

# JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2007

der Firma

**Wohnungsbaugenossenschaft**

**„Bremer Höhe“ e.G.**

Berlin

erstellt durch:

---

Dipl.-Kfm. Roland Schubert, Steuerberater, Berlin

**Vorbemerkungen und Bescheinigung**

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wurde aufgrund der vorgelegten Buchführung und Unterlagen sowie der erteilten Auskünfte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Prüfung der Buchhaltung erfolgte durch geeignete Stichproben, die Prüfung der Wertansätze des Sachanlagevermögens war nicht Gegenstand des Auftrages.

Berlin, den 26. März 2008



Dipl.-Kfm. / Finanzwirt (grad.)  
Roland Schubert  
Steuerberater

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2007

**AKTIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	2.576,00	2.576,00		1 1
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.137.203,46			38.506
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.651,00	39.139.854,46		5 38.511
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.200,00	13.200,00	39.155.630,46	13 13 38.525
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	846.520,30	846.520,30		883 883
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	83.201,21			92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	65.331,91	148.533,12		51 143
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kasse	931,42			2
2. Bankguthaben	1.145.493,89	1.146.425,31	2.141.478,73	657 659 1.685
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			77.303,43	75
			41.374.412,62	40.285

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2007

**PASSIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>				
I. Geschäftsguthaben		2.828.202,78		2.483
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- schiedenen Mitglieder Euro 31.187,22				
- der verbleibenden Mitglieder Euro 2.797.015,56				
- aus gekündigten Geschäftsanteilen Euro 0,00				
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 127.169,40				
II. Kapitalrücklage		75.928,02		70
III. Ergebn isrücklage		2.255.270,51		2.227
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	98.142,76			265
2. Jahreserfolg	189.358,28			./ 156
3. Einstellung in die gesetzliche Ergebn isrücklage	./ 28.750,10			./ 11
		258.750,94		98
<b>Summe Eigenkapital</b>			5.418.152,25	4.878
<b>B. <u>Sonderposten mit Rücklagenanteil</u></b>				
I. Sonderposten Sonderzuschuss		1.556.750,00		1.751
			1.556.750,00	1.751
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>				
1. Steuerrückstellungen	1.231,00			
2. Sonstige Rückstellungen	50.056,29			60
		51.287,29		60
			51.287,29	60
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.824.203,46			32.414
2. erhaltene Anzahlungen	994.332,26			915
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.619,40			64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	365.019,97			69
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.897,64			2
		34.237.072,73		33.464
			34.237.072,73	33.464
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>				
			111.150,35	132
			41.374.412,62	40.385

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

	<u>31.12.2007</u> Euro	<u>31.12.2006</u> Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	3.499.576,32	3.548.932,26
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	./ 37.724,25	71.376,40
3. Aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>230.373,63</u>	<u>58.277,81</u>
5. Gesamtleistung	3.692.225,70	3.678.586,47
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 981.237,88	./ 975.051,17
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 109.540,66	./ 94.823,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 22.564,73	./ 19.816,07
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen	./ 984.764,97	./ 936.838,39
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 124.986,60	./ 109.547,42
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.473,18	23.004,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.205.296,30	./ 1.637.558,65
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 5.220,04	./ 3.874,00
13. sonstige Steuern	<u>./ 99.729,42</u>	<u>./ 80.158,33</u>
14. Jahresüberschuss	189.358,28	./ 156.076,99
15. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	98.142,76	265.124,50
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 28.750,10	./ 10.904,75
17. Bilanzgewinn	<u><u>258.750,94</u></u>	<u><u>98.142,76</u></u>

## Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

### Anhang für das Geschäftsjahr 2007

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden einige Umgliederungen gegenüber dem Vorjahr vorgenommen. Dabei wurden zum Teil die Vorjahreswerte aus Gründen der Vergleichbarkeit bei gleichzeitiger Durchbrechung der Ausweisstetigkeit angepasst.

#### II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage I beigefügten Anlagespiegel.
2. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2007 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.
3. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit Nennbeträgen angesetzt, die Laufzeiten betragen weniger als ein Jahr. Die in den unfertigen Leistungen ausgewiesenen Beträge betreffen die geleisteten, jedoch noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen an die Versorgungsträger für das abgelaufene Geschäftsjahr.
4. Für die Bereitstellung einer Landesbürgschaft wurde eine einmalige Avalgebühr berechnet, außerdem wird für das Erwerbsdarlehen eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühren werden auf den Zinsbindungszeitraum des Darlehens verteilt, der auf die folgenden Wirtschaftsjahre entfallende Betrag wird als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Dabei wurde von folgendem Verteilungszeitraum ausgegangen:
  - Bearbeitungsgebühren: 10 Jahre entsprechend der Zinsfestschreibung

Für die im Geschäftsjahr gezahlten Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2007 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

5. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil enthält einen im Geschäftsjahr 2006 freigegebenen Aufwendungszuschuss der IBB. Der Aufwendungszuschuss betrifft alle drei Bauabschnitte der Modernisierung der Bremer Höhe und wurde in voller Höhe (1,8 Mio €) zur Sondertilgung des Förderergänzungsdarlehens für den 2. Bauabschnitt eingesetzt. Er wird in einem Zeitraum von 9 Jahren bis zum Kalenderjahr 2015 aufgelöst.
6. In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.
7. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	2.209.307,89 Euro
1 Jahr bis 5 Jahre:	3.385.561,64 Euro
über 5 Jahre:	28.642.203,20 Euro

Die Zusammenstellung der Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem als Anlage II beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

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

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden Euro 194.600,00 aus der Auflösung des Sonderpostens Sonderzuschuss ausgewiesen.

