

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

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

Abkürzungsverzeichnis

ANBest-P	Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DRS	Deutsche Rechnungslegung Standards
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewStG	Gewerbesteuergesetz
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.

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 lageberichtsforenden Bestandteil nicht geprüft haben.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

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

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

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

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

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

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

3. Aufgliederungen und Erläuterungen wesentlicher Posten des Jahresabschlusses

a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

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

Der Posten der unbebauten Grundstücke beinhaltet die Liegenschaft der Wagenburg in der Rigaer 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 TEUR	31.12.2023 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.200	52.089
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>1.849</u>	<u>2.055</u>
	<u>53.049</u>	<u>54.144</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 valuiert. Das Darlehen dient dem Erwerb des Wohngebäudes Choriner Straße 12 in Berlin.

	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern TEUR
Stand 01.01.2024	52.089	2.055
Neuaufnahmen	650	646
Tilgungen	-1.539	-852
Abgrenzung Dezemberrate	0	0
Stand 31.12.2024	<u>51.200</u>	<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	%	TEUR
Sachanlagen	69.134	93	69.253	94	-119
Finanzanlagen	<u>24</u>	<u>0</u>	<u>24</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristig gebundenes Vermögen	<u>69.158</u>	<u>93</u>	<u>69.277</u>	<u>94</u>	<u>-119</u>
Vorräte	1.750	3	1.802	2	-52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	<u>64</u>	<u>0</u>	<u>74</u>	<u>0</u>	<u>-10</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen	<u>1.814</u>	<u>3</u>	<u>1.876</u>	<u>2</u>	<u>-62</u>
Liquide Mittel	<u>3.077</u>	<u>4</u>	<u>2.584</u>	<u>4</u>	<u>493</u>
	<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	%	TEUR
Eigenkapital	<u>16.913</u>	<u>23</u>	<u>15.587</u>	<u>21</u>	<u>1.326</u>
Sonderposten Investitionszuschuss	1.289	2	1.324	2	-35
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	<u>52.999</u>	<u>72</u>	<u>54.094</u>	<u>73</u>	<u>-1.095</u>
Langfristiges Fremdkapital	<u>54.291</u>	<u>74</u>	<u>55.421</u>	<u>75</u>	<u>-1.130</u>
Mittelfristiges Fremdkapital	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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	<u>2.662</u>	<u>4</u>	<u>2.625</u>	<u>4</u>	<u>37</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>2.845</u>	<u>3</u>	<u>2.729</u>	<u>4</u>	<u>116</u>
	<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:

	TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR
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	<u>2.534</u>		<u>2.389</u>
= 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		<u>-50</u>	<u>-50</u>
		<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	%	TEUR
Umsatzerlöse	6.474		6.278		196
Bestandsveränderung	-53		100		-153
Sonstige betriebliche Erträge	<u>42</u>		<u>69</u>		<u>-27</u>
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	<u>-124</u>	<u>-2</u>	<u>-115</u>	<u>-2</u>	<u>-9</u>
Betriebsaufwand	<u>-4.332</u>	<u>-67</u>	<u>-4.661</u>	<u>-72</u>	<u>329</u>
Betriebsergebnis	2.131	33	1.786	28	345
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-631</u>		<u>-701</u>		<u>70</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.500		1.085		415
Ertragsteuern	<u>-244</u>		<u>-175</u>		<u>-69</u>
Jahresergebnis	<u><u>1.256</u></u>		<u><u>910</u></u>		<u><u>346</u></u>

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	—	<u>1</u>	—	<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. Durch die Vermietung an einen Verein als Generalmieter wird das Objekt als eine Gewerbeeinheit geführt. 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, sanierungs-

bedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betrugen 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 Auskunft- und Offenlegungspflichten sowie Mitwirkungspflichten im Zusammenhang mit Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen bei geförderten Wohnhäusern.

