

# JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2009

der Firma

**Wohnungsbaugenossenschaft**

**„Bremer Höhe“ e.G.**

Berlin

erstellt durch:

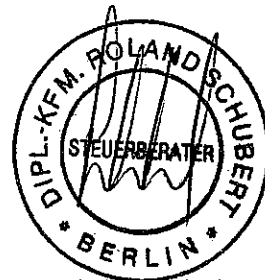
Dipl.-Kfm. Roland Schubert, Steuerberater, Berlin

### 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 31. März 2010



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

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2009

**AKTIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	12.633,00	12.633,00		1 <u>1</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.365.376,45			38.631
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.513,00			2 <u>0</u>
3. geleistete Anzahlungen	993.710,58	38.366.600,03		<u>38.633</u>
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.200,00	13.200,00		13 <u>13</u>
			38.392.433,03	<u>38.647</u>
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.022.347,05	1.022.347,05		970 <u>970</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	53.398,99			74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	26.559,57	79.958,56		35 <u>109</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kasse	398,23			1
2. Bankguthaben	763.501,14	763.899,37		1.161 <u>1.162</u>
			1.866.204,98	<u>2.241</u>
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			21.805,01	<u>46</u>
			40.280.443,02	40.934

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Bilanz zum 31. Dezember 2009

**PASSIVA**

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>				
I. Geschäftsguthaben		3.037.940,33		2.957
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder Euro 84.460,81				
- der verbleibenden Mitglieder Euro 2.953.479,52				
- aus gekündigten Geschäftsanteilen Euro 0,00				
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 231.759,22				
II. Kapitalrücklage		84.192,33		78
III. Ergebnissrücklage		2.418.268,37		2.321
IV. Investitionsrücklage		270.088,76		296
V. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	292.089,48			259
2. Jahresüberschuss	684.380,53			395
3. Einstellung in die gesetzliche Ergebnissrücklage	./ 97.647,00			./ 66
4. Einstellung in die Investitionsrücklage	0,00			./ 296
5. Entnahme aus der Investitionsrücklage	25.979,45			
		904.802,46		292
<b>Summe Eigenkapital</b>			6.715.292,25	5.944
<b>B. <u>Sonderposten mit Rücklagenanteil</u></b>				
I. Sonderposten Sonderzuschuss		1.167.550,00		1.362
			1.167.550,00	1.362
<b>C. <u>Rückstellungen</u></b>				
1. Steuerrückstellungen	0,00			3
2. Sonstige Rückstellungen	32.298,17			47
		32.298,17		50
			32.298,17	50
<b>D. <u>Verbindlichkeiten</u></b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.063.779,09			31.556
2. erhaltene Anzahlungen	1.084.096,92			1.780
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.728,40			35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.882,57			77
5. Sonstige Verbindlichkeiten	30.213,21			26
		32.271.700,19		33.474
			32.271.700,19	33.474
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			93.602,41	104
			40.280.443,02	40.934

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.  
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	31.12.2009 Euro	31.12.2008 Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	3.690.890,83	3.647.098,41
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	73.021,65	127.409,12
3. Aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	543.364,99	213.835,46
5. Gesamtleistung	4.307.277,47	3.988.342,99
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.206.120,46	./ 1.079.258,04
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 109.848,97	./ 122.258,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 22.406,14	./ 26.732,10
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen	./ 895.501,87	./ 975.053,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 114.985,25	./ 111.449,43
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.737,60	47.723,70
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.193.381,37	./ 1.215.701,09
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	./ 3.784,90	./ 6.785,50
13. sonstige Steuern	./ 102.605,58	./ 104.071,47
14. Jahresüberschuss	684.380,53	394.757,61
15. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	292.089,48	258.750,94
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 97.647,00	./ 65.350,86
17. Einstellung in die Investitionsrücklage	0,00	./ 296.068,21
18. Entnahme aus der Investitionsrücklage	25.979,45	0,00
19. Bilanzgewinn	<u>904.802,46</u>	<u>292.089,48</u>

## Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

### Anhang für das Geschäftsjahr 2009

#### 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 2009 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 noch nicht abgerechneten Betriebskosten 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 2009 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:	2.114.123,30 Euro
1 Jahr bis 5 Jahre:	3.261.160,83 Euro
über 5 Jahre:	26.896.416,06 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. Aus der Veräußerung des Objektes Christinenstr. ergibt sich im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt ein Gewinn in Höhe von Euro 318.628,51.

