

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

gemäß § 53 GenG

in 2024

Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" e.G.

Berlin

unter Einbeziehung
des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023
und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023

Inhaltsverzeichnis

A.	Gesetzlicher Prüfungsauftrag	3
B.	Grundsätzliche Feststellungen	4
I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	4
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	18
E.	Feststellungen aus dem erweiterten Prüfungsauftrag nach § 53 GenG	24
I.	Tätigkeit der Organe	24
II.	Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	27
III.	Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risiko- management	29
F.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2023
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2023
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023
Anlage 5	Rechtliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 6	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DRS	Deutsche Rechnungslegung Standards
eG	eingetragene Genossenschaft
GenG	Genossenschaftsgesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
IBB	Investitionsbank Berlin
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IDW PS 400 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: "Bildung eines Prüfungsurteils und Erteilung eines Bestätigungsvermerks" (Stand: 29.10.2021)
IDW PS 450 n.F. (10.2021)	IDW Prüfungsstandard: "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (Stand 28.10.2021)
ISA [DE]	International Standard on Auditing (übersetzt und ergänzt)
ISA [DE] 200	Übergeordnete Ziele des unabhängigen Prüfers und Grundsätze einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing
ISA [DE] 230	Prüfungsdokumentation
i.H.v.	in Höhe von
IKS	Internes Kontrollsystem
i.V.m.	in Verbindung mit
n.F.	neue Fassung
T€	Tausend Euro

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

Der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. mit Sitz in Berlin hat aufgrund des § 53 i. V. m. § 55 Abs. 1 Satz 1 GenG die gesetzliche Pflichtprüfung bei der Mitgliedsgenossenschaft

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

im Folgenden auch kurz Genossenschaft genannt, unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 durchzuführen sowie über das Ergebnis der Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Aufsichtsrat wurde mit Schreiben vom 7. Februar 2024 der Beginn der Prüfung zur Kenntnis gegeben.

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

Die Pflichtprüfung erstreckt sich auch auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dabei sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft 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 n.F.) 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 2024“ zugrunde. Die Ersatzpflicht von Personen, die fahrlässig gehandelt haben, beschränkt sich gemäß § 62 Abs. 2 GenG auf eine Million € für die Prüfung.

Der Prüfungsbericht richtet sich an die Genossenschaft.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat im Lagebericht (Anlage 4) und im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Jahr 2024, 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.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

Im Geschäftsjahr 2023, in dem unverändert 788 Wohnungen verwaltet wurden, konnte die Genossenschaft die Umsatzerlöse aufgrund einer Mieterhöhung und Mietanpassungen im Zuge von Wiedervermietungen ausweiten. Die durchschnittliche Miete im Bestand liegt mit 6,19 €/m² (Vorjahr: 6,01 €/m²) auf niedrigem Berliner Niveau.

Das Geschäftsjahr 2023 verlief weitgehend erwartungsgemäß.

Folgende Aspekte für die Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

Die Entwicklungen im Bau- und Energiesektor, erhöhter Instandhaltungsbedarf sowie die Anforderungen an Immobilienunternehmen zur Erreichung der mittelfristigen Klimaziele bestimmen die Sanierungs- und Umsatzplanung der Genossenschaft. Der Vorstand begegnet diesen Ent-

wicklungen mit einer steten Anpassung der langfristigen Wirtschaftsplanung. Die im Vorjahr entdeckten Schäden bei der Sanierung von zwei Erwerbsobjekten werden schrittweise in Angriff genommen, was zu längeren Bauzeiten führt. Eine kurzzeitige Vakanz im Bereich der Verwaltungsmitarbeiterinnen führte zu geringeren Personalkosten im Geschäftsjahr 2023, die zumal durch eine zeitweise Doppelbesetzung im Vorjahr erhöht waren.

Der Vorstand geht auf die Mitgliederentwicklung im Jahr 2023 ein. Der Zugang an neuen Mitgliedern (im Saldo +20) liegt im Wesentlichen begründet in der Zulassung der Mitgliedschaft der Nutzer im neuen Wohnprojekt in Schöneiche.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 910 und übertrifft damit die Annahmen des Vorstandes aus dem Vorjahr, vor allem aufgrund der geringeren Gesamtaufwendungen. Was den künftigen Kapitaldienst anbetrifft, so antizipiert der Vorstand steigende Zinsen, was für die anstehenden Umschuldungen im Geschäftsjahr 2024 relevant wird.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um circa T€ 315 auf Mio.€ 73,7 gesunken, was im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von T€ 1.576 zurückzuführen ist, denen Zugänge von T€ 994 im Zusammenhang mit einer aktivierungsfähigen Sanierung und dem Kauf eines Waldgrundstückes in Hobrechtsfelde gegenüber stehen. Auf der Passivseite spiegelt sich diese Entwicklung im Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um Mio.€ 1,4 auf Mio.€ 52,1, insbesondere begründet durch die planmäßigen Tilgungsleistungen.

Die liquiden Mittel erhöhten sich um T€ 147. Eine Tagesgeldanlage zu guten Konditionen schlägt sich mit Zinserträgen i.H.v. T€ 11 nieder.

Der Bestand der von Genossenschaftsmitgliedern eingeworbenen Darlehen zur Kofinanzierung des langfristigen Sachanlagevermögens ist um T€ 128 auf T€ 1.855 (Vorjahr: T€ 1.727) gestiegen. Die im Geschäftsjahr 2023 für die Mitgliederdarlehen aufgelaufenen Zinsen summieren sich auf T€ 27 (Vorjahr: T€ 30).

Die Umsatzerlöse aus den nettokalten Wohnungs- und Gewerbemieten konnten im Geschäftsjahr 2023 auf T€ 4.644 (Vorjahr: T€ 4.517) ausgeweitet werden, was im Wesentlichen in einer planmäßigen Erhöhung der Mieten zum August 2023 begründet ist. Für das Geschäftsjahr 2024

rechnet der Vorstand mit einer weiteren Erhöhung der Umsatzerlöse durch die ganzjährige Auswirkung der Entgeltanpassung. Die Anpassung mindert die Effekte steigender Kosten für Instandhaltung und Verwaltung, zudem schafft sie Spielraum für anstehende energetische Maßnahmen.

Der Vorstand führt im Lagebericht weiter aus, dass die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 über dem Niveau des Vorjahres liegen. Zu den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen (Treppenhäuser, Fenster, Dächer) kamen im Geschäftsjahr 2023 mehrere Grundsanierungen von Wohnungen und Reparaturkosten für Aufzüge hinzu. Allgemein führt der Vorstand die in der Tendenz zunehmenden Instandhaltungsaufwendungen auf die deutlichen Baukostensteigerungen zurück.

Die durchschnittlichen Betriebs- und Nebenkosten liegen für das Geschäftsjahr 2023 bei € 2,45 pro m² und Monat und damit weitere 6 % über dem Vorjahresniveau. Für die anteilige CO₂-Abgabe für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine Rückstellung gebildet (T€ 6).

Wesentliche Risiken für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft werden nicht gesehen. Lieferengpässe, Fachkräftemangel und deutliche Preissteigerungen in den Bereichen Bauen und Wohnen stellen jedoch eine Herausforderung dar.

Die Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 sind teilweise eingetreten. Den erwarteten Risiken der Kostensteigerung in den Bereichen Energie, Instandhaltung und Finanzierung ist die Genossenschaft durch vorausschauendes Planen und Handeln begegnet. Staatliche Maßnahmen und Einsparungen beim Energieverbrauch haben den Anstieg der Energiepreise eindämmen können. Der Leerstand war erwartungsgemäß gering, die Fluktuation auf sehr niedrigem Niveau.

Die Annahmen der Planung für das Geschäftsjahr 2023 wurden mit Blick auf die Entwicklung der Liquidität getroffen und basierten auf höheren Gesamtausgaben. Die Annahmen der Planung für das Geschäftsjahr 2024 sind plausibel, spiegeln die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft wieder und gehen von einem moderaten Mittelabfluss i.H.v. T€ 224 aus. Die Planungszahlen wurden noch nicht als Teil des Prognoseberichtes im Lagebericht aufgenommen.

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 Lagebeurtei-

lung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und gegebenenfalls 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 in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt. Die Prüfung hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden 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 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 Rechnungslegung, die dazugehörigen internen Kontrollen sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfungsarbeiten haben wir in der Zeit vom 8. April 2024 bis zum 11. April 2024 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes in unserer Geschäftsstelle.

Die letzte ordentliche Verbandsprüfung gemäß § 53 Abs. 2 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 erstreckte sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 28. April 2023. Der hierüber gefe-

tigte Bericht hat den Verwaltungsorganen vorgelegen und wurde der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2023 zur Kenntnis gebracht.

Als Prüfungsunterlagen dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, die Jahreskontoauszüge und Saldenmitteilungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Genossenschaft.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns gegenüber vom Vorstand und den zur Auskunft benannten Mitarbeiterinnen 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 wird 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 S. 1 HGB erforderlichen Angaben enthält.

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.

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 (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basiert insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus re-

sultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und Mitarbeiterinnen 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
- Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern
- Entwicklung der Umsatzerlöse

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. notarielle Grundstückskaufverträge und Grundbuchauszüge in Kopie eingesehen. Die Geschäftsumfangsbestätigungen von den Banken wurden vom Vorstand nicht eingeholt. Saldenbestätigungen als Bestandsnachweis für Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten wurden von uns nicht abgefordert. Wir haben uns durch alternative Prüfungshandlungen, insbesondere durch Nachvollzug der zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle in Stichproben, vom Bestehen der Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt sowie deren überwiegenden Ausgleich im Folgejahr geprüft.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

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 für Wohnungsgenossenschaften ein. Die Mitgliederbuchhaltung ist in dieses Buchhaltungssystem integriert. Die ermittelten Buchhaltungszahlen sind Grundlage des Jahresabschlusses, der vom Steuerbüro Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin, ausgefertigt wird. Die Ordnungsmäßigkeit der von der Genossenschaft eingesetzten rechnungsrelevanten Software ZHAUS - Hausverwaltung für Windows Version 4.8 wird durch das Testat vom 30. März 2017 eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt.

