

B E R I C H T

über die Erstellung des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2024

der Firma

Wohnungsbaugenossenschaft

“Bremer Höhe“ e.G.

Berlin

erstellt durch:

Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Auftrag und Auftragsdurchführung	3
II. Rechtliche Verhältnisse	4
III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss	5
IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2024	6
A K T I V A	6
P A S S I V A	16
V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024	23
VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2024	30
VII. Anlagen	31
VIII. Allgemeine Auftragsbedingungen für Steuerberater	33

I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Im Auftrag des Vorstandes der

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.

(im folgenden kurz „Genossenschaft“ genannt) haben wir den

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

der Gesellschaft erstellt.

Die Erstellung wurde von uns mit Unterbrechungen im Monat März 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in unserer Kanzlei durchgeführt.

Eine Prüfung der Bewertung von Vorräten und angefangenen Arbeiten sowie der Werthaltigkeit der ausgewiesenen Sachanlagen erfolgte nicht.

Die als Anlage beigefügten allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G. und der Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH.

Berlin, den 26. März 2025

Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Frank Wellner
Steuerberater

II. Rechtliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wurde durch Beschluss der Mitgliederversammlung am 27. Januar 2000 gegründet. Die Satzung wurde von 51 Gründungsmitgliedern beschlossen, die Eintragung erfolgte am 18. April 2000 unter der Nr. 569 Nz in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin, nachdem der zuständige Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. am 3. April 2000 die Gründungsprüfung abgeschlossen und die ordnungsgemäßen Gründungshandlungen festgestellt hatte.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zu diesem Zweck hat die Genossenschaft einen umfangreichen Wohnungsbestand in Berlin Prenzlauer Berg erworben. Dieser Wohnungsbestand ist instand gesetzt, umfassend modernisiert und anschließend vorwiegend an Genossenschaftsmitglieder vermietet worden. Mitglieder der Genossenschaft müssen mindestens zwei Geschäftsanteile von je Euro 511,29 zeichnen, Genossenschaftsmitglieder, denen eine Wohnung überlassen wird, haben mindestens zehn Anteile zu jeweils Euro 511,29 zu übernehmen.

Sitz der Genossenschaft ist Berlin. Die Geschäftsräume befinden sich in 10437 Berlin, Schönhauser Allee 59.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Genossenschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine besondere Kündigungsvereinbarung enthält die Satzung nicht.

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern. Zur Vertretung sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder ein Vorstandsmitglied zusammen mit einem Prokuristen berechtigt. Im Geschäftsjahr 2024 waren Mitglieder des Vorstandes:

Herr Ulf Heitmann
Frau Dr. Barbara König
Herr Joachim Frank

III. Buchführung, Belegwesen und Jahresabschluss

Die Finanzbuchhaltung der Genossenschaft und die integrierte Kostenrechnung wurden im Berichtsjahr über ein Buchhaltungssystem gefertigt. Dieses Buchhaltungsprogramm basiert auf einem Hausverwaltungsprogramm und erweitert die dort benötigten Funktionen um die aus steuerrechtlichen und handelsrechtlichen Vorschriften notwendigen Erweiterungen zur Erfassung aller Geschäftsvorfälle und der Fertigung der laufenden Buchhaltung sowie der Erstellung von unterjährigen betriebswirtschaftlichen Auswertungen. Ein Testat über die Ordnungsmäßigkeit der Software mit Datum vom 30. März 2017 liegt vor, die Ergebnisse der Stichproben haben keine Hinweise auf Fehler erbracht. Die Bestandskontrolle zeigt ebenfalls keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten. Die Belegerfassung erfolgt durch Angestellte der Genossenschaft.

Die Belege werden ordnungsgemäß getrennt nach Kassen-, Bank- und sonstigen Belegen sowie nach Eingangs- und Ausgangsrechnungen aufbewahrt.

Die Verteilung der Aufwendungen und Erträge auf die einzelnen Kostenstellen habe ich nicht geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, wurde nach den Rechnungslegungs-Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Da die Gesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB zu den kleinen Kapitalgesellschaften rechnet, wurden die hierfür geltenden Vereinfachungsregelungen angewandt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**IV. Erläuterungen zu den einzelnen Posten
der Bilanz zum 31. Dezember 2024**

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Bilanz zum 31. Dezember 2024.

