

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2021

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2021

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020

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	10
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	13
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	16
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	20
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	25
I.	Tätigkeit der Organe	25
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	28
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risiko- management	29
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2020
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

digitales Exemplar

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
COVID-19	coronavirus disease 2019
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IBB	Investitionsbank Berlin
IDW PS 450 n.F.	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand: 15.09.2017
IDW PS 460 n.F.	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 09.09.2009
i.H.v.	in Höhe von
IKS	Internes Kontrollsystem
i.V.m.	in Verbindung mit
n.F.	neue Fassung
T€/TEUR	Tausend Euro

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

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

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

im Folgenden auch kurz Genossenschaft genannt, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 25. Januar 2021 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

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

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

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

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

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

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2021, 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 den Folgen der COVID-19-Pandemie und des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) im Geschäftsjahr 2020 ein, dessen finanzielle Auswirkungen er als überschaubar einschätzt. In Hobrechtsfelde konnten die Baumaßnahmen am historischen Gemeinschaftshaus sowie der Neubau von drei Neubauten in Holzbauweise abgeschlossen werden, wodurch 21 Wohneinheiten entstanden sind. Zudem konnte ein Mehrfamilienhaus mit 25 Wohnungen in der Freiligrathstraße 5 in Berlin-Kreuzberg erworben (Kaufpreis Mio.€ 4,5) sowie ein Kaufvertrag über Mio.€ 1,17 für ein weiteres Grundstück in Schöneiche bei Berlin geschlossen werden.

Im Folgenden geht der Vorstand auf die Mitgliederentwicklung im Jahr 2020 ein. Der Zugang an neuen Mitgliedern (im Saldo +38) liegt im Wesentlichen begründet in der Zulassung der neuen Nutzer im Wohnhaus Freiligrathstraße. Die positive Entwicklung der Geschäftsguthaben ist auf die vereinbarungsgemäßen Einzahlungen auf Geschäftsanteile durch die Mitglieder in den neuen Wohnprojekten zurückzuführen, die aufgrund der höheren Finanzierungsanforderungen deutlich

über die satzungsmäßig Pflichtbeteiligung hinausgehen.

Die folgenden Ausführungen des Vorstandes im Lagebericht betreffen die wirtschaftliche Entwicklung. Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 433 und weicht damit deutlich vom Vorjahresergebnis ab, was vor allem in den Kosten für Vorfälligkeitsentschädigungen (T€ 949) gründet, die für die vorzeitige Ablösung von drei Darlehen bei der IBB und die günstige Umfinanzierung angefallen sind. Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa Mio. € 6 auf Mio.€ 55 gestiegen, was im Wesentlichen auf die Investitionen in Hobrechtstfelde und den Erwerb des Objektes Freiligrathstraße zurückzuführen ist. Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf Mio.€ 39 angewachsen, insbesondere durch den Abruf der verbleibenden Darlehensmittel von Mio.€ 1,3 für die Baumaßnahmen in Hobrechtstfelde und die Aufnahme eines Förderdarlehens über Mio.€ 3,9 bei der IBB für den Ankauf des Wohnhauses Freiligrathstraße. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungsleistungen von Mio.€ 1.

Der Bestand der von Mitgliedern eingeworbenen Darlehen ist weiter auf T€ 1.795 gestiegen. Insgesamt wurden 2020 im Saldo T€ +237 von Mitgliedern angelegt. Die im Geschäftsjahr für die Mitglieder darlehen aufgelaufenen Zinsen summieren sich auf T€ 32. In dem Zusammenhang verweist der Vorstand auf einen gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat Anfang 2020, wonach die Annahme von Darlehen künftig auf T€ 100 pro Mitglied begrenzt ist, um Klumpenrisiken vorzubeugen.

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten 2020 konnten im Geschäftsjahr auf T€ 3.913 (Vorjahr: T€ 3.594) ausgeweitet werden, was im Wesentlichen auf die 2020 in die Vermietung gegangenen Wohnungen in Hobrechtstfelde, die zusätzlichen Mieterlöse aus dem Erwerbsobjekt Freiligrathstraße sowie die ganzjährige Auswirkung der zum 1. September 2019 durchgeführten Mieterhöhungen zurückzuführen ist. Die Erlösschmälerungen in Folge des Berliner Mietendeckels und der COVID-19-Pandemie fallen nach Einschätzung des Vorstandes niedriger aus als befürchtet.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 mit T€ 419 geringfügig unter dem Niveau des Vorjahres bewegen (T€ 439). Ursächlich hierfür sind Anfang des Geschäftsjahres 2020 aus Vorsichtsgründen

zurückgestellte Maßnahmen im Bereich Treppenhausrenovierungen, die 2021 nachgeholt werden sollen. Allgemein rechnet der Vorstand in den Folgejahren mit einem stetig wachsenden Instandhaltungsaufwand, insbesondere aufgrund der rasanten Baukostenentwicklung.

Es folgen Einlassungen des Vorstandes zu den Themen Personalentwicklung (Anpassung der Gehaltsstruktur an den Tarif der Wohnungswirtschaft, Corona-Sonderzahlungen, unveränderter Personalbestand), gestiegene Verwaltungskosten (€ 606 pro Einheit und Jahr), Betriebskosten (durchschnittlich € 1,93 pro m² und Monat), Investitionsplanung 2021 (Schwerpunkt Sanierung weiterer Häuser in Hobrechtsfelde), Gremienzusammensetzung und -zusammenarbeit sowie Genossenschaftswesen.

Im Nachtragsbericht thematisiert der Vorstand den Erwerb des Hauses Dieffenbachstraße 69 in Berlin-Kreuzberg mit 17 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten, das im Rahmen eines Vorkaufsverfahrens für Mio.€ 3 gesichert werden konnte. Die Finanzierung erfolgt abermals über ein zinsloses Förderdarlehen der IBB in Höhe von Mio.€ 2,5. Für die Sanierung wurde ebenfalls bei der IBB ein weiteres Darlehen über Mio.€ 1 aufgenommen.

Der Vorstand schließt seinen Lagebericht mit der Einschätzung des Marktes und der voraussichtlichen Entwicklung der Genossenschaft. Die wirtschaftliche Situation wird als weiterhin gut erachtet. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft beurteilt der Vorstand als durchgängig gegeben und trotz gewachsener Herausforderungen auch künftig als zuverlässig einschätzbar. Wesentliche Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen. Vielmehr konnte der finanzielle Spielraum für Investitionen durch die Sicherung von günstigen Konditionen am Kapitalmarkt ausgeweitet werden.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€	Umsatz- erlöse	Anlage- vermögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres- ergebnis
2016	3.839	38.392	7.148	1.487	-118	367
2017	4.829	42.856	9.721	1.761	-1.384	316
2018	4.846	42.273	10.188	1.696	-1.453	205
2019	4.859	46.098	10.896	1.503	-1.428	62
2020	5.150	51.397	11.118	1.753	-2.198	-433

*unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

Die oben zusammengefassten Eckdaten 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.

digitales Exemplar

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und gegebenenfalls der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

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

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

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

Die Prüfungsarbeiten haben wir in der Zeit vom 30. März 2021 bis zum 31. März 2021 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 2019 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 er-

streckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 21. April 2020. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wird der Mitgliederversammlung voraussichtlich im September 2021 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 von der Geschäftsführung 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. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung über die im Lagebericht beschriebenen Ereignisse hinaus nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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

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

Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460 n.F.).

