

## **BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG**

gemäß § 53 GenG

in 2018

Wohnungsbaugenossenschaft  
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung  
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018

Die ursprüngliche Übereinstimmung dieses digitalen Berichtsexemplars mit dem Original wird vom Ersteller dieses Dokumentes bestätigt. Spätere Veränderungen des Dokumentes können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das digitale Exemplar steht daher dem Original nicht gleich.

# **BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG**

gemäß § 53 GenG

in 2018

Wohnungsbaugenossenschaft  
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung  
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018  
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018

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
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risiko- management	28
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	30

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2018
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2018
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

digitales Exemplar

**Abkürzungsverzeichnis**

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
IBB	Investitionsbank Berlin
IDW PS 450 n.F.	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand: 15.09.2017
IDW PS 460 n.F.	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 09.09.2009
i.H.v.	in Höhe von
IKS	Internes Kontrollsystem
i.V.m.	in Verbindung mit
n.F.	neue Fassung
T€/TEUR	Tausend Euro

## **A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag**

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

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

im Folgenden auch kurz Genossenschaft genannt, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 22. Januar 2019 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

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

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

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

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

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage 6 beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017" zugrunde. Die Ersatzpflicht von Personen, die fahrlässig gehandelt haben, beschränkt sich gemäß § 62 Abs. 2 GenG auf eine Million € für die Prüfung.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

### **I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand**

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2019, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB i.V.m. § 58 Abs. 1 Satz 2 GenG nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den Vorstand im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung des Lageberichtes ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

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

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Der Vorstand leitet seinen Lagebericht mit der Mitgliederentwicklung im Jahr 2018 ein. Der deutliche Überschuss an neuen Mitgliedern (im Saldo +40) liegt im Wesentlichen begründet in der Aufnahme der künftigen Nutzer des Gemeinschaftshauses und des Neubaus Hobrechtsfelde in die Mitgliedschaft. In Hobrechtsfelde entstehen zehn Wohnungen im sanierten Altbau und weitere elf Wohnungen im Neubau. Die Planungen hierfür konnten 2018 abgeschlossen werden. Die Baumaßnahmen starteten nach erteilter Baugenehmigung Ende 2018. Der Vorstand schätzt die Baukosten auf Mio.€ 7,25. Für die entstehenden Wohnungen wurden Reservierungsvereinbarungen mit den künftigen Nutzern geschlossen.

Die folgenden Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht betreffen die wirtschaftliche Entwicklung. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 205 ab. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa T€ 255 gesunken, was der Vorstand im Wesentlichen auf die Investitionen in Hobrechtstfelde zurückführt,

denen die Abschreibungen über T€ 1.257 gegenüberstehen.

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2018 liegt bei 22 % und somit einen Prozentpunkt höher als zum Vorjahreszeitpunkt, woraus der Vorstand die langsame aber stetige Aufwärtsbewegung ableitet.

Für die Sanierungs- und Neubauvorhaben in Hobrechtsfelde wurden Darlehen über T€ 5.150 (einschließlich durchgereicherter KfW-Mittel) bei der Umweltbank aufgenommen, die in 2019 sukzessive abgerufen werden. Durch die Verlängerung eines Darlehens bei der IBB zu günstigeren Konditionen sowie durch weitere in den nächsten Jahren anstehende Prolongationen sieht der Vorstand die langfristige Wirtschaftlichkeit verbessert.

Der Bestand der von Mitgliedern eingeworbenen Darlehen ist auf T€ 1.303 gestiegen. Insgesamt wurden 2018 T€ 365 von Mitgliedern angelegt, wovon T€ 112 auf die Wiederanlage ausgelaufener Darlehen entfallen. Die im Geschäftsjahr für die Mitgliederdarlehen aufgelaufenen Zinsen summieren sich auf T€ 24.

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2018 unter Berücksichtigung von Mietausfällen (T€ 10) konnten im Geschäftsjahr auf T€ 3.516 ausgeweitet werden. Der Vorstand führt den geringen Anstieg auf die Anpassung der Miete im Zuge von Neuvermietungen zurück. Die Bestandsmieten werden vom Vorstand als stabil erachtet und auch die Neuvermietungs-mieten haben bis Ende 2018 nicht die Grenze von € 6,30 pro m<sup>2</sup> überschritten, was deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegt. Für den Sommer 2019 kündigt der Vorstand eine Mietanpassung an, die der Mietentwicklungsstrategie folgt und moderate Erhöhungen alle vier Jahre vorsieht. (+6 % über den Gesamtbestand). Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Stichtag T€ 37. Der Vorstand betont in dem Kontext die sehr gute Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2018 mit T€ 257 deutlich über dem Niveau des Vorjahres bewegen, was u.a. damit begründet wird, dass bei Teilen des Bestandes knapp 20 Jahre seit der letzten umfänglichen Modernisierung vergangen sind. Mit dem Ziel, alle Objekte auf einem guten Instandhaltungsniveau zu halten, prognostiziert der Vorstand einen stetig wachsenden Instandhal-

tungsaufwand.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Personalentwicklung (Anpassung der Gehaltsstruktur an den Tarif der Wohnungswirtschaft), Verwaltungskosten (€ 525 pro Einheit), Betriebskosten (Einsparungen durch neue Verträge mit der Berliner Energieagentur), Gremienzusammensetzung und -zusammenarbeit sowie Genossenschaftswesen.

Im Nachtragsbericht sieht der Vorstand keine Ereignisse mit wesentlichen Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft. Die wirtschaftliche Situation wird als weiterhin stabil erachtet, die gute Ertragslage sichert die dauerhafte Handlungsfähigkeit. Mit erheblichen Kostensteigerungen im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in Hobrechtsfelde rechnet der Vorstand nicht. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft beurteilt der Vorstand als durchgängig gegeben und auch künftig als zuverlässig einschätzbar.

Wesentliche 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
2014	3.839	38.392	7.148	1.487	-118	367
2015	4.444	44.526	9.164	1.652	-1.325	279
2016	4.730	43.752	9.372	1.529	-1.384	123
2017	4.829	42.856	9.721	1.760	-1.384	316
2018	4.846	42.272	10.188	1.697	-1.453	205

\*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 und des Fortbestandes der Genossenschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

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

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und gegebenenfalls der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

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

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

Der Vorstand der Genossenschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir in der Zeit vom 10. April 2019 bis zum 11. April 2019 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft 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 2017 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 er-

streckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 30. April 2018. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2018 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 berufsmäßigen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Genossenschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 i.V.m. § 336 Abs. 2 S.1 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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

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

Der Prüfung lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Genossenschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basiert insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und 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
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

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

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

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

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

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

Die Genossenschaft setzt zur Führung der Bücher das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHaus ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert (Berlin) ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHaus - Hausverwaltungssoftware für Windows Version 4.8 wird durch das Testat vom 30. März 2017 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

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

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

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

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

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

## 2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

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

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 17. Juli 2015. 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 2018 (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 der Genossenschaft vermittelt.

