

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	4
B.	Grundsätzliche Feststellungen	5
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	8
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	11
I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	11
II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	21
I.	Tätigkeit der Organe	21
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	23
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement	24
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	27

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2008
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2008
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002

Abkürzungsverzeichnis

eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW PS 450	IDW Prüfungsstandard: Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen Stand 08.12.2006
IDW PS 460	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 22.02.2008
IKS	Internes Kontrollsystem
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.

- im Folgenden kurz „Genossenschaft“ genannt -

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2008 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlichen Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 25. Februar 2009 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

Die geprüfte Genossenschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 366 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen wie eine kleine Kapitalgesellschaft zu behandeln. Sie unterliegt der jährlichen Pflichtprüfung, da die Bilanzsumme € zwei Mio. übersteigt (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GenG).

Die Pflichtprüfung erstreckt sich 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. Die Genossenschaft hat uns darüber hinaus beauftragt, die Prüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008, des Lageberichtes und der zugrunde liegenden Buchführung für das Geschäftsjahr 2008 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlichen Bericht zu erstatten.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis der 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

Stellungnahme zur Lage der Genossenschaft

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlage 1 - 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.

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Für das Geschäftsjahr 2008 vermerkt der Vorstand erneut eine positive Mitgliederentwicklung. Einem Neuzugang von 43 Mitgliedern stehen 32 ausscheidende Mitglieder gegenüber. Dementsprechend erhöhten sich die gezeichneten Geschäftsanteile um T€ 129.

Ausgehend von der Einschätzung der aktuellen Vermietungssituation und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht der Vorstand auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Genossenschaft ein und konstatiert eine stabile Entwicklung. Unter Hinzuziehung der planmäßig sinkenden Aufwendungszuschüsse konnte im Geschäftsjahr 2008 ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden. Die zum Jahreswechsel 2007/2008 durchgeführten Mieterhöhungen führten zu einer weiteren Angleichung der Mieten im Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G. und zu einer Ertragsverbesserung.

Im Frühjahr 2008 waren die Instandsetzung und Modernisierung des in 2006 gepachteten Hauses Katzlerstraße 13 (ca. T€ 1.610 Bauvolumen) abgeschlossen und alle Wohnungen vermietet. Das Grundstück wurde im November 2008 vom Liegenschaftsfonds der Stadt Berlin erworben. Des Weiteren wurde das Grundstück Rigaer Str. 6/7 im Stadtbezirk Friedrichshain erworben. Dieses ist unbebaut und wird von einer Wagenburg genutzt. Die Nutzer des Grundstücks sind in einem Verein organisiert, der stellvertretend für seine Mitglieder die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erworben hat und auch Partner des für 15 Jahre abgeschlossenen Mietvertrages ist.

In Absprache mit dem Aufsichtsrat entwickelt der Vorstand in 2009 das Projekt Stadtgut Hobrichtsfelde. Die Planung des Erwerbs und der Sanierung der ca. 25 überwiegend bewohnten Gebäude ist noch nicht abgeschlossen.

Das in 2006 erworbene Grundstück Christinenstraße 33 wurde mit Lasten-/ Nutzenübergang zum 1. Januar 2009 verkauft, da sich die Projektplanung auf Grund von schwerwiegenden Bauschäden als nicht realisierbar herausgestellt hat.

Der gesamte Wohnungsbestand mit Ausnahme der Christinenstraße (bis zum Verkauf) ist vollvermietet. Leerstand entsteht nur im Zuge von Mieterwechseln.

Die Nachfrage nach großen Wohnungen ist hoch und kann nicht vollständig befriedigt werden. Risiken aus der Vermietung/Leerstand werden auch zukünftig nicht gesehen. Diese Risikoeinschätzung ist plausibel.

Der Vorstand geht ausführlich auf die Erhöhungen der Personal- und Verwaltungs- sowie der Instandhaltungskosten ein. Durch Klärung der Personalsituation in 2008 geht der Vorstand von sinkenden Personalkosten in 2009 aus.

