

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2017

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2017

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016

digitales Exemplar

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	5
B.	Grundsätzliche Feststellungen	6
I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	6
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	9
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	12
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	12
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	24
I.	Tätigkeit der Organe	24
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	27
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement	29
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2016
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2016
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

digitales Exemplar

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW EPS 450	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand: 14.12.2016
IDW PS 460	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 09.09.2009
IBB	Investitionsbank Berlin
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
IKS	Internes Kontrollsystem
T€	Tausend Euro

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

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

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

im Folgenden auch kurz Genossenschaft genannt, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 27. Januar 2017 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

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

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

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

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

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

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2017, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

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

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

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Der Vorstand leitet seinen Lagebericht mit der Feststellung ein, dass die wirtschaftlich stabile Situation weiter verfestigt werden konnte. Er fährt fort mit den wesentlichen Ereignissen im Jahr 2016. Die Sanierung des Objektes Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz in Berlin wurde weitgehend abgeschlossen, die sukzessive Modernisierung des Bestandes in Hobrechtsfelde schreitet voran und die durch die Gemeinde Panketal ohne Grundlage erhobenen Altanschließerbeiträge wurden zurückerstattet.

Des Weiteren geht der Vorstand im Lagebericht auf die Mitgliederentwicklung im Jahr 2016 ein.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 123 (Vorjahr: T€ 241) ab. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa T€ 564 gesunken, was der Vorstand im Wesentlichen in den Abschreibungen begründet sieht. Die Eigenkapitalquote bewegt sich mit 20,1 % auf Vorjahresniveau.

Im Hinblick auf die Umsatzerlöse aus den kalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2016 hält der Vorstand im Lagebericht fest, dass diese um T€ 228 auf T€ 3.437 ausgeweitet werden konnten und dieses im Wesentlichen bedingt ist durch die Gewerbemietenerträge aus dem 2015 in die Vermietung gegangenen Objektes Schönhauser Allee 59 sowie die ganzjährige Auswirkung der zum Oktober 2015 umgesetzten Mieterhöhung.

In der Folge geht der Vorstand im Lagebericht auf den Leerstand ein. Ein solcher bestand über das Gesamtjahr 2016 hinweg faktisch nicht und war gegebenenfalls nur sanierungs- oder mieterwechselbedingt. Die Mietforderungen betragen zum Stichtag 31. Dezember 2016 T€ 18 (Vorjahr: T€ 81). Der hohe Vorjahresbestand resultierte zum großen Teil aus Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung für das Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz, die im Geschäftsjahr 2016 ausgeglichen wurden. Die Betriebskosten für 2016 liegen bei monatlich € 2,11 pro m².

Der reguläre Kapitaldienst 2016 (Tilgung und Zinsaufwand) beläuft sich ausweislich der Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht auf circa Mio. € 2,3, was cirka 66 % der Sollmietenerlöse ausmacht. Für die finanzielle Darstellung der Sanierung des Objektes Hobrechtsfelder Dorfstraße 5 wurde ein Darlehen über T€ 180 aufgenommen. Im Übrigen wurden Darlehen bei Kreditinstituten i.H.v. T€ 772 planmäßig getilgt. Der Bestand an Mitgliederdarlehen ist um T€ 102 auf T€ 989 gestiegen. Die hierfür angefallenen Zinsaufwendungen summieren sich für das Geschäftsjahr 2016 auf T€ 22.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2016 auf T€ 379 belaufen, was über dem Niveau der vorherigen Periode 2015 liegt und vom Vorstand damit begründet wird, dass sich aufgrund der umfangreichen Investitionen 2015 die Instandhaltungen im Vorjahr auf das Nötigste beschränkten. Schwerpunkt der Instandhaltung 2016 waren die Maßnahmen im Bestand Hobrechtsfelde.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Umsetzungsstand der laufenden Baumaßnahmen einschließlich Ausblick, Personalentwicklung und Verwaltungskosten, Gremienzusammensetzung und -zusammenarbeit sowie Genossenschaftswesen.

Im Nachtragsbericht sieht der Vorstand keine Ereignisse mit wesentlichen Auswirkungen für die Genossenschaft. Die wirtschaftliche Situation wird als stabil erachtet und die gute Ertragslage si-

chert die dauerhafte Handlungsfähigkeit.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft beurteilt der Vorstand als durchgängig gegeben und auch künftig als zuverlässig einschätzbar.

Wesentliche Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€	Umsatz- erlöse	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres- ergebnis
2012	3.839	38.392	7.148	1.487	-118	367
2013	4.196	40.561	8.544	1.576	-1.325	209
2014	4.313	40.926	8.858	1.484	-1.334	122
2015	4.444	44.553	9.164	1.652	-1.362	241
2016	4.730	43.751	9.372	1.530	-1.384	123

*unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

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

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

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 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 Lageberichts beachtet worden sind.

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

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

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

Die Prüfungsarbeiten haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit von April bis Mai 2017 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft und in unserer Geschäftsstelle durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unseren Geschäftsräumen.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 er-

streckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 6. Mai 2016. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2016 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 Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

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

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

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

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

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

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

- Entwicklung des Anlagevermögens,
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern,
- Übergang auf die und erstmalige Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften nach BilRUG.

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

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

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Genossenschaft setzt zur Führung der Bücher das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHaus ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert (Berlin) ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHaus - Hausverwaltungssoftware für Windows Version 4.6 wird durch das Testat vom 21. Januar 2015 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

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

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

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

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

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

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

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

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 17. Juli 2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

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

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2016 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt.

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

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

digitales Exemplar

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

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

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

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Dem Jahresabschluss der Genossenschaft 2016 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

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Grund und Boden	7.423	7.626
Gebäude	30.550	31.207
Außenanlagen	337	254
Einbauten	51	54
	<u>38.361</u>	<u>39.141</u>

Die Entwicklung innerhalb des Postens Grund und Boden ist auf die Rückerstattung der von der Gemeinde Panketal ohne Grundlage erhobenen Altanschließergebühren zurückzuführen (T€ 203), die im Zeitpunkt, als der Bescheid ergangen ist, aktiviert und im Geschäftsjahr 2016 korrigiert worden sind.

Die Zugänge innerhalb der Gebäude betreffen im Wesentlichen die Modernisierungskosten für das Haus Hobrechtsfelder Dorfstraße Nr. 5 (T€ 405). In die Außenanlagen Hobrechtsfelde wurden T€ 36, in die Außenanlagen des Georg-von-Rauch-Haus T€ 77 investiert. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.106.

Ausgleichsbeträge, die das Land Berlin nach Abschluss des Sanierungsgebietes Helmholtzplatz für den Bestand Bremer Höhe erhoben hat, wurden 2013 in Höhe von T€ 765 passiviert und 2016 vereinbarungsgemäß um T€ 40 getilgt.