#### IV. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2009 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 2009 wie folgt entwickelt:

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2009	561	2.932.816,59
Zugang 2009	56	
Übertragungen	-12	
Neueintritt aus geteilter Übertragung	0	
Mitglieder zum 31.12.2009	<u>605</u>	<u>3.037.940,33</u>
davon Abgänge zum 31.12.2009	- 13	<u>84.460,81</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2009	592	2.953.479,52

Von den Mitgliedern zum 31.12.2009 wurden insgesamt Euro 3.037.940,33 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Die gezeichneten Geschäftsanteile beliefen sich auf insgesamt Euro 3.269.699,55, in Höhe von Euro 231.678,45 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 (Mathematiker) (Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis 29. Juni 2009)  
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe)  
Herr Gregor Jekel (Diplom-Geograf), (Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 29. Juni 2009)  
Herr Achim Frank (Diplom-Sportwissenschaftler)  
Frau Ute Zecke (Kaufrfrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)  
Herr Jürgen Mauersberg (Unternehmens- und Finanzberater)  
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung)  
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.) (ab 29. Juni 2009)
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 31. März 2010

Vorstand



**Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.**  
31.12.2009

Anlage I

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert				
	Stand	Zugang	Umbuchung	Abgang	Stand	Zuführung	Umbuchung	Abgang	Stand	Zuführung	Umbuchung	Abgang	Stand
	01.01.2009	31.12.2009	(Zuschüsse)	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2009	01.01.2009	31.12.2009	01.01.2009
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. Software	9.868,05	13.744,50	0,00	23.612,55	8.460,05	2.519,50	0,00	0,00	10.979,55	12.633,00	1.408,00	1.408,00	
	9.868,05	13.744,50	0,00	23.612,55	8.460,05	2.519,50	0,00	0,00	10.979,55	12.633,00	1.408,00	1.408,00	
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und Gebäude	44.659.099,25	6.947,71	0,00	44.269.921,96	6.028.281,02	891.018,00	0,00	14.753,51	6.904.545,51	37.365.376,45	38.630.818,23	38.630.818,23	
2. Werkzeuge	581,24	0,00	0,00	581,24	580,24	0,00	0,00	0,00	580,24	1,00	1,00	1,00	
3. EDV-Technik	13.322,90	0,00	0,00	13.322,90	13.050,90	195,00	0,00	0,00	13.245,90	77,00	272,00	272,00	
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.081,95	1.865,92	0,00	15.947,87	13.024,95	475,92	0,00	0,00	13.500,87	2.447,00	1.057,00	1.057,00	
5. geringwertige Wirtschaftsgüter	916,64	5.548,45	0,00	6.465,09	183,64	1.293,45	0,00	0,00	1.477,09	4.988,00	733,00	733,00	
6. geleistete Anzahlungen	0,00	993.710,58	0,00	993.710,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	993.710,58	0,00	0,00	
	44.688.001,98	1.008.072,66	0,00	45.299.949,64	6.055.120,75	892.982,37	0,00	14.753,51	6.933.349,61	38.366.600,03	38.632.881,23	38.632.881,23	
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	13.200,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	
	13.200,00	0,00	0,00	13.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.200,00	13.200,00	13.200,00	
	44.711.070,03	1.021.817,16	0,00	45.336.762,19	6.063.580,80	895.501,87	0,00	14.753,51	6.944.329,16	38.392.433,03	38.647.489,23	38.647.489,23	

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	31.063.779,09	906.202,20	3.261.160,83	26.896.416,06	30.993.779,09	Grundpfandrecht/ Bürgschaft
erhaltene Anzahlungen	1.084.096,92	1.084.096,92	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.728,40	22.728,40	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten L/L	70.882,57	70.882,57	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	30.213,21	30.213,21	0,00	0,00	0,00	
<b><u>Gesamtsumme</u></b>	<b><u>32.271.700,19</u></b>	<b><u>2.114.123,30</u></b>	<b><u>3.261.160,83</u></b>	<b><u>26.896.416,06</u></b>	<b><u>30.993.779,09</u></b>	
Vorjahr	33.474.336,58	2.734.187,51	3.444.859,76	27.295.289,31	31.445.546,75	

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.084.096,92 ausgewiesen.