BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2025

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2024 und des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2024

Lesee exemplar

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	3
B.	Grundsätzliche Feststellungen	4
	I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	4
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	17
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	22
	I. Tätigkeit der Organe	22
	II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	25
	III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risiko- management	27
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	29

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2024
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2024
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

Lesee exemplar

Abkürzungsverzeichnis

ANBest-P	Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DRS	Deutsche Rechnungslegung Standards
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IBB	Investitionsbank Berlin
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IDW PS 400 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: "Bildung eines Prüfungsurteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks" (Stand: 30.08.2024)
IDW PS 450 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (Stand: 28.10.2021)
ISA [DE]	International Standard on Auditing (übersetzt und ergänzt)
ISA [DE] 200	Übergeordnete Ziele des unabhängigen Prüfers und Grundsätze einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing
ISA [DE] 230	Prüfungsdokumentation
i.H.v.	in Höhe von
IKS	Internes Kontrollsystem
i.V.m.	in Verbindung mit
n.F.	neue Fassung
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 2024, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 16. Januar 2025 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

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

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

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

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis der Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n.F. (10.2021)) 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 Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024“ zugrunde. Die Ersatzpflicht von Personen, die fahrlässig gehandelt haben, beschränkt sich gemäß § 62 Abs. 2 GenG auf eine Million € für die Prüfung.

Der Prüfungsbericht richtet sich an die Genossenschaft.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

Im Geschäftsjahr 2024, in dem unverändert 788 Wohnungen verwaltet wurden, konnte die Genossenschaft die Umsatzerlöse aufgrund von Mietanpassungen im Zuge von Wiedervermietungen und der ganzjährigen Auswirkung der Mieterhöhungen zum 1. August 2023 ausweiten. Die durchschnittliche Miete im Bestand liegt mit 6,35 €/m² (Vorjahr: 6,12 €/m²) auf niedrigem Berliner Niveau.

Das Geschäftsjahr 2024 verlief weitgehend erwartungsgemäß.

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Die Entwicklungen im Bau- und Energiesektor, erhöhter Instandhaltungsbedarf sowie die Anforderungen an Immobilienunternehmen zur Erreichung der mittelfristigen Klimaziele bestimmen die Sanierungs- und Umsatzplanung der Genossenschaft. Der Vorstand begegnet diesen Entwicklungen mit einer steten Anpassung der langfristigen Wirtschaftsplanung. Die Genossenschaft führt die Sanierung von drei Erwerbsobjekten aus Vorjahren schrittweise durch. Aktivierungspflichtige Herstellungskosten haben dazu geführt, dass der geplante Betrag für Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2024 nicht erreicht wurde. Die aktivierten Beträge wirken sich anteilig ertragswirksam in der jährlichen Abschreibung aus. Auch Planungsverzögerungen haben zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um T€ 312 auf T€ 74.049 gestiegen. Den planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von T€ 1.580 stehen Zugänge i.H.v. T€ 1.472 durch aktivierungspflichtige Herstellungskosten im Zusammenhang mit den fortgeführten Sanierungen gegenüber. Im Umlaufvermögen spiegelt sich die positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit in einem Zuwachs der liquiden Mittel um T€ 494 wider.

Auf der Passivseite minderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 889 auf Mio.€ 51,2 durch die planmäßigen Tilgungsleistungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sanken von Mio. € 2,1 auf Mio. € 1,8.

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.256 und übertrifft damit die Annahmen des Vorstandes aus dem Vorjahr, vor allem aufgrund der geringeren Instandhaltungskosten von T€ 451 gegenüber T€ 748 im Vorjahr. Auch die Zinsbelastung ist entsprechend der planmäßigen Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von T€ 718 im Vorjahr auf T€ 683 gesunken. Die darin enthaltenen aufgelaufenen Zinsen für Mitgliederdarlehen summieren sich auf T€ 31 (Vorjahr: T€ 27).

Eine Tagesgeldanlage zu guten Konditionen und Dividendenzahlungen schlagen sich mit Zinserträgen i.H.v. insgesamt T€ 52 nieder.

Die vom Vorstand prognostizierten steigenden Zinsen schlagen sich in in einer höheren durchschnittlichen Zinsbelastung nieder (1,26 %; Vorjahr: 1,21 %).

