

Geschäftsbericht

2010

der

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin



	Seite
INHALT	2
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht	7
I. Darstellung der Lage	7
Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung	7
Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung	7
Entwicklung der Nutzungsgebühren	8
Instandhaltung und Instandsetzung/ Modernisierung	8
Neubau	9
Objektbestand	10
Beteiligungen	11
Spareinrichtung	12
Mitglieder- und Anteilsbestand	13
Genossenschaftliche Demokratie	14
Personal- und Sozialbereich	17
II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	18
III. Nachtragsbericht	28
IV. Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	29
Risikobericht	29
Prognosebericht	31

	Seite
Bilanz per 31.12.2010	33
Aktiva	33
Passiva	33
Gewinn- und Verlustrechnung 2010	34
Anhang	36
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	45
Anlagenspiegel	45
Forderungsspiegel	46
Verbindlichkeitsspiegel	46

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte des Vorstandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2010 laufend überwacht; über die Lage der Genossenschaft und über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand regelmäßig und ausführlich durch den Vorstand berichtet. Dabei ist die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft, auch im Verhältnis zu den verbundenen Unternehmen, beraten und geprüft worden; außerdem war eine wesentliche Einzelmaßnahme (Verschmelzung) mit den daraus resultierenden bilanzrechtlichen Konsequenzen Gegenstand der ausführlichen Beratungen und Prüfungen.

Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen waren insbesondere die operative kurz- und mittelfristige Finanz- und Investitionsplanung, die regelmäßig anhand der Quartals- und Erfolgspläne, Erträge und Aufwendungen, Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen, Entwicklung der Spareinlagen, Mitgliederbewegungen und Leerstandsentwicklungen in den gemeinsamen Sitzungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erörtert wurden. Dabei wurde auch über die grundsätzliche mittel- sowie langfristige strategische Ausrichtung aller Tochtergesellschaften des Unternehmensverbundes „1892“ berichtet.

Hierzu tagte der Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 23. Februar 2010, 30. März 2010, 4. Mai 2010, 1. Juni 2010, 21. September 2010, 16. November 2010 sowie am 15. Dezember 2010. Daneben gab es separate Sitzungen nur des Aufsichtsrates sowie zahlreiche weitere Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte den Finanzausschuss einschließlich Tochterunternehmen, den Ausschuss für das Genossenschaftswesen, den Präsidialausschuss sowie den Bauausschuss gebildet.

Auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ließen sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates, der Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates sowie auch die Mitglieder des Aufsichtsrates immer wieder und regelmäßig vom Vorstand über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage der Genossenschaft und ihrer Beteiligungen informieren. Dies geschah nicht nur in den Tagungen des Finanzausschusses, sondern auch in den übrigen Ausschüssen, soweit der Vorstand an diesen teilnahm. Es ist festzustellen, dass Vorstand und Aufsichtsrat einen regelmäßigen und ständigen Informationsfluss gegenseitig und wechselbezüglich vollziehen und somit zum Wohl der Genossenschaft und zur Erfüllung des Förderzwecks der Genossenschaft ein reger Austausch an Informationen stattfindet. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage ihrer jeweiligen Geschäftsordnungen unter Einbeziehung der Informationsordnung als jeweils gleich geordnete Kollegialorgane vertrauensvoll zusammengearbeitet. Die gesetzlichen und satzungsgemäßen Grundlagen hierfür wurden immer beachtet.

In den Vorjahren wurde immer wieder auf besondere Aufgaben der Genossenschaft hingewiesen, die die Genossenschaft binden. Die Situation betrifft hierbei weniger die stets gegenwärtigen Risiken der Wohnungswirtschaft in Berlin insgesamt, als vielmehr ständige gesetzliche Veränderungen. Hinzuweisen ist hierbei auf die regelmäßige Veränderung der Steuergesetzgebung, aber auch allgemeine Gesetze sind zu nennen, hier vor allem die Energieeinsparverordnung in der Fassung von 2009. Letztgenannte zwingt die Genossenschaft zu besonderen baulichen Maßnahmen, die außerordentlich kostenträchtig sind und auch die Genossenschaftsmitglieder herausfordern. Hierbei ist die fristgerechte Durchführung der Beseitigung der Nachtspeicheröfen in den Siedlungen Charlottenburg, Schillerpark und Tempelhof zu erwähnen. Die wirtschaftlichen Volumina dieser Maßnahmen, die aufgrund der Fachplanung mit einer gleichzeitigen Verbesserung der technischen

Ausstattung der Häuser und Wohnungen einhergehen, sind beträchtlich und belasten das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2010. Der Vorstand der Genossenschaft hat hierzu insbesondere im Jahre 2010 sehr kostenbewusst reagiert. Zum einen konnten äußerst günstige Kreditmittel der KfW in Anspruch genommen werden und zum anderen dienten Mittel der Spareinrichtung hierfür. Auf der anderen Seite wurde zum Vorteil der Mitglieder der Genossenschaft in keiner Weise die gesetzliche Grundlage für Mieterhöhungen nach Beendigung der Modernisierungen ausgereizt. Dieser wirtschaftliche Spagat ist gelungen. Dies wurde auf verschiedenen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand vermittelt und durch den Aufsichtsrat ausdrücklich gutgeheißen.

In dem Zusammenhang kann erneut festgestellt werden, dass das positive Gesamtgeschäftsergebnis der Genossenschaft für den Jahresabschluss 2010 auch auf einem sehr günstigen Verlauf der Einzahlungen in die Spareinrichtung beruht. Die erfreuliche Entwicklung diesbezüglich hält an. Auch die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft konnte im Jahre 2010 um 204 gesteigert werden.

Der herausragende Einzelaspekt, der Gegenstand langer und ausführlicher Diskussionen, Beratungen und Entscheidungsfindungsprozessen war, war die konsequente Weiterführung des eingeschlagenen Weges hinsichtlich der Integration der Liegenschaften und der Baulichkeiten des „Nordverbundes“ (Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH). Auf der ordentlichen Vertreterversammlung der „1892“ vom 22. Juni 2010 wurde unter dem Tagesordnungspunkt 7 über die Beschlussfassung über die Verschmelzung der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH auf die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG abgestimmt. Ohne Gegenstimme (bei 2 Enthaltungen) wurde die Fusion beschlossen und notariell protokolliert. Diese Verschmelzung hat sich auf das Gesamtjahresergebnis 2010 in noch deutlich positiverer Weise ausgewirkt als ursprünglich prognostiziert. Der Verschmelzungsgewinn beläuft sich auf 7.353.426,87 EUR als außerordentlicher Ertrag. Dies führt zu einer Stärkung der Eigenkapitalquote von bisher 10,9 % um 0,4 % auf nunmehr 11,3%.

Den gewählten Vertretern wird für das entgegengebrachte Vertrauen, das sich in dem Abstimmungsergebnis ausdrückt, herzlich gedankt. An dieser Stelle muss dem Vorstand für die konsequente Weiterführung des Weges der Verschmelzung, der als erste Etappe den Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages ein Jahr zuvor zu absolvieren hatte, ausdrücklich gratuliert werden.

Hier wurde eine strategisch langjährige Gestaltung abgeschlossen und zum Positiven gewendet, was vor einigen Jahren in Form der Beteiligung an der früheren GmbH mit den übrigen beteiligten Genossenschaften noch mit Risiken belastet erschien. Der Aufsichtsrat dankt daher dem Vorstand für die konsequent geleistete Arbeit mit einem herausragenden Abschluss.

Des Weiteren ist zu konstatieren, dass die Wiederaufnahme der Neubautätigkeit in Altglienicke zu einer Wiederbelebung des Beirates und des Bauausschusses des Aufsichtsrates geführt hat, um diese Aufgabe innerhalb der genossenschaftlichen Strukturen sachgerecht und kompetent begleiten zu können.