AKTIVA

A. Anlagevermögen	Euro	69.157.563,48
	Euro	69.277.281,50

Die Zusammensetzung und Entwicklung hinsichtlich der Anschaffungs- und Herstellungskosten, der kumulierten Abschreibungen sowie der Buchwerte ergibt sich detailliert aus dem diesem Bericht beigelegten Anlagespiegel.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. <u>Software</u>	Euro	4,00
	Euro	4,00

Entwicklung:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte Euro
Stand am 01. Januar 2024	17.839,67	17.835,67	4,00
Zugänge	0,00	0,00	0,00
	17.839,67	17.835,67	4,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2024	17.839,67	17.835,67	4,00

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Euro	<u>62.689.553,64</u>
Euro	64.083.734,66

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2024	87.393.565,55	23.309.830,89	64.083.734,66
Zugänge/Umbuchungen	101.774,12	1.495.955,14	./ 1.394.181,02
	<u>87.495.339,67</u>	<u>24.805.786,03</u>	<u>62.689.553,64</u>
Abgänge/Umbuchungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2024	<u><u>87.495.339,67</u></u>	<u><u>24.805.786,03</u></u>	<u><u>62.689.553,64</u></u>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Euro	<u>3.497.359,29</u>
Euro	3.571.689,01

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2024	4.204.181,88	632.492,87	3.571.689,01
Zugänge/Umbuchungen	0,00	74.329,72	./ 74.329,72
	<u>4.204.181,88</u>	<u>706.822,59</u>	<u>3.497.359,29</u>
Abgänge/Umbuchungen	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2024	<u><u>4.204.181,88</u></u>	<u><u>706.822,59</u></u>	<u><u>3.497.359,29</u></u>

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
ohne Wohnbauten

Euro 339.380,33
Euro 339.380,33

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2024	339.380,33	0,00	339.380,33
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	339.380,33	0,00	339.380,33
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2024	<u><u>339.380,33</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>339.380,33</u></u>

4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Euro 66.395,00
Euro 70.118,00

EDV-Technik

Euro 1,00
Euro 1,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2024	4.798,48	4.797,48	1,00
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	4.798,48	4.797,48	1,00
Abgänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand am 31. Dezember 2024	<u><u>4.798,48</u></u>	<u><u>4.797,48</u></u>	<u><u>1,00</u></u>

<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	Euro	66.394,00
	Euro	70.117,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2024	96.009,71	25.892,71	70.117,00
Zugänge	1.449,00	5.172,00	./ 3.723,00
	97.458,71	31.064,71	66.394,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2024	97.458,71	31.064,71	66.394,00

<u>GWG</u>	Euro	0,00
	Euro	0,00

Entwicklung:

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>	<u>kumulierte Abschreibungen</u>	<u>Buchwerte Euro</u>
Stand am 01. Januar 2024	211.822,39	211.822,39	0,00
Zugänge	4.583,50	4.583,50	0,00
	216.405,89	216.405,89	0,00
Abgänge	0,00	0,00	0,00
Stand am 31. Dezember 2024	216.405,89	216.405,89	0,00

5. <u>Anlagen im Bau</u>	Euro	<u>2.398.448,50</u>
	Euro	1.120.453,76

Der hier ausgewiesene Betrag bezieht sich auf begonnene, in 2024 noch nicht abgeschlossene Modernisierungsarbeiten an den Objekten Dieffenbachstr. 69 in Berlin, Hobrechtsfelder Dorfstr. 40/41 in Hobrechtsfelde und Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche.

6. <u>Bauvorbereitungskosten</u>	Euro	<u>142.472,72</u>
	Euro	67.951,74

Der hier ausgewiesene Betrag bezieht sich auf begonnene Vorbereitungen für Modernisierungsarbeiten für das Objekt Schönhauser Allee 135 in Berlin.

