

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2013

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2012 und des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2012

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

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2013

Wohnungsbaugenossenschaft

"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2012 und des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2012

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	2
B.	Grundsätzliche Feststellungen	4
I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	4
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	19
I.	Tätigkeit der Organe	19
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	22
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement	23
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	25

Anlagenverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2012
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012
5. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
6. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" Stand 09.09.2009
IDW PS 460	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 09.09.2009
IKS	Internes Kontrollsystem
IBB	Investitionsbank Berlin
T€	Tausend EURO

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

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

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G., Berlin

- im Folgenden auch kurz "Genossenschaft" genannt -

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 9./ 31. Januar 2013 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

Die Genossenschaft ist nach den in § 267 Abs. 2 HGB 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).

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.

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 unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) 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 2002" zugrunde. Die Ersatzpflicht von Personen, die fahrlässig gehandelt haben, beschränkt sich gemäß § 62 Abs. 2 GenG auf eine Million € für eine 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, 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:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 420 (Vj: T€ 493).

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 18,9 % auf 19,5 % erhöht. Die Anzahl der Mitglieder ist im Saldo um 7 auf 628 gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsmieten sind von T€ 2.698 in 2011 auf T€ 2.845 gestiegen. Das entspricht einem Plus von 5 %. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf eine Mieterhöhung im Herbst 2011 zurückzuführen, die sich in 2012 voll auswirkte. Der Leerbestand betrug über das Gesamtjahr hinweg weniger als 1 % und war sanierungsbedingt.

Der Kapitaldienst (Tilgung und Zinsaufwand) belief sich auf T€ 2.043. Für das Sanierungsprojekt Hobrechtsfelde wurden neue Kredite i.H.v. T€ 1.310 aufgenommen. Überdies sind neue Mitgliederdarlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von T€ 103 abgeschlossen worden.

In 2012 wurden umfangreiche Baumaßnahmen (21 Wohneinheiten in vier Gebäuden) in Hobrechtsfelde fertiggestellt, die mit insgesamt mit T€ 1.580 aktiviert wurden.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2012 durchgehend gegeben und wird mittelfristig als stabil eingeschätzt.

Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen.

Der Jahresabschluss weist im Vergleich zu den Vorjahren folgende Eckdaten aus:

Jahr/ T€	Umsatz- erlöse	Anlagever- mögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanzer- gebnis	Jahreser- gebnis
2008	3.647	38.647	5.944	1.570	-1.168	395
2009	3.691	38.392	6.715	1.855	-1.168	684
2010	3.839	38.497	7.148	1.487	-1.118	367
2011	3.906	38.756	7.721	1.548	-1.053	493
2012	4.056	39.413	8.201	1.572	-1.098	420

* einschließlich der sonstigen Steuern.

Die vorgenannten Aussagen 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 der Genossenschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung weitestgehend plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang im Wesentlichen nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und ggf. 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 im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt 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 von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtmäßigen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir im April und Mai 2013 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Berlin und in unserer Geschäftsstelle durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unseren Geschäftsräumen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2011. Die letzte ordentliche Verbandsprüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 25. April 2012. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2012 zur Kenntnis gebracht.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, die Kontoauszüge, die Saldenbestätigungen der Kreditinstitute, die Steuerberaterbestätigung sowie das Akten- und

Schriftgut der Genossenschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von dem Vorstand der Genossenschaft und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern 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 wurde 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 Satz 1 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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

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

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

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

- Anlagevermögen,
- Mietentwicklung.

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 sowie Bankbestätigungen eingesehen. Die Geschäftsumfangsbestätigungen wurden von den Banken seitens des Vorstandes nicht eingeholt. Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten wurden von uns nicht abgefordert. Wir haben uns durch andere angemessene Prüfungshandlungen, insbesondere durch Nachvollzug der zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle in Stichproben vom Bestehen der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt und 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 4.2 wird durch das Testat vom 16. Februar 2012 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt extern durch das Steuerbüro Roland Schubert (Berlin), das ebenfalls die Steuererklärungen für die Genossenschaft erstellt.

Das von der Genossenschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Genossenschaftszweck und -umfang angemessene 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 Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

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

2. Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde nach den handelsrechtlichen 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 teilweise Gebrauch gemacht.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987, zuletzt geändert durch Art. 13 Abs. 5 G v. 25.5.2009 I 1102. Die Gewinn- und Verlustrechnung 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 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 in der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung weitestgehend zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB 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.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie 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 Satz 1 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

In 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 beim abnutzbaren Anlagevermögen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode, gemäß § 253 Abs. 3 HGB.
- Forderungen sind zum Nennwert bilanziert.
- Rückstellungen wurden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der jeweiligen Risiken und möglichen Verpflichtungen erforderlich ist.
- Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- In Höhe eines von der Senatsverwaltung im Jahre 2006 gewährten Zuschusses wurde ein Sonderposten gebildet, der über neun Jahre linear aufgelöst wird. Die jährliche Auflösung erfolgt zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge.

