

# JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2008

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 27. März 2009



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

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2008

**AKTIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	1.408,00			3
		1.408,00		3
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.630.818,23			39.137
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.063,00			3
		38.632.881,23		39.140
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.200,00			13
		13.200,00		13
			38.647.489,23	39.156
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	969.794,34			847
		969.794,34		847
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	74.137,73			83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	35.193,75			65
		109.331,48		148
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kasse	983,08			1
2. Bankguthaben	1.160.736,24			1.145
		1.161.719,32		1.146
			2.240.845,14	2.141
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			45.694,04	77
			40.934.028,41	41.374

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2008

**PASSIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>				
I. Geschäftsguthaben		2.956.983,91		2.828
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- schiedenen Mitglieder Euro 24.167,32				
- der verbleibenden Mitglieder Euro 2.932.816,59				
- aus gekündigten Geschäftsanteilen Euro 0,00				
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 148.678,45				
II. Kapitalrücklage		78.555,22		76
III. Ergebnismrücklage		2.320.621,37		2.255
IV. Investitionsrücklage		296.068,21		0
V. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	258.750,94			98
2. Jahreserfolg	394.757,61			/. 189
3. Einstellung in die gesetzliche Ergebnismrücklage	/. 65.350,86			/. 28
4. Einstellung in die Investitionsmrücklage	/. 296.068,21			
		292.089,48		2.589
<b>Summe Eigenkapital</b>			5.944.318,19	5.418
<b>B. <u>Sonderposten mit Rücklagenanteil</u></b>				
I. Sonderposten Sonderzuschuss		1.362.150,00		1.557
			1.362.150,00	1.557
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>				
1. Steuerrückstellungen	2.833,00			1
2. Sonstige Rückstellungen	46.900,00			50
		49.733,00		51
			49.733,00	51
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.555.546,75			32.824
2. erhaltene Anzahlungen	1.780.110,92			994
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.149,59			36
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.524,07			365
5. Sonstige Verbindlichkeiten	26.005,25			18
		33.474.336,58		34.237
			33.474.336,58	34.237
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>				
			103.490,64	111
			40.934.028,41	41.374

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	31.12.2008 Euro	31.12.2007 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	3.647.098,41	3.499.576,32
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	127.409,12	./ 37.724,25
3. Aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	213.835,46	230.373,63
5. Gesamtleistung	3.988.342,99	3.692.225,70
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.079.258,04	./ 981.237,88
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 122.258,45	./ 109.540,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 26.732,10	./ 22.564,73
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen	./ 975.053,00	./ 984.764,97
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 111.449,43	./ 124.986,60
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.723,70	30.473,18
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.215.701,09	./ 1.205.296,30
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 6.785,50	./ 5.220,04
13. sonstige Steuern	./ 104.071,47	./ 99.729,42
14. Jahresüberschuss	394.757,61	189.358,28
15. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	258.750,94	98.142,76
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 65.350,86	./ 28.750,10
17. Einstellung in die Investitionsrücklage	./ 296.068,21	0,00
18. Bilanzgewinn	<u>292.089,48</u>	<u>258.750,94</u>

## Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

### Anhang für das Geschäftsjahr 2008

#### 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 gem. § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr und in den folgenden 4 Wirtschaftsjahren mit je 20% abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2008 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 2008 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:	2.734.187,51 Euro
1 Jahr bis 5 Jahre:	3.444.859,76 Euro
über 5 Jahre:	27.295.289,31 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 2008 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3 Vollzeitbeschäftigte sowie 4 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 1 Vollzeitbeschäftigten in der Hausreinigung.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2008	550	2.797.015,56
Zugang 2008	43	
Übertragungen	-19	
Neueintritt aus geteilter Übertragung	0	
Mitglieder zum 31.12.2008	<u>574</u>	<u>2.956.983,91</u>
davon Abgänge zum 31.12.2008	- 13	<u>24.167,32</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2008	561	2.932.816,59

Von den Mitgliedern zum 31.12.2008 wurden insgesamt Euro 2.956.983,91 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Die gezeichneten Geschäftsanteile beliefen sich auf insgesamt Euro 3.105.662,36, in Höhe von Euro 148.678,45 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 der kleinen und mittelständischen 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 (Kauffrau 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 27. März 2009

Vorstand

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

31.12.2008

Anlage I

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Zuführung	Umbuchung	Auflösung	Stand	Stand
	01.01.2008	Euro	Euro	(Zuschüsse)	01.01.2008	Euro	Euro	Abgang	31.12.2008	01.01.2008
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. Software	9.868,05	0,00	0,00	0,00	9.868,05	7.292,05	1.168,00	0,00	0,00	1.408,00
	9.868,05	0,00	0,00	0,00	9.868,05	7.292,05	1.168,00	0,00	0,00	1.408,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und Gebäude	44.193.104,12	705.207,63	0,00	239.212,50	44.659.099,25	5.055.900,66	972.380,36	0,00	0,00	6.028.281,02
2. Werkzeuge	581,24	0,00	0,00	0,00	581,24	580,24	0,00	0,00	0,00	1,00
3. EDV-Technik	13.322,90	0,00	0,00	0,00	13.322,90	11.987,90	1.063,00	0,00	0,00	13.050,90
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.081,95	0,00	0,00	0,00	14.081,95	12.766,95	258,00	0,00	0,00	13.024,95
5. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	916,64	0,00	0,00	916,64	0,00	183,64	0,00	0,00	183,64
	44.221.090,21	706.124,27	0,00	239.212,50	44.688.001,98	5.081.235,75	973.885,00	0,00	0,00	6.055.120,75
<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	13.200,00
	13.200,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00
	44.244.158,26	706.124,27	0,00	239.212,50	44.711.070,03	5.088.527,80	975.053,00	0,00	0,00	6.063.580,80

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

<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	31.555.546,75	828.812,17	3.431.445,27	27.295.289,31	31.445.546,75	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
erhaltene Anzahlungen	1.780.110,92	1.780.110,92	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.149,59	35.149,59	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L	77.524,07	64.109,58	13.414,49	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	26.005,25	26.005,25	0,00	0,00	0,00	
<b><u>Gesamtsumme</u></b>	<b><u>33.474.336,58</u></b>	<b><u>2.734.187,51</u></b>	<b><u>3.444.859,76</u></b>	<b><u>27.295.289,31</u></b>	<b><u>31.445.546,75</u></b>	
Vorjahr	34.237.072,73	2.209.307,89	3.385.561,64	28.642.203,20	32.634.203,46	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.080.110,92 ausgewiesen.