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

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	3.195	3.280
	<u>4.427</u>	<u>4.512</u>

Der Posten enthält das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin und die Objekte in der Dorfstraße 24

und 25a in Hobrechtsfelde. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2016 beträgt T€ 84.

c) Anlagen im Bau

Ausgewiesen werden die Bauleistungen in Höhe von T€ 594 im Rahmen der Komplexsanierung des Gebäudes Georg-von-Rauch-Haus am Mariannenplatz in Berlin-Kreuzberg, die Ende 2016 noch nicht abgeschlossen waren. In das Projekt wurden im Geschäftsjahr 2016 T€ 1.024 investiert und dafür T€ 430 aus dem in 2015 gewährten Baukostenzuschuss (T€ 2.055) abgerufen.

d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.147	33.739
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.678	1.691
	<u>34.825</u>	<u>35.430</u>

In 2016 wurde für die Sanierung im Bestand Hobrechtsfelde ein Darlehen i.H.v. T€ 180 von der Umweltbank aufgenommen. Im Übrigen erfolgte die Tilgung planmäßig (T€ 772).

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultiert aus der Begebung von Mitgliederdarlehen (T€ +102). Die Verzinsung ist laufzeitgestaffelt. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Die Zinsaufwendungen für Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2016 auf T€ 22 (Vorjahr: T€ 21). Außerdem enthält der Ausweis einen Teil des restlichen Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 688, für den im Kaufvertrag eine Zahlungsvereinbarung bis 30. Juni 2022 vereinbart wurde. Die Verzinsung beträgt 1 % p.a. und die Tilgung mindestens T€ 100 p.a. In 2016 wurden T€ 116 getilgt.

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 2016 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2015 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 2016 und 31. Dezember 2015:

AKTIVA

	31.12.2016		31.12.2015		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0	0	0	1
Sachanlagen	43.737	94	44.539	94	-802
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	43.752	94	44.553	94	-801
Vorräte	1.289	3	1.244	3	45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	56	0	156	0	-100
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.345	3	1.400	3	-55
Liquide Mittel	1.479	3	1.187	3	292
	<u>46.576</u>	<u>100</u>	<u>47.140</u>	<u>100</u>	<u>-564</u>

PASSIVA

	31.12.2016		31.12.2015		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	9.372	20	9.164	20	208
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgeber	34.825	75	35.430	75	-605
Langfristiges Fremdkapital	34.825	75	35.430	75	-605
Steuerrückstellungen	21	0	20	0	1
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	29	0	23	0	6
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.329	5	2.503	5	-174
Kurzfristiges Fremdkapital	2.379	5	2.546	5	-167
	<u>46.576</u>	<u>100</u>	<u>47.140</u>	<u>100</u>	<u>-564</u>

Bezüglich der Entwicklung des Sachanlagevermögens verweisen wir auf Abschnitt D.II.3 dieses Berichtes.

Durch die Aufnahme neuer Mitglieder und die Einstellung des Jahresüberschusses in die Rücklagen erhöhte sich das Eigenkapital um T€ 208.

Zur Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern verweisen wir auf Abschnitt D.II.3.

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

digitales Exemplar

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

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

	<u>TEUR</u>	<u>2016</u> <u>TEUR</u>
Periodenergebnis	123	
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.218	
+ Zunahme der Rückstellungen	6	
+ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	55	
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-174	
+ Zinsaufwendungen	1.384	
+ Ertragsteueraufwand	24	
- Ertragsteuerzahlungen	-22	
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>2.614</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	203	
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.049	
+ Erhaltene Zinsen	1	
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-846</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	110	
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-26	
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	180	
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-785	
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	430	
- Gezahlte Zinsen	-1.385	
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>-1.476</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>292</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.187	
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>1.479</u>

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2016 und 2015 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2016		2015		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	4.730		4.444		286
Bestandsveränderung	45		17		28
Andere aktivierte Eigenleistungen	23		17		6
Sonstige betriebliche Erträge	<u>72</u>		<u>242</u>		<u>-170</u>
Betriebsleistung	4.870	100	4.720	100	150
Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen	-1.739	-36	-1.567	-33	-172
Personalaufwand	-278	-6	-230	-5	-48
Abschreibungen	-1.218	-25	-1.164	-25	-54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-104</u>	<u>-2</u>	<u>-107</u>	<u>-2</u>	<u>3</u>
Betriebsaufwand	-3.339	-69	-3.068	-65	-271
Betriebsergebnis	1.531	31	1.652	35	-121
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-1.384</u>		<u>-1.362</u>		<u>-22</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	147		290		-143
Ertragsteuern	<u>-24</u>		<u>-49</u>		<u>25</u>
Jahresergebnis	<u>123</u>		<u>241</u>		<u>-118</u>

Die Erhöhung der Umsatzerlöse i.H.v. T€ 286 ist im Wesentlichen auf die Ganzjahresauswirkungen der im Oktober 2015 durchgeführten Mieterhöhungen sowie der Gewerbemietenerträge aus dem in 2015 erworbenen Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, zurückzuführen.

Die im Vergleich zum Vorjahr höher ausfallenden Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen (T€ +172) resultieren im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen für die Instandhaltung (T€ +100). Die Betriebskosten sind ebenfalls um T€ 71 auf T€ 1.320 gestiegen.

Überdies sind in den Betriebskosten unverändert zu den Vorjahren Personalaufwendungen für den bei der Genossenschaft angestellten Hauswart in Höhe von T€ 35 (Vorjahr: T€ 36) enthal-

ten. Ab 2016 werden die Grundsteuern (T€ 119) unter den Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen und damit als Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

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

digitales Exemplar

E. Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG

I. Tätigkeit der Organe

1. Der Vorstand

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

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

Die Zusammensetzung im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß. Zwei Vorstände sind hauptamtlich tätig. Mit Herrn Heitmann wurde im Zuge der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2015 und befristet bis zum 31. Dezember 2017, abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag mit Frau Dr. König wurde in Zuge der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat, beginnend am 1. Mai 2016 und bis zum 30. April 2019 befristet, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied ist nebenamtlich tätig.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Ihr liegt ein Geschäftsverteilungsplan zugrunde, der mit Wirkung zum 1. Juli 2016 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 2015 wurde am 1. August 2016 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

2. Der Aufsichtsrat

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

Die letzte Wiederwahl fand auf der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2016 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 11. Juli 2016.

Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2000 eine Geschäftsordnung gegeben, die auf der nächsten Aufsichtsratssitzung 2017 von allen Mitgliedern unterschrieben werden soll.