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wird extern über das Steuerbüro Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin, das ebenfalls die Steuererklärungen für die Genossenschaft erstellt, abgewickelt.

Die Genossenschaft hat noch kein vollständiges 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 bzw. zur Prüfung herangezogenen Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften bzw. zur Prüfung herangezogenen 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 2023 wurde nach den handelsrechtlich geltenden 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 weitgehend 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 22. September 1970, zuletzt geändert am 5. Juli 2021. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) 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 (Anlage 3) 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 der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 (Anlage 4) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt ein zutreffendes Bild 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 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 in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung entspricht.

Ohne unser Urteil einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass wir Abschnitt 6 (Seite 6) als lageberichtsfremden Bestandteil nicht geprüft haben.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen 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 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

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 bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgt linear (§ 253 Abs. 3 HGB).
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bilanziert.
- Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.
- Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

3. Aufgliederungen und Erläuterungen wesentlicher Posten des Jahresabschlusses

a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Grund und Boden	24.968	24.968
Gebäude	38.768	39.990
Außenanlagen	332	371
Einbauten	15	22
	<u>64.083</u>	<u>65.351</u>

Die Posten Gebäude, Außenanlagen und Einbauten minderten sich im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Abschreibungen i.H.v. T€ 1.561 (Vorjahr: T€ 1.564). Unter den Gebäuden wurde die umfangreiche Sanierung eines Bestandshauses in Hobrechtsfelde (Dorfstraße 29-30) i.H.v. T€ 252 aktiviert. Eine anteilige Rückerstattung der Grunderwerbsteuer für die Schönhauser Allee 135/135a wirkt sich mit T€ 26 aus.

b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Grund und Boden	1.232	1.232
Gebäude	2.340	2.414
	<u>3.572</u>	<u>3.646</u>

Der Posten betrifft das Objekt Schönhauser Allee 59, Berlin, und das Objekt Hobrechtsfelder Dorfstraße 25a in Hobrechtsfelde. Der Abschreibungsaufwand für das Geschäftsjahr 2023 beträgt T€ 74 (Vorjahr: T€ 74).

c) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	31.12.2023 <u>TEUR</u>	31.12.2022 <u>TEUR</u>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<u>339</u>	<u>282</u>
	<u><u>339</u></u>	<u><u>282</u></u>

Der Zugang unter den unbebauten Grundstücken i.H.v. T€ 58 betrifft ein Waldgrundstück in Hobrechtsfelde zwischen den Hausnummern Dorfstraße 2 und 3 . Das Grundstück ist derzeit nicht als Bauland ausgewiesen.

d) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

	31.12.2023 <u>TEUR</u>	31.12.2022 <u>TEUR</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.089	53.496
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>2.055</u>	<u>2.020</u>
	<u><u>54.144</u></u>	<u><u>55.516</u></u>

Der Stand zum 31. Dezember 2023 beinhaltet die in den Vorjahren abgeschlossenen Darlehen für den Erwerb und die Sanierung der diversen Immobilien.

Die Schulden entfallen i.H.v. 37,8 Mio. € auf Darlehen bei der Investitionsbank Berlin. Des Weiteren entfallen 9,7 Mio. € auf die Umweltbank, 3,9 Mio. € auf die Berliner Volksbank und T€ 633 auf die GLS-Bank.

Den Erwerbsdarlehen der IBB liegen Förderverträge zugrunde, in denen Nutzungsentgelt- und Belegbindungen in den finanzierten Wohnhäusern über 30 Jahre festgeschrieben sind.

Mit der UmweltBank AG wurde in 2021 ein Darlehensvertrag über T€ 1.280 einschließlich T€ 100 KfW-Mittel geschlossen. Die Darlehen dienen dem Kauf und der Sanierung des Grundstückes Rahnsdorfer Straße 27 in Schöneiche. Bis zum 31. Dezember 2023 wurden weiterhin davon T€ 680 abgerufen.

Zwei im Geschäftsjahr 2023 ausgelaufene Darlehen bei der UmweltBank wurden zusammengefasst und zu neuen Konditionen verlängert (Zinssatz 1,89 %, Zinsbindung bis April 2033). Das Forward-Darlehen i.H.v. 1,3 Mio. € wurde bereits in 2022 abgeschlossen und betrifft den Standort Hobrechtsfelde.

	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern TEUR
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Stand 01.01.	53.496	2.020
Neuaufnahmen	1.262	507
Tilgungen	-2.671	-472
Abgrenzung Dezemberrate	<u>2</u>	<u>0</u>
Stand 31.12.	<u><u>52.089</u></u>	<u><u>2.055</u></u>

Die Tilgung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten erfolgte im Geschäftsjahr 2023 planmäßig.

In den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Mitgliederdarlehen in Höhe von T€ 1.632 (Vorjahr: T€ 1.503) enthalten. Die Verzinsung ist laufzeitgestaffelt. Die Darlehen sind endfällig und ungesichert. Zusätzlich enthält der Posten die gebundenen Mitgliederdarlehen zum Erwerb des ehemaligen Bundeswehrvereinsgebäudes (Schönhauser Allee 59) in Höhe von T€ 224. Die Laufzeiten der endfälligen Einzelverträge betragen zehn Jahre, der Zinssatz 1,2 %. Der Zinsaufwand für alle Mitgliederdarlehen beläuft sich für 2023 auf T€ 27 (Vorjahr: T€ 30).

Ebenfalls enthalten ist ein Teilbetrag des gestundeten Kaufpreises für das Objekt Feiligrathstraße 5 in Höhe von T€ 200 (Vorjahr: T€ 293), der für die Dauer von fünf Jahren kreditiert und in jährlichen Raten von T€ 100 getilgt wird.

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 2023 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2022 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

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 TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022:

AKTIVA

	31.12.2023		31.12.2022		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Sachanlagen	69.253	94	69.835	94	-582
Finanzanlagen	24	0	14	0	10
Langfristig gebundenes Vermögen	69.277	94	69.849	94	-572
Vorräte	1.802	2	1.703	3	99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Rechnungsabgrenzungsposten	74	0	63	0	11
Kurzfristig gebundenes Vermögen	1.876	2	1.766	3	110
Liquide Mittel	2.584	4	2.437	3	147
	<u>73.737</u>	<u>100</u>	<u>74.052</u>	<u>100</u>	<u>-315</u>

PASSIVA

	31.12.2023		31.12.2022		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	15.587	21	14.396	19	1.191
Sonderposten Investitionszuschuss	1.324	2	1.359	2	-35
Langfristige Sonstige Rückstellungen	3	0	3	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	54.094	73	55.468	75	-1.374
Langfristiges Fremdkapital	55.421	75	56.830	77	-1.409
Mittelfristiges Fremdkapital	0	0	0	0	0
Steuerrückstellungen	14	0	242	0	-228
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	39	0	148	0	-109
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51	0	48	0	3
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.625	4	2.388	4	237
Kurzfristiges Fremdkapital	2.729	4	2.826	4	-97
	<u>73.737</u>	<u>100</u>	<u>74.052</u>	<u>100</u>	<u>-315</u>

Bezüglich der Entwicklung des Sachanlagevermögens sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verweisen wir auf Abschnitt D.II.3 dieses Berichtes.

Im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen der Mitglieder im Projekt Schöneiche auf ihre nutzungsbezogenen Geschäftsanteile und dem positiven Jahresergebnis 2023 ist das Eigenkapital um T€ 1.191 angestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Bilanzstichtag betragen T€ 7.031 (Vorjahr: T€ 6.760).

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse enthält Zuwendungen des Landes Berlin i.H.v. ursprünglich T€ 1.398. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt ratierlich über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

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

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) gemäß DRS 21 zur Kapitalflussrechnung erstellt:

	<u>TEUR</u>	<u>2023 TEUR</u>	<u>2022 TEUR</u>
Periodenergebnis	910		817
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.576		1.580
- / + Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-337		123
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-35		-35
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-110		-226
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	240		19
+ Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	701		752
- Sonstige Beteiligungserträge	-6		-5
+ Ertragsteueraufwand	175		155
- Ertragsteuerzahlungen	-408		-2
= Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		<u>2.706</u>	<u>3.178</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-763		-597
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10		0
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	17		5
= Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		<u>-756</u>	<u>-592</u>
+ Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	310		234
- Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-29		-48
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.262		200
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.671		-1.814
+ Saldo Ein-/Auszahlungen aus Mitgliederdarlehen	35		-8
- Gezahlte Zinsen	-712		-752
= Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>-1.805</u>	<u>-2.188</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		<u>145</u>	<u>398</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>2.389</u>		<u>1.991</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>2.534</u>	<u>2.389</u>
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
+ Zahlungsmittel		2.584	2.437
- Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		<u>-50</u>	<u>-48</u>
		<u>2.534</u>	<u>2.389</u>

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungspflichten stets nach.

