

# **PRÜFUNGSBERICHT 2010**

gemäß § 53 GenG

Wohnungsbaugenossenschaft

„Bremer Höhe“ e.G.,

Berlin

## Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	5
B.	Grundsätzliche Feststellungen	6
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	25
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	27

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2010
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2010
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010
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 09.09.2009
IDW PS 460	IDW Prüfungsstandard: Arbeitspapiere des Abschlussprüfers Stand 09.09.2009
IKS	Internes Kontrollsystem
T€	Tausend EURO
IBB	Investitionsbank Berlin

## **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 2010, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2010 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlichen Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 19. Januar 2011 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 Millionen € 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.

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 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:

Ausgehend von der Darstellung einer anhaltend positiven Mitgliederentwicklung (Zuwachs von 16 Mitgliedern im Saldo der Bei- und Austritte) geht der Vorstand auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Berichtszeitraum ein. Alle Wohnungen der Genossenschaft sind vermietet. Die Sanierung und teilweise Wiedernutzbarmachung der in 2010 erworbenen 66 Wohnungen und zweier ungenutzter Gebäude des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde, stellen die wesentliche Aufgaben im Bau- und Instandsetzungsbereich in 2010 und für die Folgejahre dar.

Die Liquidität der Genossenschaft wird kurz- und mittelfristig als stabil eingeschätzt. Durch die vorfristige Vereinbarung günstiger Zinskonditionen für die Anschlussfinanzierung der IBB Darlehen besteht langfristige Planungssicherheit bis mindestens 2020 hinsichtlich der Finanzierungsbelastung.

Die Mieterträge konnten im Berichtszeitraum in erster Linie durch den Bestand in Hobrechtsfelde leicht erhöht werden (+T€ 144). Der Vorstand geht auf die Entwicklung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten ein und konstatiert unter Einbeziehung der sonstigen Aufwendungen ein ausgeglichenes Ergebnis.

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

Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen.

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
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
2009	3.691	38.392	6.715	1.855	-1.168	684
2010	3.839	38.497	7.148	1.487	-1.118	367

\* 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 2010 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 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 2011 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 2009 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 5. Mai 2010. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 28. Juni 2010 zur Kenntnis gebracht.



Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Saldenbestätigungen der Kreditinstitute, der betreuenden Rechtsanwälte, 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 entsprechend dem Lagebericht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung 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:

- Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand Hobrechtsfelde,
- 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 in 2010 über das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHaus. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHaus - Hausverwaltungssoftware für Windows Version 4.2 wird durch das Testat vom 18. Januar 2011 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert erstellt wird.

Das von der Genossenschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene IKS sieht dem Genossenschaftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene IKS ermöglichen 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, sind in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht ordnungsgemäß abgebildet.

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.

Die Steuerberatung erfolgt durch das Steuerbüro Roland Schubert, Berlin.

Das Planungs- und Berichtswesen entspricht den Bedürfnissen der Genossenschaft.

## **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 2010 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 25.05.2009 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. 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 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 2010 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 notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der jeweiligen Risiken und möglichen Verpflichtungen erforderlich ist.
- Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- In Höhe eines von der Senatsverwaltung im Jahr 2006 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

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	<u>37.158.614,19</u>	<u>37.365.376,45</u>
Der Posten setzt sich wie folgt zusammen:		
Grund und Boden	7.262.685,17	7.215.124,24
Wohnbauten	29.759.910,02	29.980.450,21
Außenanlagen	128.126,00	152.821,00
Einrichtungen Wohnungen	<u>7.893,00</u>	<u>16.981,00</u>
	<u><u>37.158.614,19</u></u>	<u><u>37.365.376,45</u></u>
Entwicklung:		
Stand 01.01.	37.365.376,45	38.630.818,23
Zugänge	247.778,04	6.947,71
Zugänge/ Modernisierung, sonstige Umbuchungen/ Zugänge		
Hobrechtsfelde	560.607,06	0,00
Abgänge	<u>- 54.576,89</u>	<u>- 381.371,49</u>
Zwischensumme Zugänge/ Abgänge	753.808,21	-374.423,78
Abschreibung	<u>- 1.015.147,36</u>	<u>- 891.018,00</u>
Zuschreibung aus Abgang	<u>54.576,89</u>	
Stand 31.12.	<u><u>37.158.614,19</u></u>	<u><u>37.365.376,45</u></u>
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	<u>14.223,04</u>	<u>0,00</u>
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten</b>	<u>191.364,23</u>	<u>0,00</u>
Ausgewiesen wird das unbebaute Grundstück Rigaerstr. 6-7.		
<b>Anlagen im Bau</b>	<u>833.049,13</u>	<u>0,00</u>
Aktiviert wurden Anschaffungs- und Baukosten der Häuser "Arbeiterwohnheim" und Gemeinschaftshaus, die zur Siedlung Hobrechtsfelde gehören.		
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	<u>180.780,65</u>	<u>0,00</u>
Ausgewiesen werden die Kosten des Abrisses und der Neubauplanung des durch Brand vernichteten Gebäudes Dorfstr. 26.		
<b>geleistete Anzahlungen</b>	<u>89.920,01</u>	<u>993.710,58</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 2010 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2009 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 2009 und 31. Dezember 2010:



	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung
	T€	in %	T€	in %	T€
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	38.484	96	38.379	95	105
Finanzanlagen	13	0	13	0	0
	<u>38.497</u>	<u>96</u>	<u>38.392</u>	<u>95</u>	<u>105</u>
<b>Mittel- und kurzfristig gebundene Vermögensgegenstände</b>					
Vorratsvermögen	1.045	2	1.022	3	23
Forderungen, sonstige VG	90	0	80	0	10
Liquide Mittel	658	2	764	2	-106
Rechnungsabgrenzungsposten	15	0	22	0	-7
	<u>1.808</u>	<u>4</u>	<u>1.888</u>	<u>5</u>	<u>-80</u>
Summe Aktiva	<u>40.305</u>	<u>100</u>	<u>40.280</u>	<u>100</u>	<u>25</u>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>					
Eigenkapital	7.148	18	6.715	17	433
Sonderposten	973	2	1.167	3	-194
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	30.582	76	31.064	77	-482
	<u>38.703</u>	<u>96</u>	<u>38.946</u>	<u>97</u>	<u>-243</u>
<b>Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital</b>					
Rückstellungen	51	0	32	0	19
Verbindlichkeiten und RAP	1.551	4	1.302	3	249
	<u>1.602</u>	<u>4</u>	<u>1.334</u>	<u>3</u>	<u>268</u>
Summe Passiva	<u>40.305</u>	<u>100</u>	<u>40.280</u>	<u>100</u>	<u>25</u>
Anlagedeckungsgrad A (EK/AVx100)	0	19		17	
Anlagedeckungsgrad B ((EK + langfr. FK)/AVx100)		98		98	

Die Veränderung im Sachanlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus den begonnenen Baumaßnahmen an Gebäuden des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde (+T€ 1.014). Des Weiteren wurde für den Erwerb eines unbebauten Grundstücks in der Rigaer Str. eine Anzahlung in Höhe von T€ 90 geleistet. Dem stehen der Abgang eines durch Brand vernichteten Hauses (T€ 55) und planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 961 gegenüber.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungen (T€ 915) verringert. Für die Finanzierung der Baumaßnahmen in Hobrechtsfelde wurden Darlehen in Höhe von T€ 433 aufgenommen.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren die langfristigen Vermögensgegenstände zu 98 % (Vorjahr 98 %). Eine Fristenkongruenz ist unter Hinzuziehung des Sonderpostens 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 nachfolgende Kapitalflussrechnung auf Grundlage des Finanzmittelfonds (= Bestand an kurzfristig verfügbaren Mitteln) gemäß DRS 2 Aufschluss:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
I. Operativer Bereich		
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	367	684
+ / - Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.025	896
+ / - Zunahme / Abnahme der langfristigen Rückstellungen	0	0
- Auflösung des Sonderpostens	-195	-195
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	7	26
<b>= Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>1.204</b>	<b>1.411</b>
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-340
+ / - Zunahme/ Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	19	-18
- /+ Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-33	1
+ / - Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	249	-720
<b>= Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.439</b>	<b>334</b>
II. Investitionsbereich		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	700
+ Einzahlungen von Baukostenzuschüssen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.125	-1.001
<b>= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.125</b>	<b>-301</b>
III. Finanzierungsbereich		
+ / - Einzahlungen von / Rückzahlungen an Genossenschaftsmitglieder (Saldo)	62	61
+ Einzahlungen in den Sonderposten	0	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	433	550
- Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-915	-1.042
<b>= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-420</b>	<b>-431</b>