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

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlung,
- Stand Bauprojekt Hobrechtsfelde,
- Stand Bauprojekt Georg-von-Rauch-Haus,
- potentielle neue Sanierungsprojekte,
- Beschlüsse zu den Vorstandsvergütungen,
- Auswertung der betriebswirtschaftlichen Situation.

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

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Er hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 und den Vorschlag zur 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 der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlung ist der Anlage 5 zu entnehmen.

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

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

4. Satzung

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

5. Mitgliederliste

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

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

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

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	14	31.611,00	1.308,00
Schönhauser Allee 59		9		1.188,08
Liebigstraße 15	9		834,22	
Bornitzstraße 25 - 37 u.	75		6.365,92	
Ruschestraße 41 - 42				
Katzlerstraße 13	21	1	2.024,92	51,91
Hobrechtsfelde	86	1	5.990,76	144,00
Georg-von-Rauch-Haus	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.405,93</u>	<u> </u>
Summe	652	25	49.232,75	2.691,99

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2016 T€ 10 (Vorjahr: T€ 29). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung betragen per 31. Dezember 2016 T€ 18 (Vorjahr: T€ 81).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2016 belaufen sich auf T€ 379 (Vorjahr: T€ 279).

Mit Vertrag vom 1. April 2013 hat die Genossenschaft vom Land das Erbbaurecht an dem Grundstück Mariannenplatz 1 a, Berlin-Kreuzberg, bis Ende 2052 erhalten. Die Genossenschaft ist vertraglich verpflichtet, das aufstehende denkmalgeschützte Georg-von-Rauch-Haus zu sanieren. Im Rahmen des Förderbauprogrammes "Städtebaulicher Denkmalschutz" wird für die Sanierung durch das Land Berlin über die IBB ein Zuschuss in Höhe von T€ 2.055 zur Verfügung gestellt. 2016 wurden T€ 1.024 investiert. Im Gegenzug wurden weitere T€ 430 aus dem Baukostenzu-

schluss abgerufen und gezahlt.

Mit Aufhebung des Sanierungsgebietes Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz im Februar 2015 wurden vom Land Berlin Ausgleichsbeträge für den Bestand Bremer Höhe erhoben. Im Rahmen des Vertrages über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages konnte eine Ratenzahlungsvereinbarung bis 2023 abgeschlossen werden. Auf Grundlage des Kaufvertrages für den Erwerb des Objektes Schönhauser Allee 59 wurde ein Ausgleichsbetrag im Dezember 2015 in Höhe von T€ 57 gezahlt.

digitales Exemplar

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

1. Personal

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

Der Personalbestand der Genossenschaft besteht zum 31. Dezember 2016 aus fünf Mitarbeiter (vier Verwaltungsangestellte in Voll- oder Teilzeit, ein Angestellter in der Haustechnik) und fünf geringfügig Beschäftigten. Darüber hinaus sind zwei angestellte Vorstände hauptamtlich und ein Vorstandsmitglied nebenamtlich für die Genossenschaft tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied werden für ihre Aufwendungen im Rahmen der Gremientätigkeit entschädigt.

2. Arbeitsablauf und interne Kontrolle

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

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

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

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

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

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

3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

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

digitales Exemplar

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, einschließlich der Führung der Mitgliederliste unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 der

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

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

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

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

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 20,1 % (im Vorjahr 19,4 %).

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.530 (Vorjahr: T€ 1.652), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -1.384 (Vorjahr: T€ -1.362) und einem Jahresergebnis von T€ 123 (Vorjahr: T€ 241) ab.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

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

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 8. Mai 2017

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Pust
- Wirtschaftsprüfer



digitales Exemplar

digitales Exemplar

Anlagen

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	776,00			0
		776,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.361.429,46			39.143
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	4.427.201,60			4.512
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			281
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.105,36			93
5. Anlagen im Bau	594.391,02			509
6. geleistete Anzahlungen	0,00			1
		43.736.661,68		44.539
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
			43.751.387,68	44.553
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.289.385,71			1.244
		1.289.385,71		1.244
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	18.249,06			81
2. Sonstige Vermögensgegenstände	37.343,82			72
		55.592,88		153
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.479.337,68			1.187
		1.479.337,68		1.187
			2.824.316,27	2.584
C. Rechnungsabgrenzungsposten			476,00	3
			46.576.179,95	47.140

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2016

PASSIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	25.074,18			50
- der verbleibenden Mitglieder	3.641.110,67			3.555
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.894,40			
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 79.035,37				
		3.683.079,25		3.605
II. Kapitalrücklage		120.098,61		114
III. Ergebnissrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	3.711.394,52			3.513
2. andere Ergebnissrücklagen	51.440,89			71
		3.762.835,41		3.584
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.861.398,27			1.811
2. Jahresüberschuss	123.026,47			241
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	/. 198.442,47			/. 205
4. Entnahme aus anderen Ergebnissrücklagen	19.631,57			14
		1.805.613,84		1.861
Summe Eigenkapital			9.371.627,11	9.164
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	29.108,60			23
2. Steuerrückstellungen	21.222,13			20
		50.330,73		43
			50.330,73	43
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.147.224,40			33.739
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.677.615,32			1.691
3. erhaltene Anzahlungen	1.408.299,83			1.369
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.212,26			114
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.585,73			283
6. Sonstige Verbindlichkeiten	631.384,14			685
		37.110.321,68		37.881
			37.110.321,68	37.881
D. Rechnungsabgrenzungsposten			43.900,43	52
			46.576.179,95	47.140

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	2016 Euro	2015 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.729.898,66	4.444.109,06
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	44.898,00	17.037,25
3. andere aktivierte Eigenleistungen	23.244,98	16.699,04
4. Sonstige betriebliche Erträge	71.624,66	242.158,75
5. Gesamtleistung	4.869.666,30	4.720.004,10
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.738.841,51	./ 1.566.921,00
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 231.725,70	./ 193.422,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 46.364,64	./ 37.107,15
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.217.778,18	./ 1.163.791,63
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 104.663,20	./ 106.709,83
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.108,32	18.583,04
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.384.764,99	./ 1.380.984,74
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 23.609,93	./ 48.772,56
13. Ergebnis nach Steuern	123.026,47	240.878,00
14. Jahresüberschuss	123.026,47	240.878,00
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.861.398,27	1.811.123,76
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 198.442,47	./ 205.200,18
17. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	19.631,57	14.596,69
18. Bilanzgewinn	1.805.613,84	1.861.398,27

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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 erstmalig unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. Dabei wurden die Vorjahreswerte zur besseren Vergleichbarkeit angepasst.

