

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2014

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum
31. Dezember 2013 und des Lageberichtes für das
Geschäftsjahr 2013

Die ursprüngliche Übereinstimmung dieses digitalen Berichtsexemplars wird vom Ersteller dieses Dokumentes bestätigt. Spätere Veränderungen des Dokumentes können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das digitale Exemplar steht daher dem Original nicht gleich.

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	3
B.	Grundsätzliche Feststellungen	4
	I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	4
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	19
	I. Tätigkeit der Organe	19
		21
	III. Betriebsorganisation	24
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	26

Anlagenverzeichnis

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013
2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2013
4. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013
5. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
6. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
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
IBB	Investitionsbank Berlin
T€	Tausend EURO
i.V.m.	in Verbindung mit

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., Berlin

- im Folgenden auch kurz "Genossenschaft" genannt -

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2013 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 24. Februar 2014 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

Die Genossenschaft ist nach den in § 267 Abs. 2 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen wie eine kleine Kapitalgesellschaft zu behandeln. Die Genossenschaft unterliegt der jährlichen Pflichtprüfung, da die Bilanzsumme zwei Millionen € übersteigt (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GenG).

Die Pflichtprüfung 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.

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 unserer 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

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlage 1 - 3), insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2014 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.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung des Geschäftsjahres 2013 sind hervorzuheben:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 209 (Vorjahr: T€ 420).

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 19,5 % auf 19,8 % erhöht. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder ist im Saldo um 23 auf 651 gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus Wohnungsmieten sind von T€ 2.845 in 2012 auf T€ 2.919 gestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf die erhöhten Mieterträge der in 2012 sanierten Häuser in Hobrechtsfelde zurückzuführen, die sich in 2013 voll auswirkten. Leerstand bestand über das Gesamtjahr hinweg weniger als 1 % und war sanierungsbedingt.

Der reguläre Kapitaldienst (Tilgung und Zinsaufwand) belief sich auf T€ 2.160. Für das Sanierungsprojekt Hobrechtsfelde wurden neue Kredite i.H.v. T€ 1.600 aufgenommen und in Höhe von T€ 1.200 valuiert. Überdies ist das Volumen der Mitgliederdarlehen um T€ 76 auf T€ 428 gestiegen.

2013 wurden umfangreiche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen (16 Wohneinheiten in drei Gebäuden) in Hobrechtsfelde fertiggestellt. Zudem konnte das Georg-von-Rauch-Haus in Berlin Kreuzberg in Erbpacht erworben und mit der Planung der Sanierungsmaßnahmen begonnen werden. Das Land Berlin gewährte eine Förderung für die Sanierung des denkmalgeschützten Hauses in Höhe von T€ 2.015.

Im Geschäftsjahr wurden die erste Rate des Ausgleichsbetrages für den Bestand der Genossenschaft im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz (T€ 40) sowie Altanschießerbeiträge für den Bestand in Hobrechtsfelde (T€ 202) gezahlt. Gegen die Altanschießerbeiträge hat die Genossenschaft Widerspruch eingelegt.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2013 durchgehend gegeben und wird mittelfristig als stabil eingeschätzt.

Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen.

Der Jahresabschluss weist im Vergleich zu den Vorjahren folgende Eckdaten aus:

Jahr/ T€	Umsatz- erlöse	Anlagever- mögen	Eigen- kapital	Betriebs- ergebnis*	Finanzer- gebnis	Jahreser- gebnis
2009	3.691	38.392	6.715	1.855	-1.168	684
2010	3.839	38.497	7.148	1.487	-1.118	367
2011	3.906	38.756	7.721	1.548	-1.053	493
2012	4.056	39.413	8.201	1.574	-1.098	420
2013	4.196	40.561	8.544	1.576	-1.325	209

* einschließlich der sonstigen Steuern.

Die vorgenannten Aussagen werden 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 und des Fortbestandes der Genossenschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang im Wesentlichen nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und ggf. der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin 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 geprüft, 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 2014 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Berlin und in unserer Geschäftsstelle durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unseren Geschäftsräumen.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 14. Mai 2013. Der hierüber gefertigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2013 zur Kenntnis gebracht.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, die Kontoauszüge, die Saldenmitteilungen der Kreditinstitute, die Steuerberaterbestätigung sowie das Akten-

und Schriftgut der Genossenschaft.

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

- Entwicklung des Anlagevermögens,
- Mitgliederwesen.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des 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. Die Geschäftsumfangsbestätigungen von den Banken wurden seitens des Vorstandes nicht eingeholt. 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 setzt zur Führung der Bücher das Hausverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm ZHaus ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Roland Schubert (Berlin) ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHaus - Hausverwaltungssoftware für Windows Version 4.4 wird durch das Testat vom 29. Januar 2013 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnung erfolgt extern durch das Steuerbüro Roland Schubert (Berlin), das ebenfalls die Steuererklärungen für die Genossenschaft erstellt.

Die Genossenschaft hat kein schriftlich dokumentiertes rechnungslegungsbezogenes IKS eingerichtet. Es liegen dem Genossenschaftszweck und -Umfang entsprechende angemessene und durchgeführte Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Die Organisation der Buchführung ermöglicht 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, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, 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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt.

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 und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB 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 sowie 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 2013 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 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB 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 und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung 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 sie 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; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- Die Abschreibung beim abnutzbaren Anlagevermögen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode, gemäß § 253 Abs. 3 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.
- Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- In Höhe eines von der Senatsverwaltung im Jahre 2006 gewährten Zuschusses wurde ein Sonderposten gebildet, der über neun Jahre linear aufgelöst wird. Die jährliche Auflösung erfolgt zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang des Jahresabschlusses der Genossenschaft.

3. Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

	<u>31.12.2013</u> T€	<u>31.12.2012</u> T€
<u>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</u>	<u>38.963</u>	<u>38.220</u>
Grund und Boden	7.480	7.277
Wohnbauten	31.323	30.833
Außenanlagen	158	107
Einrichtung Wohnbauten	<u>2</u>	<u>3</u>
	<u>38.963</u>	<u>38.220</u>

Die Zugänge an Grund und Boden betreffen die Aktivierung der Altanschießerbeiträge des Eigenbetriebes der Gemeinde Panketal (T€ 203).