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

3. Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

	<u>31.12.2012</u> T€	<u>31.12.2011</u> T€
<u>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</u>	<u>38.220</u>	<u>37.576</u>
Grund und Boden	7.277	7.277
Wohnbauten	30.833	30.159
Außenanlagen	107	137
Einrichtung Wohnbauten	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>38.220</u>	<u>37.576</u>
 <u>Anlagen im Bau</u>	 <u>711</u>	 <u>660</u>
Ausgewiesen werden Bauleistungen an Gebäuden in Hobrechtsfelde, im Wesentlichen Dorfstraße 24, das Gemeinschaftshaus (T€ 460) und Dorfstraße 46-49 (T€ 104), die in 2012 noch nicht abgeschlossen waren.		
 <u>Bauvorbereitungskosten</u>	 <u>159</u>	 <u>197</u>
Ausgewiesen werden überwiegend Planungskosten für den geplanten Neubau der in 2010 abgebrannten sogenannten Schnitterbaracke, Dorfstraße 26 (T€ 142).		
 <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	 <u>31.377</u>	 <u>30.543</u>
In 2012 wurden Darlehen in Höhe von T€ 1.310 bei der Umweltbank für die Weiterführung der Baumaßnahmen in Hobrechtsfelde aufgenommen.		
13 Darlehen bei der IBB wurden in 2012 in 2 Darlehen mit einer Kreditsumme von T€ 12.600 mit einer Zinsbindung bis 2022 zusammengefasst.		

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**352****249**

Ausgewiesen werden ungesicherte Darlehen von 31 Mitgliedern der Genossenschaft, die eine Laufzeit zwischen 3 und 10 Jahre haben. In 2012 wurden der Genossenschaft-Darlehen in Höhe von T€ 103 gewährt.

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 2012 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2011 gegenübergestellt.

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 T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2012.

	31.12.2012		31.12.2011		+/-
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	3	0	-3
Sachanlagen	39.400	94	38.740	95	660
Finanzanlagen	13	0	13	0	0
	<u>39.413</u>	<u>94</u>	<u>38.756</u>	<u>95</u>	<u>657</u>
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	1.166	3	1.101	3	65
Forderungen und RAP	39	0	58	0	-19
Liquide Mittel	1.503	3	1.018	2	485
	<u>2.708</u>	<u>6</u>	<u>2.177</u>	<u>5</u>	<u>531</u>
	<u>42.121</u>	<u>100</u>	<u>40.933</u>	<u>100</u>	<u>1.188</u>
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	8.201	19	7.721	19	480
Sonderposten mit Rücklageanteil	584	1	778	2	-194
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.111	74	30.723	75	388
	<u>39.896</u>	<u>94</u>	<u>39.222</u>	<u>96</u>	<u>674</u>
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Steuerrückstellungen	1	0	0	0	1
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	26	0	26	0	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	266	1	17	0	249
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.932	5	1.668	4	264
	<u>2.225</u>	<u>1</u>	<u>1.711</u>	<u>4</u>	<u>514</u>
	<u>42.121</u>	<u>100</u>	<u>40.933</u>	<u>100</u>	<u>1.188</u>

Der Anstieg des Sachanlagevermögens i.H.v. T€ 660 resultiert im Wesentlichen aus aktivierten Baumaßnahmen an den Gebäuden in Hobrechtsfelde (T€ 1.580). Dagegen stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von (T€ 1.027) .

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um T€ 388 auf T€ 31.111 erhöht. Für die Sanierung des Gebäudebestandes in Hobrechtsfelde wurden neue Kreditmittel i.H.v. T€ 1.310 bei der Umweltbank aufgenommen und in 2012 valutiert. Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig getilgt. Überdies wurden weitere Mitgliederdarlehen abgeschlossen. Die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber den Mitgliedern aus gewährten Darlehen betragen insgesamt T€ 352 (2011: T€ 249).