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

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

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 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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Grund und Boden	7.423	7.423
Gebäude	29.314	30.357
Außenanlagen	292	333
Einbauten	39	45
	<u>37.068</u>	<u>38.158</u>

Die Zugänge innerhalb der Gebäude betreffen im Wesentlichen nachträglich angefallene Modernisierungskosten für das Gebäude Hobrechtsfelder Dorfstraße 45 (T€ 45). Demgegenüber stehen summierte Abschreibungen i.H.v. T€ 1.134.

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

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	3.026	3.111
	<u>4.258</u>	<u>4.343</u>

Der Posten betrifft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, und die Objekte in der Dorfstraße 24 und 25a in Hobrechtsfelde. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2018 beträgt T€ 84.

**c) Anlagen im Bau**

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Anlagen im Bau	579	10
	<u>579</u>	<u>10</u>

Die Investitionen betreffen die Sanierung des Gemeinschaftshauses (Dorfstraße 24) und die dazukommenden Neubauten in Hobrechtsfelde.

**d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern**

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.554	32.421
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.760	1.635
	<u>33.314</u>	<u>34.056</u>

Ende 2018 wurden für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand Hobrechtsfelde Darlehensverträge i.H.v. T€ 5.150 mit der Umweltbank abgeschlossen. Beginnend in 2019 erfolgt die Auszahlung sukzessive über die Bauzeit. Im Übrigen erfolgte die Tilgung im Geschäftsjahr 2018 planmäßig (T€ 867) unter Gewährung eines Tilgungszuschusses i.H.v. T€ 12,5.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern befinden sich Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 1.077 (Vorjahr: T€ 836). Die Verzinsung ist laufzeitgestaffelt. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Die Zinsaufwendungen für Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2018 auf T€ 24 (Vorjahr: T€ 22).

Außerdem enthält der Ausweis einen Teil des restlichen Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 455 zzgl. aufgelaufener Zinsen, für den im Kaufvertrag eine Zahlungsvereinbarung bis 30. Juni 2022 vereinbart wurde. Die Verzinsung beträgt 1 % p.a. und die Tilgung mindestens T€ 100 p.a. In 2018 wurden T€ 115 getilgt.

Zusätzlich enthält der Posten die gebundenen Mitgliederdarlehen zum Erwerb des ehemaligen Bundeswehrvereinsgebäudes (Schönhauser Allee 59) in Höhe von T€ 226. Die Laufzeiten der 30 endfälligen Einzelverträge betragen zehn Jahre, der Zinssatz 1,2 %.

### **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 2018 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2017 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 2018 und 31. Dezember 2017:

## AKTIVA

	31.12.2018		31.12.2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0	0	0	1
Sachanlagen	42.257	92	42.842	93	-585
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>42.272</b>	<b>92</b>	<b>42.856</b>	<b>93</b>	<b>-584</b>
Vorräte	1.225	3	1.296	3	-71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	109	0	58	0	51
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>1.334</b>	<b>3</b>	<b>1.354</b>	<b>3</b>	<b>-20</b>
Liquide Mittel	2.257	5	1.908	4	349
	<b>45.863</b>	<b>100</b>	<b>46.118</b>	<b>100</b>	<b>-255</b>

## PASSIVA

	31.12.2018		31.12.2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.188</b>	<b>22</b>	<b>9.721</b>	<b>21</b>	<b>467</b>
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	33.283	73	34.025	74	-742
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>33.286</b>	<b>73</b>	<b>34.028</b>	<b>74</b>	<b>-742</b>
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Steuerrückstellungen	0	0	29	0	-29
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	22	0	25	0	-3
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.367	5	2.315	5	52
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2.389</b>	<b>5</b>	<b>2.369</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
	<b>45.863</b>	<b>100</b>	<b>46.118</b>	<b>100</b>	<b>-255</b>

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

Im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen der neuen Mitglieder und künftigen Nutzer des neu entstehenden Bestandes in Hobrechtsfelde im Zusammenspiel mit dem positiven Jahresergebnis 2018 konnte das Eigenkapital um T€ 467 gesteigert werden. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen T€ 3.931 (Vorjahr: T€ 3.571). Ausstehende Einzahlungen bestehen im Umfang von T€ 537 (Vorjahr: T€ 130), die vor allem die neuen Mitglieder in Hobrechtsfelde betreffen und die bis zum Prüfungszeitpunkt größtenteils geleistet worden sind.

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

digitales Exemplar

## 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>2018 TEUR</u>	<u>2017 TEUR</u>
Periodenergebnis	205		316
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.257		1.243
- / + Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-29		7
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-22		-27
+ / - Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	20		-9
+ / - Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	62		-87
+ Zinsaufwendungen	1.453		1.385
+ Ertragsteueraufwand	39		60
- Ertragsteuerzahlungen	-60		-33
= <b>Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<u>2.925</u>	<u>2.855</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2		0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-674		-482
+ Erhaltene Dividenden	1		0
= <b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<u>-675</u>	<u>-482</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	406		75
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-139		-42
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0		100
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-970		-827
+ Saldo Ein-/Auszahlungen aus Mitgliederdarlehen	256		0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0		135
- Gezahlte Zinsen	-1.454		-1.385
= <b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<u>-1.901</u>	<u>-1.944</u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<u>349</u>	<u>429</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.908</u>		<u>1.479</u>
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<u>2.257</u>	<u>1.908</u>

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

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

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2018 und 2017 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2018		2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.846		4.829		17
Bestandsveränderung	-72		7		-79
Sonstige betriebliche Erträge	<u>60</u>		<u>54</u>		<u>6</u>
<b>Betriebsleistung</b>	4.834	100	4.890	100	-56
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.515	-31	-1.539	-31	24
Personalaufwand	-281	-6	-266	-5	-15
Abschreibungen	-1.257	-26	-1.243	-25	-14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-84</u>	<u>-2</u>	<u>-82</u>	<u>-2</u>	<u>-2</u>
<b>Betriebsaufwand</b>	<u>-3.137</u>	<u>-65</u>	<u>-3.130</u>	<u>-63</u>	<u>-7</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	1.697	35	1.760	37	-63
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-1.453</u>		<u>-1.384</u>		<u>-69</u>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	244		376		-132
Ertragsteuern	<u>-39</u>		<u>-60</u>		<u>21</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<u><u>205</u></u>		<u><u>316</u></u>		<u><u>-111</u></u>

Innerhalb der Umsatzerlöse ist die Erhöhung der Sollmietenerlöse (T€ +44) zurückzuführen auf die angepassten Neuvermietungsmieten bei Mieterwechseln sowie auf die ganzjährige Auswirkung der zum 1. September 2017 durchgeführten Mieterhöhungen.