Die Zugänge bei den Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die Aktivierung des Georg-von-Rauch-Hauses, der Herrichtung von Außenanlagen sowie der Sanierungsaufwendungen für Häuser in Hobrechtsfelde. Vorzeitige Zahlungen auf Ausgleichbeträge, die das Land Berlin nach Abschluss des Sanierungsgebietes Helmholtzplatz für den Bestand Bremer Höhe erheben wird, wurden in Höhe von T€ 765 aktiviert. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.056.

Anlagen im Bau

1.192

711

Ausgewiesen werden Bauleistungen an Gebäuden in Hobrechtsfelde, im Wesentlichen Dorfstraße 24, das Gemeinschaftshaus (T€ 455) und der Neubau in der Hobrechtsfelder Dorfstraße 26 (T€ 737), die in 2013 noch nicht abgeschlossen waren.

Bauvorbereitungskosten**79****159**

Ausgewiesen werden überwiegend Planungskosten für die Sanierung des Georg-von-Rauch-Hauses in Berlin-Kreuzberg.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**31.415****31.377**

2013 wurden Darlehen in Höhe von T€ 1.600 bei der Umweltbank für die Weiterführung der Baumaßnahmen in Hobrechtsfelde aufgenommen und in Höhe von T€ 1.200 valutiert.

Die bestehenden Darlehen wurden planmäßig getilgt (T€ 1.162). Die Restvaluta des Darlehens für das Objekt Liebigstraße 15 wurde 2013 zurückgezahlt und die entsprechende Grundschuld gelöscht.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**428****352**

Ausgewiesen werden ungesicherte Mitgliederdarlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. 2013 wurden Darlehen in Höhe von T€ 47 getilgt und neue Darlehen im Umfang von T€ 123 aufgenommen. Die Zinsaufwendungen für Mitgliederdarlehen betragen im Geschäftsjahr 2013 T€ 11,3.

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 2013 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2012 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 2012 und 31. Dezember 2013.

	31.12.2013		31.12.2012		+/-
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
Langfristig gebundenes Vermögen					
Sachanlagen	40.548	94	39.400	94	1.148
Finanzanlagen	13	0	13	0	0
	<u>40.561</u>	<u>94</u>	<u>39.413</u>	<u>94</u>	<u>1.148</u>
Mittel- und kurzfristig gebundenes Vermögen					
Vorräte	1.274	3	1.166	3	108
Forderungen und RAP	158	0	39	0	119
Liquide Mittel	1.109	3	1.503	3	-394
	<u>2.541</u>	<u>6</u>	<u>2.709</u>	<u>6</u>	<u>-168</u>
	<u>43.102</u>	<u>100</u>	<u>42.122</u>	<u>100</u>	<u>980</u>
PASSIVA					
Langfristig verfügbares Kapital					
Eigenkapital	8.544	20	8.201	19	343
Sonderposten für Investitionszuschüsse	389	1	584	1	-195
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.399	73	31.111	74	288
	<u>40.332</u>	<u>94</u>	<u>39.896</u>	<u>94</u>	<u>436</u>
Mittel- und kurzfristig verfügbares Kapital					
Steuerrückstellungen	0	0	1	0	-1
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	47	0	26	0	21
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16	0	266	1	-250
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.707	6	1.933	5	774
	<u>2.770</u>	<u>6</u>	<u>2.226</u>	<u>6</u>	<u>544</u>
	<u>43.102</u>	<u>100</u>	<u>42.122</u>	<u>100</u>	<u>980</u>

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren die langfristigen Vermögensgegenstände vollständig.

Der 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 ertragswirksam aufgelöst.

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (=kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 2 (Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 2) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

	2013 T€	2012 T€	Veränderungen T€
<u>I. Operativer Bereich</u>			
	209	420	-211
+ / -			
	1.063	1.027	36
+ / -			
	<u>-195</u>	<u>-195</u>	0
+ / -			
	4	0	4
	1.081	1.252	-171
- / +			
	0	1	-1
+ / -			
	20	0	20
- / +			
	-227	47	-274
+ / -			
	<u>697</u>	<u>319</u>	<u>378</u>
	<u>1.571</u>	<u>1.619</u>	<u>-48</u>
<u>II. Investitionsbereich</u>			
-	<u>-2.210</u>	<u>-1.685</u>	<u>-525</u>
	<u>-2.210</u>	<u>-1.685</u>	<u>-525</u>
<u>III. Finanzierungsbereich</u>			
+	1.323	1.413	-90
-			
	-1.207	-922	-285
+ / -			
	<u>129</u>	<u>60</u>	<u>69</u>
+	<u>245</u>	<u>551</u>	<u>-306</u>
	-394	485	-879
+			
	<u>1.503</u>	<u>1.018</u>	<u>485</u>
	<u>1.109</u>	<u>1.503</u>	<u>-394</u>

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit konnte zu 82 % aus den Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit sowie aus Finanzierungstätigkeit gedeckt werden. Dementsprechend sank der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres 2013 um T€ 394.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2013 und 2012 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2013		2012		+/- T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	4.196	93	4.056	93	140
Bestandsveränderung	108	2	66	2	42
Sonstige betriebliche Erträge	225	5	210	5	15
Betriebsleistung	4.529	100	4.332	100	197
Materialaufwand	-1.454	32	-1.308	30	-146
Personalaufwand	-173	4	-172	4	-1
Abschreibungen	-1.063	23	-1.027	24	-36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-153	3	-141	3	-12
Sonstige Steuern	-110	2	-110	3	0
Betriebsaufwand	-2.953	64	-2.758	64	-195
Betriebsergebnis	1.576	36	1.574	36	2
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-1.325	-29	-1.098	-25	-227
Ertragsteuern	-42	0	-56	0	14
Jahresergebnis	209	5	420	10	-211

Die Erhöhung der Umsatzerlöse i.H.v. T€ 140 resultiert im Wesentlichen aus vermehrten Mieteinnahmen nach der Sanierung in Hobrechtsfelde und dem Zugang des Georg-von-Rauch-Hauses. Die unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Aufwendungszuschüsse wurden planmäßig um T€ 49 (Vorjahr: T€ 50) reduziert. In den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden analog der Vorjahre in erster Linie die Erträge aus der teilweisen Auflösung des Sonderpostens (T€ 195) erfasst.