Der Aufsichtsrat, der bis zur ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Juni 2010 mit einer Vakanz (Rücktritt des Mitgliedes des Aufsichtsrats Herr Hoch) versehen war, ist seither wieder vollständig und ordentlich besetzt. Mitglied des Aufsichtsrates ist seit dem 22. Juni 2010 nunmehr der Genosse Andreas Baer (Architekt) aus der Siedlung Nordufer, der unmittelbar nach seiner

Wahl (bei Wiederwahl des Genossen Detlef Kühne und der Genossin Renate Tonnes) das Amt annahm.

Der Aufsichtsrat insgesamt hatte sich unter Bezugnahme auf den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009 die Aufgabe gestellt, das Thema „Richtlinie der BaFin“ aktiv zu gestalten. Obgleich die BaFin Ausführungsbestimmungen zu der Richtlinie bisher nicht erlassen hat, wurden Fortbildungsmaßnahmen beschlossen und zur Durchführung gebracht, so dass den weiteren Entwicklungen mit Ruhe entgegengesehen werden kann.

Der Aufsichtsrat stellt hierdurch fest, dass der Vorstand jederzeit seinen Pflichten nach den Regeln ordnungsgemäßer Unternehmensführung sowie den Sorgfaltspflichten eines ordentlich und gewissenhaft handelnden Geschäftsleiters und auch den Berichtspflichten dem Aufsichtsrat gegenüber inhaltlich als auch zeitlich in vollem Umfang nachgekommen ist. Sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Verfügung gestellt wurden, waren in jeder Hinsicht geeignet, ein umfassendes Bild über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen zu vermitteln. Soll-/Ist-Vergleiche wurden bedarfsgerecht erstellt, Planabweichungen jeweils plausibel und nachvollziehbar erläutert.

Der Jahresabschluss des Unternehmensverbundes zum 31. Dezember 2010 wurde im Finanzausschuss und auch vor dem Kollegialorgan des Aufsichtsrates am 3. Mai 2011 mit dem Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes nach § 53 GenG ausführlich behandelt und besprochen. Der geprüfte und testierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 war Gegenstand der Erörterungen im Aufsichtsrat.

Das Ergebnis der eigenen Prüfung des Aufsichtsrates entspricht dem Ergebnis der Abschlussprüfung, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen eV – Prüfungsverbund – zum Stichtag des 31. Dezember 2010 vorgelegt hat.

Der Aufsichtsrat kann daher die vorgesehene Beschlussfassung in der Vertreterversammlung in der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG zum Lagebericht des Vorstandes 2010 sowie zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie zum Prüfungsbericht 2010 nebst Anhang voll und ganz befürworten. Der danach ausgewiesene Bilanzgewinn von 1.062.338,99 EUR basiert auf einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.469.833,90 EUR (nach Steuern). Dabei wurde der Gewinnvortrag des Vorjahres (592.505,09 EUR) berücksichtigt.

Der Jahresüberschuss soll zum größeren Teil in die freien Rücklagen und zum kleineren Teil (50.000,00 EUR) in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt werden. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 1.062.338,99 EUR ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf freiwillige Anteile.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, dem Prokuristen und allen Mitarbeitern der Genossenschaft seinen herzlichen Dank aus für die geleistete Arbeit und den hohen Einsatz sowie die gute Zusammenarbeit, ohne die die umfangreichen Arbeiten und Anforderungen nicht zu bewältigen gewesen wären. Dies gilt auch für die Mitglieder des Betriebsrates und allen ehrenamtlichen Helfern in den Siedlungsbereichen.

Dem Vorstand wird weiterhin viel Erfolg bei seiner Tätigkeit gewünscht.

Berlin-Charlottenburg, 3. Mai 2011

DER AUFSICHTSRAT

Reinhard W. A r f
Aufsichtsratsvorsitzender

L A G E B E R I C H T

I. Darstellung der Lage

Die konjunkturelle Lage für die **deutsche Wirtschaft** hat sich in 2010 deutlich verbessert. Unterstützt durch umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen hat in 2010 ein starker Erholungsprozess eingesetzt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass der Produktionseinbruch 2009 mit - 4,7 % beispiellos in der jüngeren Geschichte war.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Nach durchschnittlich 3,4 Mio. Arbeitslosen in 2009 sind zum Jahresende 2010 nur noch ca. 3,0 Mio. zu verzeichnen. Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 mit abflachender Dynamik fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die Dreimillionengrenze unterschritten werden.

Die Wohnungswirtschaft in **Berlin** leidet im Allgemeinen unter dem relativ geringen Mietenniveau, der hohen Fluktuation sowie, bedingt durch die überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote in der Hauptstadt, einer geringeren Zahlungsfähigkeit der Mieter. Zusätzlich belasten die Steuergesetzgebung, die ausstehende Mietrechtsreform sowie einige höchstrichterliche Entscheidungen die Wohnungsunternehmen.

Für die **‘Wohnungsbaugenossenschaften Berlin’**, ein Zusammenschluss von gut 20 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, die seit elf Jahren unter dieser Marke gemeinsam auftreten, war auch das abgelaufene Jahr wieder sehr erfolgreich. Der Wohntag, das gemeinsam durchgeführte jährliche Hauptereignis, fand dieses Jahr im Tierpark statt; fast **30.000 Besucher** bezeugten durch ihre Anwesenheit das deutliche Interesse an unserem Geschäftsmodell.

Dies bestätigte auch wieder die jährliche Umfrage des Meinungsforschungsinstituts forsa: Wiederum gaben 80 % der Berliner Bevölkerung an, das genossenschaftliche Wohnen in unserer Stadt zu kennen. Das sind rund 2.750.000 Menschen.

Unser Modell des generationsübergreifenden Eigentums setzt auf Langfristigkeit, Beständigkeit sowie Berechenbarkeit und ist insofern nicht von kurzfristigen Trends gesteuert. Dies gilt für die Instandhaltung, den Neubau aber auch für die Vermietung und setzt hierbei auch auf neue Mitglieder und Förderer, die unser genossenschaftliches Modell mit unterstützen. Hierdurch wird unsere genossenschaftliche Gemeinschaft gestärkt, und wir können unseren, zur Hälfte denkmalgeschützten Hausbestand, ordentlich instand halten und bewirtschaften und unseren Bewohnern weiterhin das gern angenommene Serviceangebot der Verwaltungsbüros und der Conciergestützpunkte anbieten.

Mietanpassungen erfolgen zum größten Teil bei der Neuvermietung auf der Grundlage der Wohnwertmiete. Die Mieten werden in der Regel alle 15 Monate um 5 % im Rahmen des Mietspiegels angepasst und erfahren hierdurch einen deutlichen Bestandsschutz. Auch für unsere Bewohner in Häusern, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden sind, erhöhen wir nicht automatisch auf die jeweilige vereinbarte Kostenmiete oder geben

Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

die erhöhten Instandhaltungspauschalen eins zu eins weiter. Die Erhöhungen werden zeitlich verzögert und nicht in vollem Umfang vorgenommen. Die nach der energetischen Modernisierung durchgeführten Zuschläge in den letzten Jahren waren weit geringer als mietrechtlich zulässig. Dies wollen wir auch zukünftig erreichen, um unsere Mitglieder auf den „Sanierungsstrecken“ nicht zu verlieren. Wir fördern eine hohe Bewohnerbindung mit bezahlbaren Mieten. Das unterscheidet uns von vielen anderen Vermietern und macht uns als Genossenschaft aus.