7. <u>geleistete Anzahlungen</u>	Euro	<u>0,00</u>
	Euro	0,00

III. Finanzanlagen

1. <u>andere Finanzanlagen</u>	<u>Euro</u>	<u>23.950,00</u>
	Euro	23.950,00

Die anderen Finanzanlagen ergeben sich aus dem Erwerb von 80 Genossenschaftsanteilen der GLS Gemeinschaftsbank e.G. zu je Euro 100,00 im Geschäftsjahr 2003. Weiterhin wurden in 2005 Genossenschaftsanteile der Berliner Volksbank e.G. für 5.200,00 Euro erworben. Darüber hinaus bestehen Beteiligungen an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Euro 750,00, der GIMA e.G. in Höhe von Euro 2.000,00 sowie der Stadtwatt e.G. in Höhe von Euro 8.000,00. Die Bewertung erfolgt mit den Anschaffungskosten.

Die einzelnen Gegenstände werden in einer Anlagenkartei geführt, die alle wesentlichen Daten wie Anschaffungskosten und -zeitpunkt, Nutzungsdauer, Abschreibungen etc. enthält.

Die Zugänge sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert worden.

Die Normalabschreibungen wurden linear entsprechend der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bemessen. Sie bewegen sich im Rahmen der steuerlich zulässigen Abschreibungssätze. Dabei wurden die Abschreibungen ohne Anwendung der steuerlichen Vereinfachungsregelungen ermittelt.

Im Kalenderjahr 2024 erworbene geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

B. <u>Umlaufvermögen</u>	<u>Euro</u>	<u>4.891.611,20</u>
	Euro	4.459.880,78

I. <u>Unfertige Leistungen</u>	<u>Euro</u>	<u>1.749.622,56</u>
	Euro	1.802.388,02

1. <u>Betriebskosten</u>	<u>Euro</u>	<u>1.749.622,56</u>
	Euro	1.802.388,02

Es handelt sich hierbei um die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr.

II. <u>Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände</u>	<u>Euro</u>	<u>64.496,56</u>
	Euro	73.622,52

1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	<u>Euro</u>	<u>23.659,32</u>
	Euro	31.288,28

Die Forderungen setzen sich grundsätzlich aus einer Vielzahl einzelner Positionen zusammen, da die Sollstellungen automatisch aus der Hausverwaltungsabrechnung übernommen werden, erfolgt eine laufende Aktualisierung der Mietrückstände. Es finden regelmäßige Mahnläufe statt.

Die Forderungen sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	Euro	<u>40.837,24</u>
	Euro	42.334,24

Die Forderung setzte sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	Euro	Euro
Debitorische Kreditoren	9.873,56	14.522,82
Forderungen Finanzamt (KSt, SolZ)	0,00	115,12
Forderungen gg. Mitarbeiter	0,00	0,30
Forderungen IBB (Wohngeld)	586,16	435,67
Forderungen Versicherung	26.212,18	23.094,99
Geleistete Kautionen	4.165,34	4.165,34
durchlaufende Posten	0,00	0,00
	<u>40.837,24</u>	<u>42.334,24</u>

III. <u>Flüssige Mittel</u>	Euro	<u>3.077.492,08</u>
	Euro	2.583.870,24

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	Euro	Euro
a) Portoguthaben	23,07	79,80
b) Kassenbestand	1.918,82	1.083,63
c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten	<u>3.075.550,19</u>	<u>2.582.706,81</u>
	<u>3.077.492,08</u>	<u>2.583.870,24</u>

Der Kassenbestand ergibt sich aus dem geführten Protokoll.

zu c) Guthaben gegenüber Kreditinstituten

Zusammensetzung:

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Deutsche Kreditbank Girokonto Nr. 1539485	465.630,20	659.118,67
Berliner Volksbank Girokonto Nr. 8522306607	814.494,91	803.435,83
Deutsche Kreditbank Tagesgeldkonto Nr. 1392735533	1.000.000,00	1.000.000,00
Deutsche Kreditbank Tagesgeldkonto Nr. 2125154415	505.722,22	0,00
Berliner Volksbank Girokonto Nr. 8522306003	89.702,86	120.152,31
	<u>3.075.550,19</u>	<u>2.582.706,81</u>

Die ausgewiesenen Guthaben stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>0,00</u>
Euro	0,00

1. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>0,00</u>
Euro	0,00

PASSIVA

A. <u>Eigenkapital</u>	Euro	<u>16.913.440,93</u>
	Euro	15.586.925,01

I. <u>Geschäftsguthaben</u>	Euro	<u>7.120.022,21</u>
	Euro	7.060.090,29

Es handelt sich hier um die von den Genossenschaftsmitgliedern tatsächlich geleisteten Einzahlungen. Es sind Beträge rückständig, diese Beträge ergeben sich aus einer laufend geführten Aufstellung außerhalb der Buchführung. Unter Berücksichtigung der satzungsmäßigen Regeln und der bis zum Bilanzstichtag erfolgten Beitritte weiterer Mitglieder ergibt sich zum 31.12.2024 folgende Ermittlung:

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Soll Pflichtanteile	7.401.434,04	7.315.537,32
Berücksichtigte Einzahlungen	<u>7.120.022,21</u>	<u>7.060.090,29</u>
Offene Einzahlungen	<u><u>281.411,83</u></u>	<u><u>255.447,03</u></u>

Für die über die Pflichteinlage in Höhe von Euro 1.022,58 hinausgehende Einlage von Euro 4.090,32 für die Mitglieder, die mit einem Wohnraum der Genossenschaft versorgt worden sind, gibt es gemäß § 40 Absatz 2 der Satzung Stundungsvereinbarungen.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	Euro	<u>201.067,90</u>
	Euro	190.528,45

Ausgewiesen ist die laut Satzung von jedem Genossenschaftsmitglied neben der Pflichteinlage einzuzahlende Summe von Euro 100,00 als Eintrittsgeld zur Abgeltung von entstehenden Verwaltungskosten. Nach den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes sind diese Beträge einer Rücklage zuzuführen.

Darüber hinaus werden hier die in einen Solidaritätsfonds geleisteten freiwilligen Zahlungen der Genossenschaftsmitglieder ausgewiesen.

III. <u>Ergebnisrücklagen</u>	Euro	<u>7.081.108,60</u>
	Euro	6.246.546,85
1. <u>gesetzliche Rücklage</u>	Euro	<u>5.581.108,60</u>
	Euro	5.246.546,85

Im Kalenderjahr 2024 wurde eine gesetzliche Ergebnisrücklage gemäß § 41 der Satzung eingestellt. Diese hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2024	5.246.546,85
Zuführung: 10% des Jahresüberschusses 2024 zuzüglich verbleibender Bilanzgewinn 2023	<u>334.561,75</u>
Stand 31.12.2024	<u>5.581.108,60</u>

2. <u>andere Ergebnisrücklagen</u>	Euro	<u>1.500.000,00</u>
	Euro	1.000.000,00

Entwicklung:

Stand 01.01.2024	1.000.000,00
Zuführung 2024	<u>500.000,00</u>
Stand 31.12.2024	<u>1.500.000,00</u>

IV. <u>Bilanzgewinn</u>	Euro	<u>2.511.055,73</u>
	Euro	2.089.759,42

Entwicklung:

Gewinnvortrag 01.01.2024	2.089.759,42
Jahresüberschuss 2024	1.255.858,06
abzüglich Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 334.561,75
abzüglich Einstellung in anderen Ergebnisrücklagen	./ 500.000,00
Stand 31.12.2024	<u>2.511.055,73</u>

Das Jahresergebnis beinhaltet Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von Euro 1.580.040,36.

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Euro 1.288.947,92
Euro 1.323.885,42

1. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Euro 1.288.947,92
Euro 1.323.882,42

Bei dem im Kalenderjahr 2021 gebildeten Sonderposten für Investitionszuschüsse handelt es sich um Zuwendungen des Landes Berlin zur Finanzierung des bezirklichen Vorkaufsrechts zum Bestandserwerb durch die Genossenschaft insgesamt in Höhe von Euro 1.397.500,00. Die Zuwendungen wurden für den Erwerb der Objekte Schönhauser Allee 135/135a und Choriner Str. 12 gewährt und werden analog zu den Abschreibungen über die Nutzungsdauer der Gebäude von 40 Jahren aufgelöst.

C. Rückstellungen

Euro 136.682,29
Euro 56.545,21

1. Steuerrückstellungen

Euro 92.258,54
Euro 13.759,83

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Abschlusszahlungen zur Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und zum Solidaritätszuschlag für das Kalenderjahr 2024.