Der im Vergleich zum Vorjahr höher ausfallende Materialaufwand (T€ +146) trägt insbesondere den auf die Zugänge entfallenden Betriebskosten Rechnung. Die im Materialaufwand enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen sind um T€ 31 auf T€ 243 gestiegen. Überdies sind im Materialaufwand umlegbare Personalkosten für die angestellten Hauswart und Reinigungskräfte in Höhe von T€ 64 enthalten, die richtigerweise im Personalaufwand auszuweisen wären.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind um T€ 225 auf T€ 1.339 gestiegen, was auf die in 2012 aufgenommenen und in 2013 erstmals vollständige Zinswirkung entfaltenden Darlehen bei

der IBB und Umweltbank zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen Zinserträge von T€ 13 (Vorjahr: T€ 14).

Die übrigen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung bewegen sich auf Vorjahresniveau.

E. Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG

I. Tätigkeit der Organe

1. Der Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtszeitraum aus drei Mitgliedern. Gemäß § 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 im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, die am 2. Januar 2012 neu gefasst wurde. Ihr liegt ein Geschäftsverteilungsplan mit gleichem Datum zugrunde.

Der Vorstand behandelte in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat die anstehenden Fragen im Berichtszeitraum und fasste die entsprechenden Beschlüsse, die ordnungsgemäß protokolliert wurden.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 am 28. August 2013 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich und satzungsmäßig bestehenden Verpflichtungen nachgekommen.

2. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wird durch die Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Er besteht gemäß § 26 der Satzung aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Die Zusammensetzung ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß.

Die letzte Wahl fand auf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 18. Juni 2013 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte auf dessen Sitzung am 13. August 2013.

Der Aufsichtsrat hat sich am 10. Juli 2000 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen Mitgliedern unterschrieben ist.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2013 mit dem Vorstand regelmäßig zu gemeinsamen Sitzungen zusammen, auf denen insbesondere besprochen wurde:

- die Vorbereitung der Mitgliederversammlung,
- Reaktion auf die Altanschießerbeitragsbescheide des Eigenbetriebes der Gemeinde Panketal,
- Ausgleichbetrag für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz,
- Wiederbestellung des Vorstandes,
- Stand Bauprojekt Hobrechtsfelde,
- Stand Bauprojekt Georg-von-Rauch-Haus,
- Personal- und Verwaltungsstruktur der Genossenschaft,
- Auswertung der betriebswirtschaftlichen Situation.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und den Vorschlag zur Gewinnverwendung geprüft.

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

Die Tätigkeit der Organe entsprach im abgelaufenen Berichtszeitraum den gesetzlichen, satzungsmäßigen und betrieblichen Anforderungen.

3. Die Mitgliederversammlung

Termin und Inhalt der im Berichtszeitraum stattgefundenen Mitgliederversammlung sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Die Versammlung wurde form- und fristgerecht einberufen, die Tagesordnung wurde ordnungsgemäß behandelt und das Protokoll satzungsgerecht unterschrieben. Gegenstand der Versammlung waren die Regularien gemäß § 32 der Satzung.

4. Satzung

Die Satzung entspricht den Vorgaben des GenG.

5. Mitgliederliste

Die Mitgliederliste enthält gemäß § 30 GenG die erforderlichen Angaben und ist zeitnah geführt.

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Die Genossenschaft bewirtschaftete Ende 2013:

	WE	GE	Wohnfläche qm	Gewerbe- fläche qm
Bestand Bremer Höhe	460	14	31.569,34	1.278,52
Liebigstr. 15	9	0	834,22	-
Bornitzstr. 25-37/ Ruschestr. 41/42	74	0	6.365,92	-
Katzlerstraße	21	1	2.024,92	51,91
Hobrechtsfelde	75	2	5.126,72	251,50
Georg-von-Rauch-Haus	1	0	2.405,93	-
Summe	640	17	48.327,05	1.581,93

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2013 T€ 17 (Vorjahr: T€ 23). Die Forderungen aus Vermietung betragen zum 31. Dezember 2013 T€ 32 (Vorjahr: T€ 18).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit für den eigenen Bestand

Über die laufende Instandhaltung und Instandsetzung hinaus fanden substanzielle Baumaßnahmen im Bestand Hobrechtsfelde statt. Im Januar 2014 konnte anstelle der ehemaligen Schnitterbaracke ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 890 qm fertiggestellt werden. Überdies wurden zwei weitere Häuser im Bestand saniert.

Mit Vertrag vom 1. April 2013 hat die Genossenschaft das Erbbaurecht an dem denkmalgeschützten Georg-von-Rauch-Haus in Berlin-Kreuzberg für 39,8 Jahre erworben. Die Genossenschaft ist vertraglich verpflichtet, das Haus zu sanieren. Im Rahmen des Förderbauprogrammes "Städtebaulicher Denkmalschutz" wird für die Sanierung durch das Land Berlin ein Zuschuss in Höhe von T€ 2.015 zur Vergütung gestellt. Für die geschlossene Finanzierung wird in 2014 ein Bankdarlehen aufgenommen. Mit bauvorbereitenden Maßnahmen wurde im November 2013 begonnen.

Gegen die von der Gemeinde Panketal erhobenen Beiträge zur Deckung des durchschnittlichen Aufwandes zur Herstellung der öffentlichen Anlage zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung (Alt-

anschließerbeiträge) hat die Genossenschaft Widerspruch eingelegt. Rechtliche Schritte werden eingeleitet.

Mit Abschluss des Sanierungsgebietes Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz in 2015 werden vom Land Berlin Ausgleichsbeträge für den Bestand Bremer Höhe erhoben. Im Rahmen des Vertrages über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages konnte eine Ratenzahlungsvereinbarung bis 2022 abgeschlossen werden.

III. Betriebsorganisation

1. Personal und Verwaltung

Die Verwaltung der Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin. Der Wohnungsbestand wird von dort zentral verwaltet.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
in der Verwaltung in Voll- oder Teilzeit	4	4
geringfügig Beschäftigte	3	3
in der Haustechnik	<u>2</u>	<u>2</u>
	9	9

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied werden für ihre Tätigkeit mit einer Aufwandsentschädigung vergütet.