Hervorgehoben werden weiterhin nachbarschaftliche Aktionen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und die verschiedenen Aktivitäten zur Belebung des genossenschaftlichen Miteinanders.

Die Einschätzung der langfristigen Risiken aus der Zinsentwicklung nach Ablauf des subventionierten Erwerbsdarlehens in 2015 sowie aus der Mietenentwicklung ist ebenfalls plausibel.

Die getroffenen Annahmen in der Finanz- und Ertragsplanung sind nachvollziehbar.

Die vorgenannten Aussagen werden unten 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 Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Auf die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung wurde eingegangen.

Zusammenfassung der Eckdaten zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft:

in T€ Geschäftsjahr	Umsatz- erlöse	Anlagever- mögen	Eigen - kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanz- ergebnis	Jahres - ergebnis
2003	2.100	35.249	2.462	2.485	-1.323	1.099
2004	2.530	36.676	4.243	2.907	-1.388	1.420
2005	2.949	38.550	4.832	1.351	-1.299	52
2006	3.549	38.525	4.878	1.463	-1.615	-156
2007	3.500	39.155	5.418	1.369	-1.175	189
2008	3.647	38.647	5.944	1.570	-1.168	395

* unter Einbeziehung der sonstigen Steuern

Auf die nähere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird hingewiesen.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und ggf. der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Lagebericht haben wir auch darauf hin 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 zu prüfen, 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 2009 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unseren Geschäftsräumen.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2007 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 5. Mai 2008. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2008 zur Kenntnis gebracht.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Saldenbestätigungen der Kreditinstitute, des betreuenden Rechtsanwaltes, des Steuerberaters sowie das Akten- und Schriftgut der Genossenschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von dem Vorstand der Genossenschaft, den zur Auskunft benannten Mitarbeitern, dem Steuerbüro und der Buchhalterin bereitwillig und kompetent 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, hätten mit hoher Wahrscheinlichkeit 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:

- Sachanlagevermögen,
- Verwaltungskosten
- Mitgliederwesen.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des internen Kontrollsystems (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. 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 bucht ihre Geschäftsvorfälle über das DV-gestützte Immobilienverwaltungssystem iX-Haus der SpeedWare GmbH. Das Programm arbeitet auf DOS-Basis. Die Anlagenbuchhaltung wird über das beauftragte Steuerbüro geführt und in den Jahresabschluss eingearbeitet. Für die Komponente Sachkonten liegt der Bericht eines Wirtschaftsprüfers von 1995 vor, der die Ordnungsmäßigkeit bei sachgerechter Anwendung bestätigt. Diese Bestätigung ist zu aktualisieren. Die Genossenschaft plant für Mai 2009 die Einführung einer neuen Version des derzeitigen Hausverwaltungssystems auf Windows-Basis. Eine Softwarebescheinigung für das Modul Buchhaltung der Software Immobilienmanagement mit iX-Haus Version 4.7c der Firma Nemetschek CREME Solutions GmbH & Co. KG wurde bereits vorgelegt. Eine Anlagen- und Mitgliederbuchhaltung ist nicht integriert und soll weiterhin extern bzw. intern mittels Microsoft Excel erstellt werden.

Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert erstellt wird. Der Kontenplan ist im System der doppelten Buchführung den Erfordernissen der Genossenschaft angepasst und hinreichend tief gegliedert. Die Kontengliederung ist auf dem Kontenrahmen für die Wohnungswirtschaft aufgebaut.

Die Steuerberatung erfolgt durch das Steuerbüro Roland Schubert, Berlin.

Das Planungs- und Berichtswesen entspricht den Bedürfnissen der Genossenschaft.

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 und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. 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

Die Genossenschaft ist zum Abschlussstichtag wie eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 1 i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB einzustufen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Dabei wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 berücksichtigt.