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten konnten im Geschäftsjahr 2024 auf T€ 4.819 (Vorjahr: T€ 4.644) ausgeweitet werden, was im Wesentlichen aus den kontinuierlichen Mietanpassungen bei Neuvermietung, und der Volljahresauswirkung der planmäßigen Erhöhung der Mieten zum August 2023 resultiert. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet der Vorstand mit T€ 4.885. Die kontinuierlichen Anpassungen mindern die Effekte steigender Kosten für Instandhaltung und Verwaltung, zudem schaffen sie Spielraum für die geplanten fremd- und eigenfinanzierten baulichen Maßnahmen.

Aufgrund der laufenden Sanierungsmaßnahmen ist die Leerstandsquote vorübergehend erhöht, da betroffene Mieter für die Dauer der Baumaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Wesentliche Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen. Lieferengpässe, Fachkräftemangel und deutliche Preissteigerungen in den Bereichen Bauen und Wohnen stellen jedoch eine Herausforderung dar.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 sind teilweise eingetreten. Den erwarteten Risiken der Kostensteigerung in den Bereichen Energie, Instandhaltung und Finanzierung ist die Genos-

senschaft durch vorausschauendes Planen und Handeln begegnet. Der Leerstand ist erwartungsgemäß leicht erhöht, die Fluktuation hingegen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Annahmen der Planung für das Geschäftsjahr 2024 wurden mit Blick auf die Entwicklung der Liquidität getroffen und basierten auf höheren Gesamtausgaben. Die Annahmen der Planung für das Geschäftsjahr 2025 sind plausibel, spiegeln die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft wieder und gehen von einem Jahresüberschuss i.H.v. T€ 720 aus. Im Prognosebericht geht der Vorstand zudem von Investitionen i.H.v. mindestens Mio. € 1,3 aus. Die Entscheidung, erwachsenen Kindern von Mitgliedern den Beitritt zur Genossenschaft zu ermöglichen, lässt für das Geschäftsjahr 2025 eine weitere Stärkung des Eigenkapitals erwarten.

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

Lesee exemplar

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und gegebenenfalls der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt. Die Prüfung hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden sind.

Der Prüfungsauftrag erstreckt sich gemäß § 53 Abs. 1 GenG auch auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dabei sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft 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 Rechnungslegung, die dazugehörigen internen Kontrollen sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir in der Zeit vom 8. April 2025 bis zum 9. April 2025 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unserer Geschäftsstelle.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 2. Mai 2024. Der hierüber gefertigte

Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2024 zur Kenntnis gebracht.

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

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

Ergänzend hierzu hat uns der Vorstand in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Genossenschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 i.V.m. § 336 Abs. 2 S. 1 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 53 ff. GenG, soweit zutreffend §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich auswirken, mit hoher Wahrscheinlichkeit hätten erkennen müssen.

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

sultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft sowie aus Branchenberichten und der einschlägigen Fachpresse bekannt.

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

- Entwicklung des Anlagevermögens
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern
- Entwicklung der Umsatzerlöse

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

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten der Genossenschaft haben wir u. a. notarielle Grundstückskaufverträge und Grundbuchauszüge in Kopie eingesehen. Die Geschäftsumfangsbestätigungen von den Banken wurden vom Vorstand nicht eingeholt. Saldenbestätigungen als Bestandsnachweis für Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten wurden von uns nicht abgefordert. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen, insbesondere durch Nachvollzug der zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle in Stichproben, vom Bestehen der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt sowie deren überwiegenden Ausgleich im Folgejahr geprüft.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Genossenschaft setzt zur Führung der Bücher das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHAUS für Wohnungsgenossenschaften ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin, ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHAUS - Hausverwaltung für Windows Version 4.8 wird durch das weiterhin gültige Testat vom 30. März 2017 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird extern über das Steuerbüro Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin, das ebenfalls die Steuererklärungen für die Genossenschaft erstellt, abgewickelt.

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

Im Zuge der anstehenden Digitalisierung der Rechnungsbearbeitung regen wir an, Prozessbeschreibungen des Rechnungsdurchlaufes und der Jahresabschlusserstellung zu erstellen, welche die in den Abläufen enthaltenen manuellen und automatischen Kontrollen beschreiben.

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 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, 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 im Wesentlichen keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

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

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der Fassung vom 14. Juni 2023. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Genossenschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden

Bestimmungen der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Genossenschaft vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 i. V. m. § 336 Abs. 2 Satz 1 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung entspricht.