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

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

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

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

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

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

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

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

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

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

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

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

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 16. Oktober 2020. 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 2020 (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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung entspricht.

Ohne unser Urteil einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass wir Abschnitt 6 (Seite 6) 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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Grund und Boden	10.824	7.463
Gebäude	35.837	28.228
Außenanlagen	457	252
Einbauten	36	33
	<u>47.154</u>	<u>35.976</u>

Die Zugänge innerhalb des Grund und Bodens betreffen das Grundstück Freiligrathstraße 5 in Berlin, die Zugänge an Gebäuden das fertiggestellte Bauvorhaben Hobrechtsfelder Dorfstraße 24 in Hobrechtsfelde und das Gebäude Freiligrathstraße 5. Demgegenüber stehen summierte Abschreibungen i.H.v. T€ 1.262.

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	2.562	2.941
	<u>3.795</u>	<u>4.174</u>

Der Posten betrifft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, und das Objekt Hobrechtsfelder Dorfstraße 25a in Hobrechtsfelde. Abgegangen ist das Gebäude Hobrechtsfelder Dorfstraße 24 mit einem Buchwert von T€ 305, das nach Fertigstellung des Bauvorhabens Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde umgebucht wurde in die Grundstücke mit Wohnbauten. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2020 beträgt T€ 74.

c) Anlagen im Bau

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Anlagen im Bau	<u>0</u>	<u>5.647</u>
	<u>0</u>	<u>5.647</u>

Die Investitionen betreffen die Sanierung des Gemeinschaftshauses (Hobrechtsfelder Dorfstraße 24) und die drei dazugekommenen Neubauten in Hobrechtsfelde, die nach Abschluss der Baumaßnahmen zusammen mit den weiteren Anschaffungskosten im Geschäftsjahr 2020 (T€ 1.411) umgebucht wurden in die Grundstücke mit Wohnbauten.

d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.119	34.111
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>2.522</u>	<u>1.900</u>
	<u>41.641</u>	<u>36.011</u>

Ende 2018 wurden für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand Hobrechtsfelde Darlehensverträge i.H.v. T€ 4.750 mit der Umweltbank abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Ausreichung der verbleibenden Darlehenssumme von T€ 1.300.

Für den Erwerb des Grundstückes Freiligrathstraße 5 hat die IBB der Genossenschaft 2020 ein zinsloses Förderdarlehen über T€ 3.888 gewährt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2020 drei Darlehen für die Sanierung des Bestandes Bremer Höhe in den Jahren 2001 bis 2003 abgelöst und zusammen mit der angefallenen Vorfälligkeitsentschädigung in ein neues Darlehen über Mio. € 12 überführt.

Im Übrigen erfolgte die Tilgung im Geschäftsjahr 2020 planmäßig (T€ 1.000).

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern befinden sich Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 1.572 (Vorjahr: T€ 1.333). 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. Die Laufzeiten der 29 endfälligen Einzelverträge betragen zehn Jahre, der Zinssatz 1,2 %. Die Zinsaufwendungen für alle Mitgliederdarlehen belaufen sich für 2020 auf T€ 32 (Vorjahr: T€ 28).

Zudem enthalten die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern einen Teil des restlichen Kaufpreises für das Objekt Schönhauser Allee 59 i.H.v. T€ 226 (Vorjahr: T€ 342) inklusive aufgelaufener Zinsen sowie einen Teilbetrag des gestundeten Kaufpreises für das Objekt Feiligrathstraße 5 in Höhe von T€ 500, der für die Dauer von fünf Jahren kreditiert und in jährlichen Raten von T€ 100 getilgt wird.

digitales Exemplar

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 2020 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2019 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 2020 und 31. Dezember 2019:

AKTIVA

	31.12.2020		31.12.2019		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	1	0	-1
Sachanlagen	51.383	94	46.083	94	5.300
Finanzanlagen	14	0	14	0	0
Langfristig gebundenes Vermögen	51.397	94	46.098	94	5.299
Vorräte	1.306	2	1.286	3	20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	91	0	117	0	-26
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.397	2	1.403	3	-6
Liquide Mittel	2.199	4	1.627	3	572
	54.993	100	49.128	100	5.865

PASSIVA

	31.12.2020		31.12.2019		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	11.118	20	10.896	22	222
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	41.606	76	35.978	73	5.628
Langfristiges Fremdkapital	41.609	76	35.981	73	5.628
Mittelfristiges Fremdkapital	0	0	0	0	0
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	27	0	23	0	4
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35	0	34	0	1
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.204	4	2.194	5	10
Kurzfristiges Fremdkapital	2.266	4	2.251	5	15
	54.993	100	49.128	100	5.865

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

Im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen der Mitglieder in den neuen Beständen der Genossenschaft, die das negative Jahresergebnis 2020 ausgleichen konnten, ist das Eigenkapital um T€ 222 angestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Bilanzstichtag betragen T€ 5.206 (Vorjahr: T€ 4.582).

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

digitales Exemplar

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

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

	<u>TEUR</u>	<u>2020 TEUR</u>	<u>2019 TEUR</u>
Periodenergebnis	-433		62
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.361		1.253
+ Zunahme der Rückstellungen	4		1
- / + Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen	-131		4
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-20		-25
+ / - Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	10		-142
+ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0		9
+ Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.198		1.428
- / + Ertragsteuerertrag/-aufwand	-12		12
+ / - Ertragsteuererstattungen/Ertragsteuerzahlungen	39		-60
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>3.016</u>	<u>2.542</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.660		-5.088
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	5		1
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-6.655</u>	<u>-5.087</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	674		677
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-19		-31
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	6.640		3.450
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.118		-1.010
+ Saldo Ein-/Auszahlungen aus Mitgliederdarlehen	237		255
- Gezahlte Zinsen	-2.204		-1.429
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>4.210</u>	<u>1.912</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>571</u>	<u>-633</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.593		2.226
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>2.164</u>	<u>1.593</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+ Zahlungsmittel		2.199	1.627
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		-35	-34
		<u>2.164</u>	<u>1.593</u>