#### IV. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2007 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 2 Vollzeitbeschäftigte sowie 3 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 1 Vollzeitbeschäftigten in der Hausreinigung.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2007 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2007	513	2.470.548,92
Zugang 2007	61	
Übertragungen	-9	
Neueintritt aus geteilter Übertragung	0	
Mitglieder zum 31.12.2007	<u>565</u>	<u>2.828.202,78</u>
davon Abgänge zum 31.12.2007	- 15	<u>31.187,22</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2007	550	2.797.015,56

Von den Mitgliedern zum 31.12.2007 wurden insgesamt Euro 2.828.202,78 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Die gezeichneten Geschäftsanteile beliefen sich auf insgesamt Euro 2.955.372,18, in Höhe von Euro 127.169,40 wird der Genossenschaft weiteres Eigenkapital zugeführt. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Haftsumme hat sich nicht verändert und beträgt weiterhin € 0,00.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:  
Prüfungsverband für klein- und mittelständische Genossenschaften e.V.  
Boxhagener Str. 76/78, 10245 Berlin
4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:  
Herr Tobias Dutschke (Musiker)  
Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)  
Frau Dr. Barbara König (Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)
5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:  
Herr Marc-Robin Wendt (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (Mathematiker)  
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe)  
Herr Gregor Jekel (Diplom-Geograf)  
Herr Achim Frank (Diplom-Sportwissenschaftler)  
Frau Ute Zecke (Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)  
Herr Jürgen Mauersberg (Unternehmens- und Finanzberater)  
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung)
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 26. März 2008

Vorstand



**Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.**  
31.12.2007

Anlage I

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Zuführung	Umbuchung	Auflösung	Stand	Stand
	01.01.2007	31.12.2007	01.01.2007	31.12.2007	01.01.2007	31.12.2007	01.01.2007	31.12.2007	01.01.2007	31.12.2007
	Euro	Euro	Euro	(Zuschüsse) Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Software	6.893,05	2.975,00	0,00	0,00	9.868,05	5.782,05	1.510,00	0,00	0,00	7.292,05
	6.893,05	2.975,00	0,00	0,00	9.868,05	5.782,05	1.510,00	0,00	0,00	7.292,05
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und Gebäude	42.586.442,05	1.606.662,07	0,00	0,00	44.193.104,12	4.080.380,78	975.519,88	0,00	0,00	5.055.900,66
2. Werkzeuge	581,24	0,00	0,00	0,00	581,24	580,24	0,00	0,00	0,00	580,24
3. EDV-Technik	12.737,17	585,73	0,00	0,00	13.322,90	10.106,17	1.881,73	0,00	0,00	11.987,90
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.081,95	0,00	0,00	0,00	14.081,95	11.866,95	900,00	0,00	0,00	12.766,95
5. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	4.953,36	0,00	4.953,36	0,00	0,00	4.953,36	0,00	4.953,36	0,00
	42.613.842,41	1.612.201,16	0,00	4.953,36	44.221.090,21	4.102.934,14	983.254,97	0,00	4.953,36	5.081.235,75
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Beteiligungen	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	42.633.935,46	1.615.176,16	0,00	4.953,36	44.244.158,26	4.108.716,19	984.764,97	0,00	4.953,36	5.088.527,80
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	39.139.854,46	38.510.908,27			39.139.854,46	38.510.908,27			39.139.854,46	38.510.908,27

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

<u>Verbindlichkeit</u>	<u>insgesamt</u>	<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>zwischen 1 und 5 Jahre</u>	<u>über 5 Jahre</u>	<u>gesichert</u>	<u>Art der Sicherung</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.824.203,46	840.631,42	3.341.368,84	28.642.203,20	32.634.203,46	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
erhaltene Anzahlungen	994.332,26	994.332,26	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.619,40	35.619,40	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L	365.019,97	320.827,17	44.192,80	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.897,64	17.897,64	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>34.237.072,73</b>	<b>2.209.307,89</b>	<b>3.385.561,64</b>	<b>28.642.203,20</b>	<b>32.634.203,46</b>	
Vorjahr	33.463.829,16	1.889.959,50	3.440.626,02	28.133.243,64	32.094.130,83	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden in voller Höhe Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter ausgewiesen.