2. Arbeitsablauf und interne Kontrollen

Die Ablauforganisation basiert auf mündlichen Anweisungen und auf betrieblicher Übung. Teilbereiche wurden durch Arbeitsanweisungen geregelt. Baurechnungen und Bauablauf werden durch das beauftragte Architekturbüro und durch den Vorstand geprüft.

Die Mieten-, Mitglieder- und Finanzbuchhaltungen werden durch angestellte Mitarbeiter geführt.

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 Liquiditätsrechnung 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.

3. Finanzierung

Seit dem 1. Januar 2010 bietet die Genossenschaft den Mitgliedern Mitgliederdarlehen als Geldanlage an. Gestaffelt nach Laufzeiten werden Zinsen zwischen 2,8 % – 3,2 % p.a. für die Dauer der Laufzeit fest vereinbart. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Per Stichtag 31. Dezember 2013 stehen der Genossenschaft Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 428 (Vorjahr: T€ 352) zur Verfügung.

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 2013 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2013 der

Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G., Berlin.

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 2013 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die Eigenkapitalquote beträgt 20 % (Vorjahr: 19 %).

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Berichtszeitraum und bis zum Abschluss unserer Prüfung gewährleistet.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ 1.576 (Vorjahr: T€ 1.574), einem Finanzergebnis von T€ -1.325 (Vj. T€ -1.098) und einem Jahresergebnis von T€ 209 (Vj. T€ 420).

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 Anforderungen.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013, der zugrundeliegenden Buchhaltung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2013 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 19. Mai 2014

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.


Christian Pöst
- Wirtschaftsprüfer -

PRÜFUNGSVERBAND DER KLEINEN UND MITTELSTÄNDISCHEN GENOSSENSCHAFTEN E.V. • BERLIN •

Anlagen

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.
Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. <u>Anlagevermögen</u>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	3,00			0
		3,00		<u>0</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.963.173,55			38.220
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte andere Bauten	13.128,04			14
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	281.534,24			282
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.478,02			13
5. Anlagen im Bau	1.192.160,64			711
6. Bauvorbereitungskosten	78.987,21			159
7. geleistete Anzahlungen	0,00			1
		40.547.461,70		<u>39.400</u>
III. Finanzanlagen				
1. andere Finanzanlagen	13.200,00			13
		13.200,00		<u>13</u>
			40.560.664,70	<u>39.413</u>
B. <u>Umlaufvermögen</u>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.274.189,41			1.166
		1.274.189,41		<u>1.166</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	32.819,74			19
2. Sonstige Vermögensgegenstände	115.539,81			11
		148.359,55		<u>30</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Portoguthaben	389,87			0
2. Kasse	709,20			3
3. Bankguthaben	1.107.959,16			1.500
		1.109.058,23		<u>1.503</u>
			2.531.607,19	<u>2.699</u>
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>				
			9.325,23	10
			<u>43.101.597,12</u>	<u>42.122</u>

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse und Aufwendungszuschüsse	4.195.624,12	4.056.311,14
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	107.889,67	65.500,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>225.547,85</u>	<u>210.285,99</u>
4. Gesamtleistung	4.529.061,64	4.332.097,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 1.454.254,17	./ 1.307.898,08
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 145.353,33	./ 143.044,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 27.738,66	./ 28.483,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Umlaufvermögen	./ 1.062.854,87	./ 1.027.446,84
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 152.832,87	./ 140.813,19
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.083,83	15.674,29
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 1.339.027,02	./ 1.114.090,60
11. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 41.993,42	./ 56.200,55
12. sonstige Steuern	<u>./ 109.624,34</u>	<u>./ 109.546,04</u>
13. Jahresüberschuss	209.466,79	420.248,75
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.798.144,18	1.536.484,12
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 200.761,10	./ 195.673,29
16. Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	45.157,86	37.084,60
17. Bilanzgewinn	<u><u>1.852.007,73</u></u>	<u><u>1.798.144,18</u></u>

Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ e.G.

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB, der Satzung und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Bei der erstmaligen Aufstellung des Jahresabschlusses nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurden die Vorjahreswerte auf Grund des Wahlrechts des Artikel 67 EGHGB nicht 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 gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 a EStG im Jahr der Anschaffung und den folgenden vier Jahren zu jeweils 20 % abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2013 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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 ein Erwerbsdarlehen wurde eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme belastet. Diese Gebühr wird 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 sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2013 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 dem Erfüllungsbetrag berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind. Rückstellungen mit einer Laufzeit über einem Jahr wurden gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

7. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:

bis 1 Jahr:	2.460.053,47 Euro
1 Jahr bis 5 Jahre:	3.815.046,49 Euro
über 5 Jahre:	27.797.840,36 Euro

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden besichert.

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

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Euro 194.600,00 aus der Auflösung des Sonderpostens Sonderzuschuss enthalten.

IV. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 4 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung sowie 2 Vollzeitbeschäftigte in der Hausreinigung und Haustechnik.
2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt entwickelt:

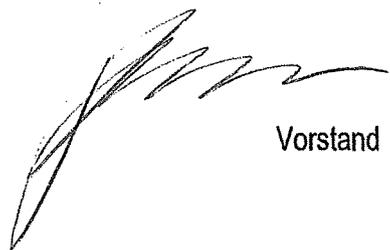
	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsguthaben (€)</u>
Stand 1.1.2013	628	3.202.144,29
Zugang 2013	44	
Übertragungen	-12	
Mitglieder zum 31.12.2013	<u>660</u>	<u>3.362.394,05</u>
davon Abgänge zum 31.12.2013	<u>- 9</u>	<u>43.116,52</u>
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2013	651	3.319.277,53

Von den Mitgliedern zum 31.12.2013 wurden insgesamt Euro 3.362.394,05 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 128.928,30 erhöht. Zusammen mit den auf der Grundlage von Ratenzahlungsvereinbarungen noch nicht fälligen Geschäftsanteilen in Höhe von Euro 151.358,99 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 3.513.753,04. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