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

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

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

3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

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

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 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 -

Anlagen

Bilanz

AKTIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	4,00			0
		4,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.689.553,64			64.084
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.497.359,29			3.572
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	339.380,33			339
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.395,00			70
5. Anlagen im Bau	2.398.448,50			1.120
6. Bauvorbereitungskosten	142.472,72			68
7. Geleistete Anzahlungen	0,00			0
		69.133.609,48		69.253
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	23.950,00			24
		23.950,00		24
		69.157.563,48		69.277
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.749.622,56			1.802
		1.749.622,56		1.802
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	23.659,32			31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	40.837,24			43
		64.496,56		74
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.077.492,08			2.584
		3.077.492,08		2.584
		4.891.611,20		4.460
C. Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	0
		74.049.174,68		73.737

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G. | Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.338,70			5
– der verbleibenden Mitglieder	7.102.127,06			7.031
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.556,45			24
		7.120.022,21		7.060
II. Kapitalrücklage		201.067,90		190
III. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.581.108,60			5.246
2. Andere Ergebnismrücklagen	1.500.000,00			1.000
		7.081.108,60		6.246
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	2.089.759,42			1.919
2. Jahresüberschuss	1.255.858,06			910
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./. 334.561,75			./. 283
4. Einstell. in andere Ergebnismrücklagen	./. 500.000,00			./. 456
		2.511.055,73		2.090
Summe Eigenkapital			16.913.254,44	15.586
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.288.947,92			1.324
		1.288.947,92		1.324
			1.288.947,92	1.324
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	92.258,54			14
2. Sonstige Rückstellungen	44.423,75			43
		136.682,29		57
			136.682,29	57
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	51.200.078,39			52.089
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	1.848.500,32			2.055
3. Erhaltene Anzahlungen	1.912.726,33			2.022
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	352.951,63			317
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.066,15			60
5. Sonstige Verbindlichkeiten	254.282,94			179
		55.668.605,76		56.722
			55.668.605,76	56.722
E. Rechnungsabgrenzungsposten			41.684,27	48
			74.049.174,68	73.737

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2024 in Euro	2023 in Euro
1. Umsatzerlöse	6.474.012,37	6.277.554,44
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	./ 52.765,46	99.722,59
3. Sonstige betriebliche Erträge	42.247,95	68.839,82
4. Gesamtleistung	6.463.494,86	6.446.116,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Bewirtschaftungstätigkeit	./ 2.236.382,18	./ 2.594.042,70
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 324.805,34	./ 309.900,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 67.061,08	./ 66.441,24
– davon für Altersversorgung Euro 6.270,00 (Vorjahr: Euro 6.000,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.580.040,36	./ 1.575.622,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 124.093,86	./ 114.494,20
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	7.480,27	5.810,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.472,12	11.326,77
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 682.829,56	./ 718.454,38
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 244.376,81	./ 174.748,12
13. Ergebnis nach Steuern	1.255.858,06	909.549,96
14. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	1.255.858,06	909.549,96
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.089.759,42	1.919.517,78
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 334.561,75	./ 282.906,77
17. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	./ 500.000,00	./ 456.401,55
18. Bilanzgewinn	2.511.055,73	2.089.759,42

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

3. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse enthält Zuschüsse des Landes Berlin ursprünglich in Höhe von Euro 1.398.000,00 für den Erwerb von zwei Bestandsgebäuden in 2021. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt rätierlich über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren.

4. 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.

5. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:	Euro
bis 1 Jahr:	4.398.557,50 € (Vorjahr: 4.864.802,40 €)
über 1 Jahr:	51.270.048,26 € (Vorjahr: 51.857.279,68 €)
davon über 5 Jahre:	43.434.437,09 € (Vorjahr: 44.946.103,79 €)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 51.200.078,39 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 100.000,00 durch Grundschulden gesichert.

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

Verbindlichkeiten aus Mietausfallrisiko sowie Kautionen wurden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 3.703,79 (Vorjahr: Euro 3.871,12).

6. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2024 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

8. Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat der Generalversammlung vor, das erzielte Jahresergebnis in Höhe von Euro 334.561,75 der gesetzlichen Rücklage

gemäß Satzung und einen Teilbetrag in Höhe von Euro 500.000,00 den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen. Der darüber hinaus gehende Betrag in Höhe von Euro 421.296,31 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

III. Sonstige Angaben

- 1. Die Zahl der in 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 7 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 2 Arbeitsverhältnisse mit geringfügig Beschäftigten.
- 2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1. 1. 2024	938	7.030.946,76
Zugang 2024	9	
Übertragungen	- 4	
Abgang durch Tod 2024	- 4	
Mitglieder zum 31. 12. 2024	939	7.120.022,21
davon Abgänge zum 31. 12. 2024	- 3	17.895,15
verbleibende Mitglieder zum 31. 12. 2024	936	7.102.127,06

Von den Mitgliedern zum 31.12.2024 wurden insgesamt Euro 7.120.022,21 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 59.931,92 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 281.411,83 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.401.434,04. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