2. Sonstige Rückstellung

Euro 44.423,75
Euro 42.785,38

	<u>01.01.2024</u> Euro	<u>Verbrauch</u> Euro	<u>Auflösung</u> Euro	<u>Zuführung</u> Euro	<u>31.12.2024</u> Euro
a) Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	3.300,00	0,00	0,00	0,00	3.300,00
c) Urlaubsrückstellung	3.355,31	3.355,31	0,00	5.198,75	5.198,75
d) sonstige Rückstellungen	13.130,07	13.130,07	0,00	12.925,00	12.925,00
e) Jahresabschluss und Prüfung	<u>23.000,00</u>	<u>23.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>23.000,00</u>	<u>23.000,00</u>
	<u>42.785,38</u>	<u>39.485,38</u>	<u>0,00</u>	<u>41.123,75</u>	<u>44.423,75</u>

Die Rückstellungen sind begründet und angemessen.

D. Verbindlichkeiten

Euro	<u>55.668.605,76</u>
Euro	56.722.082,08

- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:
Euro 4.389.557,50

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Euro	<u>51.200.078,39</u>
Euro	52.089.281,96

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stimmen mit den letzten Kontoauszügen der Kreditinstitute zum Bilanzstichtag überein. Zinsen und Spesen sind ordnungsgemäß in alter Rechnung erfasst. Die Haftungsvergütung ist nach den Vereinbarungen fällig, sie wird aber nach Auskunft des Vorstands im Rahmen der Auszahlung der Finanzierung der Baumaßnahmen mitfinanziert. Dieser Betrag hat daher eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Zur weiteren Aufgliederung verweise ich auf den als Anlage II beigefügte Verbindlichkeitspiegel.

2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Euro	<u>1.848.500,32</u>
Euro	2.055.290,32

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Darlehen der Genossenschaftsmitglieder sowie den Restkaufpreis für den Erwerb des Objektes Freiligrathstraße 5.

3. Erhaltene Anzahlungen

Euro	<u>1.912.726,33</u>
Euro	2.021.710,10

Es handelt sich hier um die laut Mietbuchhaltung von den Mietern für das Kalenderjahr 2024 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Eine genaue Abstimmung der Beträge wird durch die Hausverwaltung kontinuierlich durchgeführt. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich, sie sind aber für die Beurteilung der Vermögenslage der Gesellschaft nicht wesentlich.

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

Euro	<u>352.951,63</u>
Euro	316.800,32

Es handelt sich hier um überzahlte Mieten für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen.

5. <u>Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen</u>	Euro	<u>100.066,15</u>
	Euro	60.419,01

Die Verbindlichkeiten sind durch eine Saldenliste nachgewiesen, deren saldierte Endsummen mit dem Sachkonto und deren Einzelbeträge mit den Salden der Kontokorrentkonten übereinstimmen.

6. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	Euro	<u>254.282,94</u>
	Euro	178.580,37

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten Genossenschaftsmitglieder	200,00	109,68
Verbindlichkeiten ehem. Genossenschaftsmitglieder	78.037,02	60.951,34
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	3.011,49	3.104,48
Verbindlichkeiten Kapitalertragsteuer	692,30	766,64
Sonstige Verbindlichkeiten	4.191,67	9.035,50
Verbindlichkeiten aus Mitglieder-Darlehen	168.150,46	104.612,73
Verbindlichkeiten Mitglieder Aufsichtsrat	0,00	0,00
	<u>254.282,94</u>	<u>178.580,37</u>

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Euro	<u>41.684,27</u>
Euro	47.724,56

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	Euro	Euro
Mietvorauszahlungen Folgejahr	41.684,27	47.724,56
Mietvorauszahlungen sonstige Mieten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>41.684,27</u>	<u>47.724,56</u>

Sonstige Mietzahlungen, die einen bestimmten Zeitpunkt nach dem Bilanzstichtag betreffen, wurden passiv abgegrenzt.