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 a EStG im Jahr der Anschaffung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2016 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

In Höhe von Euro 202.516,65 wurden im Vorjahr unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten Altanschießerbeiträge ausgewiesen. Die im Kalenderjahr 2013 erlassenen Bescheide über die Erhebung der Altanschießerbeiträge für den Bestand in Hobrechtsfelde konnten erfolgreich angefochten werden. Die Rückerstattung erfolgte am 25. Februar 2016 in voller Höhe. Entsprechende Abhilfebescheide wurden erlassen.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	2.830.530,04 Euro (Vorjahr: 2.883.313,79 Euro)
1 Jahr bis 5 Jahre:	4.946.166,01 Euro (Vorjahr: 4.666.135,59 Euro)
über 5 Jahre:	29.330.200,63 Euro (Vorjahr: 30.332.108,60 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 33.147.224,40 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert.

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

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 3.506,29 (Vorjahr: Euro 2.800,67).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2016 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.
6. Am Bilanzstichtag bestanden nach Angaben des Vorstands keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

III. Sonstige Angaben

- Die Zahl der in 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 5 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 2 Vollzeitbeschäftigte in der Hausreinigung und Haustechnik.
- Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2016	685	3.555.132,89
Zugang 2016	31	
Übertragungen	-6	
Mitglieder zum 31.12.2016	<u>710</u>	<u>3.683.079,25</u>
davon Abgänge zum 31.12.2016	<u>- 8</u>	<u>41.968,58</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2016	702	3.641.110,67

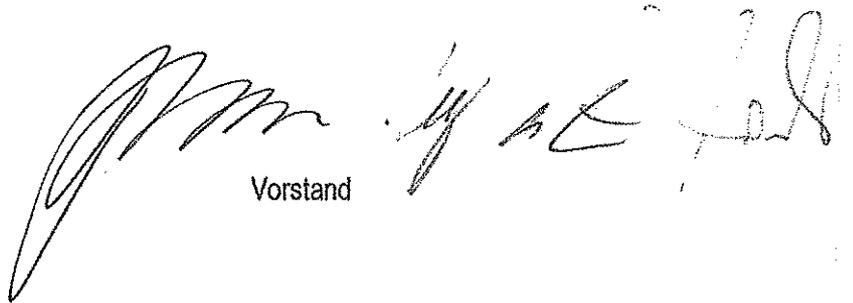
Von den Mitgliedern zum 31.12.2016 wurden insgesamt Euro 3.683.079,25 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 78.053,44 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 79.035,37 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.762.114,62. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

In den Abgängen sind Geschäftsguthaben verstorbener Mitglieder in Höhe von Euro 5.112,90 enthalten.

- Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:
Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Boxhagener Str. 76/78, 10245 Berlin
- Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:
Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)
Frau Dr. Barbara König (Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)
Herr Joachim Frank (Dipl.-Sportwissenschaftler)
- Mitglieder des Aufsichtsrats sind:
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Gregor Jekel (Diplom Geograf), (stellvertretender Vorsitzender) (ausgeschieden am 29.06.2016)
Herr Dr. Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler), (stellvertretender Vorsitzender ab 29.06.2016)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe, MdB)
Frau Ute Zeckel (Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)
Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)
Herr Robin Jahnke (Autor) (ab 29.06.2016)

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

Berlin, den 07. April 2017



Vorstand

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

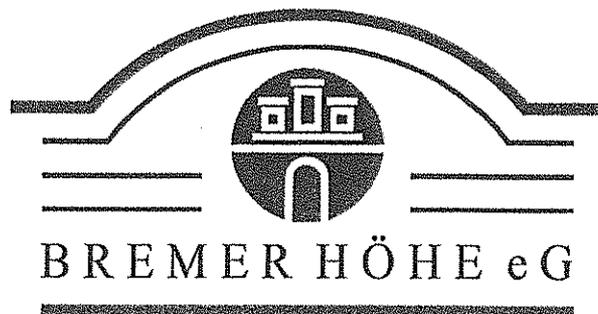
digitales Exemplar

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

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>über 1 Jahr</u>	<u>davon über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	33.147.224,40 33.738.754,57	856.848,08 793.800,70	32.290.376,32 32.944.953,87	28.639.210,31 28.487.818,28	33.147.224,40 33.738.754,57	Grundpfandrechtl/ Bürgschaft/Mieten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	1.677.615,32 1.691.490,32	242.900,00 123.900,00	1.434.715,32 1.567.590,32	466.290,32 519.590,32	0,00	
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.408.299,83 1.369.375,70	1.408.299,83 1.369.375,70	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	102.212,26 113.553,22	102.212,26 113.553,22	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten L/L (Vorjahr)	143.565,73 282.850,70	143.565,73 282.850,70	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	631.384,14 685.533,47	76.684,14 199.633,47	554.700,00 465.700,00	224.700,00 324.700,00	0,00 0,00	
<u>Gesamtsumme</u> (Vorjahr)	<u>37.110.321,68</u> 37.881.557,98	<u>2.830.530,04</u> 2.883.313,79	<u>34.279.791,64</u> 34.998.244,19	<u>29.330.200,63</u> 30.332.108,60	<u>33.147.224,40</u> 33.738.754,57	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.369.375,70 ausgewiesen.

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2016



Vorbemerkung

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2016 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2017.

Auch 2016 konnten wir die stabile wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft weiter festigen. Es gab keine ungewöhnlichen Vorfälle, dafür einige Erfolge zu verzeichnen:

2016 brachten wir zusammen mit den Nutzern die Sanierung des Rauch-Hauses weitgehend zum Abschluss. In Hobrechtsfelde setzten wir die sukzessive Modernisierung der Häuser fort. Erfreulich war, dass wir Anfang des Jahres 2016 die 2013 von der Gemeinde Panketal unzulässig erhobenen Altanschießerbeiträge für Hobrechtsfelde zurückerhielten.