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2020 und 2019 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2020		2019		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	5.150		4.859		291
Bestandsveränderung	20		62		-42
Sonstige betriebliche Erträge	<u>151</u>		<u>11</u>		<u>140</u>
Betriebsleistung	5.321	100	4.932	100	389
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.755	-33	-1.762	-36	7
Personalaufwand	-339	-6	-288	-6	-51
Abschreibungen	-1.361	-26	-1.253	-25	-108
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-113</u>	<u>-2</u>	<u>-126</u>	<u>-3</u>	<u>13</u>
Betriebsaufwand	<u>-3.568</u>	<u>-67</u>	<u>-3.429</u>	<u>-70</u>	<u>-139</u>
Betriebsergebnis	1.753	33	1.503	30	250
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-2.198</u>		<u>-1.428</u>		<u>-770</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	-445		75		-520
Ertragsteuern	<u>12</u>		<u>-13</u>		<u>25</u>
Jahresergebnis	<u><u>-433</u></u>		<u><u>62</u></u>		<u><u>-495</u></u>

Innerhalb der Umsatzerlöse ist die Erhöhung der Sollmietenerlöse (T€ +319) im Wesentlichen zurückzuführen auf die 2020 in die Vermietung gegangenen Wohnungen in Hobrechtsfelde, die zusätzlichen Mieterlöse aus dem Erwerbsobjekt Freiligrathstraße 5 sowie die ganzjährige Auswirkung der zum 1. September 2019 durchgeführten Mieterhöhungen.

Die im Vergleich zum Vorjahr deutliche Erhöhung der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der vorzeitigen Ablösung von drei Darlehen bei der IBB, für die Vorfälligkeitsentschädigungen von zusammen T€ 949 angefallen sind. Die damit einhergehende Verschlechterung des Finanz- und Beteiligungsergebnisses ist als Sondereffekt maßgeblich für das negative Jahresergebnis 2020.

E. Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG

I. Tätigkeit der Organe

1. Der Vorstand

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

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

Die Zusammensetzung im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß. Zwei Vorstände sind hauptamtlich tätig. Mit Herrn Heitmann wurde im Zuge der Wiederbestellung vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2023 durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2021 und befristet auf die Bestelldauer, abgeschlossen. Der Anstellungsvertrag mit Frau Dr. König wurde im Zusammenhang mit der Wiederbestellung durch den Aufsichtsrat, beginnend am 1. April 2019 und laufend bis zum 31. März 2022 befristet, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied Achim Frank ist nebenamtlich tätig und ist bis zum 31. Dezember 2023 bestellt.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde am 25. Juni 2020 im 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 17. Juni 2019 statt. Nach Artikel 2 § 3 Abs. 5 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bleiben diejenigen Mitglieder des Aufsichtsrates, deren Amtszeit im Jahr 2020 zu Ende gegangen ist, bis zur nächsten Mitgliederversammlung im Amt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates in unveränderter Zusammensetzung erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 25. Juni 2019.

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

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

- Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des Berliner Mietendeckels
- laufende und potentielle Bau-, Sanierungs- und Erwerbsprojekte
- Mitgliederdarlehen
- Mitarbeitervergütung
- Bestellung, Anstellung und Vergütung der Vorstandsmitglieder
- betriebswirtschaftliche und organisatorische Fragen

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

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Ausweislich seines Prüfberichtes vom 17. Mai 2020 an die Mitgliederversammlung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 und den Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung geprüft.

Auf seiner Sitzung am 19. Mai 2020 hat der Aufsichtsrat abweichend von § 48 Abs. 1 GenG ausnahmsweise und in Übereinstimmung mit Artikel 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt.

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

3. Die Mitgliederversammlung

Auf Grundlage eines gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 19. Mai 2020 wurden wegen den erhöhten Anforderungen des Infektionsschutzes entschieden, dass die ordentliche Mitgliederversammlung im Geschäftsjahr 2020 nicht stattfindet. Die notwendigen Beschlüsse, wie Ergebnisverwendung 2019, Entlastung der Gremienmitglieder für das Geschäftsjahr 2019 und Aufsichtsratswahl, sollen auf der Mitgliederversammlung voraussichtlich im September 2021 nachgeholt werden.

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 per 31. Dezember 2020 auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	22	31.609	2.716
Liebigstraße 15	9		834	
Bornitzstraße 23 - 37 u.				
Ruschestraße 41 - 42	79		6.366	
Katzlerstraße 13	22		2.077	
Freiligrathstraße 5	25		1.763	
Hobrechtsfelde	108	1	8.801	144
Georg-von-Rauch-Haus	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>2.406</u>	<u>—</u>
Summe	704	23	53.856	2.860

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2020 T€ 16 (Vorjahr: T€ 6). Das sind unter 1 % der Nettomieteträge. Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2020 T€ 23 (Vorjahr: T€ 29).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2020 belaufen sich auf T€ 419 (Vorjahr: T€ 439).

Für die sukzessive Sanierung des Bestandes Hobrechtsfelde einschließlich Außenanlagen und Neubau wurden im Geschäftsjahr 2020 T€ 1.411 (Vorjahr: T€ 5.068) investiert.

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

1. Verwaltung und Personal

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

Der Personalbestand der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 beläuft sich auf vier Mitarbeiter/-innen für die Verwaltung in Voll- oder Teilzeit sowie fünf 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.

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

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

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

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

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

3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

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

digitales Exemplar

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, einschließlich der Führung der Mitgliederliste unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 20 % (Vorjahr: 22 %).

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.753 (Vorjahr: T€ 1.503), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -2.198 (Vorjahr: T€ -1.428) und einem Jahresergebnis von T€ -433 (Vorjahr: T€ 62) 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 2020, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 15. April 2021

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Pusch
- Wirtschaftsprüfer



digitales Exemplar

Anlagen

Bilanz

AKTIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	58,00			1
		58,00		1
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.154.395,01			35.976
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.794.678,17			4.174
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.773,05			4
5. Anlagen im Bau	0,00			5.647
6. geleistete Anzahlungen	142.947,10			0
		51.383.327,57		46.083
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.950,00			14
		13.950,00		14
		51.397.335,57		46.098
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.305.838,70			1.286
		1.305.838,70		1.286
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	22.766,15			29
2. Sonstige Vermögensgegenstände	67.323,17			86
		90.089,32		115
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.198.501,84			1.627
		2.198.501,84		1.627
		3.594.429,86		3.028
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			874,04	2
		54.992.639,47		49.128

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G. | Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.084,30			15
– der verbleibenden Mitglieder	5.206.451,37			4.583
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00			4
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 31.574,28				
		5.243.535,67		4.602
II. Kapitalrücklage		154.498,73		142
III. Ergebnismrücklagen				
1. gesetzliche Rücklage	4.476.680,75		4.339	
2. andere Ergebnismrücklagen	0,00			0
		4.476.680,75		4.339
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.813.937,06			1.947
2. Jahresüberschuss	./ 432.818,03			62
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 138.111,90			./ 201
4. Entnahme aus anderen Ergebnis- rücklagen	0,00			5
		1.243.007,13		1.813
Summe Eigenkapital			11.117.722,28	10.896
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0,00			0
2. Sonstige Rückstellungen	30.576,94			27
		30.576,94		27
			30.576,94	27
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.118.634,83			34.111
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.521.940,32			1.900
3. erhaltene Anzahlungen	1.488.539,45			1.438
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.407,20			159
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.031,25			79
6. Sonstige Verbindlichkeiten	396.189,89			495
		43.808.742,94		38.182
			43.808.742,94	38.182
D. Rechnungsabgrenzungsposten			35.597,31	23
			54.992.639,47	49.128