Der Anstieg der Kosten für Energie, öffentliche Abgaben, Gebühren und Steuern belastet durch deren Umlage insbesondere unsere Mitglieder aber damit auch indirekt unsere Genossenschaft. Wir werden daher unsere Einsparbemühungen permanent fortsetzen und Maßnahmen zum Klimaschutz, soweit wirtschaftlich vertretbar, auch in unseren Häusern, die wir nicht umfassend energetisch verbessern können, weiter fortführen.

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahr trotz der deutlich höheren Zahl von Modernisierungswohnungen konstant geblieben. Nur unter Berücksichtigung der Liebenwalder Straße 16 mit 25 Wohnungen, die im ehemaligen Sanierungsgebiet Schulstraße liegt und komplett leer gezogen war, war ein Anstieg zum Jahresende auf 3,2 % zu verzeichnen. Bei Erstellung des Geschäftsberichtes waren die Baumaßnahmen beendet und alle Wohnungen vermietet. Der Leerstand beträgt aktuell 2,9 %.

Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren in Höhe von 25,4 Mio. € sind mit dem Vorjahr (23,0 Mio. €) nicht vergleichbar, da die 580 Wohnungen der ´neuen Siedlung´ Nordverbund durch die Verschmelzung zum 01.01.2010 in den Zahlen erstmalig enthalten sind. Der Anstieg entstand insbesondere durch den Zuwachs dieser Wohnungen (1,9 Mio. €), durch Neuvermietungen (T€344,4), Erhöhungen im Rahmen der Wohnwertmiete (T€109,8) sowie Anpassungen nach Förderabbau (T€38,1). Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung sind aufgrund der geförderten Objekte in der Siedlung Nordverbund von 1,2 Mio. € auf 1,3 Mio. € gestiegen.

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Die energetische Modernisierung unseres Bestandes nach der Energie-Einsparverordnung 2009 (EnEV 2009) hatten wir im letzten Jahr begonnen und im Geschäftsjahr verstärkt fortgeführt. In Tempelhof sind in 2010 184 Wohnungen energetisch auf Neubaustandard gebracht und die Nachtstromspeicheröfen gegen eine Nahwärmeheizung ausgetauscht worden. Im Schillerpark wurde in 199 Wohnungen die Beheizung über Nachtstromspeicheröfen durch Fernwärme ersetzt. Des Weiteren wurden in allen Wohnungen die Sanitärstränge sowie die Elektrik, Armaturen, Objekte und Fliesen in den Bädern erneuert, die Warmwasserbereitung zentralisiert und die Fenster (nur im Schillerpark), Fassaden, Kellerdecken und Dächer überarbeitet bzw. wärmeisoliert. Die Wohnungs- und Treppenhausfenster in Tempelhof wurden ebenfalls erneuert, und im Schillerpark sind zusätzlich 67 Wohnungen von einer Gaszentralheizung auf Fernwärme umgestellt und vier Häuser denkmalgerecht instand gesetzt worden.

Instandhaltung und Instandsetzung/ Modernisierung

In der Siedlung Schillerpark wurde im letzten Jahr weiterhin auch mit der denkmalgerechten Umgestaltung unseres Gartendenkmals begonnen. Da dieses Denkmal mitten in unserer Welterbesiedlung liegt, haben wir hierfür eine Unterstützung durch das Konjunkturprogramm I erhalten.

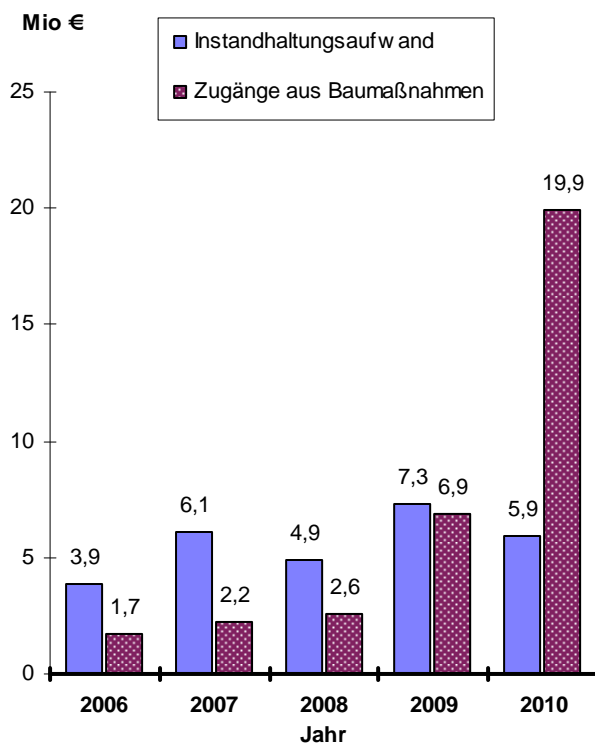
Die Liebenwalder Straße 16, ein ca. 100 Jahre altes Haus im Bestand der Siedlung Nordverbund, wurde als letztes unsaniertes Haus aus dem ehemaligen Sanierungsgebiet komplett umgeplant und mit der Sanierung nach EnEV 2009 wurde im letzten Jahr begonnen. Die 25 zum Teil barrierefreien Wohnungen sind Ende März 2011 fertig gestellt worden.

Der weiterhin großen Nachfrage unserer Mitglieder nach modernen Badausstattungen sind wir, soweit technisch und finanziell realisierbar, wieder gern nachgekommen. Es wurden zusätzlich zu den 383 Bädern, die im Rahmen der Großmodernisierungen umgebaut wurden, weitere 82 (Vorjahr 94) Badmodernisierungen durchgeführt. Weiterhin gab es 2 (Vorjahr 1) Wohnungszusammenlegungen.

Das Instandhaltungsprogramm wurde durch die Zunahme der energetischen Sanierungen und der damit verbundenen Modernisierungen deutlich ausgeweitet. Nach T€10.810,8 in 2009 haben wir im Geschäftsjahr insgesamt T€21.871,8 investiert. Bezogen auf den m² Wohn-/Nutzfläche waren dies €49,71 (€27,07). Zusätzlich wurden durch die Verwalter Maßnahmen in Höhe von T€3.979,6 (T€3.380,9) im Klein-Instandhaltungsbereich veranlasst.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte insbesondere durch KfW-Darlehen sowie Eigen- und Sparmittel.

Bau- u. Instandhaltungsmaßnahmen



Nach dem Vergleich mit dem Bezirk Treptow-Köpenick vor dem Verwaltungsgericht zu den beiden Städtebaulichen Verträgen 37a und 37b wurde in diesem Jahr die Planung für den 1. Bauabschnitt in der Neuen Gartenstadt Falkenberg fertig gestellt und die Baugenehmigung erteilt. Am 1. Oktober 2010 war Baubeginn für insgesamt 59 Wohnungen und einer/m Kita/Jugendtreff. Die Fertigstellung der Häuser wird voraussichtlich im Frühjahr 2012 erfolgen. Für 2011 ist die Planung von weiteren ca. 100 Wohnungen (2. Bauabschnitt) vorgesehen, die dann ab Winter 2011/12 gebaut werden sollen.

Neubau

Unser bewirtschafteter Bestand an Wohnungen hat sich insgesamt um 449 vergrößert. Wesentlich für die Veränderungen sind die Zugänge aus der Verschmelzung mit dem 'Nordverbund' um 580 sowie die Abgänge durch den Verkauf der Mehrfamilienhäuser in Klosterfelde an die Gemeinde um 103 Wohnungen.