- 3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin
- 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 Stefan Tschöpe (Dipl.- Geograf), (Vorsitzender des Aufsichtsrates)
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar-Ing.)
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)
Herr Cornelius Bechtler (Kaufmann)
Frau Sandra Wiegand-Landgraf (Dipl.- Betriebswirtin)
Frau Julia Thimm (Philosophin) (bis 18. 6. 2024)
Herr Heino Giermann (Journalist)
Herr Conrad Menzel (Texter & Konzepter)
Frau Bärbel Bock (Verwalterin)
Herr Emanuel Basten-Stahlmann (Geschäftsführer) (ab 18. 6. 2024)
- 6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 31. März 2025
Vorstand


Ulf Heitmann


Dr. Barbara König


Joachim Frank

IV. Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeit		Insgesamt	bis zu 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		51.200.078,39	1.571.740,45
	Vorjahr	52.089.281,96	1.515.402,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.848.500,32	206.790,00
	Vorjahr	2.055.290,32	771.890,00
Erhaltene Anzahlungen		1.912.726,33	1.912.726,33
	Vorjahr	2.021.710,10	2.021.710,10
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		352.951,63	352.951,63
	Vorjahr	316.800,32	316.800,32
Verbindlichkeiten L / L		100.066,15	100.066,15
	Vorjahr	60.419,01	60.419,01
Sonstige Verbindlichkeiten		254.282,94	254.282,94
	Vorjahr	178.580,37	178.580,37
Gesamtsumme		55.668.605,76	4.398.557,50
	Vorjahr	56.722.082,08	4.864.802,40

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.912.726,33 (Vorjahr: Euro 2.021.710,10) ausgewiesen.

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
49.628.337,94	43.137.937,09	51.200.078,39	Grundpfandrecht / Mieten
50.573.879,36	44.649.603,79	52.089.281,96	
1.641.710,32	296.500,00	100.000,00	Grundschild
1.283.400,32	296.500,00	200.000,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
51.270.048,26	43.434.437,09	51.300.078,39	
51.857.279,68	44.946.103,79	52.289.281,96	

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens
2. Wirtschaftsbericht
 - 2.1 Rahmenbedingungen
 - 2.2 Geschäftsverlauf, Erfüllung des Satzungszwecks
 - 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens Ertragslage / Vermögenslage / Finanzlage
 - 2.4 Nutzungsentgelt- und Mitgliederentwicklung
3. Risiko- und Chancenbericht
 - 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung
 - 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung
4. Prognosebericht
5. Genossenschaftsleben

konnten wie geplant und sich deshalb in die nächsten Jahre hineinziehen werden. Der guten wirtschaftlichen Lage und lebendigen Mitgliederbeteiligung in unserer Genossenschaft tut dies jedoch keinen Abbruch.

Den anstehenden Herausforderungen entspricht die vorausschauende Entwicklung der Mieterträge, die einerseits für alle Mitglieder leistbar bleiben, andererseits notwendig sind, um den Förderzweck der Genossenschaft – gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung für die Mitglieder – auch in Zukunft erfüllen zu können. Das positive Jahresergebnis 2024 in Höhe von 1.256 Te bietet eine gute Voraussetzung dafür.

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Berlin Prenzlauer Berg verfügt über 765 eigene Wohnungen und 41 Gewerbeeinheiten an 12 Standorten in Berlin und Umgebung. Die vermietete Wohn- und Gewerbefläche beträgt insgesamt 64.242 m². Diese Zahlen sind 2024 gleichgeblieben. Unsere Wohnungen werden bei der Neuvergabe ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen, gute Nachbarschaften pflegen und durch ihre Beteiligung zum Erfolg des gemeinsamen Unternehmens beitragen. Mit Mieten ganz überwiegend und teils erheblich unter den Mietspiegelmittelwerten, der Bewahrung einiger Nischenprojekte auf dem Wohnungsmarkt sowie einer an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientierten Vergabe kommen wir unserem Satzungszweck umfassend nach.