Der im Vergleich zum Vorjahr leichte Rückgang der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ -20) resultiert im Wesentlichen aus dem gegenläufigen Zusammenwirken der gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen i.H.v. T€ 287 (Vorjahr: T€ 186) sowie den geringer ausgefallenen Aufwendungen für Betriebskosten (T€ -82). Letztmals sind in den Betriebskosten Personalaufwendungen für den bis August 2018 bei der Genossenschaft angestellten Hauswart in Höhe von T€ 21 (Vorjahr: T€ 31) enthalten.

Die Verschlechterung des Finanz- und Beteiligungsergebnisses trägt insbesondere einer Darlehensvereinbarung mit der IBB Rechnung, die einen gestaffelten Zinssatz vorsieht.

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

digitales Exemplar

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

### **I. Tätigkeit der Organe**

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

Der Vorstand bestand im Berichtszeitraum aus drei Mitgliedern. Gemäß § 22 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens drei Mitgliedern und wird vom Aufsichtsrat für die Dauer von drei Jahren bestellt. Die Wiederbestellung ist zulässig.

Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

Die Zusammensetzung im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß. Zwei Vorstände sind hauptamtlich tätig. Mit Herrn Heitmann wurde im Zuge der Wiederbestellung vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2020 durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2018 und befristet auf die Bestelldauer, abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag mit Frau Dr. König wurde im Zuge der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat, beginnend am 1. April 2019 und bis zum 31. März 2022 befristet, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied ist nebenamtlich tätig.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde am 23. Juli 2018 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

## 2. Der Aufsichtsrat

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

Die letzte Wiederwahl fand auf der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2018 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 3. Juli 2018.

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

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

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlung,
- laufende und potentielle Bau- und Sanierungsprojekte,
- Mitarbeitervergütung,
- Bestellung, Anstellung und Vergütung der Vorstandsmitglieder,
- betriebswirtschaftliche und organisatorische Fragen.

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

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Ausweislich seines Prüfberichtes vom 31. Mai 2018 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 und den Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung geprüft.

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

### **3. Die Mitgliederversammlung**

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

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

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

### **4. Satzung**

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

### **5. Mitgliederliste**

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

## II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

### 1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Prüfungszeitraum auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	22	31.609	2.716
Liebigstraße 15	9		834	
Bornitzstraße 23 - 37 u.				
Ruschestraße 41 - 42	74		6.366	
Katzlerstraße 13	21	1	2.025	51
Hobrechtsfelde	86	1	6.679	144
Georg-von-Rauch-Haus	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.406</u>	<u>      </u>
Summe	651	24	49.919	2.911

### 2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2018 T€ 14 (Vorjahr: T€ 17). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2018 T€ 37 (Vorjahr: T€ 36).

### 3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2018 belaufen sich auf T€ 257 (Vorjahr: T€ 186).

Für die sukzessive Sanierung des Bestandes Hobrechtsfelde einschließlich Außenanlagen und Neubau wurden im Geschäftsjahr 2018 T€ 661 investiert.

### **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 besteht zum 31. Dezember 2018 aus vier Mitarbeitern (Verwaltungsangestellte in Voll- oder Teilzeit) sowie sechs geringfügig Beschäftigten. 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.

#### **2. Arbeitsablauf und interne Kontrolle**

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

Die Mieten-, Mitglieder- und Finanzbuchhaltungen werden durch angestellte Mitarbeiter 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 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 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.

digitales Exemplar

## **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 2018 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 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.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 22 % (im Vorjahr 21 %).

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.697 (Vorjahr: T€ 1.760), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -1.453 (Vorjahr: T€ -1.384) und einem Jahresergebnis von T€ 205 (Vorjahr: T€ 316) 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 2018, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 25. April 2019

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

  
Christian Puet  
- Wirtschaftsprüfer



digitales Exemplar

**Anlagen**

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2018

**AKTIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	1.425,00			0
		1.425,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.067.879,49			38.158
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	4.258.226,74			4.343
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			281
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.577,70			49
5. Anlagen im Bau	579.219,18			10
6. geleistete Anzahlungen	44.105,98			1
		42.258.543,33		42.842
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			42.271.918,33	42.856
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.224.670,08			1.297
		1.224.670,08		1.297
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	36.588,52			35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	68.701,49			22
		105.288,01		57
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.256.915,28			1.908
		2.256.915,28		1.908
			3.586.873,37	3.282
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			4.358,98	0
			45.863.148,68	48.118

Wohnungsbeugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2018

**PASSIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.820,98			30
- der verbleibenden Mitglieder	3.931.447,58			3.671
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.833,88			109
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 78.816,13				
		3.982.902,40		3.710
<b>II. Kapitalrücklage</b>		135.162,89		126
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>				
1. gesetzliche Rücklage	4.137.817,82			3.924
2. andere Ergebnisrücklagen	5.376,00			28
		4.142.993,82		3.950
<b>IV. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.934.901,90			1.808
2. Jahresüberschuss	205.257,38			318
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	J. 214.015,93			J. 212
4. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	21.027,51			25
		1.947.170,84		1.936
<b>Summe Eigenkapital</b>			10.188.229,75	9.721
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	143,00			28
2. Sonstige Rückstellungen	24.917,43			28
		25.060,43		56
			25.060,43	56
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.553.598,74			32.421
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.760.185,32			1.835
3. erhaltene Anzahlungen	1.428.934,92			1.420
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	118.186,40			108
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.312,69			75
6. Sonstige Verbindlichkeiten	610.318,37			650
		35.631.484,44		38.309
			35.631.484,44	38.309
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			18.374,08	32
			45.883.148,88	48.118