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2020 in Euro	2019 in Euro
1. Umsatzerlöse	5.149.805,38	4.859.130,89
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	19.573,69	61.594,93
3. Sonstige betriebliche Erträge	150.660,63	11.002,27
4. Gesamtleistung	5.320.039,70	4.931.728,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.755.087,33	./ 1.762.402,63
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 281.364,46	./ 238.191,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 57.189,43	./ 49.673,94
– davon für Altersversorgung Euro 5.400,00 (Vorjahr: Euro 4.050,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.361.089,50	./ 1.253.157,88
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 112.052,13	./ 125.783,88
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	5.455,66	964,34
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,30	400,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 2.203.622,23	./ 1.429.246,96
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	12.089,39	./ 12.294,49
13. Ergebnis nach Steuern	./ 432.818,03	62.341,45
14. Jahresfehlbetrag /-überschuss	./ 432.818,03	62.341,45
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.813.937,06	1.947.170,84
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 138.111,90	./ 200.951,23
17. Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen	0,00	5.376,00
18. Bilanzgewinn	1.243.007,13	1.813.937,06

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 Übernachtssteuer 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 2020 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. 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:	Euro
bis 1 Jahr:	3.676.139,64 Euro (Vorjahr: 3.440.156,55 Euro)
über 1 Jahr:	40.132.603,30 Euro (Vorjahr: 34.742.095,22 Euro)
davon über 5 Jahre:	33.206.230,17 Euro (Vorjahr: 27.999.811,02 Euro)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 39.118.634,83 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 726.750,00 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 3.764,90 (Vorjahr: Euro 2.663,41).

5. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2020 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

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

7. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Dividendenerträge aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Erträge aus anderen Finanzanlagen umgegliedert. Die jeweiligen Vorjahreswerte wurden angepasst und sind in Höhe von Euro 964,34 nicht vergleichbar mit dem Ausweis im Vorjahresabschluss.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 6 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 5 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.

2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2020	769	4.582.365,48
Zugang 2020	53	
Übertragungen	-10	
Mitglieder zum 31.12.2020	812	5.243.535,67
davon Abgänge zum 31.12.2020	-5	37.084,30
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2020	807	5.206.451,37

Von den Mitgliedern zum 31.12.2020 wurden insgesamt Euro 5.243.735,67 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 624.048,52 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 351.070,93 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 5.594.806,60. 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 Andreas Bachmann
(Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung,
Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Dr. Andreas Bossmann
(Theaterwissenschaftler,
stellvertretender Vorsitzender;
bis 22. 4. 2020)

Herr Klaus Mindrup
(Diplom-Biologe, MdB)

Frau Ute Zecke
(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)

6. In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen betreffen den Grundstückserwerb Rahnsdorfer Straße 27 mit einem Kaufpreis in Höhe von Euro 1.250.000,00, der im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich vollständig beglichen wird.

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

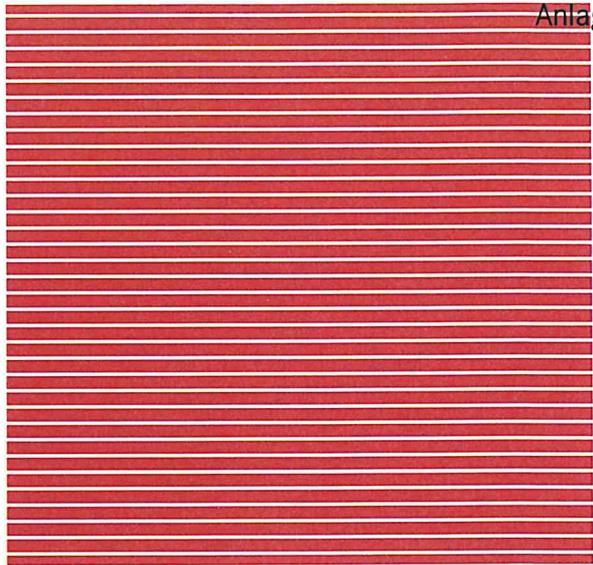
Berlin, den 10. März 2021

Vorstand


Ulf Heitmann


Dr. Barbara König


Joachim Frank



digitales
LAGEBERICHT
2020



zum Geschäftsjahr 2020 der
WBG „Bremer Höhe“ eG

digitales Exemplar

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2020

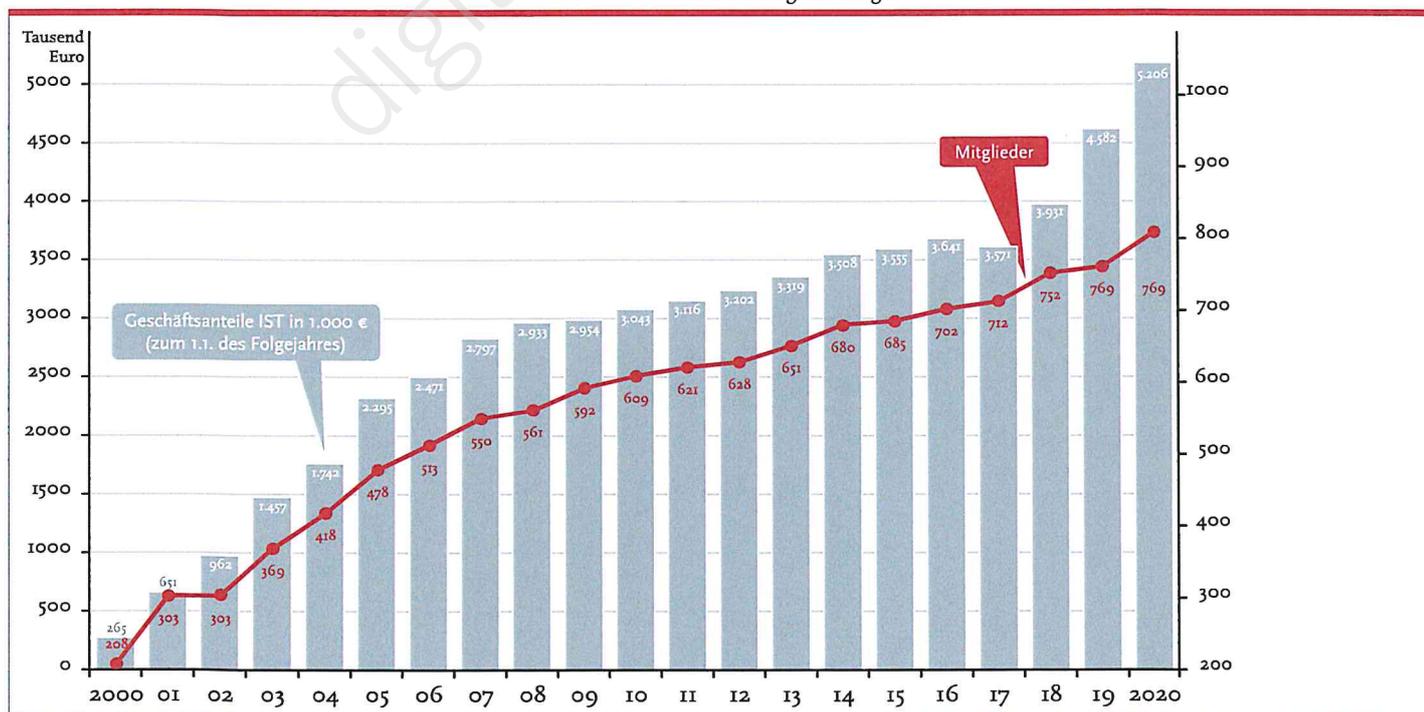
Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12.2020 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2021.