Ohne unser Urteil einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass wir Abschnitt 5 (Seite 8 - 9) als lageberichtsfremden Bestandteil nicht geprüft haben.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie er sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft (§ 264 Abs. 2 i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB) vermittelt.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Dem Jahresabschluss der Genossenschaft wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- Die Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgt linear (§ 253 Abs. 3 HGB).
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.
- Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.
- Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang des Jahresabschlusses.

3. Aufgliederungen und Erläuterungen wesentlicher Posten des Jahresabschlusses

a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Grund und Boden	24.968	24.968
Gebäude	37.420	38.768
Außenanlagen	293	332
Einbauten	9	15
	<u>62.690</u>	<u>64.083</u>

Die Posten Gebäude, Außenanlagen und Einbauten minderten sich im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Anschreibungen i.H.v. T€ 1.580 (Vorjahr: T€ 1.563). Unter den Gebäuden wurden periodenfremd Herstellungskosten zur Sanierung eines Bestandshauses in Hobrechtsfelde (Dorfstraße 29 - 30) i.H.v. T€ 102 aktiviert. Die Fertigstellung erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2023. Aufgrund der noch nicht fertiggestellten Sanierungsobjekte wurden keine Umbuchungen aus den Anlagen im Bau vorgenommen.

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

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	2.265	2.340
	<u>3.497</u>	<u>3.572</u>

Der Posten betrifft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, und das gewerblich genutzte Objekt Hobrechtsfelder Dorfstraße 25a in Hobrechtsfelde. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2024 beträgt T€ 74 (Vorjahr: T€ 74).

c) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	31.12.2024 <u>TEUR</u>	31.12.2023 <u>TEUR</u>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<u>339</u>	<u>339</u>
	<u><u>339</u></u>	<u><u>339</u></u>

Der Posten der unbebauten Grundstücke beinhaltet die Liegenschaft der Wagenburg in der Rigauer Straße und ein Waldgrundstück in Hobrechtsfelde zwischen den Hausnummern Dorfstraße 2 und 3 i.H.v. T€ 58. Das Grundstück ist derzeit nicht als Bauland ausgewiesen.

d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2024 <u>TEUR</u>	31.12.2023 <u>TEUR</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.200	52.089
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>1.849</u>	<u>2.055</u>
	<u><u>53.049</u></u>	<u><u>54.144</u></u>

Der Stand zum 31. Dezember 2024 beinhaltet die in den Vorjahren abgeschlossenen Darlehen für den Erwerb und die Sanierung der diversen Immobilien.

Die Schulden entfallen i.H.v. 37,1 Mio. € auf Darlehen bei der Investitionsbank Berlin. Des Weiteren entfallen 9,2 Mio. € auf die Umweltbank, 3,8 Mio. € auf die Berliner Volksbank und T€ 585 auf die GLS-Bank.

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

Ein mit der IBB geschlossener Darlehensvertrag wurde im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von T€ 3.187 valutiert. Das Darlehen dient dem Erwerb und der Sanierung des Wohngebäudes Choriener Straße 12 in Berlin.

	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern TEUR
	<hr/>	<hr/>
Stand 01.01.	52.089	2.055
Neuaufnahmen	650	646
Tilgungen	-1.539	-852
Abgrenzung Dezemberrate	0	0
Stand 31.12.	<hr/> <u>51.200</u>	<hr/> <u>1.849</u>

Die Tilgung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten erfolgte im Geschäftsjahr 2024 planmäßig.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 1.525 (Vorjahr: T€ 1.632) enthalten. Die Verzinsung ist laufzeitgestaffelt. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Zusätzlich enthält der Posten die gebundenen Mitgliederdarlehen zum Erwerb des ehemaligen Bundeswehrvereinsgebäudes (Schönhauser Allee 59) in Höhe von T€ 224 (Vorjahr: T€ 224) im Geschäftsjahr 2021. Die Laufzeiten der endfälligen Einzelverträge betragen zehn Jahre, der Zinssatz 1,2 %. Der Zinsaufwand für alle Mitgliederdarlehen beläuft sich für 2024 auf T€ 31 (Vorjahr: T€ 27).

Ebenfalls enthalten in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist ein Teilbetrag des gestundeten Kaufpreises (T€ 500) für das Objekt Freiligrathstraße 5 in Berlin in Höhe von T€ 100 (Vorjahr: T€ 200), der für die Dauer von fünf Jahren kreditiert und in jährlichen Raten von T€ 100 getilgt wird.