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.  
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	2018 Euro	2017 Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>	4.846.283,20	4.829.437,35
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	/. 71.729,23	7.013,60
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	60.170,98	54.420,61
<b>4. Gesamtleistung</b>	4.834.724,95	4.890.871,56
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	/. 1.515.458,51	/. 1.538.751,39
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	/. 236.177,87	/. 221.931,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	/. 44.850,72	/. 43.934,35
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	/. 1.256.703,37	/. 1.242.852,47
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	/. 84.803,78	/. 82.739,98
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	1.084,77	763,48
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	/. 1.453.829,71	/. 1.385.249,06
<b>11. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag</b>	/. 39.108,40	/. 59.918,92
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	205.257,38	316.457,85
<b>13. Jahresüberschuss</b>	205.257,38	316.457,85
<b>14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	1.934.901,90	1.805.613,84
<b>15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage</b>	/. 214.015,93	/. 212.207,17
<b>16. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen</b>	21.027,51	25.037,38
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<u>1.947.170,84</u>	<u>1.934.901,90</u>

**Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2018**

**I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und wird unter der Registernummer 569B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg geführt.

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

Aufwendungen für Grundsteuer und Übernachtungssteuer wurden wie im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Erläuterungen zur Bilanz**

1. Die Immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 EStG im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2018 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

3. In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.
4. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	3.173.057,22 Euro (Vorjahr: 2.833.099,42 Euro)
über 1 Jahr:	32.458.427,22 Euro (Vorjahr: 33.475.709,99 Euro)
davon über 5 Jahre:	26.403.518,55 Euro (Vorjahr: 28.124.293,83 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 31.553.566,74 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert.

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

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 3.108,35 (Vorjahr: Euro 2.714,08).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2018 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.
6. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

### III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 5 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 1 Vollzeitbeschäftigter in der Haustechnik. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 5 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

	<u> Mitglieder </u>	<u> Geschäftsguthaben (€) </u>
Stand 1.1.2018	712	3.571.084,20
Zugang 2018	53	
Übertragungen	-8	
Mitglieder zum 31.12.2018	<u>757</u>	<u>3.962.902,40</u>
davon Abgänge zum 31.12.2018	<u>-5</u>	<u>31.454,82</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2018	752	3.931.447,58

Von den Mitgliedern zum 31.12.2018 wurden insgesamt Euro 3.962.902,40 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 252.784,93 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 536.715,73 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 4.499.618,13. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:  
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.  
Boxhagener Str. 76/78, 10245 Berlin
4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:  
Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)  
Frau Dr. Barbara König (Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)  
Herr Joachim Frank (Dipl.-Sportwissenschaftler)
5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:  
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (Vorsitzender des Aufsichtsrats)  
Herr Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler), (stellvertretender Vorsitzender)  
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)  
Frau Ute Zeckel (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)  
Frau Marion Gleißke (Diplom-Agrar Ing.)  
Frau Mandy Cyrlax (Wirtschaftsingenieurin)  
Herr Uwe Harberte (Spieltechniker)  
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)  
Herr Robin Jahnke (Autor)

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

Berlin, den 19. März 2019

Vorstand



Ulf Heilmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

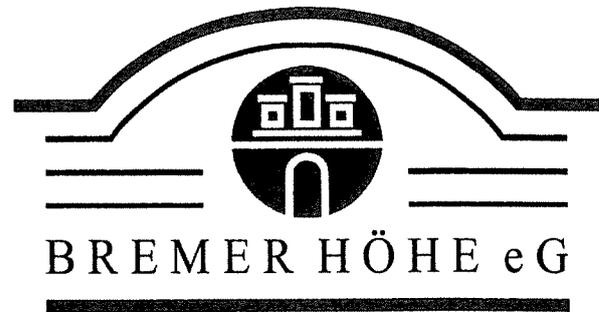
digitales Exemplar

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

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>Insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>über 1 Jahr</u>	<u>davon über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	31.553.568,74 32.420.560,71	923.029,84 863.791,04	30.630.536,90 31.536.788,67	26.336.618,55 27.706.603,51	31.553.568,74 32.420.560,71	Grundpfandrechts/ Bürgschaft/Mieten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.760.165,32 1.634.740,32	356.975,00 220.500,00	1.403.190,32 1.414.240,32	66.900,00 282.890,32	0,00	
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.428.934,92 1.420.087,53	1.428.934,92 1.420.087,53	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	118.186,40 107.936,91	118.186,40 107.936,91	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L (Vorjahr)	160.312,69 75.317,36	160.312,69 75.317,36	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	610.318,37 650.156,58	185.618,37 125.456,58	424.700,00 524.700,00	0,00 124.700,00	0,00	
<u>Gesamtsumme</u> (Vorjahr)	<u>35.631.484,44</u> <u>36.308.809,41</u>	<u>3.173.057,22</u> <u>2.833.089,42</u>	<u>32.458.427,22</u> <u>33.475.709,89</u>	<u>26.403.518,55</u> <u>28.124.293,83</u>	<u>31.553.568,74</u> <u>32.420.560,71</u>	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.428.934,92 (Vorjahr: Euro 1.420.087,53) ausgewiesen.

## Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2018



### Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2019.

Bilanziell weist das Geschäftsjahr 2018 keine Überraschungen auf, die wirtschaftlichen Entwicklungen sind positiv. Das Jahr 2018 haben wir unter anderem dazu genutzt, das Bauvorhaben Gemeinschaftshaus so weit voranzubringen, dass wir noch am Jahresende mit den ersten Bauarbeiten beginnen konnten.

Auch die Einbauten der neuen Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen in der Bremer Höhe führten nach kleineren technischen Schwierigkeiten zum Erfolg.