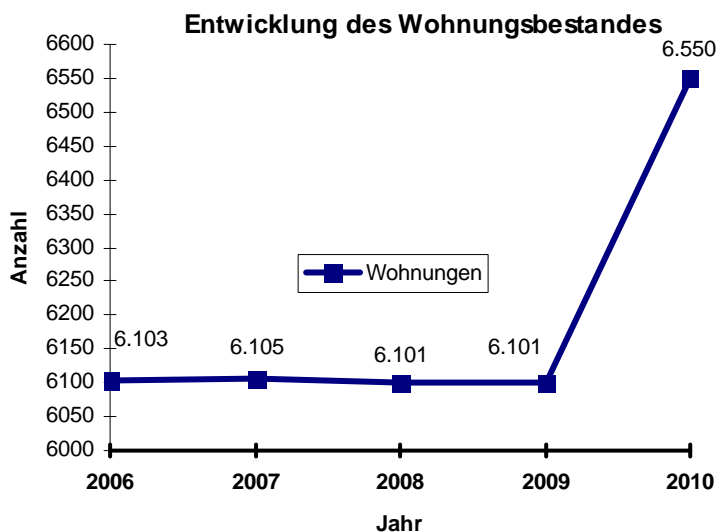
Objektbestand

Das Interesse der Gemeinde an unseren Häusern in Klosterfelde war für Aufsichtsrat und Vorstand Anlass für mehrere intensive grundsätzliche Diskussionen über einen Verkauf von Häusern an sich und über die Vor- und Nachteile der Genossenschaft in diesem konkreten Fall.

Es war uns in über 15 Jahren trotz intensiver Bemühungen in Klosterfelde nicht gelungen, neue Mitglieder zu gewinnen und somit aus den alten, größtenteils DDR-Mietverträgen, genossenschaftliche Dauernutzungsverhältnisse zu machen. Im Rahmen der Neuvermietung hatten wir in diesem Zeitraum 35 Dauernutzungsverträge abgeschlossen. Das genossenschaftliche Leben wie es in unseren Siedlungen fast überall vorhanden ist, gab es in Klosterfelde nicht. Keine Haussprecher, kein Siedlungsausschuss, keine Gemeinschaftseinrichtungen und unsere Serviceangebote von der Spareinrichtung bis zu den Gäste- und Ferienwohnungen wurden praktisch nicht angenommen. Dies ist bei anderen Wohnanlagen, die wir in der Vergangenheit gekauft oder zurück übertragen bekommen hatten, gänzlich anders. Der Astenplatz z. B. hatte, 20 Jahre nachdem wir die Häuser gekauft hatten, eine Mitgliederquote von 75 %, es gibt dort Haussprecher, einen Siedlungsausschuss, der sich auch im Beirat engagiert; die Gästewohnung ist seit Jahren etabliert. Soweit zu den grundsätzlichen Überlegungen.

Im konkreten Fall in Klosterfelde wären alle Häuser aus den 50er Jahren demnächst von unserer Genossenschaft nach der EnEV 2009 zu sanieren gewesen. Dies und die Altanschießerproblematik hätten schon bald zu Investitionen und Anschlussgebühren von knapp 1 Mio. € geführt. Ein riesiges Investitionsvolumen für eine Mitgliederquote von nur 27 % und über 70 % weiteren Nutznießern, dies wollten und konnten der Aufsichtsrat und der Vorstand nicht verantworten. Erleichtert hat diese Entscheidung, dass die Gemeinde ein verlässlicher Partner und Vermieter für unsere ehemaligen Bewohner ist. Allen Mitgliedern hatten wir weiterhin zugesagt, dass sie, falls sie weiterhin bei uns wohnen möchten, in der nahe gelegenen Siedlung Vogelbusch in Wandlitz außerhalb der Warteliste versorgt werden.

Insgesamt bewirtschafteten wir zum Bilanzstichtag 3.464 Altbau- und 3.086 Neubauwohnungen.



Bei unseren Tochtergesellschaften hatten sich im Geschäftsjahr deutliche Veränderungen ergeben. Die Verschmelzung der 'Nordverbund' auf unsere Genossenschaft hatte einen deutlich besseren Effekt als in dem Verschmelzungsgutachten unseres Prüfungsverbandes für die Vertreterversammlung angegeben war. Der Verschmelzungsgewinn betrug nicht nur 5,1 Mio. €, sondern lag bei 7,4 Mio. €. Dieser Effekt ist maßgeblich durch die aktuelle Ertragswertermittlung der Wohn- und Geschäftsgebäude entstanden.

Das Stammkapital an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (**Nordverbund**) wurde durch den Kauf der Geschäftsanteile des verbliebenen Gesellschafters Freie Scholle eG im Juni komplett übernommen. Die Genossenschaft war somit Alleingesellschafter. Nach dem Verschmelzungsbeschluss durch unsere Vertreterversammlung am 22. Juni erfolgten die Eintragungen in das Genossenschafts- und Handelsregister im August 2010. Damit war die 'Nordverbund' aufgelöst und die Übertragung ihres Vermögens erfolgte ohne Abwicklung als Ganzes auf die Genossenschaft rückwirkend zum Stichtag 01.01.2010.

Das Aufgabenspektrum der „Gilde“ Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH hat sich gefestigt. Neben den Verwaltungsdienstleistungen und den Conciergebüros für die 1892 stellt die „Gilde“ den Maler- und Regiebetrieb, diese Mitarbeiter unterstützen die Verwalterbüros und sind in den meisten Siedlungen bekannt und beliebt.

Weiterhin erbringt die „Gilde“ zunehmend Dienstleistungen für Dritte. Neben den Personaldienstleistungen für andere Genossenschaften und auch den Conciergebüros betreut sie weiterhin die bundesweite Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.. Neben den 21 Genossenschaften der Berliner Imagekampagne ist die „Gilde“ damit Dienstleister für über 400 Genossenschaften bundesweit.

Die „GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH“ hat nach der Neuausrichtung als Besitzgesellschaft für Gewerbeflächen, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nunmehr auch mit der Projektsteuerung der Neuen Gartenstadt begonnen und tritt damit wieder in ihre alten Fußstapfen. Der Baubeginn des 1. Bauabschnittes ist erfolgt, der 2. Bauabschnitt wird gerade vorbereitet.

Obwohl das Geschäftsjahr mit einem Fehlbetrag abgeschlossen hatte, zeigt die Mittelfristplanung der „GA FA“ deutliche Überschüsse.

Im Geschäftsjahr wurde wieder ein Reihenhaus an ein Mitglied verkauft und auf einem von der Genossenschaft angekauften Grundstück in Treptow-Köpenick war Baubeginn für 2 Einfamilienhäuser, die im Frühjahr vermietet werden sollen.

Die „1892-Westend GmbH“ hat nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV) an den Neubauten in Charlottenburg ihr Investitionsprogramm beendet.

Die „1892-Seniorenwohnen GmbH“ hat ihre operative Tätigkeit noch nicht aufgenommen. Wir führen weiterhin Gespräche mit den Johannitern mit dem Ziel einer Kooperation, um gemeinsam, insbesondere für unsere älteren Mitglieder, attraktive Angebote unterbreiten zu können.

Die **SHB ServiceHaus** - Berlin GmbH wird weiterhin als so genannter Gesellschaftsmantel beibehalten. Derzeit ist nicht geplant, das ursprüngliche Geschäftsmodell, Badmodernisierungen für die 1892, wieder aufzunehmen.

Die „Gründlich GmbH“ hatte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht den gewünschten Erfolg, sodass wir uns, wie im letzten Geschäftsbericht schon angekündigt, nach einem neuen Partner umgesehen haben. Wir erarbeiten derzeit gemeinsam ein Konzept für die nächsten 3 - 5 Jahre. Darauf aufbauend wollen wir entscheiden, ob unser Gemeinschaftsunterneh-

Beteiligungen

men die gestellten Aufgaben, insbesondere günstige Reinigungs- und Gartenpflegearbeiten bei ordentlicher Qualität, erfüllen kann.