Zusammenfassende Vorbemerkungen

Ähnlich wie die beiden Jahre zuvor war das Jahr 2024 für unsere Genossenschaft einerseits durch eine stabile Ertragssituation und eine routinierte Bewältigung der anfallenden Verwaltungs- und Instandhaltungsaufgaben geprägt, andererseits von durch die allgemeinen Krisen stark beeinträchtigte Baustellen. Dies spiegelt sich in den Jahresergebnissen wider, die zeigen, dass bei anhaltend guten Umsätzen die Ausgaben vor allem im Baubereich nicht in dem Umfang realisiert werden

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Berlin und im angrenzenden Umland ist weiterhin sehr angespannt, die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Zudem wächst Berlin seit Jahren kontinuierlich. Vor allem der Bedarf an günstigen Wohnungen, insbesondere für größere Haushalte ist immens. Zugleich sind die Bedingungen für das Bauen anhaltend schwierig. Zwar sind die Lieferengpässe und die Energiekrise auf dem Bauparkt gegenüber 2022 und 2023 etwas abgeschwächt, aber die Preisentwicklung ist immer noch steigend. Auch der Fachkräftemangel wirkt sich stark verzögernd auf Bauvorhaben aus. Das Zinsniveau ist zwar nicht weiter gestiegen, aber immer noch auf einem Niveau, auf dem Finanzierungen von Projekten schwierig darzustellen sind. Insgesamt sind die Kosten für Bauen und Instandhaltung sehr hoch und besonders im Neubau nicht mehr über günstige Mieten zu finanzieren. Der hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum stehen die großen Herausforderungen gegenüber, den Gebäudebestand nach und nach klimaneutral umzubauen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2021	Ist 2022	Ist 2024	Ist 2024	Plan 2025
	T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	4.170	4.517	4.644	4.819	4.885
Instandhaltung	562	667	748	451	800
Zinsaufwendungen	687	752	719	683	703
Jahresüberschuss	890	817	910	1.256	720

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen **Planzahlen** haben sich größere Abweichungen nur im Bereich Instandhaltung ergeben, in dem die Aufwendungen mit rund 451 T€ deutlich weniger als im Vorjahr (748 T€) betrugen.

Das hängt damit zusammen, dass zugleich 1,47 Mio. € für geplante aktivierungspflichtige Sanierungen und Umbauten aufgewendet wurden. Die Sanierung und Umbaumaßnahmen auf beiden laufenden Baustellen, der Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und der Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche bei Berlin konnten leider noch nicht, wie ursprünglich geplant, in 2024 fertiggestellt werden. Verzögerungen gab es aufgrund auftauchender verdeckter Mängel, Lieferschwierigkeiten und Planungsverzögerungen. Die Remise in der Dieffenbachstraße konnte im November 2024 vermietet werden, die Fertigstellungen in beiden Vorhaben sind für 2025 geplant.

Die **Mieten** wurden 2024 nur in Einzelfällen und im Gewerbebereich erhöht, die Umsätze aus den Kaltmieten wuchsen gegenüber dem Vorjahr (4.644 T€) auf 4.819 T€.

2024 wuchs die Zahl der sanierungsbedingten **Leerstände**, die durch das geplante Freiziehen von Wohnungen, die instandgesetzt und modernisiert werden sollen, entstehen. Zum Jahresende 2024 ist die Leerstandsquote in den Wohnungen deshalb von 0,79 % im Vorjahr auf 2,13 % gestiegen. Regulär freiwerdende Wohnungen werden jedoch in der Regel sofort wiedervermietet und auch bei den Gewerberäumen gibt es keinen Leerstand.