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

Der in 2006 gebildete Sonderposten für einen Sonderzuschuss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Höhe von T€ 1.800, der als Sondertilgung der langfristigen Finanzierung verwandt wurde, wird bis zum Jahr 2015 ertragswirksam aufgelöst.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (=kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 2 (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 2) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	2012 T€	2011 T€	Veränderungen T€
<u>I. Operativer Bereich</u>			
	420	493	-73
+ / -			
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.027	1.004	23
+ / -			
Zunahme/Abnahme des Sonderpostens	<u>-195</u>	<u>-195</u>	0
	1.252	1.302	-50
	= Cash Flow nach DVFA/SG		
- / +			
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	1	0	1
+ / -			
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	-25	25
- / +			
Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	47	-8	55
+ / -			
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	<u>319</u>	<u>58</u>	<u>261</u>
	<u>1.619</u>	<u>1.327</u>	<u>292</u>
	= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
<u>II. Investitionsbereich</u>			
-	<u>-1.685</u>	<u>-1.263</u>	<u>-422</u>
	<u>-1.685</u>	<u>-1.263</u>	<u>-422</u>
	= Cash Flow aus Investitionstätigkeit		
<u>III. Finanzierungsbereich</u>			
+	1.413	1.127	286
-	-922	-911	-11
+ / -			
Einzahlungen von / Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	<u>60</u>	<u>80</u>	<u>-20</u>
+	<u>551</u>	<u>296</u>	<u>255</u>
	= Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit		
	485	360	125
+	<u>1.018</u>	<u>658</u>	<u>360</u>
	<u>1.503</u>	<u>1.018</u>	<u>485</u>
	= Finanzmittelbestand am Ende der Periode		

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2012 und 2011 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2012		2011		+/- T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	4.056	94	3.906	93	150
Bestandsveränderung	66	2	65	2	1
Sonstige betriebliche Erträge	210	5	208	5	2
Betriebsleistung	4.332	100	4.179	100	153
Materialaufwand	-1.308	30	-1.231	29	-77
Personalaufwand	-172	4	-161	4	-11
Abschreibungen	-1.027	24	-1.004	24	-23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-141	3	-125	3	-16
Sonstige Steuern	-112	3	-110	3	-2
Betriebsaufwand	-2.760	64	-2.631	63	-129
Betriebsergebnis	1.572	36	1.548	37	24
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-1.098	-25	-1.053	-25	-45
Ertragsteuern	-54	0	-2	0	-52
Jahresergebnis	420	10	493	12	-73

Die Erhöhung der Umsatzerlöse i.H.v. T€ 150 resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB Ende 2011, die sich in 2012 ganzjährig auswirkten. Die unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Aufwendungszuschüsse wurden planmäßig um T€ 50 (Vorjahr T€ 45) reduziert. In den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden analog der Vorjahre in erster Linie die Erträge aus der teilweisen Auflösung des Sonderpostens (T€ 195) erfasst.

Die im Materialaufwand enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen sind um T€ 3 auf T€ 212 gesunken. Die Personalkosten sind um T€ 10 auf T€ 172 gestiegen, was auf erhöhte Bezüge zurückzuführen ist. Der über die letzten Jahre bestehende steuerliche Verlustvortrag wurde 2012 aufgebraucht, so dass für 2012 Ertragssteuern anfallen.

Der Vorstand geht in seiner mittelfristigen Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2013 aufgrund der sinkenden Aufwendungszuschüsse von einem rückläufigen, aber dennoch positiven Ergebnis aus.

E. Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG

I. Tätigkeit der Organe

1. Der Vorstand

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. Der Vorstand bestand zum Prüfungstichtag 31. Dezember 2012 aus drei Mitgliedern. Herr Tobias Dutschke schied auf eigenen Wunsch zum 31. Dezember 2011 aus, Herr Joachim Frank wurde zum 1. Januar 2012 in den Vorstand bestellt. Die entsprechende Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 27. Februar 2012. Frau Dr. Barbara König wurde in der Aufsichtsratsitzung vom 19. März 2013 für weitere drei Jahre bis zum 30. April 2016 als Mitglied des Vorstandes berufen.

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

Die Zusammensetzung ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, die am 2. Januar 2012 neu gefasst wurde. Ihr liegt ein Geschäftsverteilungsplan mit gleichem Datum zugrunde.

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 Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 am 13. Juli 2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich und satzungsmäßig bestehenden Verpflichtungen nachgekommen. Die Mitgliederliste gemäß § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben und ist zeitnah geführt.

2. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird durch die Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt und besteht gemäß § 26 der Satzung aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Zum 31. Dezember 2012 gehörten ihm neun Mitglieder an.

Die letzte Wahl fand auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 19. Juni 2012 statt. Die

letzte Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte am 26. Juni 2012.

Die Zusammensetzung ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß.

Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2000 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen Mitgliedern unerschrieben ist.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2012 mit dem Vorstand regelmäßig zu gemeinsamen Sitzungen zusammen, auf denen insbesondere besprochen wurde:

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlungen
- Finanzierungspolitik der Genossenschaft
- Personal- und Verwaltungsstruktur der Genossenschaft
- Entwicklung des Initiativenfonds
- Projekt Hobrechtsfelde (Sanierung, Instandsetzung, Neubau)
- Projekt Georg von Rauch-Haus
- Fragen der innergenossenschaftlichen Solidarität.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 und den Vorschlag zur Gewinnverwendung geprüft.

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

Die Tätigkeit der Organe entsprach im abgelaufenen Berichtszeitraum den gesetzlichen, satzungsmäßigen und betrieblichen Anforderungen.