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 2024 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2023 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 2024 und 31. Dezember 2023:

AKTIVA

	31.12.2024		31.12.2023		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	
Sachanlagen	69.134	93	69.253	94	-119
Finanzanlagen	24	0	24	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	69.158	93	69.277	94	-119
Vorräte	1.750	3	1.802	2	-52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	64	0	74	0	-10
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.814	3	1.876	2	-62
Liquide Mittel	3.077	4	2.584	4	493
	<u>74.049</u>	<u>100</u>	<u>73.737</u>	<u>100</u>	<u>312</u>

PASSIVA

	31.12.2024		31.12.2023		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	16.913	23	15.587	21	1.326
Sonderposten Investitionszuschuss	1.289	2	1.324	2	-35
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	52.999	72	54.094	73	-1.095
Langfristiges Fremdkapital	54.291	74	55.421	75	-1.130
Mittelfristiges Fremdkapital	0	0	0	0	0
Steuerrückstellungen	92	0	14	0	78
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	41	0	39	0	2
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50	-1	51	0	-1
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.662	4	2.625	4	37
Kurzfristiges Fremdkapital	2.845	3	2.729	4	116
	<u>74.049</u>	<u>100</u>	<u>73.737</u>	<u>100</u>	<u>312</u>

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

Im Geschäftsjahr 2024 wirkt sich ein Abgrenzungsfehler aus dem Vorjahr i.H.v. T€ 102 im Sachanlagevermögen als periodenfremder Zugang aus, der sich anteilig über die Abschreibung erfolgswirksam niederschlägt.

Im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen der Mitglieder auf ihre nutzungsbezogenen Geschäftsanteile und insbesondere des positiven Jahresergebnisses 2024 ist das Eigenkapital um T€ 1.326 angestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Bilanzstichtag 2024 betragen T€ 7.102 (Vorjahr: T€ 7.031).

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse enthält Zuwendungen des Landes Berlin i.H.v. ursprünglich T€ 1.398. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt ratierlich mit T€ 35 über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

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

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung erstellt:

	<u>TEUR</u>	<u>2024 TEUR</u>	<u>2023 TEUR</u>
Periodenergebnis	1.256		910
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.580		1.576
+ / - Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2		-337
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-35		-35
+ / - Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	62		-110
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	38		240
+ Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	631		701
- Sonstige Beteiligungserträge	-7		-6
+ Ertragsteueraufwand	244		175
- Ertragsteuerzahlungen	-217		-408
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>3.554</u>	<u>2.706</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.461		-763
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0		-10
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	52		17
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-1.409</u>	<u>-756</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	99		310
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-29		-29
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	366		1.262
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.205		-2.671
+ Saldo Ein-/Auszahlungen aus Mitgliederdarlehen	-207		35
- Gezahlte Zinsen	-676		-712
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>-1.652</u>	<u>-1.805</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>493</u>	<u>145</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.534		2.389
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>3.027</u>	<u>2.534</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+ Zahlungsmittel		3.077	2.584
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		-50	-50
		<u>3.027</u>	<u>2.534</u>

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungspflichten stets nach.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2024 und 2023 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2024		2023		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	6.474		6.278		196
Bestandsveränderung	-53		100		-153
Sonstige betriebliche Erträge	42		69		-27
Betriebsleistung	6.463	100	6.447	100	16
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2.236	-35	-2.594	-40	358
Personalaufwand	-392	-6	-376	-6	-16
Abschreibungen	-1.580	-24	-1.576	-24	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-124	-2	-115	-2	-9
Betriebsaufwand	-4.332	-67	-4.661	-72	329
Betriebsergebnis	2.131	33	1.786	28	345
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-631		-701		70
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.500		1.085		415
Ertragsteuern	-244		-175		-69
Jahresergebnis	1.256		910		346

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Sollmietenerlöse im Geschäftsjahr 2024 um T€ 175 auf T€ 4.819 gestiegen. Der Anstieg rührt hauptsächlich aus Mietanpassungen bei Neuvermietung und der ganzjährigen Auswirkung einer zum 1. August 2023 wirksamen Mieterhöhung.

