesehen sind. Die in die langfristige Planung eingestellten Zahlen für die Instandhaltung tragen der insgesamt steigenden Entwicklung des Aufwandes jedoch Rechnung.

3.2 Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiterinnen betrug im Jahr 2014 rund 183.000 € und damit etwa 10.000 € mehr als im Vorjahr. Zum 31.12.2014 verfügte die Genossenschaft unverändert über folgende Stellen:

- ein hauptamtliches Vorstandsmitglied, eine Sekretärin, eine Hausverwalterin und eine Buchhalterin, jeweils in Teilzeit mit 30 bis 37 Wochenarbeitsstunden,
- ein Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten als Minijob,
- ein Hausmeister und eine Hausreinigungskraft jeweils in Vollzeit sowie
- zwei geringfügig Beschäftigte für Reinigung und Übergaben der Gästewohnung.

Mit dem zweiten Vorstandsmitglied bestanden 2014 Honorarverträge, wobei die Aufgaben der Bauherrenvertretung Teil der Baukosten sind. Seit 01.01.2015 besteht auch mit dem zweiten Vorstandsmitglied ein Anstellungsverhältnis in Teilzeit. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung der Aufsichtsräte wurde durch die Mitgliederversammlung im Juni 2014 leicht erhöht, sie betrug 2014 für alle zusammen 3.020,70 €.

Die Verwaltungskosten inklusive der Aufwendungen für das Personal 2014 insgesamt ca. 312.000 € (ohne den aus der Steuerprüfung entstandenen Aufwand aus früheren Jahren). Bezogen auf die 692 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 451 € pro Einheit und damit etwas weniger als im Vorjahr. Etwa 80 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung oder die Ausgestaltung des Sommerfestes. Somit entfallen auf die reine Hausverwaltung 371 € pro Einheit und Jahr.

3.3 Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2014 mit ca. 1.118.000 € aufgrund niedrigerer Heizkosten unter denen von 2013. Hinzu kommen noch Grundsteuern in Höhe von 110.000 €. Die Betriebskosten liegen in der Genossenschaft mit im Schnitt 2,02 €/m² und Monat weiterhin erheblich unter dem Berliner Durchschnitt, der 2011 bereits zwischen 2,50 € und 3,00 €/m² lag.

Während sich die Aufwendungen für die Verwaltung 2014 gegenüber dem Vorjahr etwas verringert haben, hat die Genossenschaft durch gestiegene Ausgaben für die Instandhaltung insgesamt ein schlechteres Jahresergebnis als im Vorjahr.

4. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

4.1 Baumaßnahmen

2014 wurde der erste von zwei Bauteilen des Georg-von-Rauch-Hauses denkmalgerecht und in Absprache mit den Nutzern saniert. Dach und Fassade wurden umfangreich erneuert bzw. renoviert, ein Teil der Fenster ausgetauscht, Bäder saniert und Rauchschutztüren im Haus eingebaut. Die komplexen Absprachen mit den vielen Beteiligten sowie die aufwendige Abrechnung gegenüber dem Fördergeber beanspruchten einen größeren Teil der Vorstandstätigkeit. Leider wurde ein Teil der Arbeit durch zwei Brandanschläge im Dezember 2014 wieder zunichte gemacht. Der finanzielle Schaden wird von der Versicherung ausgeglichen. Von dem gesamten Bauvolumen von 2.750.000 € wurden bisher ca. 650.000 € ausgegeben, davon rund 450.000 € aus Fördermitteln.

Parallel wurden 2014 zwei weitere Häuser mit zusammen vier Wohnungen in Hobrechtsfelde denkmalgerecht saniert, darunter das ehemalige Inspektorenhaus in der Dorfstraße 43/44. Im zweiten Haus Dorfstraße 39/40 wurde die Wohnfläche durch einen Anbau auf der Wetterseite in Absprache mit den Mietern und der zuständigen Denkmalschutzbehörde erweitert. Beide Sanierungen schlugen 2014 mit ca. 560.000 € zu Buche.

4.2 Investitionen

Wie bereits angesprochen konnte die Genossenschaft 2014 mit dem Eigentümer, Deutscher Bundeswehrverband e.V., einen Kaufvertrag über das Objekt Schönhauser Allee 59 abschließen, welches mit 2.560 m² Grundstücksfläche den Kern des Wohnblocks der Schönhauser Höfe der Genossenschaft bildet. Der Kaufpreis lag mit 3,875 Mio. € plus 150.000 € für das Inventar recht hoch, konnte jedoch durch die finanzielle Beteiligung von 70 Mitgliedern in Form von zusätzlichen Anteilen und zinsreduzierten Mitgliedsdarlehen sowie durch ein günstiges Finanzierungsangebot der Berliner Volksbank realisiert werden. Das Objekt ist ein reines Gewerbeobjekt mit ca. 1.200 m² Mietfläche, die zu Marktpreisen vermietet wird. Der Besitzübergang erfolgt im Juli 2015.