Das Jahr 2020 war durch die CoVid19-Pandemie und deren gravierende Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft geprägt. Auch für unsere Genossenschaft, die Anfang 2020 bereits mit den negativen Auswirkungen des ab 23.02.2020 geltenden Berliner Mieten-WoG Bln, dem so genannten Mietendeckel, umgehen musste, brachten die Einschränkungen im Rahmen des Infektionsschutzes weitere Einnahmeverluste mit sich. Insgesamt blieben die finanziellen Auswirkungen glücklicherweise überschaubar. Wegen der Pandemie führten wir 2020 keine Mitgliederversammlung durch und die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte durch den Aufsichtsrat.

Trotz der widrigen Umstände konnten wir 2020 drei weitere Häuser unter das Dach unserer Genossenschaft nehmen bzw. deren Erwerb in die Wege leiten. Ein Haus in Kreuzberg kauften wir direkt von den Eigentümern, während für ein weiteres Kreuzberger Haus unsere Genossenschaft als so genannte „begünstigte Dritte“ im Rahmen eines Vorkaufs durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg fungiert. Für ein drittes, kleineres Haus in Schöneiche bei Berlin unterschrieben wir den Kaufvertrag, damit dort in Zukunft eine Gruppe junger Familien gemeinsam wohnen kann. Einen großen Schritt in Hinblick auf die Ortsentwicklung in Hobrechtsfelde taten wir mit der Fertigstellung des historischen Gemeinschaftshauses und der Errichtung von drei Neubauten in Holzbauweise.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Wesentlich für die Entwicklung unserer Genossenschaft war zudem die günstige Prolongation der Darlehen für die Sanierung der Bremer Höhe, die kurzfristig durch Zinsentschädigungen zu einem Jahresverlust, langfristig jedoch zu einer erheblichen Steigerung des Investitionspotenzials unserer Genossenschaft führt.

Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 01.01.2020 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 769 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 4.582.365,48 €.

Im Laufe des Jahres 2020 nahmen wir 53 neue Mitglieder auf, 10 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere 5 Mitgliedschaften wurden zum 31.12.2020 beendet. Zum 01.01.2021 verblieben somit **807 Mitglieder**, die zu diesem Zeitpunkt 5.206.451,37 € eingezahlt hatten. An den vergleichsweise hohen Zuwächsen bei den Genossenschaftsanteilen in den letzten beiden Jahren ist abzulesen, dass die Mitglieder bei neuen Vorhaben überdurchschnittlich hohe Anteile einbringen.

Bilanzsumme, Verbindlichkeiten und Eigenkapital



2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2020 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresverlust von 432.818 € ab. Dieser Verlust ist der vorzeitigen Umschuldung dreier größerer IBB-Darlehen für die Sanierung der Wohnanlage Bremer Höhe 2001–2003 geschuldet. Um ein besonders niedriges Zinsangebot mit einer sehr langen Laufzeit zu sichern, wurden die Darlehen vorzeitig abgelöst und zusammen mit den Vorfälligkeitsentschädigungen in einem neuen Darlehen über gut 12 Mio. € zusammengefasst. Die einmaligen Zinsentschädigungen wirken sich mindernd auf den Gewinn aus. Langfristig werden die Zinszahlungen deutlich reduziert, wie die Grafik rechts zeigt.

Zugleich ist die Bilanzsumme 2020 durch die Fertigstellung des Projekts Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde sowie durch den Erwerb des Hauses Freiligrathstraße 5 in Kreuzberg trotz der Abschreibung von 1,36 Mio. € von ca. 49 Mio. € auf knapp 55 Mio. € angewachsen. Der Zukauf der beiden weiteren Häuser (s.o.) wirkt sich bilanziell erst 2021 aus.

Verbindlichkeiten

Im Zuge der Baufertigstellung des Gemeinschaftshauses wurden 2020 noch Darlehen in Höhe von 1,3 Mio. € abgefordert. Hinzu kommt ein Förderdarlehen des Landes Berlin für den Erwerb der Freiligrathstraße 5 in Kreuzberg in Höhe von 3,89 Mio. €. Durch diese Hinzunahmen sowie die oben beschriebene Prolongation stiegen auch die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** zum 31.12.2020 trotz planmäßiger Tilgungen 2020 in Höhe von knapp 1 Mio. € um ca. 5,0 Mio. € auf insgesamt 39,1 Mio. €

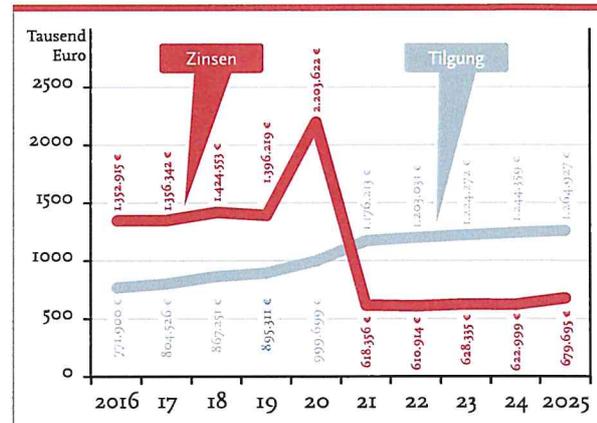
Auch das Volumen der **Mitgliedsdarlehen** ist 2020 erneut gestiegen: Das Gesamtvolumen stieg bis zum 31.12.2020 um 237.000 € auf 1.795.190 €, u. a. weil viele Darlehen, deren Laufzeit abließ, wieder vertrauensvoll der Genossenschaft überlassen wurden. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betragen im vergangenen Jahr 32.063 €. Um das Risiko des Ausfalls von Mitgliederdarlehen zu minimieren (so genanntes Klumpenrisiko), gilt durch gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand seit Anfang 2020 eine Annahmefestsetzung für Mitgliederdarlehen von 100.000 € pro Mitglied.