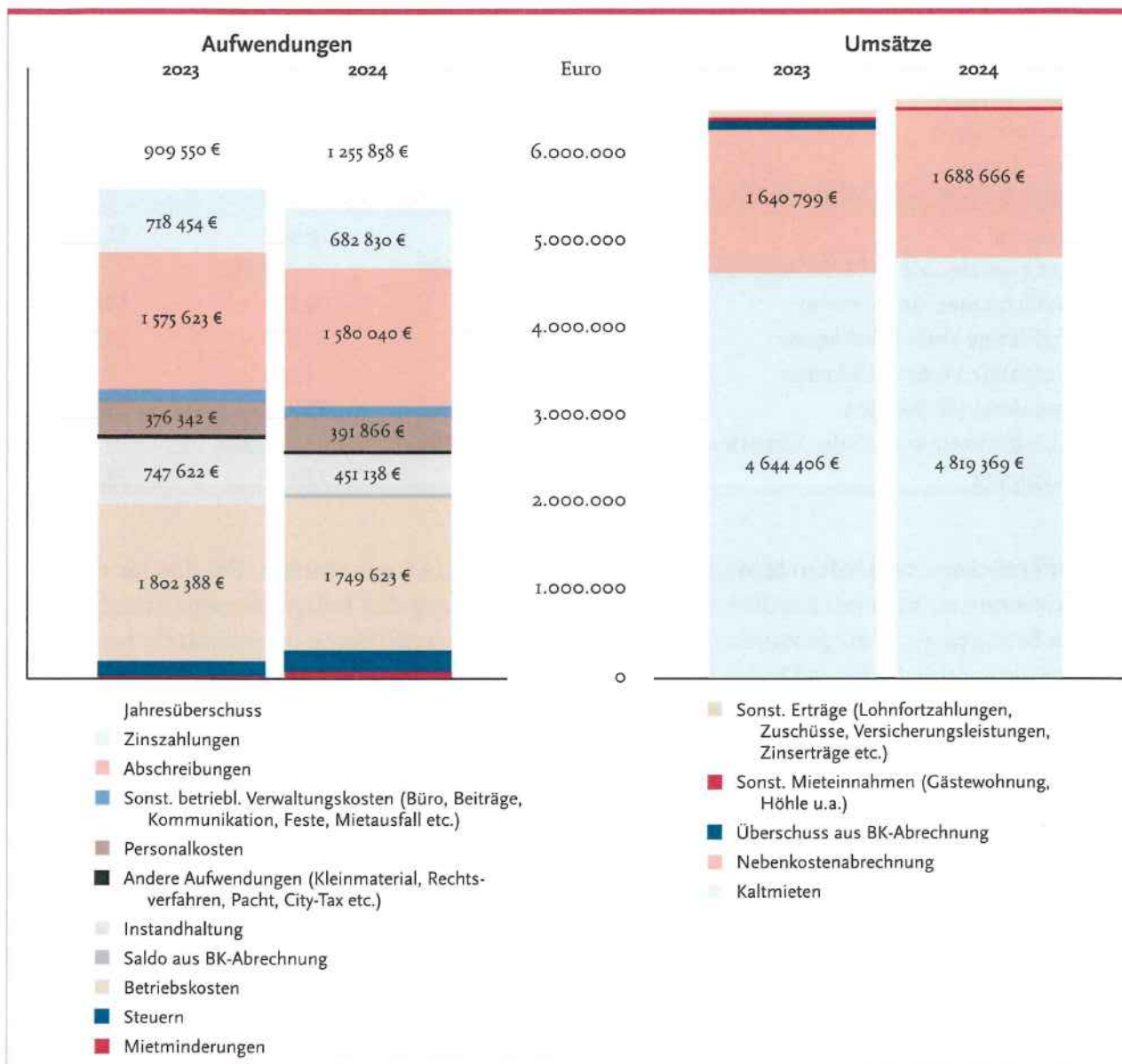
Die **Zinsaufwendungen** waren trotz geringfügiger weiterer Darlehensaufnahmen und der Prolongation eines Darlehens insgesamt im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die **Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft** positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 1.256 T€ ergibt sich aus dem im Folgenden dargestellten Verhältnis von Umsätzen zu Aufwendungen (im Vergleich zum Vorjahr). Der Jahresüberschuss



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2023 / 2024

ist, wie in den Vorjahren, ausschließlich das Ergebnis der Bewirtschaftung von eigenem Immobilienbestand.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. 12. 2024 im Vergleich zu den Vorjahren wie in der folgenden Tabelle auf Seite 10 dar.

Die nur geringe Veränderung des Sach- und Finanzanlagevermögens in Höhe von 69.158 T€ gegenüber 69.277 T€ im Vorjahr liegt daran, dass der Abschreibung in Höhe von 1.580 T€ eine Aktivierung von Baukosten in Höhe von 1.472 T€ sowie geringfügige Zuwächse bei den übrigen Vermögensgegenständen gegenüberstehen.

Das Anlagevermögen umfasst 93,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den 2020/2021er Vorkaufsrechtsfällen nahm um 1,29 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1 % gestiegener Bilanzsumme 24,6 % (Vorjahr 22,9 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir vorrangig darauf, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, den Bauverträgen sowie gegenüber den finanzierenden Banken und