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2023 und 2022 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2023		2022		+/-
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	6.280		6.034		246
Bestandsveränderung	100		232		-132
Sonstige betriebliche Erträge	<u>67</u>		<u>52</u>		<u>15</u>
Betriebsleistung	6.447	100	6.318	100	129
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-2.594	-40	-2.415	-38	-179
Personalaufwand	-376	-6	-474	-8	98
Abschreibungen	-1.576	-24	-1.580	-25	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-115</u>	<u>-2</u>	<u>-130</u>	<u>-2</u>	<u>15</u>
Betriebsaufwand	<u>-4.661</u>	<u>-72</u>	<u>-4.599</u>	<u>-73</u>	<u>-62</u>
Betriebsergebnis	1.786	28	1.719	27	67
Finanz- und Beteiligungsergebnis	<u>-701</u>		<u>-747</u>		<u>46</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.085		972		113
Ertragsteuern	<u>-175</u>		<u>-155</u>		<u>-20</u>
Jahresergebnis	<u>910</u>		<u>817</u>		<u>93</u>

Innerhalb der Umsatzerlöse sind die Sollmietenerlöse um T€ 128 auf T€ 4.644 gestiegen. Der Anstieg rührt hauptsächlich aus Mietanpassungen bei Neuvermietung, der zum 1. August 2023 wirksamen Mieterhöhung und der Vermietung einer zuvor leerstehenden Gewerbeeinheit in der Schönhauser Allee 135.

Die Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind insbesondere zurückzuführen auf höhere Betriebskosten (T€ +100) sowie auf den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um T€ 80 auf T€ 748. Letztere tragen neben der allgemeinen Preisentwicklung für Baumaterialien und Handwerkerleistungen insbesondere dem zunehmenden Aufwand für die Wohnungsinstandsetzung nach langjährigen Mietverhältnissen Rechnung.

Der Personalaufwand minderte sich im Geschäftsjahr 2023 außerplanmäßig um T€ 98 durch die zeitweise Nichtbesetzung einer Verwaltungsstelle, wohingegen im Vorjahr eine Stelle teils doppelt besetzt war.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 46 durch die den Annuitätendarlehen inhärente Zinsstruktur, der planmäßigen Tilgung der Bankdarlehen und dem positiven Zinsergebnis aus einer Geldanlage (T€ 11).

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 bis zu fünf 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. Zwei Vorstände sind hauptamtlich tätig. Die letzte Wiederbestellung von Frau Dr. König für drei Jahre erfolgte auf der Sitzung des Aufsichtsrates am 1. März 2022, auf der auch der auf die Dauer der Bestellung laufende Anstellungsvertrag beschlossen wurde. Mit Herrn Heitmann wurde im Zuge der Wiederbestellung zum 1. Januar 2024 bis zum 31. August 2028 durch den Aufsichtsrat ein Anstellungsvertrag, beginnend ab dem 1. Januar 2024 und befristet auf die Bestelldauer, abgeschlossen. Das dritte Vorstandsmitglied Achim Frank ist nebenamtlich tätig und ist bis zum 31. Dezember 2026 bestellt. Die Wiederbestellungen wurden am 14. Oktober 2023 durch den Aufsichtsrat beschlossen.

Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, der ein Geschäftsverteilungsplan zugrunde liegt, der mit Wirkung zum 1. Januar 2018 aktualisiert wurde.

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 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 14. August 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich, satzungsgemäß und gemäß Geschäftsordnung 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 im Berichtszeitraum ist der Anlage 5 zu entnehmen. Sie ist satzungsgemäß.

Die letzte Wahl fand auf der Mitgliederversammlung am 27. Juli 2023 statt. Die Konstituierung des Aufsichtsrates erfolgte letztmalig auf dessen Sitzung am 4. Juli 2023.

Der Aufsichtsrat hat sich am 11. September 2018 eine Geschäftsordnung gegeben, die von allen amtierenden Mitgliedern bis auf das zuletzt gewählte per Unterzeichnung anerkannt worden ist.

Der Aufsichtsrat kam im Berichtszeitraum regelmäßig mit dem Vorstand zu gemeinsamen Sitzungen zusammen, auf denen insbesondere besprochen wurden:

- laufende und potentielle Bau-, Sanierungs- und Erwerbsprojekte
- Vorbereitung und Auswertung der Mitgliederversammlung
- Genossenschaftsleben (z.B. potenzielle Nutzerumfrage, Solidarfonds, Mitgliederinformation)
- Bestellung, Anstellung und Vergütung der Vorstandsmitglieder
- betriebswirtschaftliche und organisatorische Fragen

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

Der Aufsichtsrat hat seine Kontrollfunktion wahrgenommen. Ausweislich seiner Stellungnahme vom 5. Mai 2023 an die Mitgliederversammlung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 und den Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung geprüft.

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

3. Die Mitgliederversammlung

Der Termin und die Gegenstände 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 Versammlungen waren die Regularien gemäß § 32 der Satzung.

Die Mitgliederversammlung hat am 18. Juni 2013 die Kreditbeschränkung nach § 49 GenG dahingehend festgesetzt, dass Kredite ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vergeben werden und diese das Zweifache der jeweiligen Pflichtbeteiligung des Mitgliedes nicht überschreiten dürfen.

4. Satzung

Die Satzung entspricht den Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes. Sie wurde im Berichtszeitraum in den §§ 5 (Eintrittsgeld), 22 (Zusammensetzung und Willensbildung) und 40 (Geschäftsanteil und Geschäftsguthaben) geändert. Die Satzungsänderung wurde am 21. März 2024 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

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 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erstreckte sich per 31. Dezember 2023 auf die Bewirtschaftung des folgenden Bestandes:

	WE	GE	Wohnfläche in qm	Gewerbefläche in qm
Bestand "Bremer Höhe"	460	21	31.609	2.716
Liebigstraße 15	9		834	
Bornitzstraße 23 - 37 u. Ruschestraße 41 - 42	75		6.366	
Katzlerstraße 13	22		2.077	
Freiligrathstraße 5	25		1.763	
Hobrechtsfelde	108	1	8.800	144
Rahnsdorfer Straße 27	1		600	
Dieffenbachstraße 69	17	2	1.190	175
Schönhauser Allee 135/135a	38	3	2.886	377
Choriner Straße 12	13	3	931	336
Georg-von-Rauch-Haus	—	<u>1</u>	—	<u>2.406</u>
Summe	768	28	57.056	6.154

Systemseitig erfolgt die Darstellung der Wohn- und/oder Gewerbeeinheiten bei den Objekten Georg-von-Rauch-Haus und Rahnsdorfer Straße 27 als eine Verwaltungseinheit. Das Gebäude in Schöneiche wird nach der Sanierung voraussichtlich aus sechs Wohneinheiten bestehen. Das Rauchhaus kann trotz gemeinschaftlicher, einheitsfreier Nutzung als circa 15 Wohn- und 10 Geschäftseinheiten veranschlagt werden. Die im Lagebericht genannte Anzahl von 788 Wohneinheiten trägt dieser unscharfen Definition Rechnung.

2. Vermietungssituation

Die Genossenschaft verzeichnet fast keinen Leerstand. Mietausfälle durch Mieterwechsel, sanierungsbedingte Ausfälle und andere Erlösschmälerungen betragen im Geschäftsjahr 2023 T€ 53 (Vorjahr: T€ 26). Das entspricht 1,15 % der Nettomieteträge.

Die Forderungen aus Vermietung (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen) betragen per 31. Dezember 2023 T€ 31 (Vorjahr: T€ 25).

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2023 belaufen sich auf T€ 748 (Vorjahr: T€ 667).

Für die laufende Instandhaltung des Bestandes sind ausweislich der langfristigen Liquiditätsplanung für 2024 T€ 850 eingeplant.

III. Betriebsorganisation, Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes und Risikomanagement

1. Verwaltung und Personal

Die Verwaltung der Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin, Prenzlauer Berg, von wo aus der Bestand zentral verwaltet wird.

Der Personalbestand der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 beläuft sich auf fünf Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für die Verwaltung in Voll- oder Teilzeit sowie zwei geringfügig Beschäftigte. Darüber hinaus sind zwei angestellte Vorstände hauptamtlich und ein Vorstandsmitglied ehrenamtlich für die Genossenschaft tätig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie das ehrenamtliche Vorstandsmitglied werden für ihre Aufwendungen im Rahmen der Gremientätigkeit entschädigt. Die Anpassung der pauschalisierten Vergütung wurde zuletzt auf der Mitgliederversammlung am 17. August 2021 beschlossen.

2. Arbeitsablauf und interne Kontrolle

Die Ablauforganisation basiert auf mündlichen Anweisungen und auf betrieblicher Übung. Teilbereiche wurden durch Arbeitsanweisungen geregelt. Baurechnungen und Bauablauf werden durch die beauftragten Architekturbüros und durch den Vorstand geprüft.

Die Mieten-, Mitglieder- und Finanzbuchhaltungen werden durch angestellte Mitarbeiterinnen geführt. Auf Grundlage des Vergleichs von Soll- und Ist-Zuständen mit anschließender Analyse der Abweichungen ist eine entsprechende Planung von Gegenmaßnahmen im Sinne eines Risiko-Frühwarn-Systems gegeben. Die kurz- und langfristigen Liquiditätsrechnungen sind plausibel und werden fortgeschrieben.

Im Rahmen der Förder- und Darlehensverträge der Investitionsbank Berlin (IBB) als Fördergeber unterliegt die Genossenschaft umfangreichen Auskunftspflicht- und Offenlegungspflichten sowie Mitwirkungspflichten im Zusammenhang mit Nutzungsentgelt- und Belegungsbindungen bei geförderten Wohnhäusern.

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 und dem Geschäftsumfang nach angemessenes sowie zweckorientiertes System interner Kontrollen verfügt.

3. Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes

Zur Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes verweisen wir auf die Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter Abschnitt D. III.