Die Verbindlichkeiten betragen Ende 2020 mit ca. 43,81 Mio. € gut 80 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 55,0 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** sank gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozentpunkte auf gut 20 %.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen im Jahr 2020 von 3.593.625 € um knapp 320.000 € auf 3.913.066 € an. Dieser Anstieg ist mehreren Umständen geschuldet: Zum einen den zum September 2019 wirksam gewordenen Mieterhöhungen. Zum anderen der Fertigstellung des Projektes Gemeinschaftshaus, dessen insgesamt 21 Wohnungen seit März 2020 bezogen sind. Zum dritten den hinzugekommenen 25 Wohnungen in der Freiligrathstraße 5 in Kreuzberg, deren Mietzahlungen seit Oktober 2020 auf das Konto der Genossenschaft gehen.



Vorraussichtl. Entwicklung von Zins- und Tilgungsleistung

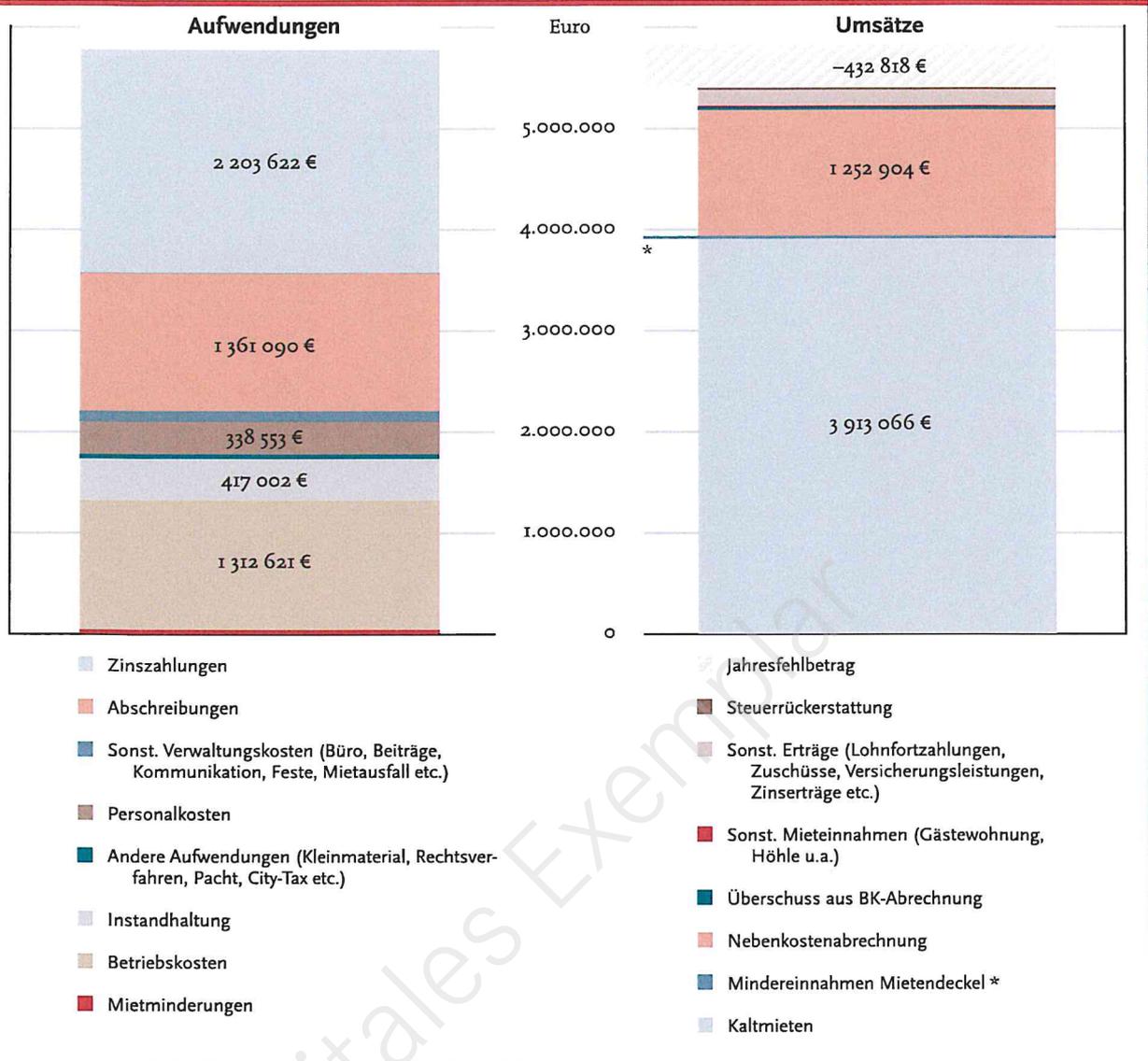
Gleichzeitig mussten 2020 Ertragsminderungen hingenommen werden. Das MietenWoG Berlin zwang uns, die Mieterhöhungsbeträge (von durchschnittlich 5,44 €/m² auf 5,79 €/m²) in den Beständen in Lichtenberg und in Schöneberg nicht mehr zu fordern. Diese Mindererträge summierten sich über das Jahr auf gut 25.000 €. Da die Bestände in Prenzlauer Berg und in der Liebigstraße öffentlich gefördert sind und Hobrechtsfelde außerhalb Berlins liegt, griffen die Sanktionen des MietenWoG Berlin hier glücklicherweise nicht.

Hinzu kamen jedoch noch Mietausfälle aufgrund der pandemischen Situation. Mehrere unserer Gewerbemieter waren zeitweise aufgrund der angeordneten Schließungen nicht in der Lage, ihre Miete weiter in voller Höhe zu zahlen. Diesen kamen wir mit kulantem Stundungsregelungen entgegen. Insgesamt fielen die CoVid19-bedingten Verluste sehr viel niedriger aus als befürchtet.

Die über die Jahre hinweg kumulierten **offenen Forderungen** aus Vermietung sanken sogar erneut von 28.840 € 2019 auf 22.766 € im Jahr 2020. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen, auch trotz der Pandemie, als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung fielen 2020 mit 418.836 € geringfügig niedriger aus als im Vorjahr (438.841 €), da Anfang des Jahres als Vorsichtsmaßnahme angesichts der Unwägbarkeiten aufgrund der Pandemie einige Treppenhausrenovierungen zurückgestellt wurden.



Diese werden 2021 nachgeholt. Insgesamt bestätigt sich, dass der Instandhaltungsaufwand wächst und die Kosten in diesem Bereich – auch aufgrund der weiterhin rasant steigenden allgemeinen Baukosten – in den nächsten Jahren deutlich zunehmen werden.

Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2020 338.554 € und damit gut 50.000 € mehr als im Vorjahr (287.865 €). Die Erhöhung ist den regelmäßigen Gehaltsanpassungen, einmaligen Nachzahlungen sowie Auszahlungen von Corona-Sonderzulagen in Höhe von 6.800 € geschuldet.

Zum 31.12.2020 beschäftigte die Genossenschaft unverändert 12 Mitarbeiter*innen:

- 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 sowie ein Gärtner, jeweils in Teilzeit und
- fünf geringfügig Beschäftigte für Reinigungsarbeiten, Übergaben der Gästewohnung und den Winterdienst in Hobrechtsfelde.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2020 3.387 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2020 inklusive der Aufwendungen für das Personal insgesamt 450.606 € und damit ca. 8,9 % mehr als im Vorjahr (413.649 €). Die Erhöhung entspringt vor allem den gestiegenen Personalkosten. Bezogen auf die inzwischen 743 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies rund 606 € pro Einheit.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2020 mit rund 1,31 Mio. € nur ca. 25.000 € über denen von 2019 – obwohl mit dem fertiggestellten Projekt Gemeinschaftshaus im März und dem Erwerb des Hauses Freiligrathstraße 5 zum Oktober 46 Wohnungen hinzugekommen sind. Im Schnitt sind die Betriebskosten also gesunken, insbesondere die Kosten für Heizung und Warmwasser sind mit durchschnittlich 0,60 € pro Quadratmeter und Monat gegenüber 0,64 € im Vorjahr geringer ausgefallen. Die durchschnittlichen Betriebskosten (über alle Bestände gerechnet) lagen 2020 mit 1,93 € pro Monat und Quadratmeter weit niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2017 bei ca. 3,12 €/m² lag (ohne Aufzug, www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen).

4. Baumaßnahmen und Investitionen

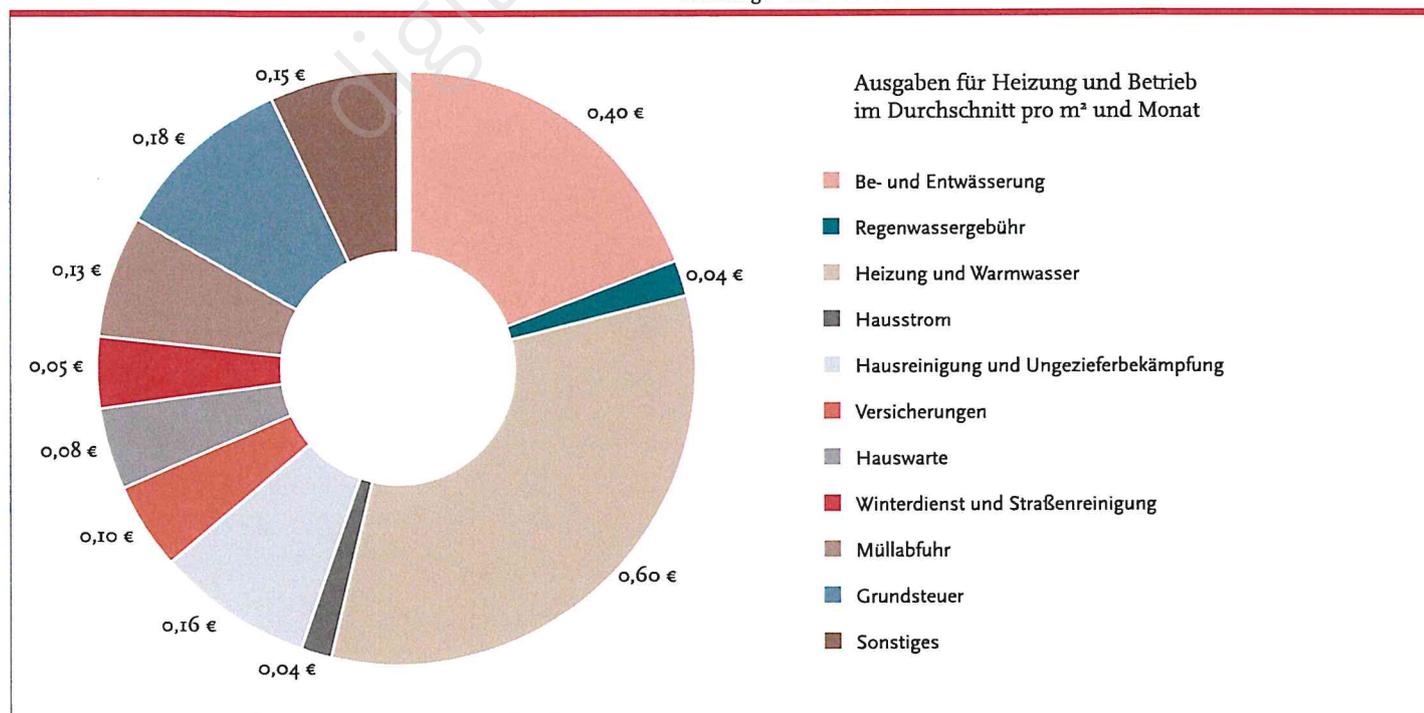
Baumaßnahmen

Im Februar 2020 konnten die 21 neuen Wohnungen im Bauvorhaben Gemeinschaftshaus in Hobrechtsfelde fertiggestellt werden, so dass im März – gerade noch rechtzeitig vor dem ersten Lockdown, die neuen Bewohner*innen einziehen konnten. Das 2018 geflossene Preisgeld des Brandenburger Freiheitspreises wurde für die Möblierung und technische Ausrüstung des Tanzsaals in diesem Projekt aufgewendet, so dass dieser nun vielseitigen Nutzungen offensteht. Die Organisation läuft über die Wohngruppe.

Investitionen

2020 erwarb unsere Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus in Kreuzberg, in der Freiligrathstraße 5, mit 25 Wohneinheiten. Der Kaufpreis von 4,5 Mio. € wurde u. a. durch ein zinsfreies Förderdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 3,89 € finanziert. Zudem stundeten die Verkäufer ein Neuntel des Kaufpreises, das in Raten über die nächsten fünf Jahre hinweg abgezahlt wird. Der Fördervertrag sieht vor, dass während der Laufzeit von 20 Jahren jede freiwerdende Wohnung nur an WBS-Inhaber*innen zu einer begrenzten Miethöhe

Heizungs- und Betriebskosten



vermietet werden darf, bis 25% der Wohnungen in dieser Art belegt sind.

Des Weiteren erwarben wir ein Mehrfamilienhaus in Schöneiche bei Berlin. Dieses Haus soll in fünf bis sechs Wohnungen umgebaut werden, in die eine Gruppe junger Familien zieht. Der Kaufpreis betrug 1,25 Mio. €, hinzukommen ca. 600.000 € Umbaukosten. Für die Finanzierung wurde 2021 ein Darlehen in Höhe von 1.280.000 € aufgenommen.