**V. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024**

<u>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</u>	Euro	6.474.012,37
	Euro	6.277.554,44

Zusammensetzung:

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
Kaltmieten	4.819.368,59	4.644.406,36
Nebenkostenabrechnung	1.688.665,72	1.640.799,83
Sonstige Mieteinnahmen	./ 11.156,08	14.969,70
Mietminderungen	./ 22.865,86	./ 22.621,45
Mietendeckel	0,00	0,00
	6.474.012,37	6.277.554,44

<u>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	Euro	./ 52.765,46
	Euro	99.722,59

Als Zugang ausgewiesen sind hier die für das Geschäftsjahr 2024 geleisteten umlagefähigen Betriebskosten, als Abgang die laut Betriebskostenabrechnung für 2023 zu berücksichtigenden Minderungen des Bestandes.

Sonstige betriebliche Erträge

Euro	<u>42.247,95</u>
Euro	68.839,82

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	Euro	Euro
Lohnfortzahlung	998,06	2.883,51
Erträge aus Rückstellungsauflösung	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	6.312,39	9.907,91
Erträge Geschichtswerkstatt	0,00	0,00
Erträge aus früheren Jahren	0,00	21.110,90
Erträge aus der Auflösung Sonderposten	34.937,50	34.937,50
Erträge aus Anlagenverkäufen	0,00	0,00
Tilgungszuschuss KfW	0,00	0,00
	<u>42.247,95</u>	<u>68.839,82</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Euro	<u>2.236.382,18</u>
Euro	2.594.042,70

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	Euro	Euro
a) Aufwendungen für Betriebskosten	1.749.622,56	1.802.388,02
b) Instandhaltungen	451.138,12	747.622,45
c) Andere Aufwendungen	35.621,50	44.032,23
	<u>2.236.382,18</u>	<u>2.594.042,70</u>

zu a) Aufwendungen für Betriebskosten

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Be- und Entwässerung	282.716,32	280.921,45
Regenwasser	31.290,29	33.181,17
Heizung und Warmwasser	511.239,21	678.318,10
Feuerlöschertwartung	56.712,51	22.203,39
Aufzug	7.830,30	8.214,69
Straßenreinigung	21.356,40	21.179,09
Müllabfuhr	166.849,22	159.899,16
Hausreinigung	135.943,76	128.288,52
Ungezieferbekämpfung	11.516,23	11.807,48
Gartenpflege	13.589,33	10.335,36
Beleuchtung	34.047,54	33.148,01
Schornsteinfeger	14.434,80	13.429,65
Versicherungen	178.588,77	124.151,52
Sachkosten Hauswarte	61.321,82	61.519,65
Kabelanschluss	1.566,41	3.608,56
Wartung Lüftungsanlagen	8.797,26	910,35
Kosten Gemeinschaftsraum	3.188,57	2.101,97
Reinigung Dachrinnen	4.962,38	1.387,78
Winterdienst	28.721,27	30.679,46
Betriebskosten einzelner Nutzer	27.247,07	28.954,16
Wartung Fenster/Türen	0,00	1.035,30
abgerechnete Betriebskosten Vorjahr	0,00	0,00
Grundsteuer	147.703,10	147.113,20
	<u>1.749.622,56</u>	<u>1.802.388,02</u>

zu b) Instandhaltungen

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Diverse Instandsetzungen	451.138,12	747.622,45
	<u>451.138,12</u>	<u>747.622,45</u>

zu c) andere Aufwendungen

Zusammensetzung:

	31.12.20234	31.12.2023
	Euro	Euro
Kleinmaterial	1.876,56	920,73
Werkzeug Hausmeister	81,99	270,69
Schlüssel	2.208,30	757,27
Pachtaufwendung (periodenfremd)	112,50	112,50
Miet- und Räumungsklagen	4.173,32	6.828,67
Erbbauzins	7.723,56	7.809,74
nicht umlagefähige Betriebskosten	1.027,24	10.861,78
Kosten der Hausbewirtschaftung	8.449,22	7.967,21
Sonstiger Aufwand NK	9.426,31	7.956,14
Übernachtungssteuer-Citytax	542,50	547,50
	<u>35.621,50</u>	<u>44.032,23</u>