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir prüften als zuständiger Prüfungsverband gemäß § 53 GenG die Einrichtungen, die Vermögenslage und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 sowie der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 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 steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Lageberichtsfremde Teile haben wir teilweise nicht geprüft.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 21 % (Vorjahr: 19 %). Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beläuft sich die wirtschaftliche Eigenkapitalquote auf 23 %.

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

Die Ertragslage schließt mit einem Betriebsergebnis von T€ (1.786) (Vorjahr: T€ (1.719)), einem Finanz- und Beteiligungsergebnis von T€ -701 (Vorjahr: T€ -747) und einem Jahresergebnis von T€ 910 (Vorjahr: T€ 817) ab.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die Mitgliederliste wird entsprechend den Erfordernissen ordnungsgemäß geführt.

Die Unternehmenstätigkeit im Berichtszeitraum entspricht dem satzungsmäßigen Gegenstand der Genossenschaft. Die Genossenschaft verfolgt durch ihre Geschäftstätigkeit einen zulässigen Förderzweck nach § 1 Abs. 1 GenG, indem sie die Wirtschaft ihrer Mitglieder fördert. Unsere Prüfung gemäß § 58 Abs. 1 S. 3 GenG hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

Die Satzung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023, der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 der **Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.** hat zu keinen Einschränkungen geführt.

Berlin, 2. Mai 2024

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.

Christian Pust

- Wirtschaftsprüfer -



Anlagen

Bilanz

AKTIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	4,00			0
		4,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.083.734,66			65.351
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.571.689,01			3.646
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	339.380,33			282
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.118,00			75
5. Anlagen im Bau	1.120.453,76			468
6. Bauvorbereitungskosten	67.951,74			12
7. Geleistete Anzahlungen	0,00			1
		69.253.327,50		69.835
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	23.950,00			14
		23.950,00		14
			69.277.281,50	69.849
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.802.388,02			1.703
		1.802.388,02		1.703
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	31.288,28			25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	42.334,24			38
		73.622,52		63
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.583.870,24			2.437
		2.583.870,24		2.437
			4.459.880,78	4.203
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			0,00	0
			73.737.162,28	74.052

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.112,90			15
– der verbleibenden Mitglieder	7.030.946,76			6.760
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.030,63			13
		7.060.090,29		6.788
II. Kapitalrücklage				
		190.528,45		180
III. Ergebnissrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.246.546,85			4.964
2. Andere Ergebnissrücklagen	1.000.000,00			544
		6.246.546,85		5.508
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	1.919.517,78			1.919
2. Jahresüberschuss	909.549,96			817
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./. 282.906,77			./. 274
4. Einstell. in andere Ergebnissrücklagen	./. 456.401,55			./. 543
		2.089.759,42		1.919
Summe Eigenkapital			15.586.925,01	14.395
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.323.885,42			1.359
		1.323.885,42		1.359
			1.323.885,42	1.359
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	13.759,83			242
2. Sonstige Rückstellungen	42.785,38			152
		56.545,21		394
			56.545,21	394
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	52.089.281,96			53.496
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	2.055.290,32			2.020
3. Erhaltene Anzahlungen	2.021.710,10			1.779
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	316.800,32			251
5. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	60.419,01			28
6. Sonstige Verbindlichkeiten	178.580,37			278
		56.722.082,08		57.852
			56.722.082,08	57.852
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
			47.724,56	52
			73.737.162,28	74.052

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2023 in Euro	2022 in Euro
1. Umsatzerlöse	6.277.554,44	6.034.081,33
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	99.722,59	232.007,72
3. Sonstige betriebliche Erträge	68.839,82	51.874,90
4. Gesamtleistung	6.446.116,85	6.317.963,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	./ 2.594.042,70	./ 2.414.814,44
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 309.900,63	./ 396.338,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 66.441,24	./ 77.406,53
– davon für Altersversorgung Euro 6.000,00 (Vorjahr: Euro 6.600,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.575.622,99	./ 1.580.254,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 114.494,20	./ 129.307,07
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	5.810,60	4.632,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.326,77	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 718.454,38	./ 751.943,49
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 174.748,12	./ 155.254,63
13. Ergebnis nach Steuern	909.549,96	817.278,03
14. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	909.549,96	817.278,03
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.919.517,78	1.919.517,78
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 282.906,77	./ 273.679,58
17. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	./ 456.401,55	./ 543.598,45
18. Bilanzgewinn	2.089.759,42	1.919.517,78

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und wird unter der Registernummer 569B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg geführt.

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

Aufwendungen für Grundsteuer und Übernachtungssteuer wurden wie im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Erläuterungen zur Bilanz

1. Die immateriellen Vermögensgegenstände und 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 EStG im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2023 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

2. Die in den unfertigen Leistungen ausgewiesenen Beträge betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr und wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit Nennbeträgen angesetzt, die Laufzeiten betragen weniger als ein Jahr.

3. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse enthält Zuschüsse des Landes Berlin ursprünglich in Höhe von Euro 1.398.000,00 für den Erwerb von zwei Bestandsgebäuden in 2021. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt rätierlich über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren.

4. 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.

5. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Fristigkeiten:	Euro
bis 1 Jahr:	4.864.802,40 € (Vorjahr: 4.437.081,64 €)
über 1 Jahr:	51.857.279,68 € (Vorjahr: 53.415.073,89 €)
davon über 5 Jahre:	44.946.103,79 € (Vorjahr: 46.153.878,42 €)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 52.089.281,96 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind Euro 200.000,00 durch Grundschulden gesichert.

Die Fristigkeiten der einzelnen Posten der Verbindlichkeiten sind aus dem als Anlage I beigefügten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Verbindlichkeiten aus Mietausfallrisiko sowie Kautionen wurden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 3.871,12 (Vorjahr: Euro 4.761,42).

6. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2023 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

7. Am Bilanzstichtag bestanden keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

8. Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat der Generalversammlung vor, das erzielte Jahresergebnis in Höhe

von Euro 282.906,77 der gesetzlichen Rücklage gemäß Satzung und einen Teilbetrag in Höhe von Euro 456.401,55 den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen. Der darüber hinausgehende Betrag in Höhe von Euro 170.241,64 soll auf neue Rechnung vorbetragen werden.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 1 Vollzeitbeschäftigte und 6 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 3 geringfügig beschäftigte Arbeitsverhältnisse.

2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1.1.2023	918	6.760.100,30
Zugang 2023	28	
Übertragungen	- 5	
Mitglieder zum 31.12.2023	941	7.060.090,29
davon Abgänge zum 31.12.2023	- 3	29.143,53
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2023	938	7.030.946,76

Von den Mitgliedern zum 31.12.2023 wurden insgesamt Euro 7.060.090,29 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 271.343,55 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 255.447,03 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.315.537,32. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:

Herr Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)

Frau Dr. Barbara König
(Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)

Herr Joachim Frank
(Dipl.-Sportwissenschaftler)

5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Herr Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf),
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Frau Marion Gießke (Diplom-Agrar-Ing.)

Frau Mandy Cyriax
(Wirtschaftsingenieurin)

Herr Andreas Bachmann (Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung), (bis 27.06.2023)

Herr Cornelius Bechtler (Kaufmann)

Frau Sandra Wiegand-Landgraf
(Dipl.- Betriebswirtin)

Frau Julia Thimm (Philosophin)

Herr Heino Giermann (Journalist)

Herr Conrad Menzel (Texter & Konzepter)

Frau Bärbel Bock (Verwalterin)
(ab 27.06.2023)

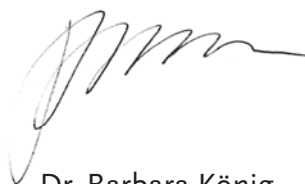
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 8. April 2024

Vorstand



Ulf Heitmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

IV. Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeit		Insgesamt	bis zu 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		52.089.281,96	1.515.402,60
	<i>Vorjahr</i>	53.495.860,23	1.397.176,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.055.290,32	771.890,00
	<i>Vorjahr</i>	2.020.134,07	703.743,75
Erhaltene Anzahlungen		2.021.710,10	2.021.710,10
	<i>Vorjahr</i>	1.778.968,61	1.778.968,61
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		316.800,32	316.800,32
	<i>Vorjahr</i>	251.381,82	251.381,82
Verbindlichkeiten L / L		60.419,01	60.419,01
	<i>Vorjahr</i>	28.274,98	28.274,98
Sonstige Verbindlichkeiten		178.580,37	178.580,37
	<i>Vorjahr</i>	277.535,82	277.535,82
Gesamtsumme		56.722.082,08	4.864.802,40
	<i>Vorjahr</i>	57.852.155,53	4.437.081,64

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 2.021.710,10 (Vorjahr: Euro 1.778.968,61) ausgewiesen.

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
50.573.879,36	44.649.603,79	52.089.281,96	<i>Grundpfandrecht / Mieten</i>
52.098.683,57	45.990.178,42	53.495.860,23	
1.283.400,32	296.500,00	200.000,00	<i>Grundschild</i>
1.316.390,32	163.700,00	293.143,75	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
51.857.279,68	44.946.103,79	52.289.281,96	
53.415.073,89	46.153.878,42	53.789.003,98	

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2023

Zusammenfassende Vorbemerkungen

Dieser Lagebericht umfasst den Zeitraum vom 1.1. bis zum 31.12.2023 sowie die Entwicklungen im ersten Quartal 2024.