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 Joachim Frank (Dipl.-Sportwissenschaftler)
Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)
Frau Dr. Barbara König (Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)
5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:
Herr Gregor Jekel (Diplom-Geograf), (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (stellvertretender Vorsitzender)
Herr Klaus Mindrup (Diplom-Biologe)
Herr Andreas Bossmann (Theaterwissenschaftler)
Frau Ute Zecke (Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft)
Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar Ing.)
Frau Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)
Herr Uwe Harberts (Spieltechniker)
Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf)

6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 21. März 2014


Vorstand



Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" eG
Schönhauser Allee 59 B
D-10437 Berlin
Telefon 030 / 446 776 0
Telefax 030 / 446 776 20



Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2013

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2014. Die Arbeitsschwerpunkte des Vorstands im Jahr 2013 lagen auf der Errichtung des ersten Neubaus der Genossenschaft und auf der Realisierung des Projekts Georg von Rauch-Haus zusammen mit dessen Nutzern.

Die erfolgreiche Beendigung des Rechtsstreit mit der Allianz schuf der Genossenschaft einen Liquiditätspuffer, der unvorhergesehene Belastungen wie die von der Gemeinde Panketal geforderten Anschlussbeiträge ausglich und den Abschluss einer vorteilhaften Vereinbarung über vorzeitige Ablösung der Sanierungsausgleichsbeträge mit dem Bezirk Pankow möglich machte.

Die von Mitgliedern eröffnete Diskussion über solidarische Verteilungsmöglichkeiten in der Genossenschaft begleiteten Aufsichtsrat und Vorstand über das ganze Jahr hinweg intensiv.

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft und des Eigenkapitals

1.1 Entwicklung des Mitgliederbestandes

Am 01.01.2013 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 628 Mitglieder. Die gezahlten Genossenschaftsanteile der Mitglieder betragen am 01.01.2013 3.202.144 €.

Im Laufe des Jahres 2013 haben wir 44 neue Mitglieder aufgenommen, 12 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. 7 Mitgliedschaften wurden durch Kündigung, eine durch Ausschluss und eine durch einen Todesfall beendet. Somit verblieben zum 01.01.2014 651 Mitglieder. Mit einem Teil der Neuzugänge wurden Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen. Dementsprechend lagen die gezahlten Anteile zum 31.12.2013 um 151.359 € unter den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 3.513.753 €. Nach Abzug der Anteile der ausscheidenden Mitglieder betragen die gezahlten Genossenschaftsanteile, also das Geschäftsguthaben am 01.01.2014 3.319.278 €.

Auch 2013 nutzten viele Mitglieder das 2010 eingeführte Mitgliederdarlehen. Die meisten ausgelaufenen dreijährigen Darlehen wurden wieder neu angelegt und weitere kamen hinzu, so dass das Gesamtvolumen der Mitgliederdarlehen bis zum 31.12.2013 um 76.400 € auf 428.400 € gestiegen ist. Die Zinszahlungen auf diese Darlehen betragen 2013 11.287 €.

1.2 Entwicklung des Eigenkapitals

Unsere bilanzielle Eigenkapitalquote ist 2013 mit 19,82 % gegenüber 19,47 % im Jahr 2012 leicht gestiegen.

Das Volumen der Verbindlichkeiten gegenüber Banken betrug zum 31.12.2013 rund 31 Mio. €, das sind 73 % der Bilanzsumme in Höhe von ca. 43 Mio. €. 2013 wurden zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 1,6 Mio. € für die Sanierungen und den Neubau in Hobrechtsfelde neu vereinbart, wovon bis zum Jahresende 1,2 Mio. € geflossen sind. Gleichzeitig wurden zwei bestehende Darlehen mit einer Restvaluta von zusammen rund 131.000 € nach Ende der zehnjährigen Zinsbindung vollständig abgelöst. Dadurch ist das erste Haus der Genossenschaft, die Liebigstraße 15, nun frei von Grundschulden.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

2.1 Stellung am Markt, Umsatzentwicklung, Risiken

Die Stellung unserer Genossenschaft am Wohnungsmarkt ist sehr gut. Die Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft steigt immer weiter an. Leerstand ist nicht vorhanden; selbst umzugsbedingter, kurzfristiger Leerstand konnte auch 2013 weitestgehend vermieden werden. Die Wohnungen des Neubaus in Hobrechtsfelde waren noch vor Fertigstellung alle vermietet. Vier nicht langfristig vermietete Wohnungen in Hobrechtsfelde werden im laufenden Jahr genauso wie 2013 für sanierungsbedingte Umsetzungen zwischengenutzt.

Die Umsatzerlöse aus den kalten Wohnungs- und Gewerbemieten betragen im Jahr 2013 rund 2.919.000 €, das sind rund 86.000 € mehr als im Jahr 2012. Die Steigerung entspringt überwiegend hinzu gekommenem Mietertrag aus den 2012 sanierten Häusern in Hobrechtsfelde sowie dem neuen Objekt Georg-von-Rauch-Haus in Kreuzberg. Die über die Jahre hinweg kumulierten Forderungen aus Vermietung sind im Jahr 2013 von 18.000 € auf ca. 33.000 € angestiegen. Es fanden regelmäßige Mahnläufe statt; einem Mieter, der seine Wohnung durch einen Brand fahrlässig zerstört hatte, wurde deshalb und aufgrund erheblicher Mietrückstände gekündigt.

Die öffentlichen Aufwendungszuschüsse für die Bestände in Prenzlauer Berg sind planmäßig von 116.000 € 2012 auf 66.000 € im Jahr 2013 gesunken; 2014 werden sie nur noch ca. 31.000 € betragen und bis 2016 gänzlich auslaufen.

Der reguläre Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung auf Darlehen) für das Jahr 2013 einschließlich Aufwandsgebühren der IBB und Zinsen auf die Mitgliedsdarlehen, allerdings ohne Sondertilgungen, belief sich 2013 auf ca. 2.160.000 €. Das entspricht rund 74 % der Einnahmen aus den Kaltmieten.