4.3 Investitionsplanung

Die Baumaßnahmen am Georg-von-Rauch-Haus werden sich durch die Brände und die komplexe Baustellenorganisation voraussichtlich bis in den Sommer 2016 hinziehen. Der größte Teil der denkmalgerechten Sanierung soll jedoch dieses Jahr abgeschlossen werden, im nächsten stehen dann noch die Abdichtungen der Kelleraußenwände sowie die teilweise Neugestaltung der Außenanlagen an. Es ist absehbar, dass sich der Eigenanteil, den die Genossenschaft und die Bewohner zusätzlich zum Fördervolumen von ca. 2 Mio. € erbringen müssen, gegenüber der Planung etwas erhöhen wird.

Darüber hinaus wird auch 2015 ein weiteres Gebäude in Hobrechtsfelde, das ehemalige Gutswalterhaus in der Dorfstraße 45 saniert. Im aktuell leer stehenden Erdgeschoss wird eine familiengeeignete Wohnung eingebaut. Dieses Haus findet besondere Beachtung beim Denkmalschutz, was sich in der Höhe der Baukosten, geschätzte 380.000 € für zwei Wohneinheiten, widerspiegelt.

Für erforderliche Umbaumaßnahmen in der Schönhauser Allee 59, die Herstellung von Öffnungen in der umgrenzenden Mauer sowie die Möblierung des Gartens sind ca. 70.000 € veranschlagt.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Die beiden Mitgliederversammlungen im Geschäftsjahr wurden satzungsgemäß einberufen und ebenso durchgeführt. Im November führten wir eine weitere Diskussionsveranstaltung unter anderem zum Kauf der Schönhauser Allee 59 durch. Die Teilnahme an den Versammlungen lag zwischen 70 und 200 Mitgliedern und war damit deutlich höher als in den Vorjahren.

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

6. Genossenschaftliches Miteinander

Das große Engagement vieler Mitglieder beim Kauf des Objektes Schönhauser Allee 59 und die regen und durchaus kontroversen Diskussionen auf den Versammlungen des Jahres 2014 zeigten, dass auch nach fünfzehnjährigem Bestehen der Genossenschaft das Interesse der Mitglieder an genossenschaftlicher Mitbestimmung ungebrochen groß ist. Angebote der Genossenschaft wie das Sommerfest, der Initiativenfonds aber auch die Schlichtungskommission wurden 2014 gut genutzt, lediglich die Beteiligung an der Fahrradtour zusammen mit der Selbstbau eG war gering. Umso mehr Mitglieder nahmen an dem Workshop zur Gestaltung des neuen Gartens in der Schönhauser Allee 59 im Januar 2015 teil.

In den im Januar 2014 ins Leben gerufenen freiwilligen Solidarfonds haben bis zum Jahresende 30 Mitglieder insgesamt 2.693 € eingezahlt. Das Geld wurde gemäß der durch die Mitgliederversammlung im Juni beschlossenen Vergabe-Kriterien in einem Fall temporär eingesetzt, als ein Mitglied aufgrund einer Erkrankung unerwartet ins Krankenhaus kam und die Mietzahlungen für einige Monate ausblieben. Dieses Geld wurde durch das Jobcenter inzwischen wieder zurückgezahlt.

7. Ereignisse nach Beendigung des Geschäftsjahrs

In Folge der Brände im Georg-von-Rauch-Haus beschloss die Genossenschaft im ersten Quartal 2015, die laufenden Versicherungsverträge mit der Allianz AG einvernehmlich zu beenden und mit einem anderen Anbieter, der SOWAG AG neue Verträge über die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung für alle Objekte abzuschließen.

Der Abschluss der Betriebsprüfung durch das Finanzamt für die Jahre 2010-2012 im Februar 2015 erforderte Änderungen am Anlagevermögen aufgrund einer anderen Bewertungsmethode für Grund und Boden beim Kauf der Objekte in Hobrechtsfelde im Jahr 2010. Die Veränderungen sind im Jahresabschluss des Jahres 2014 verbucht. Insgesamt kam die Prüfung zu einem positiven Ergebnis, die Genossenschaft erhielt eine Rückerstattung von Steuern in Höhe von knapp. 8.000 €.

Darüber hinaus gab es nach Beendigung des Geschäftsjahrs keine weiteren Ereignisse, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft haben.

8. Jahresergebnis, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

8.1 Jahresergebnis

Der Jahresgewinn 2014 liegt mit 122.375,09 € wie prognostiziert klar unter dem Vorjahresergebnis von rund 210.000 €. Ein nicht zu hoher Gewinn ist gemäß den Zielen unserer Genossenschaft, die Mitglieder mit sicherem und günstigem Wohnraum zu versorgen, durchaus gewollt. Die Ge-

nossenschaft muss jedoch stets wirtschaftlich bleiben, weshalb moderate Mieterhöhungen in regelmäßigen Abständen unumgänglich bleiben.