3. Die Mitgliederversammlung

Die Termine der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlungen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Versammlungen wurden form- und fristgerecht einberufen, die jeweilige Tagesordnung wurde ordnungsgemäß behandelt und die Protokolle satzungsgerecht unterschrieben.

4. Satzung

Die Satzung der Genossenschaft wurde am 27. Januar 2000 errichtet und mehrmals geändert. Die letzten Änderungen wurden auf der Mitgliederversammlung vom 20. Juni 2011 beschlossen und am 18. Juli 2011 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Genossenschaft bewirtschaftete Ende 2012:

	WE	GE	Wohnfläche qm	Gewerbe- fläche qm
Bestand Bremer Höhe	460	14	31.569,34	1.278,52
Liebigstr. 15	9	0	834,22	0,00
Bornitzstr. 25-37/ Ruschestr. 41/42	74	0	6.365,92	0,00
Katzlerstraße	21	1	2.024,92	51,91
Hobrechtsfelde	74	2	4.826,50	251,50
Summe	638	17	45.620,90	1.581,93

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2012 T€ 23 (Vorjahr T€ 13).

Das konsequente Mahnwesen wurde erfolgreich fortgesetzt. Die Forderungen aus Vermietung betragen zum 31. Dezember 2012 T€ 18 (Vorjahr T€ 38).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit für den eigenen Bestand

Über die laufende Instandhaltung und Instandsetzung hinaus fanden substanzielle Baumaßnahmen im Bestand Hobrechtsfelde statt. So konnten die Häuser Dorfstr. 1-2, 3-4 und 38 mit 19 Wohneinheiten sowie die ehemalige Schule mit 2 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

1. Personal

Die Verwaltung der Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin. Der Wohnungsbestand wird von dort zentral verwaltet.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Verwaltung in Voll- oder Teilzeit	4	4
geringfügig Beschäftigte	3	3
Haustechnik	<u>2</u>	<u>2</u>
	9	9

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied werden für ihre Tätigkeit mit einer Aufwandsentschädigung abgegolten.

2. Arbeitsablauf und interne Kontrollen

Die Ablauforganisation basiert auf mündlichen Anweisungen und auf betrieblicher Übung. Teilbereiche wurden durch Arbeitsanweisungen geregelt. Baurechnungen und Bauablauf werden durch das beauftragte Architekturbüro und durch den Vorstand geprüft.

Die Mieten-, Mitglieder- und Finanzbuchhaltung werden durch angestellte Mitarbeiter geführt.

3. Risikomanagement

Beim Risikocontrolling konzentriert sich die Genossenschaft nicht allein auf die methodische Informationsversorgung, d. h. auf die Bereitstellung von Risikokennzahlen und -analysen, sondern auf die Kommunikation dieser Informationen an interne und externe Adressaten.

Auf Grundlage des Vergleichs von Soll- und Ist-Zuständen mit anschließender Analyse der Abweichungen ist eine entsprechende Planung von Gegenmaßnahmen i. S. eines Risiko-Frühwarn-Systems gegeben. Die mittelfristige Planungsrechnung ist plausibel und wird fortgeschrieben.

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

Dem Aufsichtsrat werden aussagekräftige Quartalsberichte über die wirtschaftliche Entwicklung

der Genossenschaft vorgelegt.

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

Aufgrund unserer Prüfungshandlungen können wir zusammenfassend feststellen, dass die Genossenschaft über ein der Größe entsprechendes zweckorientiertes, funktionierendes internes Kontrollsystem (IKS) verfügt.

4. Finanzierung

Zur Sicherung günstiger Zinskonditionen und zur Senkung des Zinsänderungsrisikos wurden Forwardvereinbarungen für die Volksbank Darlehen abgeschlossen.

Auf Grund einer Satzungsregelung kann die Genossenschaft Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren. Über die Grundsätze entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung.

Seit dem 1. Januar 2010 bietet die Genossenschaft den Mitgliedern Mitgliederdarlehen als Geldanlage an. Gestaffelt nach Laufzeiten werden Zinsen zwischen 2,8 % – 3,2 % p.a. für die Dauer der Laufzeit fest vereinbart. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Bis zum 31. Dezember 2012 sind durch die Mitglieder Darlehen in Höhe von T€ 352 der Genossenschaft zur Verfügung gestellt worden.

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 2012 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 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 gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2012 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2012 19,5 %.

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.572 (Vj. T€ 1.548), einem Finanzergebnis von T€ -1.098 (Vj. T€ -1.053) und einem Jahresergebnis von T€ 420 (Vj. T€ 493).

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

Die Satzung entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012, der zugrundeliegenden Buchhaltung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 14. Mai 2013

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Pust
- Wirtschaftsprüfer