Weniger zufriedenstellend waren hingegen die Ergebnisse des intensiven politischen Engagements unserer Genossenschaft sowie des Bündnisses Junger Genossenschaften,

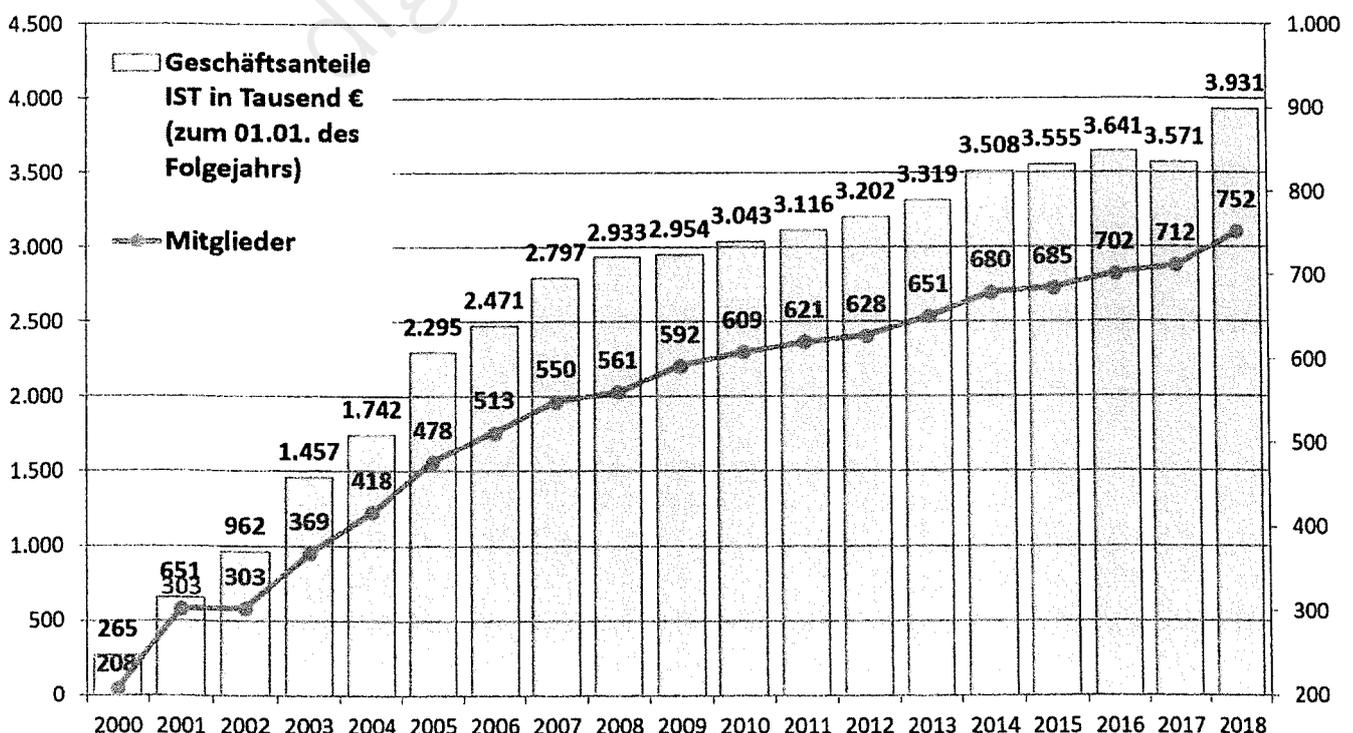
um die Situation für das genossenschaftliche Bauen in Berlin zu verbessern.

### 1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2018 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 712 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen zu diesem Zeitpunkt 3.571.084 €.

Im Laufe des Jahres 2018 nahmen wir 53 neue Mitglieder auf, 8 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere 5 Mitgliedschaften wurden zum 31.12.2018 beendet. Somit verblieben zum 01.01.2019 **752** Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 3.931.448 € eingezahlt hatten. Ca. zwei Drittel der neuen Mitglieder sind zukünftige Bewohner\*innen des Projektes Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde.

Grafik 1: Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile



## 2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

### Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2018 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 205.257 € und einer Bilanzsumme von 45.863.149 €. Dass diese trotz einer Vermögensabschreibung von 1.256.703 € gegenüber 2017 insgesamt nur um rund 255.000 € gesunken ist, verdankt sich im Wesentlichen den weiteren Investitionen, die 2018 in Hobrechtsfelde getätigt wurden. Mit der Realisierung des Projektes Gemeinschaftshaus ist für 2019 mit einem Anstieg der Bilanzsumme zu rechnen.

### Verbindlichkeiten

Zugleich werden jedoch auch die Verbindlichkeiten steigen. Zum 31.12.2018 betrug das Volumen der gesamten Verbindlichkeiten mit rund 35,6 Mio. € u.a. durch planmäßige Tilgungen zunächst rund 683.000 € weniger als im Vorjahr.

Für das Vorhaben Gemeinschaftshaus wurden 2018 neue Darlehen der Umweltbank und der KfW in Höhe von 5,15 Mio € abgeschlossen, die im Laufe des Jahres 2019 in Anspruch genommen werden.

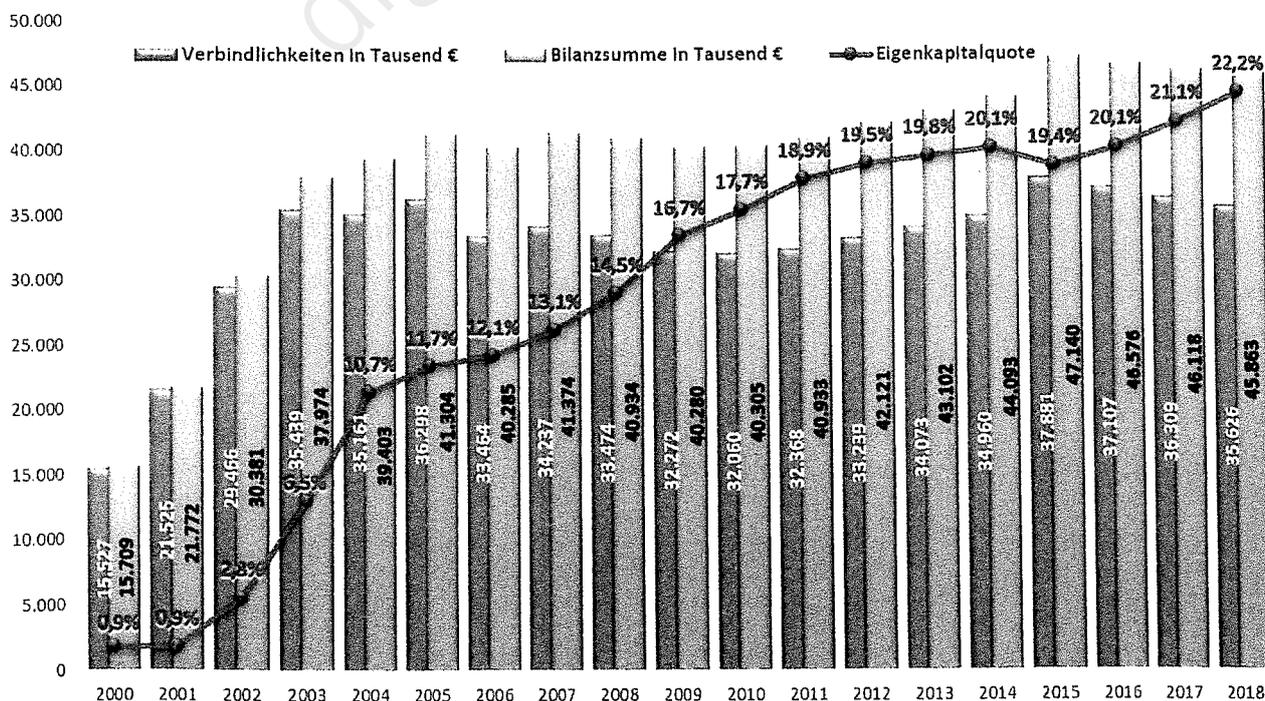
2018 gaben uns zudem 29 Mitglieder neue Mitgliedsdarlehen in Höhe von insgesamt 364.500 €. Davon kamen 112.000 € aus Darlehen, deren Laufzeit ablief und die wieder angelegt wurden. Das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen stieg dadurch bis zum 31.12.2018 auf 1.302.890 €. Die Zinsaufwendungen für die zum Jahresende 127 laufenden Mitgliedsdarlehen betragen 2018 23.875,73 €.