8.2 Voraussichtliche Entwicklungen und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist nach 15 Jahren Bestand als stabil zu bezeichnen. Der gute Instandhaltungszustand der Häuser, eine erhebliche Übernachtungsfrage nach den Genossenschaftswohnungen und ein Ertragsniveau mit Steigerungspotential versetzen die Genossenschaft dauerhaft in eine handlungsfähige Lage, die eventuelle Risiken abschirmen kann.

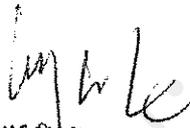
Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2014 jederzeit gegeben und kann auch für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Durch den Kauf der Schönhauser Allee 59 bindet die Genossenschaft mittelfristig zwar das Gros ihrer Investitionsreserven, die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft ist jedoch auch bei sehr vorsichtiger Annahme des zukünftigen Verhältnisses von Erträgen zu Aufwendungen jederzeit gewährt. Vorstand und Aufsichtsrat werden auch in den kommenden Jahren durch eine vorsichtige Erweiterungsstrategie versuchen, weitere genossenschaftliche Wohnprojekte zu realisieren. Risiken für die zukünftige Entwicklung sehen wir nicht.

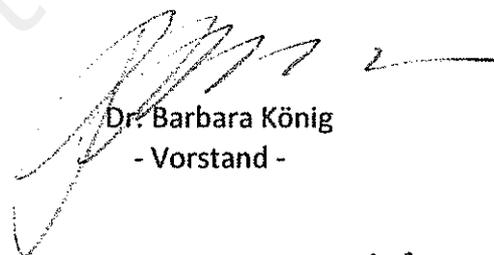
9. Würdigung

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, bei allen Gremienmitgliedern, bei denjenigen, die sich am Kauf der Schönhauser Allee 59 beteiligen, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft bedanken.

Besonderer Dank gilt Gregor Jekel, der fünfeinhalb Jahre lang als Aufsichtsratsvorsitzender mit großem Engagement und hoher Zuverlässigkeit viel Verantwortung für die Geschicke unserer Genossenschaft übernommen hat. Wir sind uns sicher, dass dieses hohe Niveau durch seinen Nachfolger Andreas Bachmann ebenso verantwortungsvoll weitergeführt wird.

Berlin, den 27.04.2015


Ulf Reitmänn
- Vorstand -


Dr. Barbara König
- Vorstand -


Joachim Frank
- Vorstand -

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

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

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Rechtsform:	eingetragene Genossenschaft
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 27.02.2012
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:	100,00 €
Geschäftsanteil:	511,29 €
Pflichtanteil:	€ 1.022,58, bei Wohnungsüberlassung € 5.112,90
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt
Nachschusspflicht:	ausgeschlossen
Kündigungsfrist:	zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Zahl der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2014:	680
gezeichnete Geschäftsanteile der verblei- benden Mitglieder zum 31.12.2014:	7.123 (= T€ 3.642)

2. Organe der Genossenschaft

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

Dr. Barbara König (hauptamtlich)

Ulf Heitmann (hauptamtlich)

Achim Frank (ehrenamtlich)

Folgende Mitglieder der Genossenschaft gehörten im Berichtszeitraum dem **Aufsichtsrat** an:

Andreas Bachmann Vorsitzender ab 01.01.2015

Marion Gießke Schriftführerin

Gregor Jekel Vorsitzender bis 31.12.2014

Dr. Andreas Bossmann

Mandy Cyriax

Uwe Harberts

Klaus Mindrup

Stefan Tschöpe

Ute Zeckei

Mitgliederversammlungen fanden zu folgenden Terminen statt:

21.01.2014:

- Beschlussfassung über Einrichtung eines Solidarfonds zugunsten von Haushalten mit niedrigem Einkommen oder von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligter Haushalte
- Beschluss über Einrichtung einer Kommission zur Erarbeitung der Vergabekriterien für den Solidarfonds
- Wahl der Kommissionmitglieder
- Bericht des Vorstandes über die aktuellen Bauprojekte

30.06.2014:

- Regularien zum Jahresabschluss 31.12.2013
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses
- Beschluss über die Anhebung der Aufwandsentschädigung für die Mitglieder des Aufsichtsrates
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Bericht der Schlichtungskommission und der Initiativefondsjury
- Beschluss über die Regelungen für die Vergabe von Zuwendungen aus dem Solidarfonds

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Die Genossenschaft wird beim Finanzamt für Körperschaften III Berlin unter der Steuer-Nr. 29/529/00554 geführt.

Veranlagungen: Die Veranlagungen wurden bis einschließlich 2013 durchgeführt

Außenprüfungen: Eine Finanzamtsaußenprüfung endete im Januar 2015 mit einer Neuaufteilung der Anschaffungskosten auf Grundstück und Gebäude beim Erwerb der Gutsanlage in Hoberrechtsfelde.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

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

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

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

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

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

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens 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 schriftlich 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall 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.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. 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 Falle 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:

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

(5) 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 Auftrages. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) 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 Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. 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) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

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



Boxhagener Straße 76,78
Aufgang 2, 10245 Berlin

TEL 030 26 55 12 36
FAX 030 26 55 12 38

pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de

digitales Exemplar