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 2009 und 2010 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	<u>2010</u>	%	<u>2009</u>	%	+/-
	T€		T€		T€
Umsatzerlöse	3.839	93	3.691	86	148
Bestandsveränderungen	33	1	73	2	-40
Sonstige betriebliche Erträge	263	6	543	13	-280
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.135</b>	<b>100</b>	<b>4.307</b>	<b>100</b>	<b>-172</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.214	-29	-1.206	-28	-8
Personalaufwand	-160	-4	-132	-3	-28
Abschreibungen	-1.025	-25	-896	-21	-129
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-140	-3	-115	-3	-25
Sonstige Steuern	-109	-3	-103	-2	-6
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-2.648</b>	<b>-64</b>	<b>-2.452</b>	<b>-57</b>	<b>-196</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.487</b>	<b>36</b>	<b>1.855</b>	<b>43</b>	<b>-368</b>
<b>Finanz- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>-1.118</b>	<b>-27</b>	<b>-1.167</b>	<b>-27</b>	<b>49</b>
Ergebnis vor Ertragssteuern	369	9	688	16	-319
Ertragssteuern	-2	0	-4	0	2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>367</b>	<b>9</b>	<b>684</b>	<b>16</b>	<b>-317</b>

Die Erhöhung der Sollmieten (T€ +148) resultieren im Wesentlichen aus Mieteinnahmen des seit dem 1.1.2010 bewirtschafteten Bestandes Hobrechtsfelde. Die Aufwendungszuschüsse wurden planmäßig reduziert (T€ -64). Im Vorjahr wurden die sonstigen betrieblichen Erträgen durch den Ertrag aus dem Verkauf der Christinenstr. 33 in Höhe von T€ 319 beeinflusst. In 2010 werden analog den Vorjahren in erster Linie als Ertrag die teilweise Auflösung des Sonderpostens erfasst.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich von T€ 238 um T€ 11 auf T€ 249 erhöht. Es ist von einem weiteren Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen auszugehen.

Der Vorstand geht in seiner mittelfristigen Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2011 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 2010 aus drei Mitgliedern. Lt. § 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.

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 bis zum 30. April 2013 zum Vorstand bestellt. Der Anstellungsvertrag wurde für die Laufzeit der Bestellung verlängert. Auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 12. April 2010 wurde die Neuberufung und Vertragsverlängerung durch den Aufsichtsrat beschlossen.

Die Berufung von Herrn Heitmann wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates bis zum 31. Dezember 2011 verlängert. Der mit der Genossenschaft abgeschlossene Rechtsberatungsvertrag wurde im April 2010 zu gleichen Konditionen bis zum 31. Dezember 2011 verlängert. Des Weiteren wurde Herr Heitmann mit der Steuerung des Projektes Hobrechtsfelde beauftragt.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, die am 23. März 2009 neu gefasst 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 28. Juni 2010 statt. Der Aufsichtsrat kommt mit dem Vorstand im Abstand von ca. sechs Wochen zu gemeinsamen Sitzungen zusammen, auf denen insbesondere besprochen werden:

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlungen,
- Finanzierungspolitik der Genossenschaft,
- Inanspruchnahme von Mitgliederdarlehen,
- Personal- und Verwaltungsstruktur der Genossenschaft,
- Entwicklung des Initiativenfonds,
- Installation einer Photovoltaikanlage für die Bornitzstraße/Ruschestraße
- Projekt Hobrechtsfelde, Sanierung und Instandsetzung,
- Vorgehen gegen das Zensus-Gesetz 2011-05-18
- Selbstverwaltungsvereinbarung mit der Bewohnergruppe Katzler Str.

Die Anzahl der Mitglieder steht in Übereinstimmung mit der am 28. Juni 2010 geänderten Satzung. Die vorhergehende Limitierung der Anzahl der Aufsichtsräte auf sieben Mitglieder galt bis zur Eintragung der Satzungsänderung. 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 2010 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

Der Termin der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlungen ist der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Versammlungen wurden form- und fristgerecht einberufen, die jeweilige Tagesordnung wurde ordnungsgemäß behandelt und die Protokolle satzungsgerecht unterschrieben. Gegenstand der ordentlichen Mitgliederversammlung waren u.a. die Regularien gem. § 32 der Satzung, Wahlen zum Aufsichtsrat und Satzungsänderungen. Auf der Mitgliederversammlung am 15. November 2010 wurde Vorgehensweise des Vorstandes in Bezug auf die Datenfreigabe im Rahmen des Zensusgesetzes 2011 beschlossen. Der Vorstand schließt einen Rechtsstreit nicht aus.

### 4. Satzung

Die letzte Satzungsänderung, beschlossen auf der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2010, wurde am 5. August 2010 ins Genossenschaftsregister eingetragen. Die Paragraphen 26 und 40 der Satzung wurden geändert.