Die Minderung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2024 ist insbesondere auf niedrigere Betriebskosten (T€ -53) sowie auf den Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 451 (Vorjahr: T€ 748) zurückzuführen.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 70 durch die den Annuitätendarlehen inhärente Zinsstruktur, die planmäßige Tilgung der Bankdarlehen und das positive Zins- und Dividendenergebnis aus Geldanlagen und Beteiligungen (T€ 52).

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 bis zu fünf 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. Die letzte Wiederbestellung von Frau Dr. König für drei Jahre erfolgte auf der Sitzung des Aufsichtsrates am 11. März 2025, auf der auch der auf die Dauer der Bestellung laufende Anstellungsvertrag beschlossen wurde. Mit Herrn Heitmann wurde im Zuge der Wiederbestellung zum 1. Januar 2024 bis zum 31. August 2028 durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2024 und befristet auf die Bestelldauer, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied Achim Frank ist nebenamtlich tätig und ist bis zum 31. Dezember 2026 bestellt. Die Wiederbestellung wurde am 14. Oktober 2023 durch den Aufsichtsrat beschlossen.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, der ein Geschäftsverteilungsplan zugrunde liegt, der zuletzt mit Wirkung zum 1. Januar 2018 aktualisiert wurde.

Der Vorstand behandelte in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat die anstehenden Fragen im Berichtszeitraum und fasste die entsprechenden Beschlüsse, die ordnungsgemäß protokolliert wurden.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde fristgerecht im Unternehmensregister veröffentlicht.

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

2. Der Aufsichtsrat

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

Die letzte Wahl fand auf der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2024 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 25. Juli 2024.

Der Aufsichtsrat hat sich am 11. September 2018 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen amtierenden Mitgliedern bis per Unterzeichnung anerkannt worden ist.

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

- laufende und potentielle Bau-, Sanierungs- und Erwerbsprojekte
- Vorbereitung und Auswertung der Mitgliederversammlung
- Genossenschaftsleben
- Bestellung, Anstellung und Vergütung der Vorstandsmitglieder
- betriebswirtschaftliche und organisatorische Fragen

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

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Ausweislich seines Berichtes an die Mitgliederversammlung am 18. Juni 2024 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 und den Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung geprüft.

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

3. Die Mitgliederversammlung

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

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

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

4. Satzung

Die Satzung entspricht den Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes.

5. Mitgliederliste

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

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbestandes

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich per 31. Dezember 2024 unverändert auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	21	31.609	2.716
Liebigstraße 15	9		834	
Bornitzstraße 23 - 37 u. Ruschestraße 41 - 42	75		6.366	
Katzlerstraße 13	22		2.077	
Freiligrathstraße 5	25		1.763	
Hobrechtsfelde	108	1	8.800	144
Rahnsdorfer Straße 27	1		600	
Dieffenbachstraße 69	17	2	1.190	175
Schönhauser Allee 135/135a	38	3	2.886	377
Choriner Straße 12	13	3	931	336
Georg-von-Rauch-Haus	—	1	—	<u>2.406</u>
Summe	768	28	57.056	6.154

Systemseitig erfolgt die Darstellung der Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten bei den Objekten Georg-von-Rauch-Haus und Rahnsdorfer Straße 27 als eine Verwaltungseinheit. Das Gebäude in Schöneiche wird nach der Sanierung voraussichtlich aus sechs Wohneinheiten bestehen. Das Rauchhaus kann trotz gemeinschaftlicher, einheitsfreier Nutzung als circa 15 Wohn- und 10 Geschäftseinheiten veranschlagt werden. Die im Lagebericht genannte Anzahl von 788 Wohneinheiten trägt dieser unscharfen Definition Rechnung.

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet einen leicht erhöhten Leerstand im Vergleich zum Vorjahr. Grund dafür ist der planmäßige Leerzug und die Notwendigkeit der zeitlich begrenzten Umsetzung von Mietern in Sanierungsobjekten. Die Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2024 T€ 75

(Vorjahr: T€ 53). Das entspricht 1,6 % der Nettomieteträge.

Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2024 T€ 24 (Vorjahr: T€ 31).

Für die der Nutzungsentgelt- und Belegbindung unterliegenden Objekte Choriner Str. 12 und Schönhauser Allee 135/135a haben wir basierend auf den Förderbedingungen gemäß § 6 der gewährten IBB-Förderverträge und den Bestimmungen der ANBest-P die Einhaltung der Mietobergrenze bei Neuvermietungen separat geprüft. Aus der Einsichtnahme in die genossenschaftsinterne Neuvermietungsstatistik (Einzugsverzeichnis) für das Geschäftsjahr 2024 resultiert eine einzige Neuvermietung in den relevanten Objekten, welche den festgelegten Konditionen entspricht.