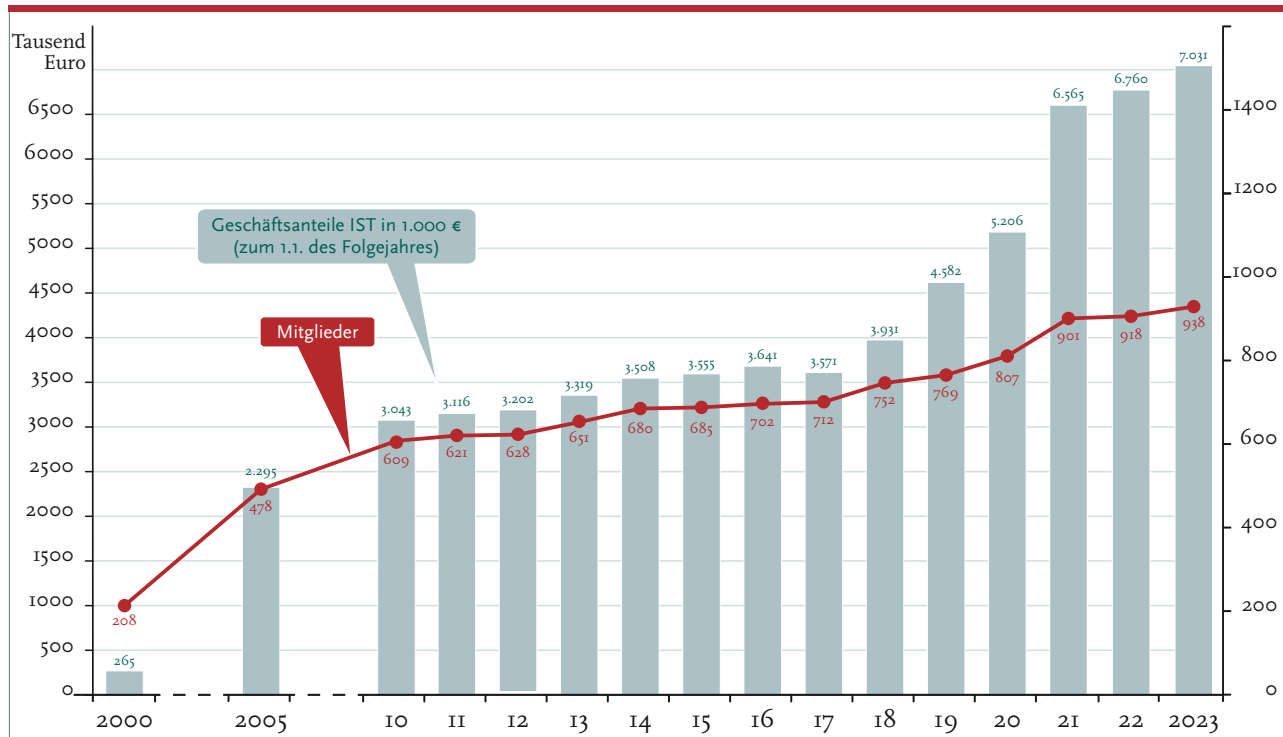
Die schwierige Wirtschaftslage in Deutschland 2023, besonders im Bau- und im Energiesektor, bestimmte auch das Geschehen in unserer Genossenschaft. Der zwischenzeitlich hohe Anstieg der Energiekosten konnte zusammen mit den Versorgern und den Mitgliedern gut gemeistert werden, indem zum einen die Vorauszahlungen umsichtig erhöht und zum anderen der Verbrauch gesenkt werden konnte.

Die Diskussionen und neuen Gesetzgebungen zur angestrebten Klimaneutralität fordern einen Fokus auf die Modernisierung der schlechtesten Häuser im Bestand der Genossenschaft. 2023 konnte die Sanierung eines

Hauses in Hobrechtsfelde abgeschlossen und die beiden Baustellen in der Dieffenbachstr. 69 in Kreuzberg und in der Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche bei Berlin gut vorangebracht werden. Mit der Sanierung des Objektes Schönhauser Allee 135/135a steht ein weiteres größeres Vorhaben der Genossenschaft an, das zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung der CO₂-Bilanz beitragen wird. Die erfolgte Gründung einer Energiegenossenschaft ist ein weiterer wichtiger Schritt.

Den anstehenden Herausforderungen entspricht die vorausschauende Entwicklung der Mieterträge, die einerseits für alle Mitglieder leistbar bleiben, andererseits notwendig sind, um den Förderzweck der Genossenschaft – gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – auch in Zukunft erfüllen zu können. Das positive Jahresergebnis 2023 bietet eine gute Voraussetzung dafür.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Der Geschäftsbericht im Einzelnen:

1. Entwicklung des Mitgliederbestandes der Genossenschaft

Am 1.1.2023 hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG 918 Mitglieder. Die Einzahlung auf Geschäftsanteile der Mitglieder betrug zu diesem Zeitpunkt 6.760.100 €.

Im Laufe des Jahres 2023 nahmen wir 28 neue Mitglieder auf, 5 Mitglieder schieden durch Übertragung aus. Weitere drei Mitgliedschaften wurden im Laufe des Jahres 2023 beendet. Zum 1. 1. 2024 verblieben somit 938 Mitglieder, die zu diesem Zeitpunkt 7.030.947 € eingezahlt hatten.

2. Wirtschaftliche Entwicklung im Berichtszeitraum

Jahresergebnis und Entwicklung des Eigenkapitals

Das Jahr 2023 schloss unsere Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss von 909.550 € ab. Die Bilanzsumme ist 2023 gegenüber dem Vorjahr um ca. 314.944 € auf 73.737.162 € leicht gesunken. Der Abschrei-

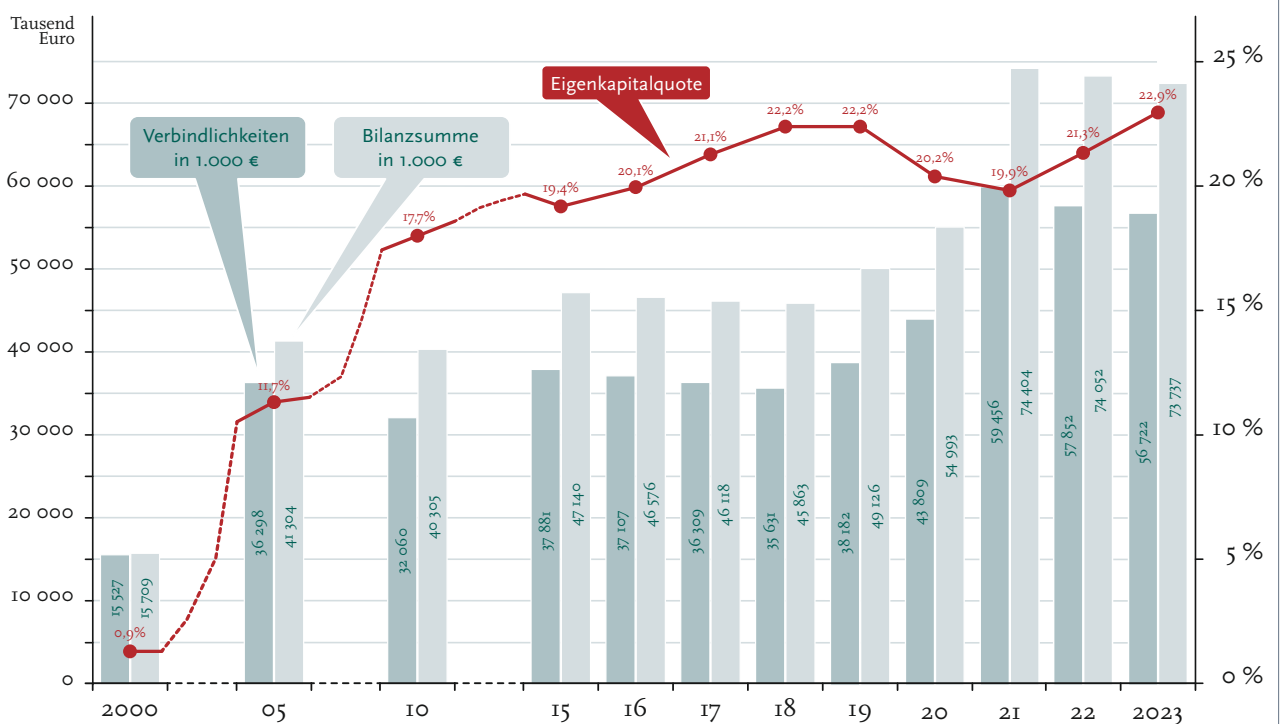
bung in Höhe von 1,58 Mio. € standen Erhöhungen bei den Umsätzen, dem Anlagevermögen sowie bei den unfertigen Leistungen gegenüber. Unter anderem durch planmäßige Erhöhungen der Mieten und Dauernutzungsentgelte wurden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um ca. 4 % gesteigert.

Der Jahresüberschuss und die Erhöhung der liquiden Mittel um 146.415 € sind eine gute Voraussetzung, die anstehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsaufgaben meistern zu können.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zum 31. 12. 2023 entsprechend der planmäßigen Tilgungen 2023 in Höhe von gut 1,4 Mio. € auf 52.089.282 € (2022: 53.495.860 €) gesunken. Alle Verbindlichkeiten, zu denen z. B. auch solche aus Betriebskostenvorauszahlungen gehören, konnten um insgesamt 1,1 Mio. € reduziert werden. Für zwei 2023 ausgelaufene Darlehen war schon 2022 ein Forward-Darlehen zu günstigen Konditionen abgeschlossen worden, das uns angesichts des gestiegenen Zinsniveaus sehr zugute kam.

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2023



Erfreulicherweise haben auch 2023 wieder viele Mitglieder der Genossenschaft ihr Geld anvertraut, u. a. weil die Zinsen für neue Mitgliedsdarlehen im April 2023 angehoben wurden. Das Gesamtvolumen stieg bis zum 31.12.2023 auf 1.855.290 € gegenüber 1.726.990 € im Vorjahr. Die Zinsaufwendungen für die laufenden Mitgliedsdarlehen betragen 2023 gut 27.000 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Bezirk Pankow aus dem Sanierungsausgleich konnten 2023 mit einer letzten Rate von ca. 124.700 € vollständig abgelöst werden.