Personalaufwand

Euro	391.866,42
Euro	376.341,87

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
a) Löhne und Gehälter	324.805,34	309.900,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	67.061,08	66.441,24
	<u>391.866,42</u>	<u>376.341,87</u>

zu a) Löhne und Gehälter

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
Löhne und Gehälter	309.411,76	292.085,02
Aushilfslöhne	0,00	0,00
Rabatte	3.240,00	3.240,00
pauschale Lohnsteuer	72,48	374,46
Umlage	8.259,10	10.851,31
sonstiger Personalaufwand	3.822,00	3.349,84
	<u>324.805,34</u>	<u>309.900,63</u>

zu b) Soziale Abgaben und Aufwendungen
für Altersversorgung

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	59.311,50	57.188,75
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.479,58	3.184,99
Aufwendungen für Altersversorgung	6.270,00	6.067,50
	<u>67.061,08</u>	<u>66.441,24</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Euro	1.580.040,36
Euro	1.575.622,99

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
Gebäude	1.563.374,86	1.561.468,51
Bewegliche Wirtschaftsgüter	12.082,00	12.074,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	4.583,50	2.080,48
Immaterielle Wirtschaftsgüter	0,00	0,00
Umlaufvermögen	0,00	0,00
	<u>1.580.040,36</u>	<u>1.575.622,99</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Euro	124.093,86
Euro	114.494,20

Zusammensetzung:

	31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro
Reisekosten, Fahrgelder	598,16	1.087,04
Bewirtungskosten	134,84	0,00
Bewirtungskosten intern	1.567,41	1.580,01
Repräsentationskosten	340,41	791,23
Aufsichtsratsvergütungen	7.496,90	7.510,90
Seminare	2.353,50	681,31
Beiträge und Gebühren	7.016,93	4.823,60
Wartung und Miete f. Einrichtungen	151,31	118,96
Wartung und Betreuung Software	7.966,47	9.820,03
Betriebskosten Büroräume	12.507,02	12.574,83
Kurierdienste	37,95	90,20
Hard-/Software	3.459,64	3.743,05
Veröffentlichungen/Versammlungen	920,20	0,00
Bürobedarf	1.247,91	906,65
Telefon	2.927,19	2.940,57
Porto	1.538,52	1.659,89
Zeitschriften und Bücher	270,90	175,80
Buchführungskosten	2.737,00	2.618,00
Rechts- und Beratungskosten	14.875,00	149,68
Abschluss- und Prüfungskosten	23.000,00	25.157,55
Kopien, Fotos, Organisation	2.108,32	6.024,67
Anlagenabgang Restbuchwert	0,00	0,00
Mietausfall	0,00	0,00
Spenden	550,00	1.610,00
Initiativenfonds	1.100,88	1.368,62
Kosten Geschichtswerkstatt	20,00	26,90
Kosten Mitteilungsblatt etc.	13.778,42	11.655,28
Ausstellungen	12.893,95	6.996,57
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.557,74	1.482,37
nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	0,00	0,00
Gebühren	443,69	26,18
Übrige Aufwendungen	533,60	8.874,31
	<u>124.093,86</u>	<u>114.494,20</u>

<u>Erträge aus anderen Finanzanlagen</u>	Euro	<u>7.480,27</u>
	Euro	5.810,60

Es handelt sich um die Dividenden aus den Finanzanlagen des Anlagevermögens.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	Euro	<u>44.472,12</u>
	Euro	11.326,77

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	Euro	<u>682.829,56</u>
	Euro	718.454,38

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	Euro	Euro
Zinsen langfristige Darlehen	652.085,78	691.344,67
Bearbeitungsgebühren	0,00	0,00
sonstige Zinsaufwendungen	<u>30.743,78</u>	<u>27.109,71</u>
	<u><u>682.829,56</u></u>	<u><u>718.454,38</u></u>

<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	Euro	<u>244.376,81</u>
	Euro	174.748,12

Ausgewiesen ist hier die gewerbesteuerliche Belastung für das abgelaufene Geschäftsjahr in Höhe von Euro 6.371,10 sowie die Belastung aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von Euro 238.005,71.

VI. Bemerkungen zum Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Der Anhang enthält nach meiner Feststellung alle nach dem Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben und Erläuterungen, soweit sich diese nicht bereits aus der Bilanz ergeben.