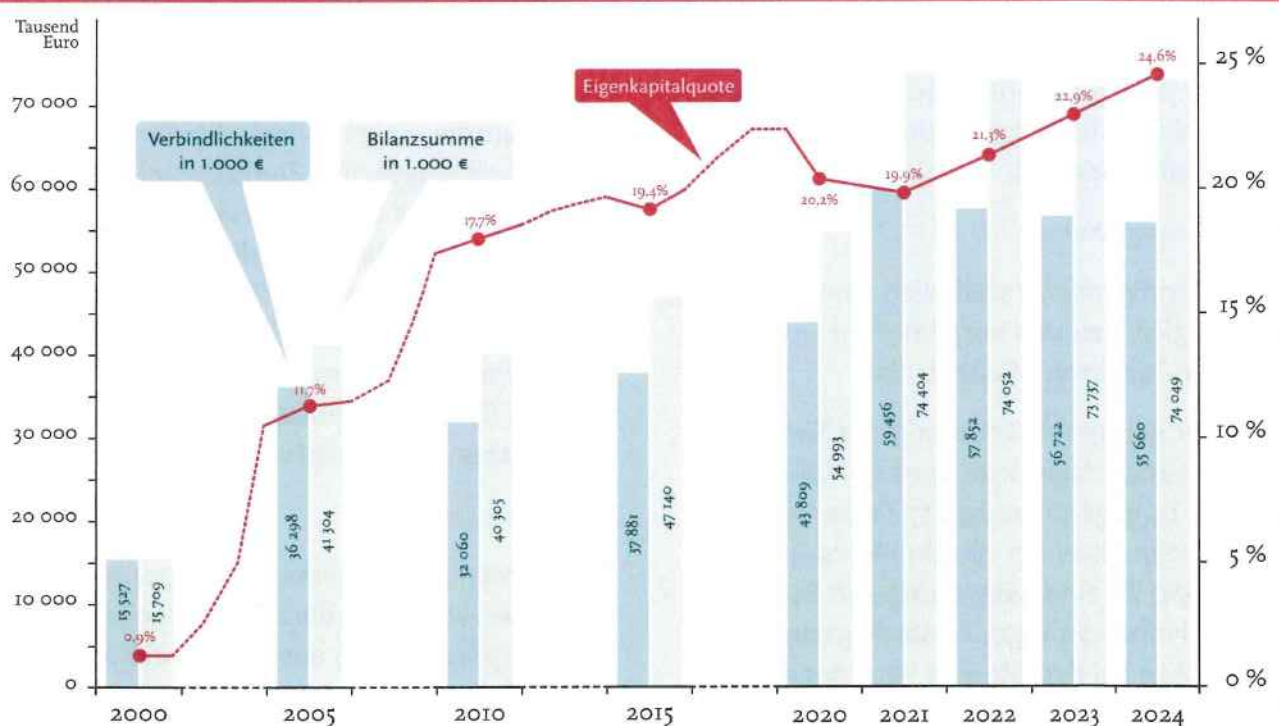
in Tausen Euro (T€)	2022	2023	2024
Mittelverwendung			
Anlagevermögen	69.849	69.277	69.158
Umlaufvermögen	1.765	1.876	1.814
Liquide Mittel	2.437	2.584	3.077
Mittelherkunft			
Eigenkapital	15.755	16.922	18.202
Eigenkapitalquote in % der Bilanzsumme	21,3%	22,9%	24,6%
Verbindlichkeiten (in Summe)	57.852	56.722	55.660
Langfristige Verbindlichkeiten	53.415	51.857	51.270
Kurzfristige verbindlichkeiten	4.437	4.865	4.399
Summe Verbindlichkeiten	57.852	56.722	55.669
Verbindlichkeiten in % der Bilanzsumme	78,1%	76,9%	75,2%
Bilanzsumme	74.052	73.737	74.049

den öffentlichen Haushalten termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Ertragslage so zu gestalten, dass nachhaltig Eigenmittel als Basis für die Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht

in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu gut 30 Jahren. Hinzu kommen rund 1,8 Mio € aus Mitgliedsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 3 und 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Bankdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,26 % nach 1,21 % im Vorjahr, die Tilgungsquote lag 2024 bei 2,98 %. Aus Tages- und Festgeldanlagen der liquiden Mittel resultierten 2024 Zinserträge in Höhe von gut 44 T€.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2024



Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Die liquiden Mittel nahmen 2024 um 493 T€ zu. Für den Umbau des Objekts in der Rahndsdorfer Straße in Schöneiche sowie für die weitere Sanierung der Schönhauser Allee 135/135a wurden aus bereits in den Jahren davor vereinbarten Darlehen insgesamt 650.000 € abgerufen. Dem gegenüber stehen Baukosten von insgesamt 1.472 T€ für die beiden oben genannten Objekte, Bauvorbereitungen sowie die Sanierung zweier kleinerer Objekte in Hobrechtsfelde, die in 2024 aktiviert wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Nutzungsentgelt- und Mitgliederentwicklung