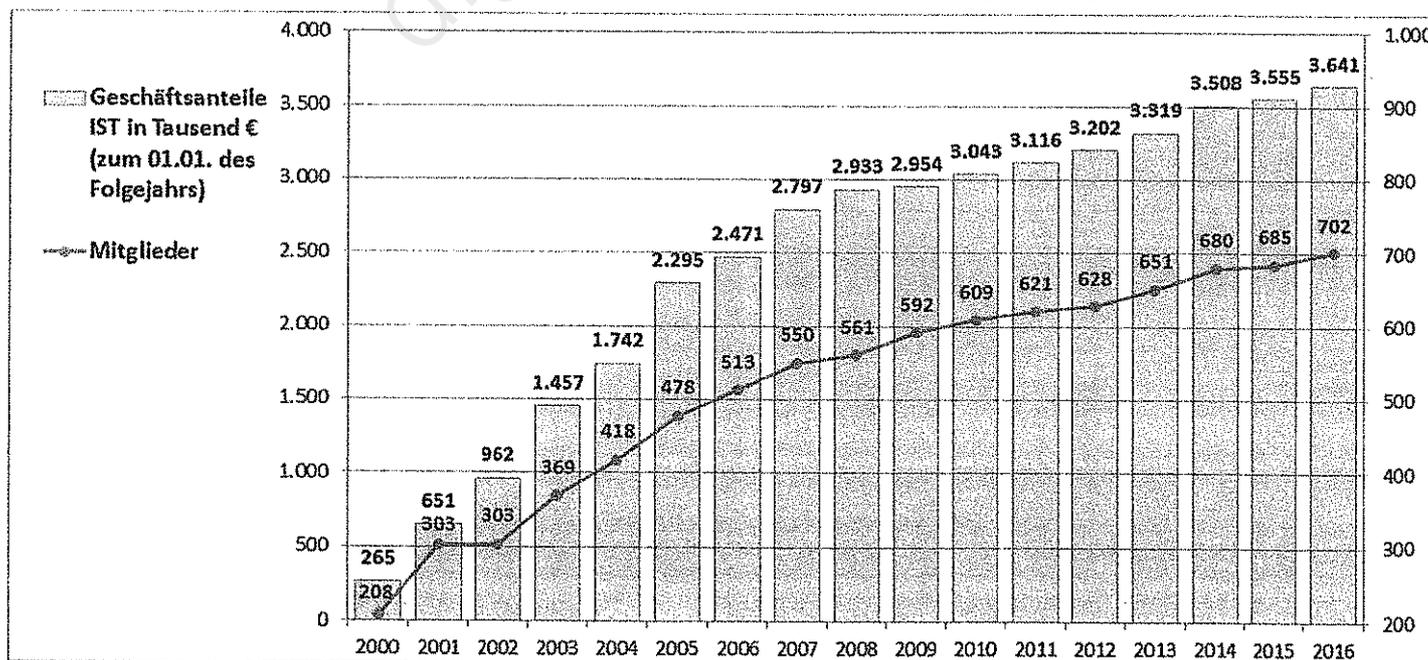
2017 und in den Folgejahren wird uns der Umbau des Gemeinschaftshauses in Hobrechtsfelde in ein Wohnprojekt beschäftigen, mit dessen Planung wir 2016 gestartet haben.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2016 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 685 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen zu diesem Zeitpunkt 3.555.133 €.

Im Laufe des Jahres 2016 nahmen wir 31 neue Mitglieder auf, 6 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere 8 Mitgliedschaften wurden zum 31.12.2016 beendet. Somit verblieben zum 01.01.2017 702 Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 3.641.111 € eingezahlt hatten. Mit einigen neuen Mitgliedern wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen.

Grafik 1: Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile



2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2016 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 123.026 € und einer Bilanzsumme von 46.576.180 €. Letztere liegt vor allem aufgrund der Abschreibung ca. 564.000 € unter der von 2015.

Die Eigenkapitalquote lag am Jahresende bei 20,1 % und damit wieder in derselben Höhe wie Ende 2014, während sie 2015 wegen des Erwerbs der Schönhauser Allee 59 leicht gesunken war (19,4 %).

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten betragen im Jahr 2016 ca. 3.437.000 € und damit ca. 228.000 € mehr als im Jahr 2015. Dieser Mehrbetrag ist im Wesentlichen das Ergebnis der 2015 erfolgten Mieterhöhungen sowie des neu hinzugekommenen Mietertrags für das Gewerbeobjekt Schönhauser Allee 59 in Höhe von rund 167.000 € jährlich.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung sind wieder von rund. 81.000 € 2015 auf gut 18.000 € im Jahr 2016 gesunken. Die hohen Forderungen

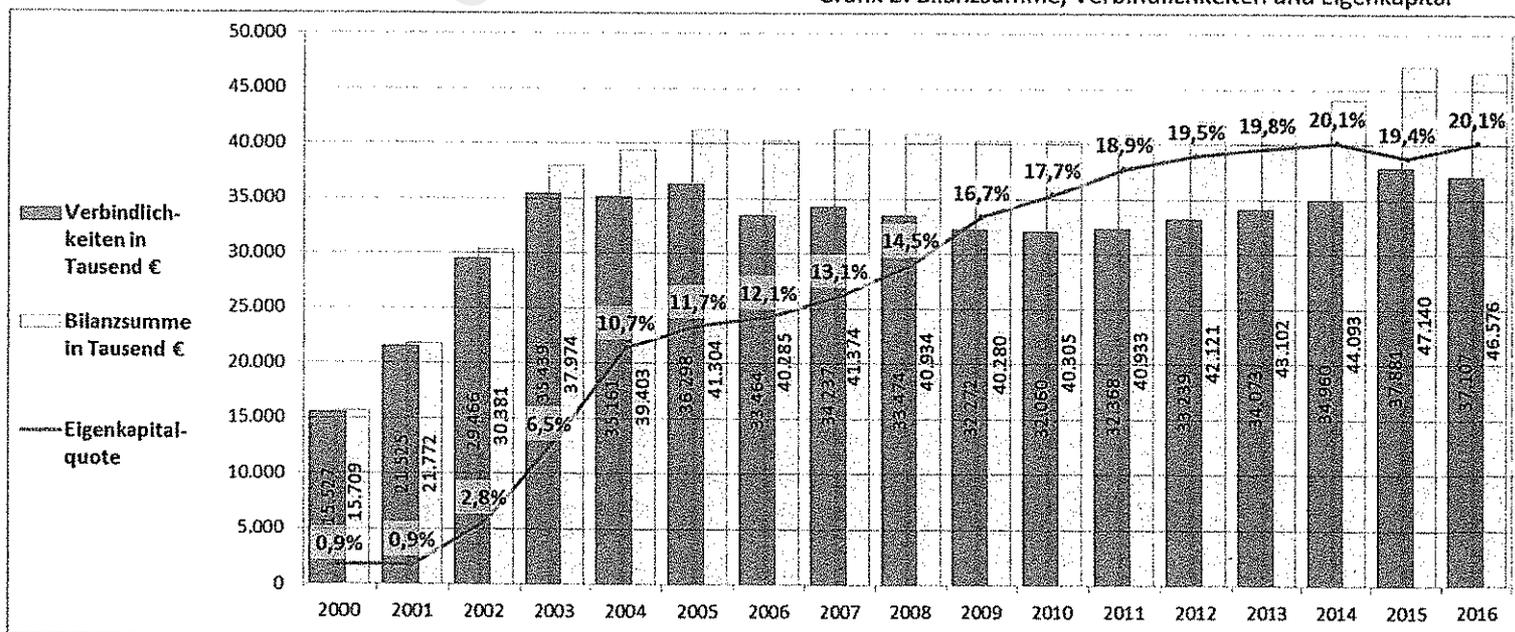
an die Nutzer des Rauch-Hauses aus den Betriebskostenabrechnungen der letzten Jahre glichen diese 2016 aus. Insgesamt ist die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter gut; in der Regel bedarf es im Zuge der regelmäßig stattfindenden Mahnläufe nur einer Erinnerung, um ausgebliebene Mietzahlungen zu erhalten.