Die Einlagen der 46 Genossenschaften mit Spareinrichtung stiegen auch in 2010 deutlich; um 8,5 % von 1.841,7 Mio. € auf 1.998,3 Mio. €. Aktuell haben 2 weitere Genossenschaften ihre Erlaubniserteilung von der BaFin erhalten, eine dritte wird wahrscheinlich in Kürze folgen.

Die Entwicklung der Spareinlagen und das Interesse von 3 weiteren Genossenschaften diesen, nicht ganz einfachen Weg zu gehen zeigt, dass das verlässliche und transparente Geschäftsmodell mit den realen Sicherheiten und den verständlichen Anlageformen für beide Seiten ein Gewinn ist. Bessere Finanzierungsmöglichkeiten auf der einen – höhere Zinsen bei realen Sicherheiten auf der anderen Seite – erklären den Erfolg.

Per 31.12.2010 wurde in unserer Spareinrichtung ein Sparvolumen von 121,6 (106,5) Mio. € geführt; dies entspricht einer Steigerung von 14,2 %. Der Anteil des von den Genossenschaftsmitgliedern erbrachten 'Eigentümerkaptals' hat sich, trotz der Bilanzverlängerung durch die Verschmelzung und der Investitionen von insgesamt rund 40 Mio. €, leicht auf 36,3 % (36,0 %) der Bilanzsumme erhöht.

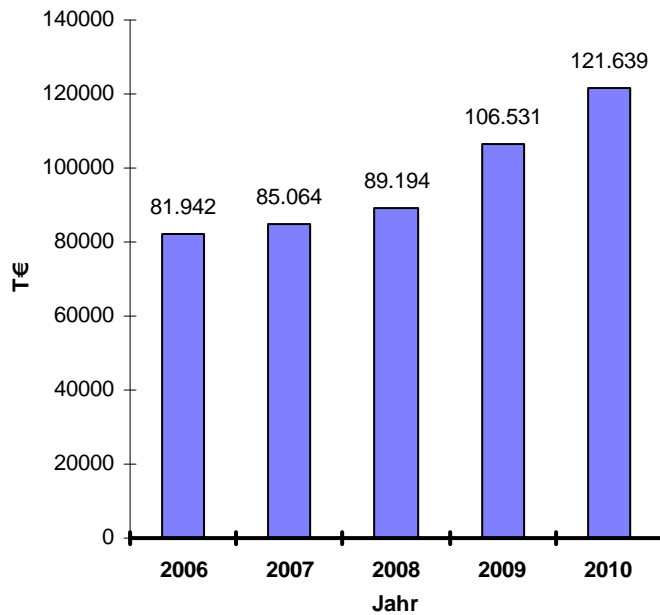
Die oben genannten Gründe und die guten Angebote sind für unsere Mitglieder sehr attraktiv. Die mehrfache Berichterstattung von Stiftung Waren-test über unser Riesterangebot und der Bericht in der Wirtschaftswoche bestätigen unsere Sparer in ihrer Entscheidung.

Die Sicherheit unserer Spareinlagen wird in der heutigen Zeit nicht mehr bezweifelt, unsere hohen Grundstücks- und Vermögenswerte und unser Geschäftsmodell sprechen für sich. Wir investieren in unsere Häuser und Wohnungen und nicht in Wertpapiere! Weiterhin sind die Einlagen durch unsere Mitgliedschaft im Sicherungsfonds der Spareinrichtungen abgesichert.

Wir bieten nach wie vor keine Konditionen für "Schnäppchenjäger" an, sondern setzen auch in diesem Bereich auf langfristige Bindungen. Daher wollen wir auch nicht unseren Pflichtanteil herabsetzen nur um mehr Geld einzuwerben; wir bleiben unserem Motto von 1892 treu: sparen, bauen, wohnen.

Spareinrichtung

Spareinlagen



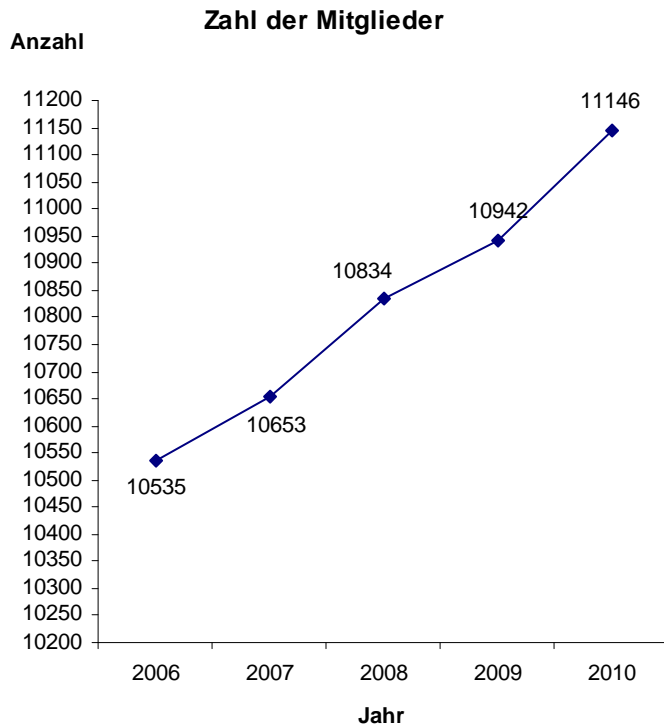
Die Mitglieder- und Anteilsbewegungen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitglieder- und Anteilsbestand

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 31.12.2009	10.942	57.014
Verschmelzungsabgang	<u>- 1</u>	<u>- 2</u>
Stand am 01.01.2010	10.941	57.012
Zugang 2010	722	3.829
Abgang 2010	517	3.098
Bestand am 31.12.2010	11.146	57.743

Ein Geschäftsanteil beträgt € 300,00. Das haftende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um € 264.148,07 auf € 18.087.667,85.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2010 € 1.667,98.



Das sechste Jahr infolge konnten wir einen Anstieg unserer Mitgliederzahlen verzeichnen, den größten in diesem Zeitraum. Darauf sind wir stolz, und dafür gibt es gute Gründe: Allein 4 Verwaltungssprechtage in der Woche, ein 24 Stunden Servicetelefon, die Betriebskosten-Hotline, das 'Mitglieder werben Mitglieder' – Programm, das Concierge-Angebot, welches vielen älteren Mitgliedern ein längeres Verweilen in ihrer eigenen Wohnung ermöglicht, die Kooperation mit Pflegediensten, das Angebot von Gäste- und Ferienwohnungen an attraktiven Standorten und diverse andere Serviceangebote sowie die Spareinrichtung mit ihrer Produktvielfalt und den Zinsvorteilen sowie der Sicherheit der Einlagen.

Aber auch die Dividende auf freiwillige Anteile, die Vorstand und Aufsichtsrat der Vertreterversammlung wieder vorschlagen werden, macht das Verbleiben in der Genossenschaft attraktiv.

Das höchste Gremium der Genossenschaft, die Vertreterversammlung, trat am 22. Juni 2010 unter Leitung des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Reinhard W. Arf, zu ihrer ordentlichen Sitzung zusammen.

Genossenschaftliche Demokratie

Im Bericht des Aufsichtsrates wurde zunächst die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand hervorgehoben. Im Weiteren machte der Aufsichtsrat deutlich, dass sich die wirtschaftliche Lage der „1892“ trotz der Finanzmarktkrise positiv entwickelt hat. Er hob dabei den Rückgang der Leerstandsquote um 10 % sowie den günstigen Verlauf bei den Einzahlungen in der Spareinrichtung hervor. Zudem erläuterte der Aufsichtsratsvorsitzende, dass aufgrund einer Richtlinie der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen für zukünftige Mitglieder im Aufsichtsrat erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Sachkunde gelten.