Die **Nutzungsentgelte** für die Wohnungen sind 2024 nur geringfügig gestiegen, sie lagen zum 31.12.2024 durchschnittlich bei 6,35 €/m² gegenüber 6,31 €/m² im Vorjahr. Auch die

Kapitalflussrechnung (vereinfachte Darstellung)	2024	2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.554	2.706
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.409	-756
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.652	-1.805
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	493	145
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.534	2.389
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.027*	2.534*

*(ohne jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten i.H.v. 2024/2023: T€ 50)

Nebenkosten blieben 2024 insbesondere im Berlinweiten Vergleich weiterhin niedrig.

Die **Kapitaldienstquote**, also das Verhältnis von Zins und Tilgung für das Fremdkapital im Verhältnis zur Jahresnettokaltmiete lag 2024 bei 49,6%, wobei die Tilgung beim 2,6-fachen der Zinsaufwendungen lag.

Die **Zahl der Mitglieder** sank 2024 um 2 auf 936, wobei 9 Neuaufnahmen insgesamt 11 Ausgeschiedene durch Kündigung, Tod und Übertragung gegenüberstehen. Aufgrund

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



von Ratenzahlungen auf bereits gezeichnete Anteile ist die Summe der Geschäftsanteile dennoch leicht von 7.031 T€ auf 7.096 T€ gestiegen.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden monatlich in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen für den Zahlungsverkehr und das Kostencontrolling. Unser Risikomanagementsystem wird regelmäßig überprüft und aktualisiert. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht dauerhaft nur ein geringes Leerstandsrisiko. Die Herausforderungen in Bezug auf eine CO₂-neutrale Ausgestaltung der Bestände sind in die mittelfristigen Planungen einbezogen.

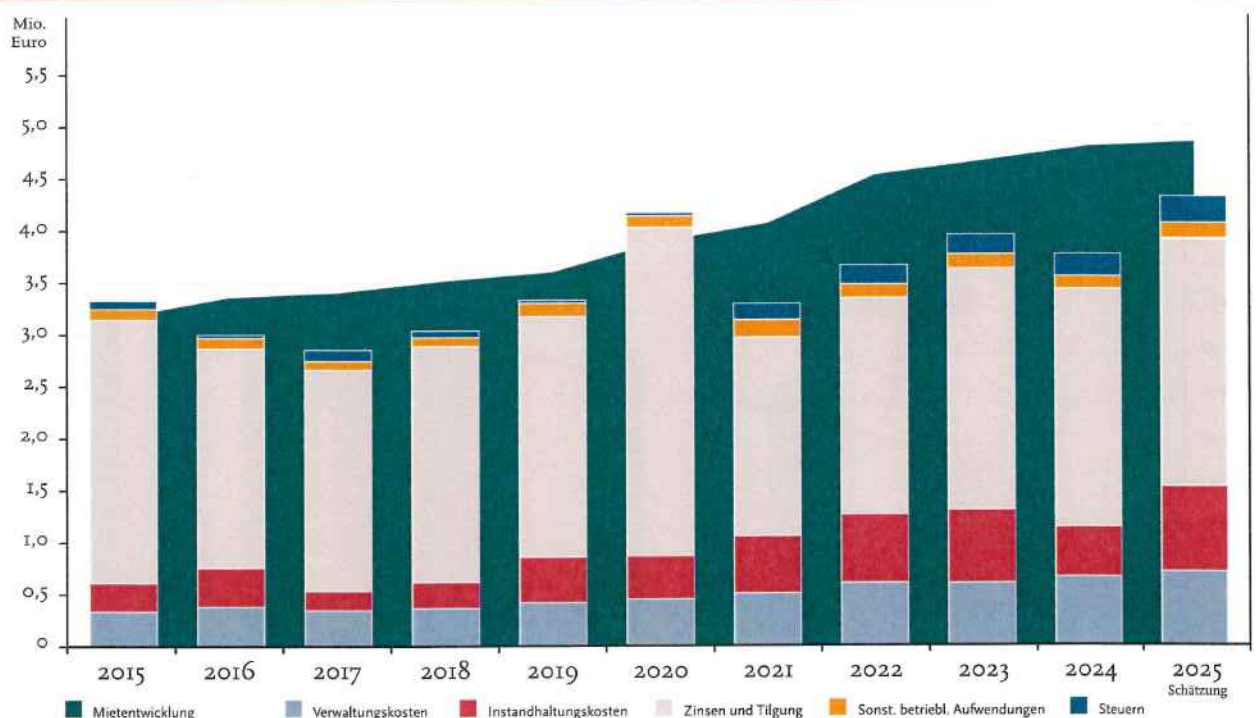
Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender

Kredite. Diese Risiken sind in den Langfristplanungen vorausschauend einkalkuliert. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der breiten Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand vor allem bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und durch ein Projektcontrolling minimiert. Die steigenden Aufwendungen in der Instandhaltung sind in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Der temporär erhöhte Mietausfall aufgrund von sanierungsbedingten Umsetzungen ist einkalkuliert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unterneh-

Entwicklung der Mieteinnahmen vs. größte Ausgabenposten



men auf dem Weg zur Klimaneutralität dar, auch wenn ca. 73 % unserer Einheiten in denkmalgeschützten Häusern liegen und somit teilweise ausgenommen sind. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Die Interessen der Mitglieder müssen hier ausbalanciert werden. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten. Weitere Chancen sehen wir bei der sukzessiven energetischen Optimierung der Bestände. An uns herangetragene Erwerbs- oder Entwicklungsvorhaben werden geprüft, allerdings unter der Prämisse, dass die geplanten Sanierungsvorhaben der bestehenden Objekte uneingeschränkt durchgeführt werden können. Wohnungs- oder Immobilienverkäufe sind nicht geplant und durch die von unseren Mitgliedern beschlossenen Grundsätze ausgeschlossen. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen und begleiteten Mitgliederaktivitäten werden auch in den kommenden Jahren das Leben in der Genossenschaft unterstützen und gute Nachbarschaftsstrukturen fördern.

Die Genossenschaft plant weiterhin zusammen mit anderen Genossenschaften die Entwicklung eines zeitgemäßen digitalen Kommunikationsangebots für die Mitglieder. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden. Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit strukturellem Leerstand zu rechnen. Die Genossenschaft wird sich in den kommenden Jahren auf die Modernisierung der Bestände und Maßnahmen hin zur Klimaneutralität konzentrieren. Die Investitionen in den Bestand werden dementsprechend ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen nicht geplant. Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von ca. 720 T€ erwartet.

Damit wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter gestärkt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen für die Fertigstellung der Sanierung des Hauses Diefenbachstraße 69 in 10967 Berlin-Kreuzberg in Höhe von 580 T€ sowie für die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in der Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche bei Berlin 550 T€ vorgesehen. Die Sanierung des Hauses Schönhauser Allee 135 mit einem Gesamtvolumen von ca. 8 Mio. € wird voraussichtlich ebenfalls 2025 gestartet.

Durch den Beschluss, den erwachsenen Kindern von Mitgliedern den Beitritt zur Genossenschaft zu gewähren, wird die Eigenkapitalsituation ab 2025 noch weiter verbessert.

5. Genossenschaftsleben (nicht prüfungsrelevante Bestandteile)

Bei der gut besuchten Mitgliederversammlung im Juni 2024 wurden u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 sowie die Entlastungen der Gremien für 2023 beschlossen. Zudem wurde mit Emanuel Basten-Stahlmann ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser besteht aktuell aus vier weiblichen und fünf männlichen Mitgliedern.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2024 regelmäßig statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden und seine Stellvertreterin über die laufenden

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

Zudem gab es diverse genossenschaftliche Aktivitäten: Neben dem Sommerfest im Juli fanden auch Aktivitäten wie die Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und mehrere Hofeinsätze unter Beteiligung vieler Mitglieder statt. Der durch Mitglieder angelegte naturnahe Vorgarten vor der Schönhäuser Allee 59 wurde durch den NaBu e.V. ausgezeichnet. Mit dem Initiativenfonds werden weitere gemeinschaftsstiftende Aktivitäten der Mitglieder unterstützt.

Unser ausdrücklicher Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Gremienmitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Allen engagierten Mitgliedern danken wir herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Berlin, den 7. April 2025

Die Vorstände



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 verblei-
benden 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

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, 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 in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

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

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 Vereinbarung in Textform.

(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 Folgen 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 Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form 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 in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform 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 in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. 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) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche 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 der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) 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.

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

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten 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.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 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 in gesetzlicher Schriftform erteilter 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 wesentliche 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 Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

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

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

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform 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 und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

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

15. Anzuwendendes Recht

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



pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de