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen Ende 2023 mit ca. 56,7 Mio. € 76,9% der Bilanzsumme in Höhe von ca. 73,7 Mio. €. Unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den 2020/2021 erworbenen Vorkaufsrechtsfällen in Höhe von knapp 1,32 Mio. € stieg die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozentpunkte auf 22,9%.

3. Bewirtschaftung und Betrieb

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Kaltmieten stiegen durch planmäßige Erhöhungen im Jahr 2023 erneut an. Insgesamt erwirtschaftete unsere Genossenschaft 2023 4.644.406 € aus Kaltmieten (gegenüber 4.516.791 € im Vorjahr). Der Ertragszuwachs durch die Erhöhungen wirkt sich im vollen Umfang erst 2024 aus.

Regelmäßige Erhöhungen der Nutzungsentgelte und Mieten sind erforderlich, um den wachsenden Kosten bei der Instandhaltung und bei der Verwaltung zu begegnen und notwendige Reserven für anstehende energetische Maßnahmen aufzubauen.

Die über die Jahre hinweg kumulierten offenen Forderungen aus Vermietung betragen zum 31. 12. 2023 31.288 € und damit 0,5% der Umsatzerlöse. Insgesamt kann die Zahlungsmoral der Mitglieder und Mieter*innen als sehr gut bezeichnet werden.

Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung stiegen 2023 auf 747.622 € (gegenüber 667.214 € im Vor-

jahr). Diese Steigerung ist zugleich dem Jahr für Jahr wachsenden Instandhaltungsbedarf in den Beständen wie dem extremen Anstieg der Baupreise geschuldet. Zu den laufenden Maßnahmen wie Treppenhausrenovierungen, Fensterüberarbeitungen bzw. -erneuerung und Dachreparaturen kamen 2023 mehrere Grundsanierungen von Wohnungen Verstorbener sowie erheblicher Aufwand für Reparaturen von Fahrstühlen. Auch wenn aktuell die Baupreise im Schnitt nicht weiter steigen, ist wegen des vermehrten Instandhaltungsbedarfs auch in den nächsten Jahren mit steigenden Kosten zu rechnen.

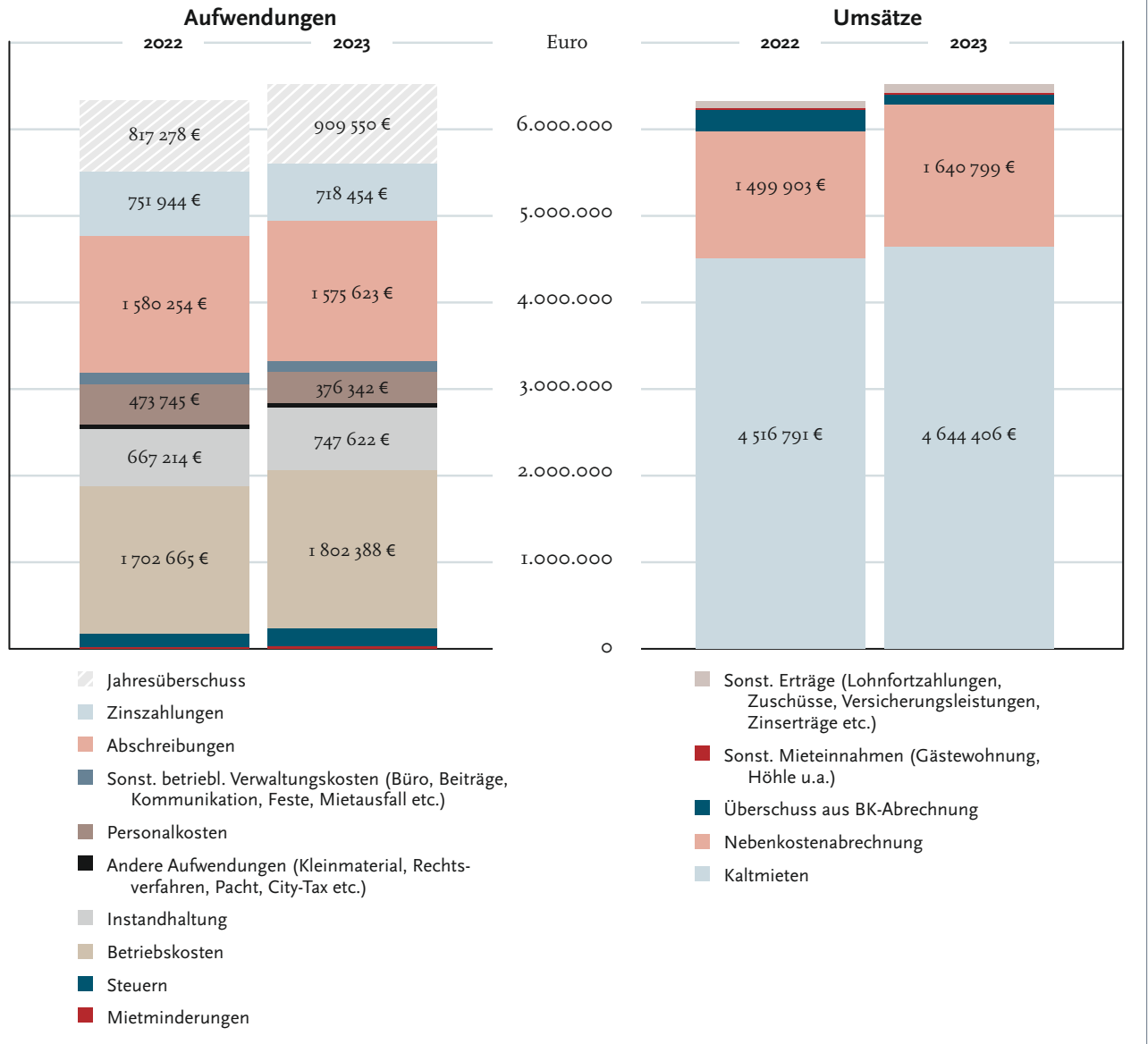
Personalentwicklung und Verwaltungskosten

Der Aufwand für Löhne und Gehälter der Mitarbeiter*innen inkl. der Sozialabgaben betrug im Jahr 2023 mit 376.342 € fast 100.000 € weniger als im Vorjahr (473.745). Während 2022 die Einarbeitungszeit zweier neuer Mitarbeiterinnen zu teilweise doppelten Lohnkosten und eine einmalige Anerkennungszahlung für Bärbel Bock beim Ausscheiden nach 22 Jahren Tätigkeit zu besonders hohen Kosten führte, war 2023 eine Stelle über einen Zeitraum von 2,5 Monaten unbesetzt. 2024 ist also wieder mit höheren Personalkosten zu rechnen. Zudem wurden auch 2023 die Gehälter der Mitarbeiter*innen angehoben, um die höheren Lebenshaltungskosten zumindest teilweise auffangen zu können.

Zum 31. 12. 2023 beschäftigte die Genossenschaft 9 Mitarbeiter*innen:

- zwei teilhauptamtliche Vorstandsmitglieder, eine Hausverwalterin, eine Sekretärin sowie eine Buchhalterin,
- einen Mitarbeiter für die Betreuung nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie einen Gärtner jeweils in Teilzeit,
- zwei geringfügig Beschäftigte für Reinigung und Übergaben der Gästewohnung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ebenso wie das dritte, ehrenamtliche Vorstandsmitglied Achim Frank eine Aufwands-



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2022 / 2023

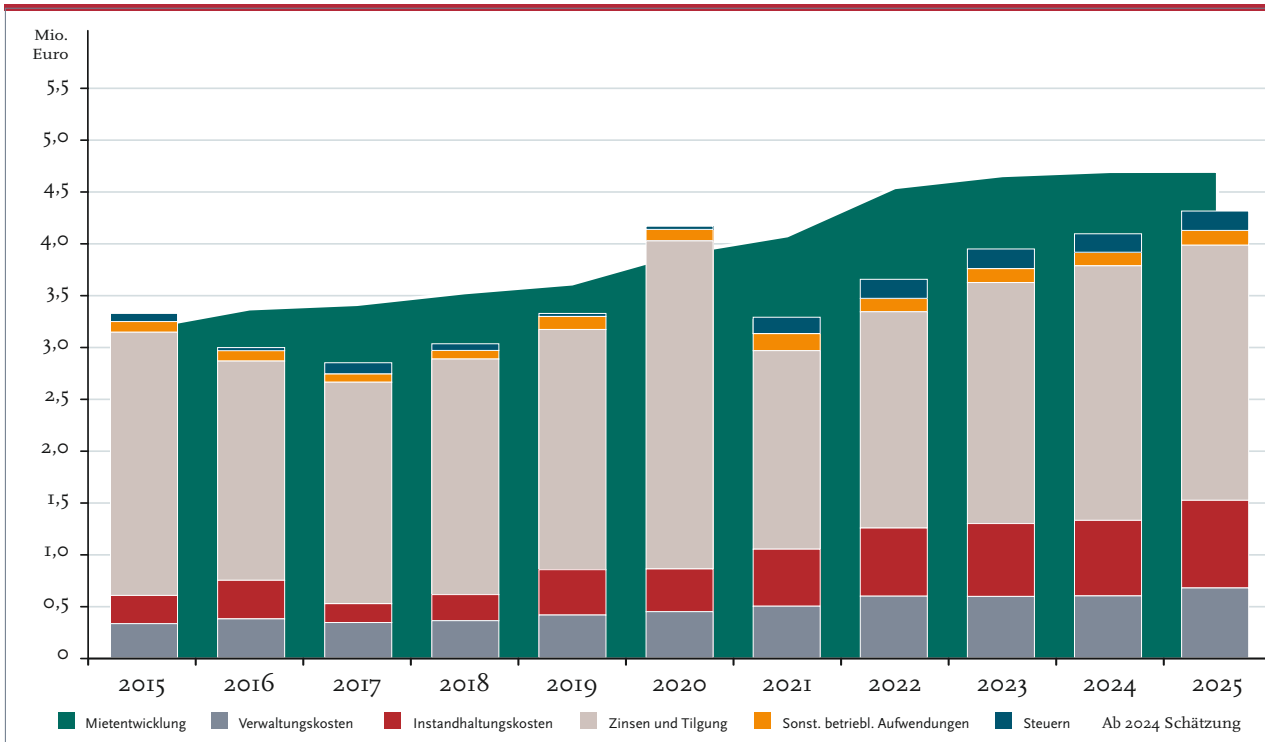
entschädigung für ihr Engagement in der Genossenschaft, deren Höhe von der Mitgliederversammlung 2021 neu beschlossen wurde. Die Entschädigung für die neun Aufsichtsräte betrug 2023 insgesamt 7.465 €.