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 (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB i. V. m. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB i. V. m. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987 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 und 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 2008 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 Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 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 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 er 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 gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgt linear (abnutzbares Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB).
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.
- Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der jeweiligen Risiken und möglichen Verpflichtungen erforderlich ist.
- In Höhe eines von der Senatsverwaltung gewährten Zuschusses wurde ein Sonderposten gebildet, der über 9 Jahre linear aufgelöst wird. Die jährliche Auflösung erfolgt zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

3. Aufgliederung wesentlicher Posten der Bilanz

	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>38.630.818,23</u>	<u>39.137.203,46</u>
Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:		
Grund und Boden	7.361.087,23	6.782.060,46
Wohnbauten	8.308.595,00	8.560.689,00
Modernisierungskosten	22.734.356,00	23.509.675,00
Außenanlagen	194.686,00	233.962,00
Einrichtungen Wohnungen	<u>32.094,00</u>	<u>50.817,00</u>
	<u>38.630.818,23</u>	<u>39.137.203,46</u>
Entwicklung:		
Stand 01.01.	39.137.203,46	38.506.061,27
Zugänge		
Anschaffungskosten G+B	579.026,77	0,00
sonstige Zugänge	2.448,72	1.317,97
nachträgliche Herstellungskosten	- 115.480,36	1.605.344,10
Zwischensumme	<u>465.995,13</u>	<u>1.606.662,07</u>
Abschreibung	- 972.380,36	- 975.519,88
Stand 31.12.	<u>38.630.818,23</u>	<u>39.137.203,46</u>
<u>Zugänge:</u>		
Ankauf Grundstück Katzlerstraße 13	388.100,04	
Bauvorbereitungskosten Christinenstraße	18.793,53	
Ankauf Grundstück Rigaerstraße	190.926,73	
Zuschüsse Bornitzstraße	-239.212,50	
Baukosten Katzlerstraße 13	104.938,61	
sonstige Zugänge Außenanlagen	2.448,72	
	<u>465.995,13</u>	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>31.555.546,75</u>	<u>32.824.203,46</u>
Entwicklung		
Stand 1.1.2008	32.824.203,46	32.414.130,83
Zugänge		
GLS Bank Katzlerstr. KfW Programm	0,00	588.000,00
GLS Bank Katzlerstr. Co2 KfW Programm	0,00	638.000,00
Restauszahlung Christinenstraße	0,00	21.906,99
Tilgungen	-1.268.656,71	-837.834,36
Stand 31.12.2008	<u>31.555.546,75</u>	<u>32.824.203,46</u>

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 2008 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2007 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 2007 und 31. Dezember 2008:

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung
	T€	in %	T€	in %	T€
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	38.634	94	39.142	95	-508
Finanzanlagen	13	0	13	0	0
	<u>38.647</u>	<u>94</u>	<u>39.155</u>	<u>95</u>	<u>-508</u>
Mittel- und kurzfristig gebundene Vermögensgegenstände					
Vorratsvermögen	970	2	847	2	123
Forderungen, sonstige VG	109	0	149	0	-40
Liquide Mittel	1.162	3	1.146	3	16
Rechnungsabgrenzungsposten	46	0	77	0	-31
	<u>2.287</u>	<u>5</u>	<u>2.219</u>	<u>5</u>	<u>68</u>
Summe Aktiva	<u>40.934</u>	<u>100</u>	<u>41.374</u>	<u>100</u>	<u>-440</u>
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	5.944	15	5.418	13	526
Sonderposten	1.362	3	1.557	4	-195
Verbindlichkeiten	31.556	77	32.824	79	-1.268
	<u>38.862</u>	<u>95</u>	<u>39.799</u>	<u>96</u>	<u>-937</u>
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Rückstellungen	50	0	51	0	-1
Verbindlichkeiten und RAP	2.022	5	1.524	4	498
	<u>2.072</u>	<u>5</u>	<u>1.575</u>	<u>4</u>	<u>497</u>
Summe Passiva	<u>40.934</u>	<u>100</u>	<u>41.374</u>	<u>100</u>	<u>-440</u>

Den Zugängen im Sachanlagevermögen durch den Ankauf der Grundstücke Katzlerstraße 13 und Rigaer Straße 6/7 sowie nachträglicher Herstellungskosten (T€ 705) stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 972 sowie eine Verringerung der Baukosten im Bestand Bornitzstraße 23 – 37 durch gewährte Zuschüsse in Höhe von T€ 239 gegenüber.