Alle Verbindlichkeiten zusammen betragen Ende 2018 ca. 78 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 45,9 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** lag somit bei gut **22 %** und damit einen Prozentpunkt höher als im Vorjahr. Insgesamt setzt sich also die langsame aber stetige wirtschaftliche Aufwärtsbewegung unserer Genossenschaft fort.

### Umsatzentwicklung

Das zeigt auch die Entwicklung der Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbetieten. Diese betragen im Jahr 2018 3.515.627 € und damit knapp 38.470 € mehr als im Jahr 2017. Dieser geringe Mehrbetrag ist im Wesentlichen höheren Mietvereinbarungen bei Neuverträgen, u.a. auch im Gewerbebereich, geschuldet.

Grafik 2: Bilanzsumme, Verbindlichkeiten und Eigenkapital



Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung sind von 35.647 € 2017 geringfügig auf 36.587 € im Jahr 2018 gestiegen. Zwei Wohnungen, für die über einen längeren Zeitraum keine Miete mehr gezahlt wurde (ein Todesfall und eine spontane Wohnungsaufgabe), wurden inzwischen geräumt und wieder vermietet. Insgesamt kann man die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter weiterhin als sehr gut bezeichnen.

### Stellung am Markt

Die Situation am Berliner Wohnungsmarkt ist inzwischen als alarmierend zu bezeichnen. Wohnungssuchende finden kaum noch Bezahlbares und wenden sich oft verzweifelt an die Genossenschaften, die jedoch keine weiteren Wachstumsmöglichkeiten haben. Im Effekt wird die Liste der Wartenden immer länger, während sich in den Haushalten der Genossenschaft mehr und mehr Personen drängen, da der Wechsel in eine größere Wohnung nur selten möglich ist.

Immerhin erreichte die Genossenschaft im vergangenen Jahr ein paar Wohnungstausche und wird ihre Anstrengungen, Tauschpartner zu vermitteln, weiter verstärken. Tatsächliche Optionen für neue Projekte haben sich 2018 hingegen nicht aufgetan. Das Projekt auf Friedhofsflächen in Weißensee, das in Gemeinschaft mit vier weiteren Genossenschaften entwickelt werden soll, wurde zwar weitergeführt, ist aber trotz erheblicher Anstrengungen noch keinen wesentlichen Schritt vorangekommen. Weder konnte sich der Friedhofsverband als Eigentümer auf einen konkreten Kaufpreis festlegen, noch haben Bezirk und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die erforderlichen Maßnahmen für die Erteilung von Baurecht eingeleitet.

Um dennoch die Voraussetzungen für Genossenschaften, zu bauen oder Immobilien zu erwerben, zu verbessern, engagierte sich der Vorstand auch 2018 intensiv im Bündnis Jun-

ger Genossenschaften, um auf politischer Ebene eine stärkere Unterstützung für genossenschaftliches Bauen zu erreichen. Leider bisher ohne konkreten Erfolg.

## **3. Baumaßnahmen und Investitionen**

### Baumaßnahmen

Umso erfreulicher ist, dass das Bauvorhaben Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde mit voller Kraft umgesetzt werden kann. 2018 wurde die Planung abgeschlossen, die Baugenehmigungen erteilt und mit dem Bau begonnen. In dem zu sanierenden Altbau entstehen 10 Wohnungen, in den drei Neubauten auf demselben Grundstück weitere 11 Wohnungen. Mit den zukünftigen Bewohner\*innen, die bereits alle Mitglied der Genossenschaft wurden, wurden Reservierungsvereinbarungen für ihre Wohnungen abgeschlossen. Zu dem Projekt gehört der ehemalige Tanzsaal des Ortes, der wiederbelebt und in der Regie der Hausgruppe neuen Nutzungen zugeführt wird.

Das Projekt wurde den Dorfbewohner\*innen vor Ort vorgestellt. Der gemeinschaftliche Ansatz des Projektes soll explizit die vorhandene Dorfbewohnerschaft mit einbeziehen. Mit der Gruppe der zukünftigen Bewohner\*innen laufen Gespräche zur Organisation und Nutzung der Gemeinschaftsflächen, des Gartens und des Saals.