Die Verwaltungskosten betragen 2023 inklusive der Aufwendungen für das Personal 490.836 € und damit deutlich weniger als im Vorjahr (603.052 €). Ab 2024 ist wieder mit höheren Kosten zu rechnen, zumal die Gehälter der Mitarbeitenden entsprechend der gestiegenen Lebenshaltungskosten regelmäßig angepasst werden.

Betriebskosten

Die kalten und warmen Betriebskosten lagen 2023 mit rund 1.802.388 € erneut deutlich über denen von 2022 (1.702.665 €). Allerdings war der Anstieg nicht mehr ganz so extrem wie 2022, was unter anderem den staatlichen Hilfen und den wieder leicht sinkenden Energiepreisen zu verdanken ist. Dennoch stiegen die Heizkosten 2023 gegenüber 2022 noch einmal leicht an und auch viele andere Posten der Betriebskosten verteuerten sich.

Insgesamt lagen die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten (über alle Bestände gerechnet) 2023 noch einmal ca. 6% über dem Vorjahr, jedoch mit rund 2,45 € pro Monat und Quadratmeter immer noch deutlich niedriger als der Berliner Durchschnitt, der 2022 bereits bei



Entwicklung der Mieteinnahmen vs. größte Ausgabenposten

ca. 3,25 €/m² lag (ohne Aufzug, www.berlin.de/sen/wohnen/service/betriebskostenubersicht).

Wie die Entwicklung bei den Betriebs- und Heizkosten weitergehen wird, ist schwer vorherzusagen. Vorsichtige Annahmen gehen zumindest von einem geringeren Anstieg aus.

CO₂-Kosten und Folgen

Für die CO₂-Kosten, die für die Wärmeerzeugung 2023 von der Genossenschaft getragen werden müssen, wurden 6.000 € zurückgestellt. Obwohl der Häuserbestand der Genossenschaft überwiegend aus Altbauten besteht, liegt der CO₂-Ausstoß im Schnitt bei ca. 18 kg/m² im Jahr und damit im niedrigeren Bereich. Durch die aktuellen und geplanten Sanierungsmaßnahmen kann der CO₂-Ausstoß noch weiter gesenkt werden. Dennoch ist durch den steigenden CO₂-Preis bis 2026 mit einer annähernd doppelt so hohen Belastung der Genossenschaft zu rechnen.

4. Investitionen und Baumaßnahmen

Investitionen

Angesichts der stark gestiegenen Kosten und Zinsen engagierte sich unsere Genossenschaft 2023 weder im Neubau noch im weiteren Bestandserwerb.

Baumaßnahmen

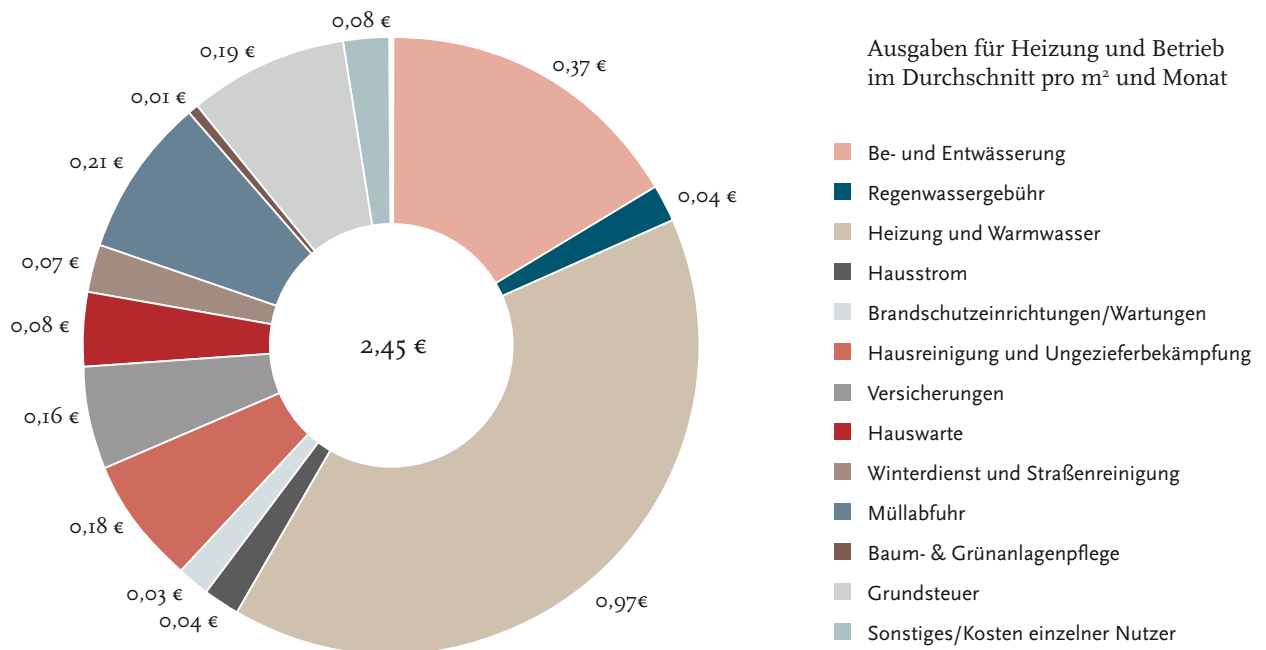
2023 wurden die beiden 2022 bereits begonnenen Sanierungsvorhaben Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg und Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche fortgeführt. Leider verzögerten das Auftauchen diverser verdeckter Schäden, damit notwendig werdende Umplanungen sowie die Engpässe in der Baubranche bei beiden Vorhaben den Ablauf, weshalb sie sich noch weit in das Jahr 2024 strecken werden.

Im Fall des Projekts in Schöneiche gab es aufgrund der ungeplanten Kostenerhöhungen eine Bauunterbrechung, bis die Einbringung von wesentlich mehr Eigenkapital und höherer Miete mit der zukünftigen Nutzergruppe geklärt werden konnte. Eine Aufnahme von weiteren Bankkrediten konnte dadurch vermieden werden. Dieses Vorhaben wird voraussichtlich bis Ende 2024 fertiggestellt.

Die Sanierung des Hauses Hobrechtsfelder Dorfstr. 29/30 konnte 2023 vollständig und zu den geplanten Kosten durchgeführt werden.

Investitionsplanung

Nachdem auch im Haus Schönhauser Allee 135/135a erhebliche Holzschäden im Dachbereich festgestellt wurden, läuft hier seit Ende 2023 die Planung für eine Komplett-Sanierung



Heizungs- und Betriebskosten 2023

des Hauses inkl. Ausbau des Daches mit insg. 8 Wohnungen. Über die Finanzierung mit Hilfe umfassender öffentlicher Förderung (Neubau- und Modernisierungsförderung) laufen aktuell noch die Verhandlungen.

In der Freiligrathstraße 5 wird 2024 ein schadhafter Bereich des Daches saniert.

Durch die Option auf einen Pachtvertrag für ein attraktives Baugrundstück in Schöneiche bei Berlin durch die Berliner Stadtgüter GmbH eruieren wir aktuell zum einen die Nachfrage, zum anderen die Konditionen, um hier ein Wohnprojekt zu errichten. Gegenüber möglichen Interessentinnen wurde kommuniziert, dass das notwendige Eigenkapital zu 100 % von den Nutzenden kommen müsste. Zudem würde ein Büro für Projektsteuerung mit der Betreuung beauftragt und für die Planungsphase eine Planungsgesellschaft gegründet, um alle finanziellen Risiken auszulagern.