Im Dezember fungierte unsere Genossenschaft zudem als so genannte begünstigte Dritte im Rahmen eines Vorkaufsverfahrens im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. In der Folge trat unsere Genossenschaft im März 2021 in den bestehenden Kaufvertrag für das Haus Dieffenbachstraße 69 mit 17 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten ein. Der Kaufpreis in Höhe von 3.030.000 € wird erneut mit einem zinsfreien Förderdarlehen in Höhe von 2,5 Mio. € finanziert. Da in diesem Haus kurzfristig auch noch Sanierungsaufgaben anstehen, wurde zudem bei der IBB ein Darlehen in Höhe von gut einer Mio. € aufgenommen. Die weit überwiegende Zahl der Haushalte beider Objekte wurden Mitglieder unserer Genossenschaft.

Investitionsplanung

2021 werden wir ein weiteres der für Hobrechtsfelde typischen Viertelhäuser energetisch sanieren und eine seit längerem leerstehende Wohnung darin modernisieren. Das benachbarte, ebenfalls sanierungsbedürftige Viertelhaus können wir jedoch nicht angehen, da hier nicht alle Mietparteien den Modernisierungsmaßnahmen zugestimmt haben.

Darüber hinaus werden wir in diesem Jahr mehrere Bauvoranfragen stellen (u. a. in Hobrechtsfelde sowie für den Dachgeschossausbau in der Freiligrathstraße 5), um ggf. in den kommenden Jahren weitere Wohnungen errichten zu können. Parallel beteiligen wir uns an mehreren Entwicklungsverfahren für Baugebiete wie z. B. dem Entwicklungsgebiet Am Sandhaus in Buch. All diesen Verfahren ist eigen, dass die Schaffung von Baurecht und die Vergabe der Grundstücke noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und nicht in den

nächsten zwei Jahren damit zu rechnen ist, dass hier bereits konkrete Bauentscheidungen getroffen werden können.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2020 regelmäßig im Abstand von fünf bis sechs Wochen statt – allerdings mehrheitlich als Videokonferenz. 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.

Wegen des Infektionsschutzes und des großen organisatorischen und finanziellen Aufwands entschieden sich Aufsichtsrat und Vorstand, gemäß dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht“ vom 27. März 2020 keine Mitgliederversammlung abzuhalten. Der Aufsichtsrat nahm das ihm in diesem Gesetz zugestandene Recht wahr, den Jahresabschluss stellvertretend festzustellen.

6. Genossenschaftliches Miteinander

Im Januar 2020 konnten wir – als eine der letzten größeren Veranstaltungen vor den Pandemieeinschränkungen – das 20jährige Bestehen unserer Genossenschaft feiern. Das anlässlich dieses Jubiläums entstandene Buch mit 20 Berichten von Mitgliedern fand guten Anklang.

Die geplante Diskussion des von einer Arbeitsgruppe des Aufsichtsrats erarbeiteten Leitbilds musste hingegen vor dem Hintergrund der Pandemie auf ungewisse Zeit verschoben werden.

Insgesamt konnten die genossenschaftlichen Aktivitäten 2020 nicht so intensiv gepflegt werden wie sonst. Es fanden nur wenige Veranstaltungen statt, ein Sommerfest konnte nicht durchgeführt werden. Immerhin erwiesen sich während der Lockdownphasen die

nachbarschaftlichen Netzwerke als wertvoll und insbesondere die grünen Höfe waren für viele Mitglieder hochgeschätzte Refugien.

Die jährliche Radtour zu anderen genossenschaftlichen Projekten fand zwar statt, fiel aber buchstäblich ins Wasser.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Außer dem erwähnten Vorkaufsverfahren gab es nach Ende des Geschäftsjahres keine wesentlichen Ereignisse.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Trotz der erwähnten Einschränkungen durch das MietenWoG Bln sowie die Mietausfälle insbesondere im Gewerbebereich kann die Situation am Wohnungsmarkt dennoch positiv beurteilt werden. Die Nachfrage ist weiterhin sehr hoch, Leerstände sind kaum vorhanden und Ausfälle sind nur in einem sehr niedrigen Umfang zu erwarten.

Gleichzeitig bleibt es ein Problem, dass die Kosten für Bauland und für das Bauen erneut deutlich gestiegen sind, was weitere Vorhaben immer schwieriger werden lässt und auch die Kosten für Instandhaltung und Sanierungen in die Höhe treibt.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist als gut einzuschätzen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2020 jederzeit gegeben und kann auch trotz der größer gewordenen Herausforderungen für die Zukunft als zuverlässig eingeschätzt werden. Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht. Durch die optimale Ausnutzung der niedrigen Zinskonditionen am Kapitalmarkt konnte unsere Genossenschaft ihren finanziellen Investitionsspielraum ausweiten.

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 8. April 2021

Die Vorstände


Ulf Heitmann


Dr. Barbara König


Joachim Frank

digitales Exemplar

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin, Telefon: 030 / 446 77 60
Vorstand: Ulf Heitmann, Dr. Barbara König, Joachim Frank
Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Bachmann
Genossenschaftsregister Reg.-Nr. 94 GnR 569 Nz,
Steuer-Nr. 29/662/00426

Grafik und Layout: Jörg Metze, atelier f:50, Berlin

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

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 13.07.2020
Registergericht:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Satzung:	vom 27.01.2000, letzte Änderung 20.06.2011
Gegenstand der Genossenschaft:	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Geschäftsanteil:	€ 511,29
Pflichtbeteiligung:	€ 1.022,58 bei Wohnungsüberlassung min. € 5.112,90 oder gemäß gesorderter Vereinbarung
Eintrittsgeld:	€ 100,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt

Nachschusspflicht: ausgeschlossen

Kündigungsfrist: zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2020: 807

gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2020: 10.870 (= T€ 5.557)

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand:

Dr. Barbara König (hauptamtlich)

Ulf Heitmann (hauptamtlich)

Joachim Frank (nebenamtlich)

Aufsichtsrat:

Andreas Bachmann Vorsitzender

Marion Gießke Schriftführerin

Mandy Cyriax

Uwe Harberts

Klaus Mindrup

Stefan Tschöpe

Ute Zecke

Robin Jahnke

Dr. Andreas Bossmann bis 22.04.2020

letzte Mitgliederversammlung:

17.06.2019:

- Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat
- Regularien zum Jahresabschluss 31.12.2018
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- Wiederwahl von vier Aufsichtsratsmitgliedern

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig
unbeschränkt gewerbsteuerpflichtig unter in Anspruch-
nahme der erweiterten Kürzung (§ 9 S. 1 Nr. 1 GewStG)

Veranlagungen: bis einschließlich 2019

Außenprüfungen: keine

digitales Exemplar

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. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, 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 Streitbeilegungsverfahren 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.



pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de

digitales Exemplar