Im Lagebericht des Vorstands schloss sich zunächst das Vorstandsmitglied Lönnecker dem Bericht des Aufsichtsrates an. Er wies ergänzend darauf hin, dass die „1892“ durch den großen Zuwachs bei den Spareinlagen in die Lage versetzt wurde, teure Bankdarlehen abzulösen. Bei unserer Mitgliederzahl kann aufgrund der intensiven Betreuung seit Jahren eine kontinuierliche

Steigerung verzeichnet werden. Das Vorstandsmitglied Schmitt stellte im Anschluss die weiteren Planungen zur Modernisierung des Wohnungsbestandes der „1892“ vor. Im besonderen Fokus stehen die aufgrund der Energie-Einsparverordnung 2009 zu modernisierenden Wohnungen mit Nachstromspeicherheizungen. Hier wird in jedem Einzelfall ganzheitlich untersucht, welche Maßnahmen möglich und sinnvoll sind. Dabei wird die Genossenschaft alles Mögliche unternehmen, dass während und nach der Modernisierung alle Bewohner in Ihren Wohnungen bleiben können. Ein weiteres großes Vorhaben für die Genossenschaft ist der Weiterbau der Neuen Gartenstadt Falkenberg mit zunächst 59 Wohnungen.

Der Bericht des Aufsichtsrates wurde einstimmig, der Lagebericht des Vorstands mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung verabschiedet. Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang zum 31.12.2009) wurde durch die Vertreterversammlung ohne Gegenstimmen bei sechs Enthaltungen festgestellt. Die Dividendenausschüttung für freiwillige Anteile wurde ebenfalls einstimmig beschlossen.

Die geplante Verschmelzung der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH auf die „1892“ wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden ergänzend zum Verschmelzungsbericht unseres Prüfungsverbandes erläutert. Fragen hierzu wurden vom Vorstand ausführlich beantwortet. In Gegenwart des Notars Dr. Langner wurde ohne Gegenstimme bei zwei Enthaltungen der Beschlussvorlage entsprochen. Damit wurde der letzte Schritt zur Zusammenführung der beiden Unternehmen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht eingeleitet. Aufgrund eines Beschlusses der außerordentlichen Vertreterversammlung im Oktober 2009 bestand bereits ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen den Unternehmen. Durch die Verschmelzung wird sich die Eigenkapitalquote, die Ertragslage sowie die Liquidität der „1892“ verbessern. Der Bestand der „1892“ erweitert sich um 580 Wohnungen und 61 Gewerbeeinheiten.

Zum Abschluss der Versammlung wurden die Wahlen für den Aufsichtsrat durchgeführt. Der Genosse Detlef Kühne und die Genossin Renate Tonnes wurden wieder, der Genosse Andreas Baer erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Vertreterversammlung hat letztmalig in dieser Zusammensetzung getagt. Bereits im Herbst 2010 wurden erste Vorbereitungen für die Vertreterwahl 2011 eingeleitet. Der Wahlvorstand hat im Oktober beschlossen, dass die Wahl ausschließlich als Briefwahl durchgeführt wird. An dieser Stelle sprechen wir bereits allen bisherigen Vertretern unseren ganz besonderen Dank für ihre engagierte und umsichtige Tätigkeit zum Nutzen unserer Genossenschaft aus.

Im Vorfeld zu den Vertreterwahlen verteilten 2 Mitglieder, die von einer kleinen Gruppe unterstützt wurden, eine Wurfsendung in unseren Charlottenburger Häusern. Hierin wurden die Vertreter und die Mitglieder des Aufsichtsrates bzw. deren geleistete Arbeit schlecht gemacht. Wir haben darauf mit einem Offenen Brief geantwortet und vertrauen auf die in über einhundert Jahren gewachsene ehrenamtliche Tätigkeit bei der 1892 und gehen davon aus, dass durch diese Vorgänge keine Wahlmüdigkeit eintritt.

Parallel zum Beginn der Vertreterwahlen wurden im Herbst und Winter die Wahlen zu den Haussprechern und im Anschluss die Wahlen der Siedlungsausschüsse begonnen. Die Wahlperiode endete jeweils zum 31.12.2010. Da die bisherigen Siedlungsausschussmitglieder diese Wahlen in ihrer Freizeit ehrenamtlich durchführten, konnten bis zum Jahresende erst in einigen Siedlungen die Wahlen zum Abschluss gebracht werden. Wir danken allen bisherigen Haussprechern und insbesondere auch den Siedlungsausschussmitgliedern für die gute und engagierte Arbeit und Zusammenarbeit zum Wohle der Bewohner und wünschen allen Neu- und Wieder-

gewählten für die Zukunft viel Erfolg. Durch die enge Verbindung der Siedlungsausschüsse mit der Verwaltung konnte in vielen Fällen die Entwicklung der Siedlungen positiv vorangebracht werden.

Insgesamt erfolgte auch in diesem Jahr eine positive Kommunikation und Kooperation zwischen der Verwaltung und den Bewohnern. Aufgrund der umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen hatten zahlreiche Bewohnerversammlungen zu dieser Thematik einen besonderen Schwerpunkt.

Der genossenschaftliche Gedanke wird bei der „1892“ weiterhin täglich gelebt. Viele Mitglieder bringen sich aktiv in die Genossenschaft ein. Neben den Haussprechern und Siedlungsausschussmitgliedern haben sich viele andere Mitglieder an der Pflege der Grünanlagen, an der Organisation von Siedlungsfesten und schönen Tagesausflügen beteiligt oder auch mal bei der Schneebeseitigung geholfen, wenn die beauftragten Firmen nicht schnell genug tätig wurden. Aber auch das umfangreiche Angebot zur Teilnahme am genossenschaftlichen Leben, wie z. B. Kunstausstellungen, Skatgruppen, Sportgruppen, handwerkliche Runden unterschiedlichster Art werden von Freiwilligen zum Nutzen Vieler organisiert. Neu hinzugekommen ist in diesem Jahr das „Waschcafé“ in unserer Siedlung Spandau. Der Einrichtung ging ein langer genossenschaftlicher Prozess voraus. Zunächst wurde im Zuge des Pilotprojektes „Genossenschaftliches Wohnen als selbstbestimmte Wohn- und Lebensform – Innovation durch gendersensible Praxis“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch eine Vielzahl von Beteiligten die bestehenden Wohnverhältnisse analysiert und dann einige Angebotsalternativen für die Bewohner der Siedlung Spandau erarbeitet. Auf dem „Tag der Siedlung Spandau“ konnten alle Bewohner über die Angebotsalternativen abstimmen. Dabei fiel die eindeutige Mehrzahl der Stimmen auf die Einrichtung des „Waschcafés“. Seit August 2010 wird das Café durch ehrenamtliche Helfer betrieben.

Ein besonderes Engagement für die Siedlung Spandau und deren Umfeld ist auch darin zu sehen, dass sich neben der Verwaltung auch einige Bewohner aktiv in das „Quartiersmanagement Spandauer Neustadt“ einbringen und so zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Aber auch im Seniorenbeirat von Spandau ist ein Mitglied von uns aktiv – auch hierfür gilt unsere Anerkennung und unser Dank.