Gründung einer Energiegenossenschaft

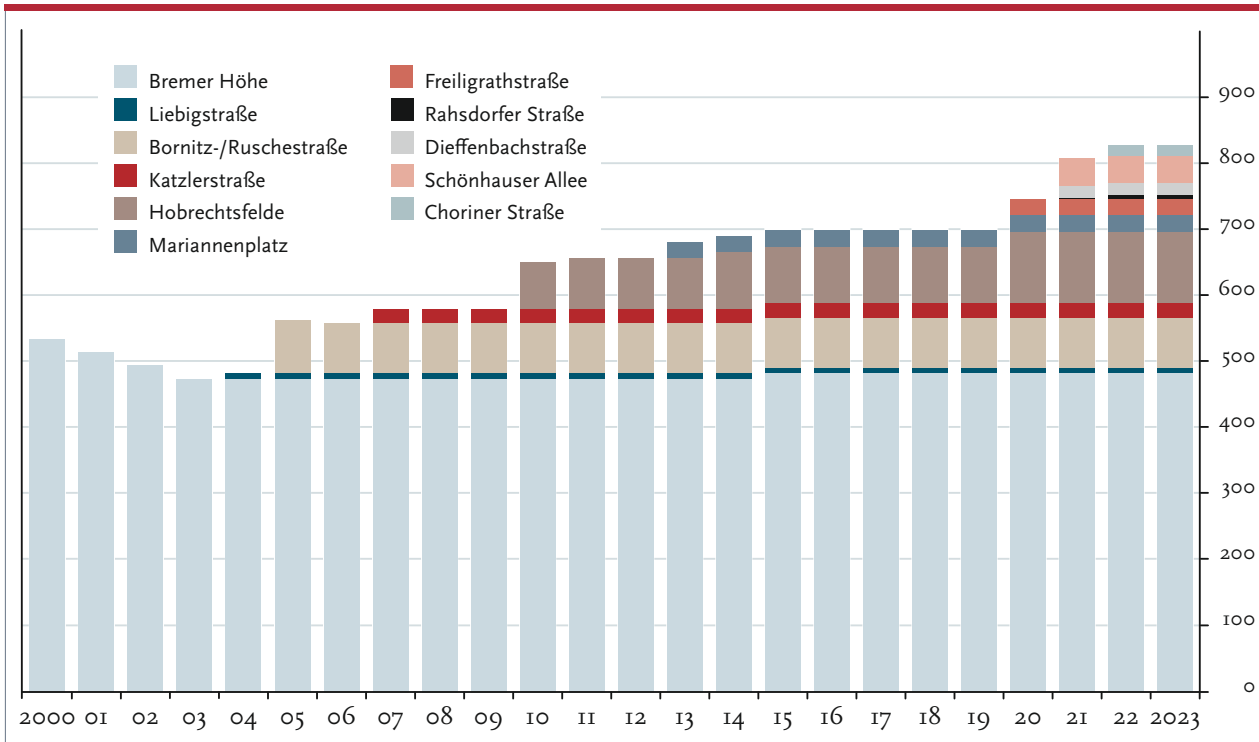
Im November 2023 gelang es nach intensiven Vorbereitungen unter größerer Beteiligung unserer Genossenschaft, zusammen mit 19 weiteren Berliner und Potsdamer Genossenschaften mit der StadtWatt eG eine eigene Energiegenossenschaft zu gründen. Diese soll mittelfristig

die Mieterstromanlagen für ihre Mitglieder planen und betreiben, längerfristig auch weitere Elemente der nachhaltigen Energieversorgung für die Genossenschaften übernehmen. Die WBG „Bremer Höhe“ eG ist mit 8.000 € Anteilen bei der StadtWatt eG eingestiegen.

5. Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien

Bei der gut besuchten Mitgliederversammlung im Juni 2023 wurden u. a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2022, die Entlastung der Gremien für 2022 sowie der Beitritt zur StadtWatt eG beschlossen. Zudem wurde mit Barbara Bock ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Dieser besteht aktuell aus fünf weiblichen und vier männlichen Mitgliedern.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2023 regelmäßig im Abstand von sechs bis sieben Wochen statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden und seine Stellvertreterin über die laufenden Entwicklungen. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt ausgesprochen gut.



Wohn- und Gewerbeeinheiten der WBG „Bremer Höhe“ eG

6. Genossenschaftliches Miteinander

Auch 2023 gab es wieder einige genossenschaftliche Aktivitäten: Neben dem Sommerfest Anfang Juli fanden auch Aktivitäten wie die Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und mehrere Hofeinsätze unter Beteiligung vieler Mitglieder statt. Auch die Kinoreihe in der Bremer Höhle wurde wieder aufgenommen. Mit dem Initiativenfonds werden weitere Aktivitäten der Mitglieder unterstützt.

2024 wird die Genossenschaft erneut mit den Erträgen aus den Solaranlagen die aktiven Mitglieder zu einer Exkursion einladen, um genossenschaftliche Projekte auch außerhalb Berlins kennenzulernen.

7. Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahrs

Die aktuell stabilere Preisentwicklung und die sinkende Inflation verleihen Zuversicht, dass die laufenden und anstehenden Sanierungsaufgaben kostendeckend abgeschlossen werden können. Wesentliche oder ungeplante Ereignisse gab es 2024 bisher keine.

8. Markteinschätzung, voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Stellung am Markt

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich 2023 weiter verschärft. Angesichts hoher Baukosten und Zinsen und vor allem auch des Fachkräftemangels ist das Bauen unwirtschaftlich geworden. Jedes Sanierungsvorhaben wird bereits zu einem sehr beschwerlichen und teuren Unterfangen. Die hohen Anforderungen an die energetische Optimierung der Bestände stellen nicht nur unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen.

Die Not auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich auch an der niedrigen Fluktuation innerhalb unserer Wohnungen. Selbst den Bedarf an Umsetzwohnungen, die im Rahmen von Sanierungen notwendig werden, können wir kaum noch im eigenen Bestand erfüllen.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken

Die wirtschaftliche Situation der WBG „Bremer Höhe“ eG ist gut, die erfolgte allgemeine Mieterhöhung trägt den größeren Herausforderungen insbesondere im Instandhaltungs- und Sanierungsbereich Rechnung.

Die anhaltend positiven Jahresergebnisse der letzten Jahre verleihen der Genossenschaft eine stabile Basis für die anstehenden Aufgaben. Die Zahlungsfähigkeit der WBG „Bremer Höhe“ eG war 2023 jederzeit gegeben und kann auch für die Zukunft als zuverlässig beurteilt werden.

Erhebliche Risiken für den Bestand der Genossenschaft sehen wir nicht.

9. Erfüllung des Satzungszwecks

Die WBG „Bremer Höhe“ eG bietet ihren Mitgliedern in Berlin und in zwei Umlandgemeinden in insgesamt 788 qualitativ guten Wohnungen hohe Mietsicherheit. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohnungen lag Ende 2023 bei 6,19 € /m² und damit weit unter den Mittelwerten des Berliner Mietspiegels. Auch die Nebenkosten sind klar unterdurchschnittlich. So ist das Wohnen in der Genossenschaft für alle Mitglieder dauerhaft erschwinglich.

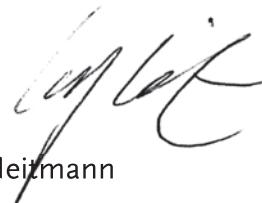
Darüber hinaus fördert die Genossenschaft mit mehreren unkonventionellen Wohnformen und einer ausgeprägten Nachbarschaftskultur die Vielfalt und die Ausrichtung auf soziale Gemeinschaften auf dem Wohnungsmarkt. Damit erfüllt die WBG „Bremer Höhe“ eG nicht nur ihren Satzungszweck, sondern auch eine wichtige Akteursrolle in der Stadtentwicklung.

10. Würdigung

Wir möchten uns auch in diesem Jahr bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken. Vor allem bei Nicole Körner und Ute Zecke, die hundertprozentig zuverlässig und engagiert die Verwaltung auch unter erschwerten Bedingungen am Laufen halten. Wir bedanken uns bei allen Gremienmitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit, sowie bei allen anderen engagierten Mitgliedern herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Berlin, den 18. April 2024

Die Vorstände



Ulf Heitzmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" e.G.
Sitz:	Berlin
Genossenschaftsregister:	GnR 569 B, letzte Eintragung am 21.03.2024
Registergericht:	Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Satzung:	vom 27.01.2000, letzte Änderung 27.06.2023
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.
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Geschäftsanteil:	€ 511,29
Pflichtbeteiligung:	€ 1.022,58 bei Wohnungsüberlassung min. € 5.112,90 oder gemäß gesonderter Vereinbarung
Eintrittsgeld:	€ 100,00
Höchstzahl der Geschäftsanteile:	unbeschränkt

Nachschusspflicht: ausgeschlossen
Kündigungsfrist: zwölf Monate zum Schluss des Geschäftsjahres
verbleibende Mitglieder zum 31.12.2023: 938
gezeichnete Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2023: 14.231 (= 7.031 T€)

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand: Dr. Barbara König (hauptamtlich)
Ulf Heitmann (hauptamtlich)
Joachim Frank (nebenamtlich)

Prokura: Nicole Körner

Aufsichtsrat: Stefan Tschöpe Vorsitzender ab 28.06.2022
Sandra Wiegand-Landgraf stellv. Vorsitzende
Marion Gießke Schriftführerin
Conrad Menzel stellv. Schriftführer
Heino Giermann
Mandy Cyriax
Julia Thimm
Cornelius Bechtler
Barbara Bock ab 27.06.2023
Andreas Bachmann bis 27.06.2023

Mitgliederversammlung:

27.06.2023:

- Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und Beschluss über die Ergebnisverwendung 2022
- Bekanntgabe des Prüfungsergebnisses 2022
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022
- Wahlen zum Aufsichtsrat
- Beschluss über den Beitritt zur StadtWatt eG i.Gr.
- Beschluss zur Änderung der Satzung
- Wahl von Mitgliedern der Schlichtungskommission

3. Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt: Finanzamt für Körperschaften III Berlin

Steuernummer: 29/662/00426

Steuerpflicht: unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig
unbeschränkt gewerbesteuerpflichtig unter Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung (§ 9 S. 1 Nr. 1 GewStG)

Veranlagungen: bis einschließlich 2022

Außenprüfungen: keine

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offensbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherschlichtungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



pkmg@pruefungsverband.de
www.pruefungsverband.de