Unter Berücksichtigung der Personalkosten von rund 173.000 €, sonstigen betriebliche Aufwendungen von 153.000 €, Instandsetzungskosten in Höhe von rund 235.000 €, anderen Aufwendungen von ca. 83.000 € und Steuern von 42.000 € ergibt sich in der reinen Liquiditätsbetrachtung ein Bewirtschaftungsüberschuss von ca. 73.000 € und somit deutlich weniger als im Vorjahr (+182.000 €). Diese Absenkung ist durch steigende Kosten vor allem im Instandhaltungsbereich einerseits, durch die stabile Beibehaltung der Miethöhen andererseits entstanden.

Das liquide Bewirtschaftungsergebnis wurde Ende 2013 noch durch zwei Besonderheiten zusätzlich belastet: Zum einen wurde die erste Rate der Sanierungsausgleichsbeträge in Höhe von 40.000 € fällig, nachdem wir uns mit dem Bezirk Pankow über eine vorzeitige Ablösung der Sanierungsausgleichsbeträge auf der Basis von 2009 und eine Ratenzahlungsvereinbarung bis 2022 einigen konnten. Zum anderen stellte uns der Wasserbetrieb der Gemeinde Panketal Altanschließer-Beitragsbescheide in Höhe von 202.000 € zu, die zwar juristisch fragwürdig sind und von uns angefochten werden, die wir aber zum Jahresende zunächst bezahlt haben.

Diesen Sonderausgaben steht die Zahlung der Allianz-Versicherung für die im Jahr 2010 abgebrannte Schnitterbaracke in Hobrechtsfelde gegenüber. Nach fast dreijährigem Rechtsstreit konnten wir uns in einem Vergleich mit der Versicherung auf eine Entschädigung von insgesamt 856.000 € einigen, wovon 50.000 € schon 2010 geflossen waren. Die ursprünglich von der Versicherung veranschlagte Entschädigungshöhe von 804.000 € konnte so noch um rund 52.000 € erhöht werden. Demgegenüber stehen allerdings Rechtskosten in Höhe von knapp 42.000 € und zusätzlicher Mietausfall von rund 26.000 €.

Im Jahr 2014 wird sich die Entwicklung steigender Kosten bei mehr oder weniger gleich bleibendem Ertrag fortsetzen und voraussichtlich erneut zu einem leichten Rückgang des Jahresergebnisses führen. Diese Entwicklung ist gemäß dem obersten Ziel der Genossenschaft, die Mitglieder mit sicherem und günstigem Wohnraum zu versorgen, durchaus gewollt. Dennoch darf die Genossenschaft nicht in eine wirtschaftliche Schiefelage geraten. Aus diesem Grund werden spätestens 2015 Ertragssteigerungen durch moderate Mieterhöhungen unumgänglich sein. Die Spielräume für die notwendigen Mieterhöhungen sind mietrechtlich bereits jetzt vorhanden. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war 2013 jederzeit gegeben und kann auch mittelfristig als stabil eingeschätzt werden. Risiken für die zukünftige Entwicklung werden nicht gesehen.

2.2 Eigenkosten, Bewirtschaftung und Betrieb

2.2.1 Instandhaltung

Die Kosten für die laufende Instandhaltung betragen 2013 mit rund 235.000 € ca. 22.000 € mehr als im Vorjahr. Der Instandhaltungszustand aller Objekte bis auf die noch nicht sanierten in Hobrechtsfelde und in Berlin Kreuzberg ist durchweg als gut zu werten. Im größeren Umfang anfallende Instandhaltungsmaßnahmen wie die Überarbeitung bzw. der Austausch von Fenstern oder die Reparatur beanspruchter Dachelemente werden in Jahrestrenchen stetig durchgeführt und wurden auch 2013 fortgesetzt. Für 2014 ist mit einem deutlich erhöhten Instandhaltungsbedarf zu rechnen, da in neun Häusern des Prenzlauer Berger Bestandes korrodierte Teile der Trinkwasserstränge ausgetauscht werden müssen. Diese Maßnahme wird alleine ca. 120.000 € vereinnahmen. Die in die langfristige Planung eingestellten Zahlen für die Instandhaltung tragen der steigenden Entwicklung des Aufwandes Rechnung.

2.2.2 Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiterinnen blieb mit 173.000 € im Jahr 2013 gegenüber 172.000 € im Jahr 2012 weitgehend stabil.

Zum 31.12.2013 verfügte die Genossenschaft über folgende Stellen:

- ein teilhauptamtliches Vorstandsmitglied (30 Wochenstunden)
- eine Sekretärin (Teilzeit, 34 Std.)
- zwei Hausverwalterinnen (37 und 30 Std.)
- ein Mitarbeiter für die Betreuung des genossenschaftlichen Lebens (Teilzeit 15 Std.)
- ein Hausmeister (Vollzeit) und eine Hausreinigungskraft (Vollzeit) sowie
- zwei geringfügig Beschäftigte

Mit dem zweiten Vorstandsmitglied bestehen Honorarverträge, wobei die Aufgaben der Bauherrenvertretung Teil der Baukosten sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied eine geringe Aufwandsentschädigung für ihr Engagement

in der Genossenschaft. Diese Aufwandsentschädigungen finden sich ebenso wie das Honorar des zweiten Vorstands in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wieder.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 2013 mit ca. 153.000 € rund 12.000 € mehr als 2012. Von dieser Summe fielen gut 46.000 € an Rechtskosten unter anderem für das abgeschlossene Verfahren gegen die Allianz sowie für den Widerspruch gegen die Abwasserbescheide an.

Die Verwaltungskosten inklusive der Aufwendungen für das Personal (aber ohne die Abwasserbeiträge) 2013 insgesamt ca. 326.000 €. Bezogen auf die 691 Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG sind dies 471 € pro Einheit und damit etwas weniger als im Vorjahr. Hiervon entfielen 2013 ca. 66 € pro Einheit auf Rechtskosten, von denen Teile voraussichtlich noch erstattet werden. Etwa 80 € der Verwaltungskosten pro Einheit entfielen auf genossenschaftliche Belange wie das Mitteilungsblatt, die Mitgliederversammlung oder die Ausgestaltung des Sommerfestes. Somit entfallen auf die reine Hausverwaltung 325 € pro Einheit und Jahr.