Selbstverständlich muss auch der „Verein zur Förderung des lebenslangen Wohnens“ besonders erwähnt werden. Der Verein leistet umfangreiche Arbeit vornehmlich für unsere älteren Mitglieder. So erfreut sich der durch den Verein betriebene „Treffpunkt 1892“ in der Siedlung Charlottenburg weiterhin größter Beliebtheit. Gerade die älteren Bewohner nutzen die vielfältigen kulinarischen und kommunikativen Angebote. Aber auch für unsere Jüngsten engagiert sich der Verein. Hier ist die Hausaufgaben- und Ferienbetreuung in der Siedlung Spandau hervorzuheben. Wichtigster Aufgabenbereich bleibt aber die Altenwohngemeinschaft in der Siedlung Schillerpark und die Wohngemeinschaft für ältere und pflegebedürftige Personen in Spandau. Weiterhin unterstützte der Verein die Neuanschaffung von Spielgeräten in der Tankredstraße und hat den Defibrillator im Concierge in der Attila-/Marienhöhe finanziert.

Allen ehrenamtlichen Helfern und den Vereinsmitgliedern gilt der besondere Dank der 1892.

Trotz der umfangreichen Unterstützung Einzelner ist es aber nach wie vor wichtig, dass sich auch neue Bewohner und Mitglieder der „1892“ aktiv in das Genossenschaftsleben einbringen, damit dieses besondere soziale Netzwerk auch in Zukunft lebendig bleibt.

Personal- und Sozialbereich

Wir hatten es im letzten Geschäftsbericht bereits angekündigt, das steigende Sanierungs- und Modernisierungsprogramm sowie die Neubautätigkeit waren mit der 'bestehenden Mannschaft' nicht mehr zu bewältigen. Insgesamt beschäftigen wir 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mehr als im Vorjahr. Für die Genossenschaft waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 57 Angestellte, davon 44 Angestellte für die Verwaltung im engeren Sinne wie Finanz-, Mieten- und Mitgliederbuchhaltung, Betriebskostenabrechnung und Bauabteilung sowie 13 Angestellte für die Verwaltung und Vermietung tätig. Für den SpARBereich hatten wir sieben Bankkaufleute beschäftigt. Die Wohnanlagen wurden zusätzlich von 30 Hauswarten betreut.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.; es gelten der entsprechende Mantel- und der Vergütungstarifvertrag für die Angestellten und die gewerblichen Arbeitnehmer. Aufgrund der Tarifvereinbarungen wurden die Löhne und Gehälter der Tarifmitarbeiter letztmalig zum 01.05.2010 um 1,0 % angehoben. Per 01.01.2011 kommt es vereinbarungsgemäß zu einer weiteren Anhebung von 3,0 %.

Unsere Genossenschaft bildet traditionell über den eigenen Bedarf hinaus aus. Insgesamt befanden sich fünf junge Menschen in der Ausbildung; wobei drei Auszubildende mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-mann ausgebildet werden und zwei Studentinnen ihre Ausbildung zum 'Bachelor of Arts' (Fachrichtung Immobilienwirtschaft) in 2010 begonnen haben. Es handelt sich um einen dualen Studiengang, der betriebliche Ausbildung und ein Hochschulstudium an der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin kombiniert. Zusätzlich stellte unsere Tochtergesellschaft „Gilde“ Heimbau einen Ausbildungsplatz zur Verfügung.

Das seit fünf Jahren bestehende 'Azubi-Projekt' bietet zusätzlich zur regulären Ausbildung die Möglichkeit, von der Wohnungsabnahme bis zur Neuvermietung, vom tropfenden Wasserhahn bis zum Versicherungsfall alles selbstständig in der 'eigenen Einheit' zu bearbeiten. Dies wird von den jungen Leuten zur Zufriedenheit unserer Bewohner gemanagt. Betreut von zwei Mentoren verwalteten unsere Auszubildenden selbstständig zunächst 4 Jahre eine Wirtschaftseinheit in Spandau und seit Frühjahr 2010 unsere Siedlung Alt-Tempelhof.

Unsere Auszubildenden haben sich mit ihrem 'Azubi-Projekt' als eigenen Beitrag beim Wettbewerb „Innovative Ideen beleben die Verwaltung“ bei den diesjährigen Genossenschaftlichen Tagen unseres Verbandes in Bad Saarow beteiligt und den 1. Platz belegt. Herzlichen Glückwunsch dazu auch an dieser Stelle.

Seit 2008 sind wir als Berliner Genossenschaft zusammen mit mehreren Genossenschaften aus Hamburg und Schleswig-Holstein, alles Mitglieder der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Unterstützer des so genannten YoungLeaderNetwork. Jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden so weitere Perspektiven in den Genossenschaften mit ihren wenigen Hierarchieebenen gezeigt. Die Resonanz der Beteiligten ist dermaßen positiv, dass das Programm mit einer weiteren Gruppe Anfang 2010 fortgesetzt wurde; wir sind wieder dabei.

Für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit möchte sich der Vorstand bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Betriebsrat, den genossenschaftlichen Gremien und Organen sowie den ehrenamtlichen Helfern für ihren Einsatz und die tatkräftige Unterstützung ganz herzlich bedanken. Besonderen Dank gilt in diesem Jahr allen, die an der Verschmelzung mit der 'Nordverbund' und bei der kurz vor Abschluss stehenden Vertreterwahl beteiligt waren.

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Ertragslage war wesentlich durch die Verschmelzung mit dem 'Nordverbund' beeinflusst. Das isolierte Ergebnis aus der Verschmelzung betrug 7,4 Mio. €, allerdings war nahezu jede Zeile der Erfolgsrechnung direkt oder indirekt durch die Verschmelzung betroffen.

Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz, kurz BilMoG, das für das Geschäftsjahr 2010 in Kraft trat, hatte auf unsere Erfolgsrechnung insbesondere den unter Zinsaufwand beschriebenen Effekt. Andere nicht unwesentliche Einmaleffekte sind unter den einzelnen Ertrags- bzw. Aufwandspositionen beschrieben.

Der Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von T€ 5.469,8 (T€ 394,5) soll zum größten Teil in die freien Rücklagen eingestellt werden. Der Bilanzgewinn ermöglicht es, wiederum eine Dividende in Höhe von 4 % auf freiwillige Anteile vorzuschlagen.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Stellplätze - abzüglich der Erlösschmälerungen - stiegen stärker als geplant auf 25,6 Mio. € (23,0 Mio. €). Der Anstieg entstand insbesondere durch den Zuwachs dieser Wohnungen (1,9 Mio. €), durch Neuvermietungen (T€ 344,4) und den Erhöhungen im Rahmen der Wohnwertmiete (T€ 109,8). Die abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 11,2 Mio. € (9,4 Mio. €) entsprechen in etwa den unfertigen Leistungen des Vorjahres.

Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung stiegen entsprechend der 'neuen' Zahlungspläne von 1,2 Mio. € auf 1,3 Mio. €.

Der Anstieg der unfertigen Leistungen (Betriebskosten) auf 11,2 Mio. € (9,8 Mio. €) resultierte insbesondere aus der Zunahme an Wohnungen sowie der größeren Heizfläche.

Sonstige betriebliche Erträge sind im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen sowie der barwertigen Ablösung eines Aufwendungsdarlehens entstanden.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis war deutlich gesunken, ursächlich hierfür waren insbesondere der Wegfall der Zuschreibung auf den Beteiligungswert des Nordverbundes sowie der Einmaleffekt des Zinsanteiles der Rückstellungen nach dem BilMoG in Höhe von T€ 399 darzustellen.

Der geplante Instandhaltungsaufwand reduzierte sich auf 1,9 Mio. € (3,9 Mio. €), da die Großmaßnahmen i. d. R. aktiviert werden konnten. Weiterhin wurden im Bereich der Kleininstandhaltung die Maßnahmen in Höhe von 3,9 Mio. € deutlich über dem hohen Niveau des Vorjahres gehalten.

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,5 Mio. €. Ursächlich hierfür war, wie in den Vorjahren auch, die Abweichung bei der Pensionsrückstellung und die höhere Zahl von Mitarbeitern.