Die unter dem Posten Vorräte ausgewiesenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten haben sich durch die Bewirtschaftung eines weiteren Grundstücks, der Katzlerstraße 13, erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungen um T€ 1.268 verringert.

Unter den erhaltenen Anzahlungen wird der im Dezember 2008 gezahlte Kaufpreis für das mit Lasten-/ Nutzenübergang zum 1. Januar 2009 verkaufte bebaute Grundstück Christinenstraße 33 ausgewiesen.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren die langfristigen Vermögensgegenstände zu 97 % (Vorjahr 98 %). Eine Fristenkongruenz ist unter Hinzuziehung des Sonderpostens damit gegeben.

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 aufgelöst.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten wird das Darlehen der evangelischen Kirchengemeinde, das zur Unterstützung der Sanierung des Kindergartens gewährt wurde und durch Mietminderungen zurückgezahlt wird, ausgewiesen.

2. Finanzlage

Zur Beurteilung der Finanzlage gibt folgende Kapitalflussrechnung auf Grundlage des Finanzmittelfonds (= Bestand an kurzfristig verfügbaren Mitteln) gemäß DRS 2 Aufschluss:

	2008 T€	2007 T€
I. Operativer Bereich		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	395	189
+ / - Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	975	985
+ / - Zunahme / Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0	0
- Auflösung des Sonderpostens	-195	-194
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
= Cash Flow nach DVFA/SG	1.175	980
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+ / - Zunahme/ Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1	-9
- / + Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-52	28
+ / - Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	498	342
= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.620	1.341
II. Investitionsbereich		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+ Einzahlungen von Baukostenzuschüssen	239	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-706	-1.615
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-467	-1.615
III. Finanzierungsbereich		
+ / - Einzahlungen von / Rückzahlungen an Genossenschaftsmitglieder (Saldo)	131	351
+ Einzahlungen in den Sonderposten	0	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	1.248
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-1.268	-838
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.137	761
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	16	487
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.146	659
= Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.162	1.146

Die Genossenschaft kam stets ihren Zahlungsverpflichtungen nach.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2007 und 2008 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	<u>2008</u>		<u>2007</u>		<u>+/-</u>
	T€		T€		T€
Umsatzerlöse	3.647	91%	3.500	95%	147
Bestandsveränderungen	127	3%	-38	-1%	165
Sonstige betriebliche Erträge	214	5%	230	6%	-16
Betriebsleistung	3.988	100%	3.692	100%	296
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.079	-27%	-981	-27%	-98
Personalaufwand	-149	-4%	-132	-4%	-17
Abschreibungen	-975	-24%	-985	-27%	10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-111	-3%	-125	-3%	14
Sonstige Steuern	-104	-3%	-100	-3%	-4
Betriebsaufwand	-2.418	-61%	-2.323	-63%	-95
Betriebsergebnis	1.570	39%	1.369	37%	201
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-1.168	-29%	-1.175	-32%	7
Ergebnis vor Ertragssteuern	402	10%	194	5%	208
Ertragssteuern	-7	0%	-5	0%	-2
Jahresergebnis	395	10%	189	5%	206

Durch die Bewirtschaftung der Immobilien Katzlerstraße 13 und Rigaer Straße 6/7 ab Februar 2008 sowie Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietenverfahren wurden die Erträge aus Sollmieten erhöht. Die planmäßig gesunkenen Aufwendungszuschüsse betragen in 2008 T€ 323. (Vorjahr: T€ 369).

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich um T€ 27 erhöht (2007: T€ 137, 2008: T€ 164). Es ist von einem weiteren Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen auszugehen.

Der Personalaufwand erhöhte sich durch die zeitweise Doppelbesetzung einer Verwalterstelle. Zum 30. November 2008 schied eine Verwalterin aus der Genossenschaft aus.

Der Vorstand geht in seiner mittelfristigen Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2009 sowie mittelfristig plausibel von einem positiven Ergebnis aus.

E. Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG

I. Tätigkeit der Organe

1. Der Vorstand

Der Vorstand bestand zum Prüfungstichtag 31. Dezember 2008 aus drei Mitgliedern. Lt. § 22 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mind. drei Mitgliedern und wird vom Aufsichtsrat für die Dauer von drei Jahren bestellt. Die Wiederbestellung ist zulässig.

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. Frau Dr. König wurde durch den Aufsichtsrat vom 1. Mai 2007 bis zum 30. April 2010 erneut zum Vorstand bestellt. Der Anstellungsvertrag wurde für die Laufzeit der Bestellung verlängert. Die Berufung von Herrn Heitmann endete in 2008 und wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates um drei Jahre bis zum 31. Dezember 2011 verlängert. Der mit der Genossenschaft abgeschlossene Rechtsberatungsvertrag wurde zu gleichen Konditionen bis zum 31. Dezember 2011 verlängert.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, die am 23. März 2009 neugefasst wurde.

Der Vorstand behandelt in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat die anstehenden Fragen im Berichtszeitraum und fasst die entsprechenden Beschlüsse, die ordnungsgemäß protokolliert werden.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlichen 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. Er besteht lt. § 26 der Satzung aus mindestens drei Mitgliedern.

Die letzte Wahl fand auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 26. Juni 2008 statt.

Der Aufsichtsrat kommt mit dem Vorstand im Abstand von ca. zehn Wochen zu gemeinsamen Sitzungen zusammen, auf denen insbesondere besprochen werden:

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlungen,
- Personal- und Verwaltungsstruktur der Genossenschaft,
- Satzungsänderungen,
- Entwicklung des Initiativenfonds,
- Entwicklung und Diskussion eines Strategiepapiers zur mittel- und langfristigen Entwicklung der Genossenschaft,
- Projekt Christinenstraße.

Die Anzahl der Mitglieder steht in Übereinstimmung mit der Satzung. Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2000 eine Geschäftsordnung gegeben. Alle Sitzungen sind ordnungsgemäß protokolliert. Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Seine Tätigkeit entsprach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Anforderungen.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 und den Vorschlag zur Gewinnverwendung geprüft.

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

Die Tätigkeit der Verwaltungsorgane entsprach im abgelaufenen Prüfungsabschnitt 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 Tagesordnungen wurden ordnungsgemäß behandelt und die Protokolle satzungsgerecht unterschrieben. Gegenstand der Versammlungen waren u.a. die Regularien gem. § 32 der Satzung und Satzungsänderungen.

4. Satzung

Die letzte Satzungsänderung, beschlossen auf der Mitgliederversammlung am 19. November 2008, wurde am 8. Januar 2009 ins Genossenschaftsregister eingetragen.

Neben Änderungen, die auf Grund der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes notwendig wurden, wurde eine Schiedskommission eingeführt. Des Weiteren wurde der § 2 Abs. 4 dahingehend geändert, dass der Zweck der Genossenschaft nicht mehr ausschließlich auf Mitglieder gerichtet ist, die eine Förderung nach § 17 Eigenheimzulagengesetz erhalten. Die anderen Satzungsregelungen, die auf den Eigentumserwerb abstellen, wurden nicht geändert.

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich im Prüfungszeitraum auf die Bewirtschaftung des folgenden Immobilienbestandes.

2008	WE	GE	Wohnfläche m ²	Gewerbefläche m ²
Bestand "Bremer Höhe"	460	14	31.569,34	1.278,52
Bestand Liebigstraße 15	9	0	834,22	0
Bestand Bornitzstraße 23-37				
Ruschestraße 41-42	79	0	6.365,92	0
Katzlerstraße 13	20	2	1.937,37	139,46
Christinenstraße 33	16	0	962,50	0
	584	16	41.669,35	1.417,98

Das in 2006 gekaufte bebaute Grundstück Christinenstraße 33 in Berlin, Prenzlauer Berg wurde in 2008 mit Lasten/Nutzenübergang per 1. Januar 2009 nach übereinstimmender Beschlussfassung des Vorstandes und des Aufsichtsrates wieder verkauft.