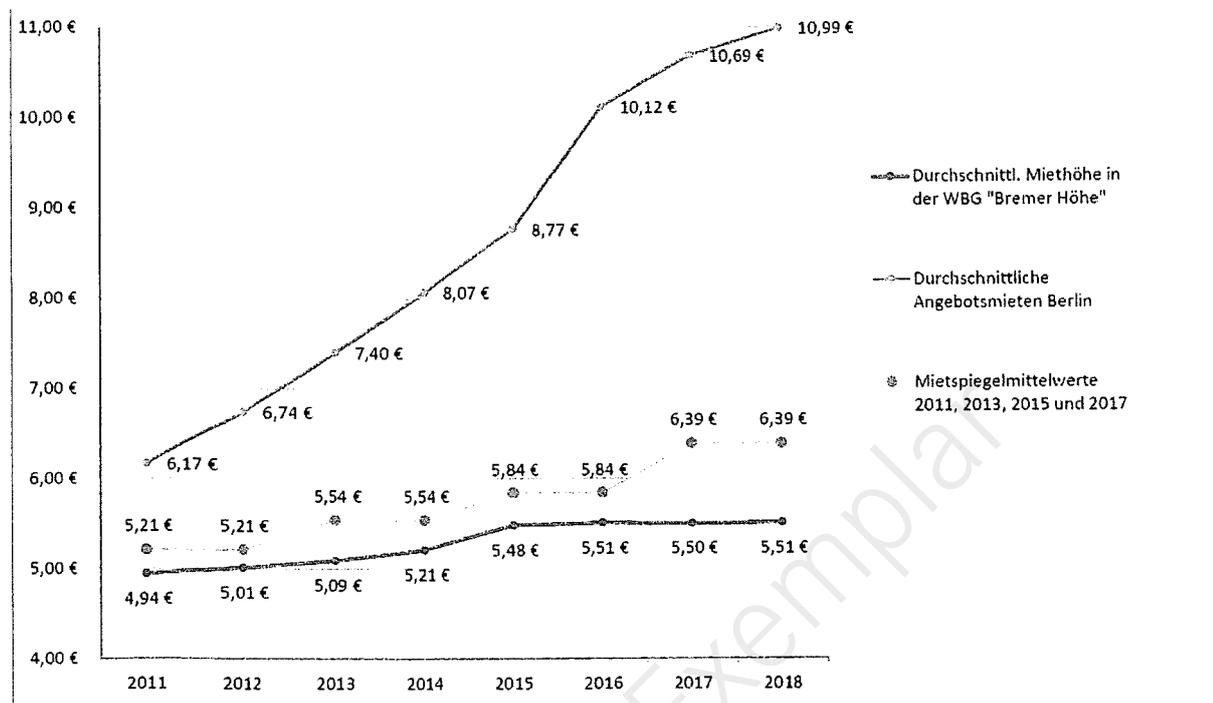
Das Bauvorhaben wird voraussichtlich 7,25 Mio € kosten. Mit der Fertigstellung wird Anfang 2020 gerechnet.

### Investitionsplanung

Neben dem Bauvorhaben Gemeinschaftshaus und den regulären Instandhaltungsaufwendungen sind 2019 keine größeren Baumaßnahmen vorgesehen. Wenn das Projekt Gemeinschaftshaus wie geplant verläuft, werden Ende 2019 erste Gespräche zur Sanierung der verbliebenen noch unsanierten Wohnhäuser in Hobrechtsfelde beginnen.

Die Planung für das Gemeinschaftsprojekt in Weißensee wird ggf. weiter vorangetrieben, sollten sich innerhalb der nächsten zwei, drei Monate die wesentlichen Knotenpunkte

(Kaufpreis, nicht hinreichende Förderung, Forderungen im Rahmen des Berliner Modells) lösen lassen.



Grafik 3: Entwicklung Miethöhen in der Genossenschaft

#### 4. Bewirtschaftung und Betrieb

##### Mientwicklung

2018 blieben die Bestandsmieten stabil. Lediglich bei Neuvermietungen wurden höhere Mieten vereinbart, die allerdings bis Ende 2018 nicht über 6,30 € hinausgehen und damit noch deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Im Sommer 2019 steht gemäß der Mietentwicklungsstrategie, die alle vier Jahre moderate Erhöhungsschritte vorsieht, wieder eine Erhöhung auch der Bestandsmieten an. Die Mieterhöhungen werden voraussichtlich Anfang September oder Oktober wirksam werden. Über alle Bestände gerechnet wird eine Erhöhung von rund 6 % angestrebt. Zum Vergleich: Die Lebenshaltungskosten sind seit 2015 um 5,3 % gestiegen, die Baukosten sogar um 13,4 %.

##### Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung fielen 2018 mit 256.855 € deutlich höher als im Vorjahr aus. Neben den laufenden, kontinuierlichen Instandhaltungen kam die Sanierung einer maroden Kellerdecke, die vor allem die darüber liegende Wohnung betraf, hinzu. Zudem stiegen die durchschnittlichen Kosten bei der Übergabe von Wohnungen. Es macht sich bemerkbar, dass die Modernisierung in manchen Beständen der Genossenschaft bereits knapp 20 Jahre her ist, weshalb bei Wohnungswechseln häufig größere Reparaturen wie die Erneuerung von Sanitärgegenständen etc. anfallen.

Ab 2019 werden weitere größere Instandhaltungsmaßnahmen begonnen. So werden wir jedes Jahr mehrere Treppenhäuser sanieren und abschnittsweise Fenster und Haustüren reparieren. Um den Instandhaltungszustand aller Objekte weiterhin auf einem guten Ni-

veau zu halten, erwarten wir in den nächsten Jahren einen stetig wachsenden Aufwand.

### Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter\*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2018 280.829 € und damit etwa 15.000 € mehr als im Vorjahr. Den größten Anteil an den Personalkostensteigerungen machen die zum 01.01.2018 erfolgten überdurchschnittlichen Gehaltserhöhungen für die Mitarbeiter\*innen aus, die auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden, bis die Einkommen in etwa der Gehaltsstruktur des Tarifs der Wohnungswirtschaft entsprechen.

Zum 31.12.2018 verfügte die Genossenschaft über folgende Beschäftigungsverhältnisse:

- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Sekretärin, eine Hausverwalterin und eine Buchhalterin, jeweils in Teilzeit mit 24 bis 37 Wochenarbeitsstunden,
- ein Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten in Halbzeit.
- sechs geringfügig Beschäftigte für Reinigungsarbeiten, Übergaben der Gästewohnung, Gartenpflege und den Winterdienst in Hobrechtsfelde.

Das Arbeitsverhältnis mit dem Hausmeister in den Prenzlauer Berger Beständen wurde einvernehmlich zum 31.08.2018 beendet. Die Leistungen wurden von der Hausmeisterfirma eines Genossenschaftsmitglieds übernommen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2018 3.398 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2018 inklusive der Aufwendungen für das Personal insgesamt ca. 365.632 € und damit rund 17.000 € mehr als im Vorjahr. Bezogen auf die 697 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG

„Bremer Höhe“ eG sind dies rund 525 € pro Einheit und damit ca. 25 € mehr als im Vorjahr. Schätzungsweise rund 100 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung, die Repräsentation nach außen oder die Ausgestaltung des Sommerfestes.

### Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2018 mit rund 1,28 Mio. € mit ca. 82.000 € deutlich unter denen von 2017. Die niedrigeren Kosten sind vor allem Einsparungen bei der Erzeugung von Wärme durch die neu abgeschlossenen Verträge mit der Berliner Energieagentur zu verdanken. Die durchschnittlichen Betriebskosten (über alle Bestände gerechnet) lagen 2018 mit 1,94 € pro Monat und Quadratmeter erneut unter dem Ergebnis des Vorjahres (2,07 €/m<sup>2</sup>), und noch viel deutlicher unter dem Berliner Durchschnitt, der bereits 2015 bei ca. 3,25 €/m<sup>2</sup> lag ([www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen)).

Allerdings ist ab 2019 aufgrund steigender Preise für Gas und Strom wieder mit einem Anstieg der Betriebskosten zu rechnen.

### **5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien**

Die ordentliche Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr wurde satzungsgemäß einberufen und ebenso durchgeführt.

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 Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt ausgesprochen gut.

### **6. Genossenschaftliches Miteinander**

Auch 2018 pflegte die Genossenschaft das gute Zusammenleben und gemeinschaftliche

Aktivitäten ihrer Mitglieder. Das Sommerstraßenfest war wieder ein großer Erfolg. Im Gemeinschaftsraum wurden regelmäßige Veranstaltungen wie der Handarbeitstreff und der „Höhlenflohmarkt“ fortgeführt. Zudem gibt es seit Jahresende eine neue Filmreihe. Viele Mitglieder engagieren sich bei der gemeinsamen Pflege der Höfe und Gärten, für die Bienen, bei der Verkehrs-AG oder in den anderen Gremien der Genossenschaft.

Mit den alten und neuen Bewohner\*innen in Hobrechtsfelde wurde das Projekt Gemeinschaftshaus in mehreren konstruktiven Treffen besprochen und über Möglichkeiten, die gemeinschaftlichen Nutzungen zu organisieren, diskutiert.

Die Schlichtungskommission der Genossenschaft überarbeitete in den vergangenen Monaten die Schlichtungsordnung und wird diese der Mitgliederversammlung zur Diskussion und zum Beschluss vorlegen.

Ebenso haben sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den Mitgliedern, die in den Solidarfonds einzahlen, über eine intensivere Bewerbung dieser Option verständigt, um bei zukünftigen Bauvorhaben tatsächlich eine oder mehrere Wohnungen für Geringverdiener subventionieren zu können. In den 2014 ins Leben gerufenen freiwilligen Solidarfonds haben im Jahr 2018 17 Mitglieder insgesamt 3.151 € eingezahlt. Über die Jahre kumuliert sowie inkl. einer größeren Spende enthielt der Fonds zum Jahresende 2018 17.996 €.

Mit der Vermietung von Gewerberäumen an die Mieterberatung Prenzlauer Berg wurde die Zusammenarbeit mit der Gesellschaft, die für die Ausübung der Belegrechte des Bezirks zuständig ist, noch weiter verbessert.

## 7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Die Genossenschaft verhandelt erneut mit der Berliner Stadtgüter Gesellschaft über den Kauf einer angrenzenden Grünfläche neben dem Grundstück des Gemeinschaftshauses,

um die dortige Zugangssituation zu verbessern.

Nach Beendigung des Geschäftsjahres gab es darüber hinaus keine Ereignisse, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft hätten.

## 8. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

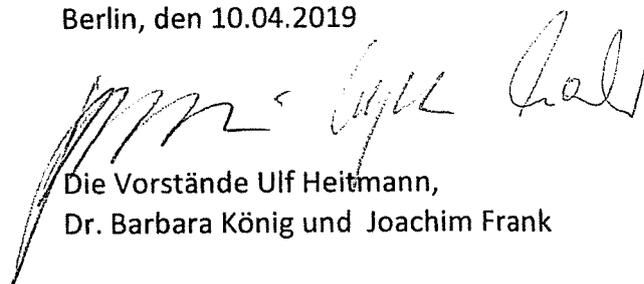
Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist weiterhin als stabil zu bezeichnen. Das gute Ertragsniveau versetzt die Genossenschaft dauerhaft in eine handlungsfähige Lage. Das laufende Bauvorhaben in Hobrechtsfelde verläuft nach Plan, mit schwerwiegenden Kostensteigerungen ist nicht zu rechnen. Durch die günstige Prolongation des Erwerbsdarlehens für die Bremer Höhe in Höhe von rund 8,5 Mio. € wurde die langfristige Wirtschaftlichkeit erneut verbessert. Weitere Prolongationen stehen in den nächsten Jahren an, die sich bei anhaltend niedrigem Zinsniveau weiterhin positiv auf das Verhältnis von Kapitaldienst zu Ertrag auswirken werden.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2018 jederzeit gegeben und kann auch für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Wesentliche 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, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft bedanken.

Berlin, den 10.04.2019



Die Vorstände Ulf Heitmann,  
Dr. Barbara König und Joachim Frank

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

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 27.02.2012
Registergericht:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Satzung:	vom 27.01.2000, letzte Änderung 20.06.2011
Gegenstand der Genossenschaft:	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Geschäftsanteil:	€ 511,29
Pflichtbeteiligung:	€ 1.022,58, bei Wohnungsüberlassung € 5.112,90
Eintrittsgeld:	€ 100,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt
Nachschusspflicht:	ausgeschlossen

Kündigungsfrist: zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2018: 752

gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2018: 8.739 (= T€ 4.468)

## 2. Organe der Genossenschaft

Vorstand: Dr. Barbara König (hauptamtlich)

Ulf Heitmann (hauptamtlich)

Joachim Frank (nebenamtlich)

Aufsichtsrat: Andreas Bachmann Vorsitzender

Dr. Andreas Bossmann stellvertretender Vorsitzender

Marion Gießke Schriftführerin

Mandy Cyriax

Uwe Harberts

Klaus Mindrup

Stefan Tschöpe

Ute Zecke

Robin Jahnke

Mitgliederversammlung:

27.06.2018:

- Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat
- Regularien zum Jahresabschluss 31.12.2017
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wiederwahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern
- Vorstandsermächtigender Vorratsbeschluss über die Beteiligung der Genossenschaft an einer GmbH mit dem Zweck des Erwerbs von Bauland

### **3. Steuerliche Verhältnisse**

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig

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

Veranlagungen: bis einschließlich 2017

Außenprüfungen: keine

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

#### 1. Geltungsbereich

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

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

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

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

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

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

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

#### 9. Haftung

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

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

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

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

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

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



Boxhagener Straße 76,78  
10245 Berlin

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

[pkmg@pruefungsverband.de](mailto:pkmg@pruefungsverband.de)  
[www.pruefungsverband.de](http://www.pruefungsverband.de)

digitales Exemplar