2.2.3 Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten haben sich gegenüber 2012 um etwa 58.000 € auf rund 1.127.000 € im Jahr 2013 erhöht. Hierzu kommen noch Grundsteuern in Höhe von 110.000 €. Trotz der Erhöhungen, die vor allem höheren Heizkosten geschuldet sind, liegen die Betriebskosten mit im Schnitt 2,07 €/m² und Monat für unsere Mitglieder noch immer erheblich unter dem Berliner Durchschnitt, der 2011 zwischen 2,50 € und 3,00 €/m² lag.

3. Umsetzung von Baumaßnahmen, Investitionen

3.1 Baumaßnahmen

2013 realisierte die Genossenschaft ihren ersten Neubau. Das zweigeschossige Haus mit neun Wohneinheiten und ca. 890 m² Wohnfläche wurde in Hobrechtsfelde anstelle der im Jahr 2010 abgebrannten Schnitterbaracke gebaut. Die Fertigstellung war im Januar 2014, aktuell sind bereits alle Wohnungen bezogen. Die Baukosten für das Gebäude, die Nebengebäude, die Erschließungsstraße und die Außenanlagen inkl. der Nebenkosten betragen von 2010 bis 2014 rund 2.080.000 €, das sind rund 2.335 €/m² vermieteter Fläche. Gut die Hälfte der nach Abschluss des Verfahrens gegen die Allianzversicherung geflossenen Entschädigung in Höhe von 857.000 € wurde als Eigenkapital für den Bau verwendet. Dadurch konnte die Nettokaltmiete für die Nutzer auf 8,00 €/m² nettokalt reduziert werden.

Parallel zu dem Neubau wurden 2013 zwei weitere Häuser mit zusammen sieben Wohnungen in Hobrechtsfelde, die Hobrechtsfelder Dorfstraße 7-9 und 10-13, denkmalgerecht saniert. Mit allen Bewohnern wurden Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen, die einen reibungslosen Ablauf der Sanierung ermöglichten. Insgesamt wurden 2013 in Hobrechtsfelde Baumaßnahmen in Höhe von rund 2.042.000 € durchgeführt.

3.2 Investitionen

Im Februar 2013 unterschrieben wir nach langen Verhandlungen mit dem Bezirk und den Nutzern des Hauses gleichzeitig den Pachtvertrag über das Georg-von-Rauch-Haus in Kreuzberg mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und den Mietvertrag mit dem Nutzerverein. Das Haus erwarben wir für eine Summe von 31.000 €, parallel beantragten wir die Förderung der Sanierung im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes in Höhe von rund 2 Mio. €. Im Sommer begann die

Planung der Baumaßnahmen, deren Beginn sich jedoch bis in den Januar 2014 verzögerte, u.a. weil die Bewilligung der Fördermittel fast ein halbes Jahr dauerte.

3.3 Investitionsplanung

Die Baumaßnahmen am Georg-von-Rauch-Haus werden sich bis in den Spätsommer 2015 erstrecken. Vorgesehen sind eine umfassende Erneuerung der äußeren Hülle des Hauses, die Erneuerung der sanitären Anlagen, eine Ertüchtigung des Brandschutzes im Haus, die denkmalgerechte Restaurierung des südlichen Treppenhauses sowie die Ergänzung der unvollständigen Elektroanlage. Das voraussichtliche Bauvolumen beträgt 2,7 Mio. €, wovon gut 2 Mio. € durch öffentliche Förderung finanziert werden und ca. 200.000 € auf Eigenleistungen der Bewohner entfallen.

Darüber hinaus werden auch 2013 weitere Häuser in Hobrechtsfelde saniert. Die Ausschreibungen für die vollständige Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstraße 43/44 sowie für die Fassadenerneuerung der Hobrechtsfelder Dorfstraße 39/40 laufen. Darüber hinaus wird das Haus Hobrechtsfelder Dorfstraße 5 saniert, nachdem die dort noch wohnenden zwei Mietparteien nunmehr bereit sind, die Maßnahmen zu dulden. Für diese drei Häuser sind Baukosten von ca. 850.000 € veranschlagt. Wir beantragen für die genannten Baumaßnahmen inkl. dem Georg-von Rauch-Haus Darlehen in Höhe von 900.000 € bei der Umweltbank.

Parallel haben wir mit den Verhandlungen mit einer Mietpartei in Hobrechtsfelde begonnen, deren Haus 2015 saniert werden soll.

4. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Die beiden Mitgliederversammlungen im Geschäftsjahr waren satzungsgemäß einberufen. Allerdings konnte die für Anfang November angesetzte Versammlung am Termin nicht durchgeführt werden, da der Raum unerwartet nicht ausreichte. Sie wurde auf Januar 2014 verschoben, hierfür wurde noch einmal rechtzeitig eingeladen. Die verschobene Sitzung wurde im Saal einer angrenzenden evangelischen Gemeinde durchgeführt. Die Beschlüsse wurden satzungsgemäß gefasst.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden im Abstand von ca. 6 Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden über die laufenden Entwicklungen. Die Protokollierung der Sitzungen war vollständig, die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst und mitgeschrieben. Die Zusammenarbeit funktionierte sehr gut.

5. Genossenschaftliches Miteinander

Der Vorstand gewann über das Jahr hinweg den Eindruck, dass das Interesse der Mitglieder, sich in den vorhandenen Gremien der Genossenschaften oder bei ihren Aktivitäten zu engagieren, etwas nachgelassen hat. Zwar besteht der Initiativenfonds weiter und auch die Schlichtungskommission bearbeitete 2013 einen Fall. Die Geschichtswerkstatt hat jedoch Schwierigkeiten, neue Themen zu finden, die AG-Verkehr hat ihre dringlichsten Ziele erreicht, die Tauschbörse stagniert auf einem seit Jahren gleichen, überschaubaren Niveau und zur Mitarbeit beim Sommerfest in Hobrechtsfelde fanden sich nur sehr wenige Mitglieder bereit.