Verbindlichkeiten

Das Volumen der Verbindlichkeiten gegenüber Banken betrug zum 31.12.2016 rund 33,1 Mio. € und damit ca. 591.000 € weniger als im Vorjahr. 2016 wurde lediglich ein Darlehen in Höhe von 180.000 € für die Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 5 neu vereinbart. Im selben Zeitraum erfolgten planmäßige Tilgungen auf Darlehen in Höhe von ca. 772.000 €.

2016 gaben uns 16 Mitglieder neue Mitgliedsdarlehen in Höhe von insgesamt 225.600 €. Davon kamen 77.900 € aus Darlehen, deren Laufzeit ablief und die wieder angelegt wurden. Das Gesamtvolumen der Mitgliedsdarlehen stieg dadurch bis zum 31.12.2016 um 101.700 € auf 989.190 €. Die Zinsaufwendungen für alle laufenden 107 Mitgliedsdarlehen betragen 2016 22.378 €.

Grafik 2: Bilanzsumme, Verbindlichkeiten und Eigenkapital



Alle Verbindlichkeiten zusammen betragen Ende 2016 knapp 80 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 46,6 Mio. €. Der gesamte Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) einschließlich Aufwandsgebühren der IBB belief sich 2016 auf ca. 2,26 Mio. €. Das entspricht rund 66 % der Einnahmen aus den Kaltmieten.

Stellung am Markt

Der Berliner Wohnungsmarkt wird durch den starken Überschuss von Zuziehenden immer angespannter. Dementsprechend steigt die Nachfrage nach den günstigen und sicheren Wohnungen unserer Genossenschaft immer weiter, während die Fluktuation eher abnimmt. Jeder der wenigen frei werdenden Wohnungen stehen mehrere BewerberInnen gegenüber. Auch die Wohnungen in Hobrechtsfelde, die zuvor wegen der anstehenden Sanierung länger leer standen, wurden direkt nach der Baufertigstellung bezogen. Damit liegt der Leerstand in den Wohnungen der WBG „Bremer Höhe“ eG regelmäßig bei Null.

Die Grafiken 2 und 3 (nächste Seite) veranschaulichen, dass die Umsatzentwicklung und wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu einem großen Teil auf die Zukäufe von Beständen zurückzuführen ist. Leider ist die aktuelle Marktsituation in Berlin so, dass an günstigen Mieten orientierte Akteure wie unsere Genossenschaft bei Ankäufen von Immobilien nicht mehr gegen die vielen Kapitalanleger und Finanzjongleure konkurrieren können. Dadurch wird die Realisierung weiterer genossenschaftlicher Projekte immer schwieriger.

3. Baumaßnahmen und Investitionen

Baumaßnahmen

2016 konnte die denkmalgerechte Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses am Marianenplatz in Kreuzberg weitgehend abge-

schlossen werden. Neben diversen Nacharbeiten vor allem an den Fenstern und den Eingängen des Hauses wurde das größte Treppenhaus teilweise restauriert und noch weitere Elemente für den Brandschutz installiert. Zudem fanden im Außenbereich die komplette Abdichtung der Kelleraußenwände sowie die Erneuerung der Wasser- und Abwasserrohre statt. Aktuell steht noch die Dämmung der Heizung im Außenbereich an.

Insgesamt blieben die Kosten für das gesamte Bauvorhaben mit ca. 2,53 Mio. € deutlich unter den Schätzungen von 2,75 Mio. €. Dies ist vor allem der sehr sorgfältigen Arbeit des beauftragten Architekturbüros Seipelt - Dluzniewski zu verdanken. Auch der Rahmen der Förderung von insgesamt 2.055.000 € wurde nicht vollständig ausgeschöpft. Durch dieses positive Ergebnis liegt auch die zukünftige Miete der Nutzer im ursprünglich kalkulierten Bereich, so dass das Ziel der Sanierung, die besondere Nutzungsform dieses Hauses zu bewahren, erreicht werden konnte.

Zugleich wurde 2016 in Hobrechtsfelde das letzte der 1950er-Jahre-Häuser mit vier Wohnungen saniert, die Kosten hierfür lagen bei ca. 400.000 €. Zudem gab es mehrere größere Instandhaltungsmaßnahmen in Hobrechtsfelde wie die denkmalgerechte Sanierung der Einfassung des Gutsverwalterhauses sowie die eines Hausdaches.

Investitionsplanung

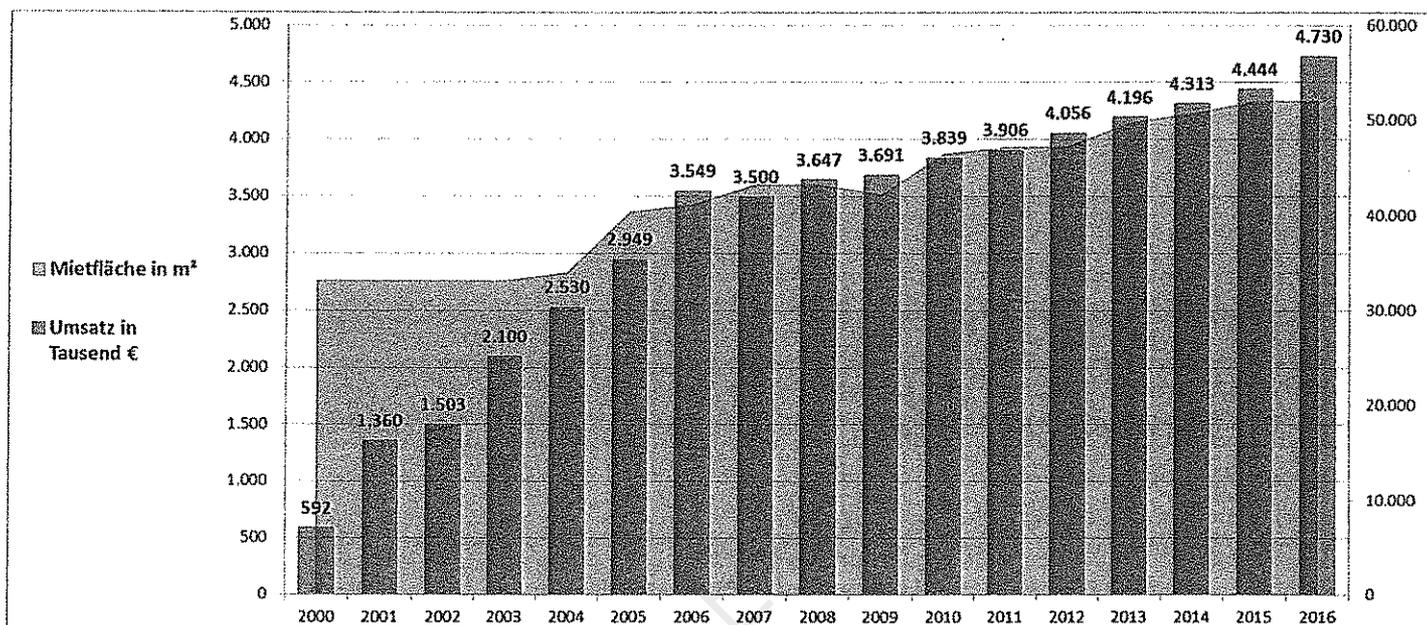
Da sich trotz diverser Bemühungen um mögliche Sanierungsobjekte (initiiert durch die jeweiligen Bewohner) oder Baugrundstücke in Berlin keine Realisierungsmöglichkeiten ergeben haben, konzentrieren wir uns vorerst weiter auf den Ausbau Hobrechtsfeldes. Hier wird in diesem Jahr das Vierfamilienhaus Dorfstraße 46-49 umfassend saniert.