Das mit Erbbaurechtsvertrag vom 20. April 2006 erworbene und in 2008 gekaufte bebaute Grundstück Katzlerstraße 13 in Berlin Schöneberg wurde in 2007 umfassend saniert. Die Vermietung erfolgte ab Februar 2008. Die durchschnittliche Miete der Wohnungen beträgt 4,50 €/m², die Jahreskaltmiete beträgt T€ 122.

Im Sinne einer Ertragswertberechnung beträgt der Vervielfältiger (Grundstücke und Gebäude / Netto-kalt-Miete) 15,8. Das Objekt Christinenstraße wurde nicht berücksichtigt.

2. Vermietungssituation

Die Forderungen aus Vermietung zuzüglich der abgeschriebenen Forderungen betragen in 2008 T€ 76 (Vorjahr 2007 T€ 92). Die Genossenschaft betreibt ein konsequentes Mahnwesen. Der Bestand ist voll vermietet.

Die Mieterhöhungspotentiale der Genossenschaft sind in allen Beständen Beschränkungen unterworfen. Im geförderten Bestand „Bremer Höhe“ ist die Miethöhe während des Förderzeitraums (20 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen) an benannte Vorgaben des Miet spiegels gebunden. Mit der Wohngruppe Liebigstraße 15 wurden die Mieten nach Sanierung bis 2011 festgeschrieben. Im Bestand Bornitzstraße 23-37/Ruschestraße 41-42 wurden drei erhöhungs freie Jahre für Altmieten, die vor Eigentumsübergang im Bestand wohnten, beginnend ab Ende der Sanierung vereinbart.

Energieausweise wurden für den gesamten Bestand erstellt.

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Das Bauvorhaben Katzlerstraße 13 wurde zum 15. Februar 2008 bezugsfertig. Weitere wesentliche Baumaßnahmen fanden in der Berichtszeit nicht statt.

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

Die Verwaltung der Genossenschaft hat ihren Sitz in der Schönhauser Allee 59b, Berlin. Der Wohnungsbestand wird von dort zentral verwaltet.

1. Personal

Der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt dar:

	2008	2007
Verwaltung	3	2
Geringfügig Beschäftigte/Honorarvertrag	5	5
Haustechnik	1	1
Vorstand	1	1

Ein Vorstandsmitglied und die Buchhalterin arbeiten auf Honorarbasis, ein weiteres Vorstandsmitglied steht in einem hauptamtlichen Beschäftigungsverhältnis. Eine Verwalterstelle war in 2008 zeitweilig doppelt besetzt worden, um die Einarbeitung zu ermöglichen. Eine Verwalterin schied zum 30. November 2008 aus dem Arbeitsverhältnis mit der Genossenschaft aus. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das dritte ehrenamtliche Vorstandsmitglied erhalten eine Aufwandsentschädigung.

2. Arbeitsablauf und interne Kontrolle

Die Ablauforganisation basiert auf mündlichen Anweisungen und auf betrieblicher Übung. Baurechnungen und Bauablauf werden durch das beauftragte Architekturbüro und durch den Vorstand geprüft. Die Mieten- und Mitgliederbuchhaltung erfolgt durch angestellte Mitarbeiter. Die Bau- und Finanzbuchhaltung wird durch die auf Honorarbasis beschäftigte Buchhalterin erbracht.

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 monatlich Bericht über die aktuelle wirt-

schaftliche 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.

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 2008 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2008 der

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

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 2008 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt 15 %.

Die Zahlungsbereitschaft war in der Berichtszeit und bis zum Abschluss unserer Prüfung gewährleistet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.570, einem Finanzergebnis von T€ -1.168 und einem Jahresergebnis von T€ 395 ab.

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 Vorschriften.

Unsere Prüfung nach § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008 und des Lageberichtes zum Geschäftsjahr 2008 der **Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 5. Mai 2009

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Christian Pust

- Wirtschaftsprüfer -