## II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

### 1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

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

	2009	WE	GE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gewerbefläche m <sup>2</sup>
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
Hobrechtsfelde ab 1.1.2010		66	3	3.904,78	363,84
		634	19	44.611,63	1.781,82

Mit Lasten-/Nutzenwechsel zum 1. Januar 2010 wurde ein Bestand von 66 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten in Panketal, Ortsteil Hobrechtsfelde erworben. Dem Erwerb liegt ein Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12. Oktober 2009 zugrunde. Die Gebäude sind stark sanierungsbedürftig und stehen unter Denkmalschutz. Mit einem Architekturbüro wurde ein

Rahmenplanervertrag abgeschlossen, der die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude in den nächsten vier Jahren beinhaltet. Die Genossenschaft geht in ihrer Planung von einer kostendeckenden Bewirtschaftung des Bestandes vor und nach Sanierung aus.

## **2. Vermietungssituation**

Die Genossenschaft verzeichnet keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel und andere Erlösschmälerungen betragen in 2010 T€ 8 (2009 8).

Die Forderungen aus Vermietung zuzüglich der abbeschriebenen Forderungen betragen in 2010 T€ 43 (Vorjahr T€ 64). Die Genossenschaft betreibt ein konsequentes Mahnwesen.

Die Mieterhöhungspotentiale der Genossenschaft sind im überwiegenden Teil der Bestände Beschränkungen unterworfen. Im geförderten Bestand „Bremer Höhe“ ist die Miethöhe während des Förderzeitraums (20 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen) an benannte Vorgaben des Mietspiegels gebunden. Mit der Wohngruppe Liebigstraße 15 wurden die Mieten nach Sanierung bis 2011 festgeschrieben. Im Bestand Bornitzstraße 23-37/Ruschestraße 41-42 gelten keine Beschränkungen außerhalb des Mietrechts mehr. Für den Bestand in Hobrechtsfelde wurden in einer Zusatzvereinbarung mit dem Land Berlin die Vergleichswerte des Berliner Mietspiegels als Obergrenze festgelegt. Erhöhungen im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung des Bestandes sind davon nicht berührt.

## **3. Bau- und Modernisierungstätigkeit**

Über die laufende Instandhaltung und Instandsetzung hinaus fanden wesentliche Baumaßnahmen im Bestand in Hobrechtsfelde statt. Im September 2010 wurde mit dem Umbau und der Sanierung des ehemaligen Arbeiterwohnheimes begonnen. Die Baumaßnahmen wurden im März 2011 abgeschlossen. Es sind 8 Wohnungen entstanden, von denen zum Zeitpunkt der Prüfung 3 vermietet waren. Des Weiteren wurden im Gemeinschaftshaus umfangreiche Bausicherungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fertigstellung dieses Gebäudes hängt davon ab, welches Nutzungskonzept ein künftiger Betreiber aufstellt. In einigen Wohnhäusern wurden Instandhaltungs- und Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (T€ 243) .



### **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 2010 wie folgt dar:

	2010	2009	2008
Verwaltung	3	2	3
Geringfügig Beschäftigte/Honorarvertrag	3	4	5
Haustechnik	2	1	1
Vorstand	1	1	1

Ein Vorstandsmitglied und die Buchhalterin arbeiteten auf Honorarbasis, ein weiteres Vorstandsmitglied steht in einem hauptamtlichen Beschäftigungsverhältnis. Das Vertragsverhältnis mit der Buchhalterin wurde im Oktober 2010 beendet. Die Buchhaltung erfolgte in 2010 überwiegend durch eine angestellte Verwalterin. Im Zuge des Erwerbs des ehemaligen Stadtgutes Hobrechtsfelde wurde per 1. Januar 2010 eine weitere Verwalterin in Teilzeit eingestellt. 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 sowie die Bau- und Finanzbuchhaltung erfolgt durch angestellte Mitarbeiter.

#### **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 IBB Darlehen abgeschlossen. Damit sind die Zinsen für die IBB Darlehen bis 2020 bzw. 2023 vereinbart. In 2010 wurden KfW Darlehen in Höhe von T€ 2.803 zur IBB umgeschuldet.

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

Ab dem 1. Januar 2010 bietet die Genossenschaft den Mitgliedern Mitgliederdarlehen als Geldanlage an. Gestaffelt nach Laufzeiten werden Zinsen zwischen 2,8 % – 3,2 % für die Dauer der Laufzeit fest vereinbart. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Bis zum 31. Dezember 2010 sind durch die Mitglieder Darlehen in Höhe von T€ 174 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 2010 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt 18 %.

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 (incl. sonstiger Steuern) von T€ 1.487, einem Finanzergebnis von T€ -1.118 und einem Jahresergebnis von T€ 367 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 2010 und des Lageberichtes zum Geschäftsjahr 2010 der **Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 19. Mai 2011

**Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.**

Christian Pust

- Wirtschaftsprüfer -