Schon im letzten Quartal 2016 haben wir zudem mit der Planung für die Sanierung und den Umbau des Gemeinschaftshauses begonnen. In dem seit 25 Jahren leer stehen-

den Gebäude soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit offenen Wohnformen sowie betreuten Wohngruppen für Kinder untergebracht werden. Die große Nachfrage lässt uns außerdem ergänzende Neubauten auf demselben Grundstück eruieren.

Um die ungewöhnliche Form des Wohnens umsetzen zu können, fanden bereits mehrere Gesprächsrunden mit allen Beteiligten statt. Die Planung soll in diesem Jahr abgeschlossen werden. Die Fertigstellung des Gemeinschaftshauses ist für 2019 vorgesehen.

Grafik 3: Entwicklung Umsätze und Mietflächen



4. Bewirtschaftung und Betrieb

Mietentwicklung

2016 wurden wie vorgesehen keine Mieterhöhungen durchgeführt, lediglich einzelne Steigerungen wurden im Zusammenhang mit Sanierung oder Mieterwechseln erreicht. Die durchschnittliche Wohnungsmiete lag zum 31.12.2016 bei 5,49 €/m² nettokalt und damit unterhalb der Mietspiegelmittelwerte.

Instandhaltung

Nachdem die Instandhaltung 2015 nur das Nötige umfasste, wurde sie 2016 wieder deutlich umfangreicher ausgeführt. Neben den erwähnten größeren Maßnahmen in Hobrechtsfelde erfolgten auch die malermäßige Sanierung mehrerer Treppenhäuser, die Reparatur von Fenstern und Türen sowie einiger Dachelemente. Mit insgesamt rund 386.000 € lagen die Kosten für die Instand-

haltung wieder in etwa bei dem Niveau des Jahres 2014. Für 2017 rechnen wir mit ähnlich hohen Ausgaben, um den Instandhaltungszustand aller Objekte weiterhin auf einem guten Niveau zu halten.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der MitarbeiterInnen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2016 rund 278.000 € und damit etwa 48.000 € mehr als im Vorjahr. Diese starke Erhöhung ist zu einem Teil einer deutlichen Gehaltserhöhung für die VerwaltungsmitarbeiterInnen geschuldet, deren Einkommen immer noch unterhalb den Tarifen der Wohnungswirtschaft liegen.

Ca. 16.000 € entfallen auf ein Übergangsgeld, das wir der aus gesundheitlichen Gründen ausscheidenden Hausreinigungskraft sechs Monate lang gezahlt haben. Die Stelle wurde nicht wieder besetzt, stattdessen die Haus-

reinigung der betroffenen Objekte an eine bewährte Reinigungsfirma übertragen.

Im Rahmen von geringfügigen Beschäftigungen haben wir 2016 hingegen ein Genossenschaftsmitglied für die Gartenpflege des Schönhauser Hofes sowie zwei dortige Bewohner für den Winterdienst in Hobrechtsfelde neu angestellt.

Bei der Vorstandstätigkeit gab es 2016 ebenfalls eine Änderung: Frau Dr. König reduzierte ihre Tätigkeit wegen einer Nebenbeschäftigung für das Genossenschaftsforum e.V. auf den Umfang von drei Arbeitstagen, während Herr Heitmann dies durch die Erhöhung seines Arbeitsumfangs kompensierte.

Zum 31.12.2016 verfügte die Genossenschaft somit über folgende Stellen:

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vor-

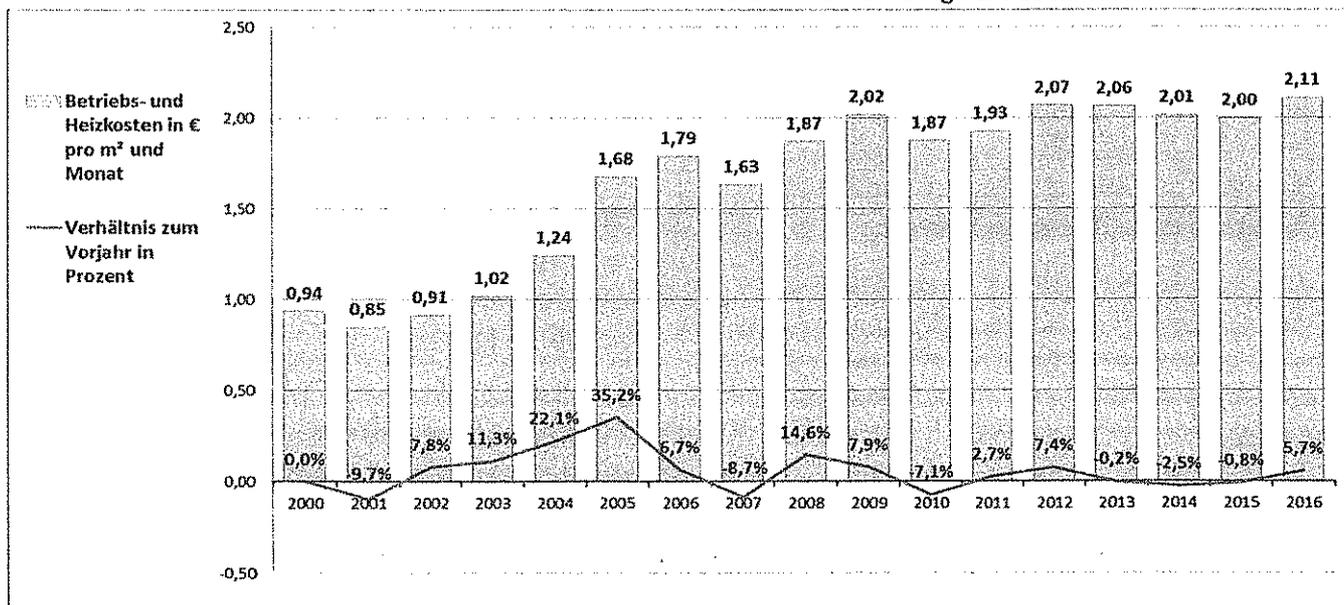
standsmitglied Achim Frank eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung für alle neun Aufsichtsräte betrug 2016 3.120 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2016 inklusive der Aufwendungen für das Personal, aber abzüglich der Baubegleitungskosten in Höhe von ca. 23.245 € (andere aktivierte Eigenleistungen) insgesamt ca. 360.000 €. Bezogen auf die 697 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 516 € pro Einheit und damit 58 € mehr als im Vorjahr. Dies ist überwiegend der erwähnten Gehaltsentwicklung geschuldet. Etwa 90 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung oder die Ausgestaltung des Sommerfestes.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2016 mit rund 1,32 Mio. € um ca. 67.000 € über denen von 2015. Darin enthalten sind Grundsteuern in Höhe von ca. 119.000 €. Die durchschnittlichen Betriebskosten lagen 2016 mit 2,11 € pro Monat und Quadratmeter über dem Ergebnis des Vorjahres (2,00 €/m²), jedoch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt, der 2013 bereits bei 3,25 €/m² lag.

Grafik 4: Entwicklung der Nebenkosten



5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

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

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

6. Genossenschaftliches Miteinander

2016 feierte die Genossenschaft gleich zwei Feste: Im Juni machte die AG-Verkehr durch ein Straßenfest in der Gneiststraße auf ihr Anliegen, die Verkehrsberuhigung, aufmerksam. Schon kurz danach fand im Juli das traditionelle Sommerfest der Genossenschaft, dieses Mal im Hof der Bornitzstraße statt. 2017 wird es eine Verschmelzung geben: Das Sommerfest wird zum Straßenfest.

Die Aktivitäten zur Integration von Flüchtlingen hielten 2016 an. Neben weiteren Wohnungen, die an Flüchtlingshaushalte vergeben wurden, führten Mitglieder mehrere Unterstützungsaktionen wie das Kino für Geflüchtete, mehrere Spendentouren und eine regelmäßige Nähstube durch. Zum Jahresende hin zeigte sich, dass das Interesse an solchen Aktivitäten seitens der Geflüchteten abnahm. Die Nähstube hat sich jedoch als Handarbeitstreff für Alle etabliert.

2016 konnte die 2015 mit Unterstützung der Genossenschaft in Hobrechtsfelde gegründete Bürgerinitiative gegen die Planungen des Naturpark Barnims e.V. einige Erfolge verzeichnen.

In den im Januar 2014 ins Leben gerufenen freiwilligen Solidarfonds haben im Jahr 2016 bis zu 28 Mitglieder insgesamt 3.561 € einge-

zahlt. Kumuliert mit den Zahlungen seit 2014 enthielt der Fonds zum Jahresende 2016 10.381 €. Aktuell gibt es kein Projekt, das gemäß der Nutzungsordnung des Solidarfonds förderungswürdig wäre.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Nach Beendigung des Geschäftsjahrs gab es keine weiteren Ereignisse, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft hätten.

8. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

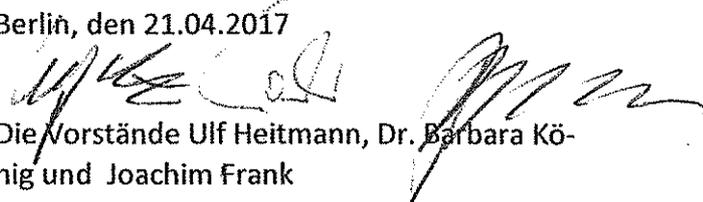
Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist weiterhin als stabil zu bezeichnen. Das gute Ertragsniveau versetzt die Genossenschaft dauerhaft in eine handlungsfähige Lage.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2016 jederzeit gegeben und kann auch für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Neben der Planung und Umsetzung des Wohnprojektes Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde werden Vorstand und Aufsichtsrat in den kommenden Jahren weiterhin versuchen, entsprechend dem Leitbild der Genossenschaft auch in Berlin neue genossenschaftliche Wohnprojekte zu realisieren. Wesentliche Risiken für die zukünftige Entwicklung sehen wir nicht.

9. Würdigung

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, bei allen Gremienmitgliedern, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft bedanken.

Berlin, den 21.04.2017


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

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

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

Zahl der verbleibenden Mitglieder zum
31.12.2016: 702

gezeichnete Geschäftsanteile der verblei-
benden Mitglieder zum 31.12.2016: 7.276 (= T€ 3.720)

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

- Dr. Barbara König (hauptamtlich)
- Ulf Heitmann (hauptamtlich)
- Achim Frank (nebenamtlich)

Aufsichtsrat:

- Andreas Bachmann Vorsitzender
- Dr. Andreas Bossmann stellvertretender Vorsitzender
- Marion Gießke Schriftführerin
- Mandy Cyriax
- Uwe Harberts
- Klaus Mindrup
- Stefan Tschöpe
- Ute Zeckei
- Robin Jahnke ab 29.06.2016
- Gregor Jekel bis: 29.06.2016

Mitgliederversammlung:

29.06.2016:

- Regularien zum Jahresabschluss 31.12.2015
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wahlen zum Aufsichtsrat

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: vollumfänglich körperschaftsteuerpflichtig

vollumfängliche gewerbesteuerpflichtig unter in Anspruchnahme der erweiterten Kürzung bei Grundstücksunternehmen

Veranlagungen: Die Veranlagungen wurden bis einschließlich 2015 durchgeführt.

Außenprüfungen: Die Deutsche Rentenversicherung hat am 4. Mai 2016 die Prüfung der Künstlersozialabgabe, die Prüfung der Abgaben zur Unfallversicherung sowie zur Krankenversicherung durchgeführt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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



Boxhagener Straße 76,78
10245 Berlin

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

pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de

digitales Exemplar