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 belaufen sich auf T€ 451 (Vorjahr: T€ 748).

Für die laufende Instandhaltung des Bestandes sind ausweislich der langfristigen Liquiditätsplanung für 2025 T€ 893 eingeplant.

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

1. Verwaltung und Personal

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

Der Personalbestand der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 beläuft sich auf fünf Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für die Verwaltung in Voll- oder Teilzeit sowie zwei geringfügig Beschäftigte. Darüber hinaus sind zwei angestellte Vorstände hauptamtlich und ein Vorstandsmitglied ehrenamtlich für die Genossenschaft tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied werden für ihre Aufwendungen im Rahmen der Gremientätigkeit entschädigt. Die Anpassung der pauschalisierten Vergütung wurde zuletzt auf der Mitgliederversammlung am 17. August 2021 beschlossen.

2. Arbeitsablauf und interne Kontrolle

Die Ablauforganisation basiert auf mündlichen und teils schriftlichen Anweisungen sowie auf betrieblicher Übung. Teilbereiche wurden durch Arbeitsanweisungen geregelt. Baurechnungen und Bauablauf werden durch die beauftragten Architekturbüros und durch den Vorstand geprüft.

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

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

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

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

Aufgrund unserer Prüfungshandlungen können wir zusammenfassend feststellen, dass die Genossenschaft über ein der Größe und dem Geschäftsumfang nach angemessenes sowie zweckorientiertes System interner Kontrollen verfügt.

3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

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

Lesee exemplar

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 der

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

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

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

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Lageberichtsfremde Teile haben wir teilweise nicht geprüft.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2024 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 23 % (Vorjahr: 21 %). Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beläuft sich die wirtschaftliche Eigenkapitalquote auf 25 %.

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 2.131 (Vorjahr: T€ 1.786), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -631 (Vorjahr: T€ -701) und einem Jahresergebnis von T€ 1.256 (Vorjahr: T€ 910) ab.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Die Unternehmenstätigkeit im Berichtszeitraum entspricht dem satzungsmäßigen Gegenstand der Genossenschaft. Die Genossenschaft verfolgt durch ihre Geschäftstätigkeit einen zulässigen Förderzweck nach § 1 Abs. 1 GenG, indem sie die Wirtschaft ihrer Mitglieder fördert. Unsere Prüfung gemäß § 58 Abs. 1 S. 3 GenG hat zu keinen Einschränkungen geführt.

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

Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 16. Mai 2025

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Stefan Reinke
- Wirtschaftsprüfer -

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 21.03.2024
Registergericht:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Satzung:	vom 27.01.2000, letzte Änderung 27.06.2023
Gegenstand der Genossenschaft:	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Geschäftsanteil:	€ 511,29
Pflichtbeteiligung:	€ 1.022,58 (2 Geschäftsanteile) bei Wohnungsüberlassung min. € 5.112,90 (10 Geschäftsanteile) oder gemäß gesonderter Vereinbarung
Eintrittsgeld:	€ 100,00

Höchstzahl der Geschäftsanteile: unbeschränkt

Nachschusspflicht: ausgeschlossen

Kündigungsfrist: zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2024: 936

gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2024: 14.441 (= 7.384 T€)

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand: Dr. Barbara König (hauptamtlich)

 Ulf Heitmann (hauptamtlich)

 Joachim Frank (nebenamtlich)

Prokura: Nicole Körner

Aufsichtsrat: Stefan Tschöpe Vorsitzender

 Sandra Wiegand-Landgraf stellv. Vorsitzende

 Marion Gießke Schriftführerin

 Conrad Menzel stellv. Schriftführer

 Heino Giermann

 Mandy Cyriax

 Cornelius Bechtler

 Barbara Bock

 Emanuel Basten-Stahlmann ab: 18.06.2024

 Julia Thimm bis: 18.06.2024

Mitgliederversammlung:

18.06.2024:

- Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und Beschluss über die Ergebnisverwendung 2023
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses 2023
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Wahl von Mitgliedern der Schlichtungskommission

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig

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

Veranlagungen: bis 2022

Außenprüfungen: keine