Um das Gefühl der Gemeinschaft wieder zu stärken und auch neue Aspekte des nachbarschaftlichen Miteinanders zu entwickeln, etabliert der Vorstand zusammen mit dem Aufsichtsrat ab dem Frühjahr 2015 zwei neue Einrichtungen: zum einen soll fortan einmal jährlich neu hinzugekommenen Mitgliedern bei einer Willkommensveranstaltung die Genossenschaft, ihre Geschichte, ihre Besonderheiten und ihre verschiedenen Gremien und Einsatzmöglichkeiten vorgestellt werden.

Zum anderen wird ein regelmäßiger Nachbarschaftstreff in der Bremer Höhle eingerichtet, wenn sich Mitglieder finden, die diesen gestalten und betreuen wollen.

Die im Herbst 2012 durch Mitglieder initiierte Diskussion über innergenossenschaftliche Solidarität wurde 2013 mit mehreren Veranstaltungen weitergeführt und schließlich mit den Beschlüssen der außerordentlichen Mitgliederversammlung im Januar 2014 vorerst abgeschlossen. Die Mitglieder entschieden sich für die Einrichtung eines Solidarfonds, sprachen sich jedoch gegen die Speisung des Fonds durch alle Mitglieder aus. Stattdessen besteht fortan die Möglichkeit für die Mitglieder, ihre Miete freiwillig um wenigstens 10 € monatlich zu erhöhen, um in den Solidarfonds einzuzahlen. Zu diesem Schritt haben sich bisher sieben Mitglieder entschlossen. Die genauen Modalitäten der Vergabe der Mittel werden zurzeit von einer Kommission aus Mitgliedern erarbeitet.

Im September 2013 unternahmen 21 der in den verschiedenen Gremien und Initiativen engagierten Genossenschaftsmitglieder sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Genossenschaft einen gemeinsamen Ausflug nach Freiburg und Karlsruhe, wo sie zwei Wohnprojekte, das Miets-häusersyndikat in Freiburg und die Mika-Genossenschaft in Karlsruhe, besichtigten.

6. Schlussfolgerungen, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

2013 setzte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG die Sanierung des Ortes Hobrechtsfelde fort. Der gute Instandhaltungszustand der anderen Bestände, eine erhebliche Übernachfrage nach den Genossenschaftswohnungen und ein auskömmliches Ertragsniveau resultiert für die Genossenschaft in einer stabilen wirtschaftlichen Lage. Im hinzu gekommenen Projekt Georg von Rauch-Haus setzt die Genossenschaft das von den Mitgliedern formulierte Ziel um, alternativen Wohnformen in dieser Stadt ein Dach zu sein.

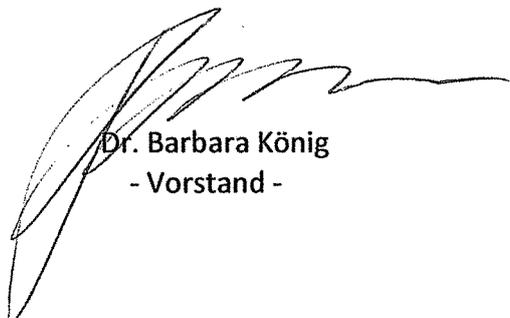
Nach Beendigung des Geschäftsjahres gab es neben den genannten keine weiteren Ereignisse, die wesentliche Auswirkungen auf die Lage der Genossenschaft haben.

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, bei allen Gremienmitgliedern sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft bedanken.

Berlin, 15.04.2013



Ulf Heitmann
- Vorstand -



Dr. Barbara König
- Vorstand -



Joachim Frank
- Vorstand -

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Rechtsform:	eingetragene Genossenschaft
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 27.02.2012
Satzung:	Die Satzung der Genossenschaft wurde am 27. Januar 2000 errichtet und mehrmals geändert. Die letzten Änderungen wurden auf der Mitgliederversammlung vom 20. Juni 2011 beschlossen und am 18. Juli 2011 in das Genossenschaftsregister eingetragen.
Amtsgericht:	Berlin-Charlottenburg
Gegenstand der Genossenschaft:	Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrieb, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Genossenschaft kann Schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte gewähren.
Geschäftsanteil:	€ 511,29
Eintrittsgeld, bei Aufnahme zu zahlen:	€ 100,00
Pflichtanteil:	€ 1.022,58, bei Wohnungsüberlassung 5.112,90
bei Aufnahme zu zahlen:	€ 1.022,58
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt

Nachschusspflicht:	ausgeschlossen
Kündigungsfrist:	ein Jahr zum Ende des Geschäftsjahres
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
verbleibende Genossenschafts- mitglieder zum 31.12.2013:	651
gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2013:	GA = 6.492/T€ 3.319

2. Organe der Genossenschaft

Für den Berichtszeitraum waren durch Bestellung des Aufsichtsrates folgende Mitglieder in den Vorstand berufen:

Dr. Barbara König	hauptamtlich
Ulf Heitmann	hauptamtlich
Joachim Frank	ehrenamtlich

Folgende Mitglieder der Genossenschaft gehörten im Berichtszeitraum dem Aufsichtsrat an:

		Zuletzt gewählt/ wiedergewählt
Gregor Jekel	Vorsitzender	18.06.2013
Andreas Bachmann	stellv. Vorsitzender	19.06.2012
Klaus Mindrup		19.06.2012
Ute Zecke		20.06.2011
Marion Gießke		19.06.2012
Mandy Cyriax		18.06.2013
Uwe Harberts		18.06.2013
Stefan Tschöpe		20.06.2011
Dr. Andreas Bossmann		19.06.2012

Die Mitgliederversammlung fand an folgendem Termin statt:

18.06.2013

- ◊ Regularien zum Jahresabschluss 2012
- ◊ Verlesung des zusammengefassten Prüfungsergebnisses 2012
- ◊ Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
- ◊ Wahlen zum Aufsichtsrat
- ◊ Beschlussfassung zur Beschränkung der Kreditvergabe (§ 49 GenG)

Die Versammlung wurde form- und fristgerecht einberufen, die Tagesordnung wurde ordnungsgemäß behandelt und das Protokoll wurde satzungsgerecht unterschrieben.

3. Steuerliche Verhältnisse

Die Genossenschaft wird beim Finanzamt Prenzlauer Berg unter der Steuernummer 31/751/025404 geführt.

Die Veranlagungen wurden bis einschließlich 2012 durchgeführt.