Die Abschreibungen erhöhten sich insbesondere durch die zusätzlichen Abschreibungen aufgrund der Verschmelzung sowie um außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke ohne Bauten wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung.

Die übrigen Aufwendungen beinhalten neben den Wertberichtigungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und den Verlusten aus dem Abgang des Anlagevermögens insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

Die Zinsaufwendungen waren um 1,5 Mio. € höher als geplant. Durch die Entwicklung der Zinsen für Spareinlagen war diese Position um ca. T€ 130 unter Plan gesunken. Der Anstieg insgesamt war durch Einmaleffekte begründet. Zum einen war für eine frühzeitige Vertragsauflösung eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung fällig sowie für einige frühzeitig vereinbarte günstige KfW-Darlehen Bereitstellungszinsen zu zahlen, zum anderen hatten wir die Geldbeschaffungskosten vollständig abgeschrieben und die Durchschnittsverzinsung des vom Nordverbund übernommenen Darlehensbestandes lag bei über 5 %-Punkten.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2 0 1 0		"1892"	2 0 0 9		Veränderungen T €
	T €		T €	T €		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.119,8	82,3%	32.678,6	3.420,8	77,4%	1.020,4
Mietsubventionen	1.329,0	2,9%	1.198,5	308,9	3,2%	-178,4
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	571,7	1,3%	756,8	67,2	1,8%	-252,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	6.071,6	13,5%	6.604,9	1.613,3	17,6%	-2.146,6
	<u>45.092,1</u>	<u>100,0%</u>	<u>41.238,8</u>	<u>5.410,2</u>	<u>100,0%</u>	-1.556,9
Betriebskosten und Grundsteuer	12.588,6	27,9%	11.050,9	1.458,5	26,8%	79,2
Instandhaltungsaufwand	5.894,6	13,1%	7.322,6	286,9	16,3%	-1.714,9
Personalaufwendungen	4.751,8	10,5%	4.214,3	10,0	9,1%	527,5
Abschreibungen	6.585,3	14,6%	3.956,9	547,4	9,7%	2.081,0
Zinsaufwand	9.798,1	21,7%	8.802,3	871,8	20,7%	124,0
Übrige Aufwendungen	6.912,2	15,4%	6.272,1	1.618,2	16,9%	-978,1
	<u>-46.530,6</u>	<u>103,2%</u>	<u>-41.619,1</u>	<u>-4.792,8</u>	<u>-99,5%</u>	-118,7
Geschäftsergebnis	-1.438,5	-3,2%	-380,3	617,4	0,5%	-1.675,6
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	-271,7		774,6	6,5		-1.052,8
<u>Außerordentliche Ergebnis</u>	7.250,4		0,0	0,0		7.250,4
Ergebnis vor Steuern	5.540,2		394,3	623,9		4.522,0
<u>Steuern</u>	-70,4		0,2	-21,0		-49,6
<u>Aufwendungen aus Gewinnabführung</u>	0,0		0,0	-499,8		499,8
Jahresergebnis	5.469,8		394,5	103,1		4.972,2

Zur weiteren Verdeutlichung der Entwicklung stellen wir einige Daten und Kennzahlen im Mehrjahresvergleich dar:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	T €	T €	T €	T €	T €
Jahresüberschuss	5.469,8	394,5	206,4	4.895,3	110,8
Gewinnvortrag	592,5	551,8	699,7	460,1	641,6
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	- 5.000,0	- 200,0	- 200,0	- 4.500,0	- 140,0
Bilanzgewinn	1.062,3	746,3	706,1	855,4	612,4

	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>
<u>Nettokaltmiete (Soll) ohne Zuschüsse</u> qm Wohnfläche	4,99	4,91	4,81	4,66	4,58
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltmiete (ohne Zuschüsse)	38,58%	38,63%	38,84%	40,48%	44,99%

Die konstant hohe Liquidität zeigt es: Die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr war stets gegeben. Zusätzlich bestehen Kontokorrentzusagen unserer Geschäftsbanken i. H. v. über 11 Mio. €

Finanzlage

Trotz der leicht entspannten globalen Lage haben wir die 'Kreditklemme' in der akuten Phase der Finanzkrise, von der die Wohnungswirtschaft zwar nicht betroffen war, nicht vergessen. Die Genossenschaften sind und bleiben für die Kreditinstitute ein verlässlicher Partner. Das gleiche Image haben wir bei unseren Mitgliedern, neben der guten Wohnungsversorgung sind wir ein sicherer Partner für ihr Sparvermögen, sei es in der Spareinrichtung oder bei den Geschäftsanteilen.

Wir finanzieren uns insbesondere über die Spareinrichtung sowie aktuell über die sehr günstigen KfW-Darlehen für die energetische Modernisierung. Im Bereich von Umfinanzierungen werden auch kurz- bis mittelfristige Annuitätendarlehen zur Zinsreduktion vereinbart. Das erste Bauspardarlehen mit einem Zinssatz von unter 2 % war in diesem Jahr zuteilungsfähig. Diese Finanzierungsform wollen wir weiterhin noch stärker nutzen, um mögliche zukünftige Zinserhöhungen abzumildern.

In den nächsten fünf Jahren wollen wir Tilgungen und Sondertilgungen in Höhe von ca. 50 Mio. € mit Eigen- bzw. Sparmitteln vornehmen. Umfinanzierungen und Grundbuchoptimierungen sollen den Zinsaufwand ebenfalls senken.

Der Fortschritt der umfassenden energetischen Modernisierung unserer Häuser, die Neubauten in der Gartenstadt am Falkenberg und die neue Option in der Schwyzer Straße waren Grund, unsere mittelfristige Investitionsplanung für die nächsten fünf Jahre deutlich anzuheben. Bei der Durchführung aller Maßnahmen haben wir einen Finanzierungsbedarf von knapp 100 Mio. €. Mit einer Ausnahme sind diese Maßnahmen bis 2012 mit KfW-Mitteln bereits finanziert. Die Durchschnittszinssätze hierfür betragen unter 2 %.

Die teilweise Finanzierung der Genossenschaft durch die Spareinrichtung bringt im langjährigen Vergleich zu den Darlehenskonditionen der Geschäfts- und Hypothekenbanken eine Ersparnis im hohen sechsstelligen Bereich. Die gleichzeitig damit einhergehende Unabhängigkeit bringt einen weiteren qualitativen Vorteil. Die Zahlungsströme in diesem Bereich sind durch Ratensparverträge, Sparbriefe und Mietkautionenkonto außerdem gut planbar. Insgesamt gehen wir in unserer mittelfristigen Planung von einem stetigen Wachstum der Spareinrichtung aus. Aufgrund des großen Bauvolumens werden aber KfW- und Hypothekendarlehen sowie Bausparverträge den größten Teil der Finanzierung ausmachen.

Für unseren Darlehensbestand sind – ohne Förder- und KfW-Mittel - gegenwärtig Festzinssätze zwischen 1,95 % und 5,86 % vereinbart. Trotz dieser Zinssatzreduktion im Vergleich zu den Vorjahren stieg der gewichtete Durchschnittszinssatz für KI-Darlehen von 4,15 % auf 4,79 % an. Dies hat 2 Gründe, die im nächsten Jahr entfallen bzw. rückläufig sind. Zum einen war für eine frühzeitige Vertragsauflösung eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung sowie für einige günstige KfW-Darlehen Bereitstellungszinsen zu zahlen, zum anderen haben wir die Geldbeschaffungskosten vollständig abgeschrieben und die Durchschnittsverzinsung des vom Nordverbund übernommenen Darlehensbestandes lag bei über 5 %-Punkten.

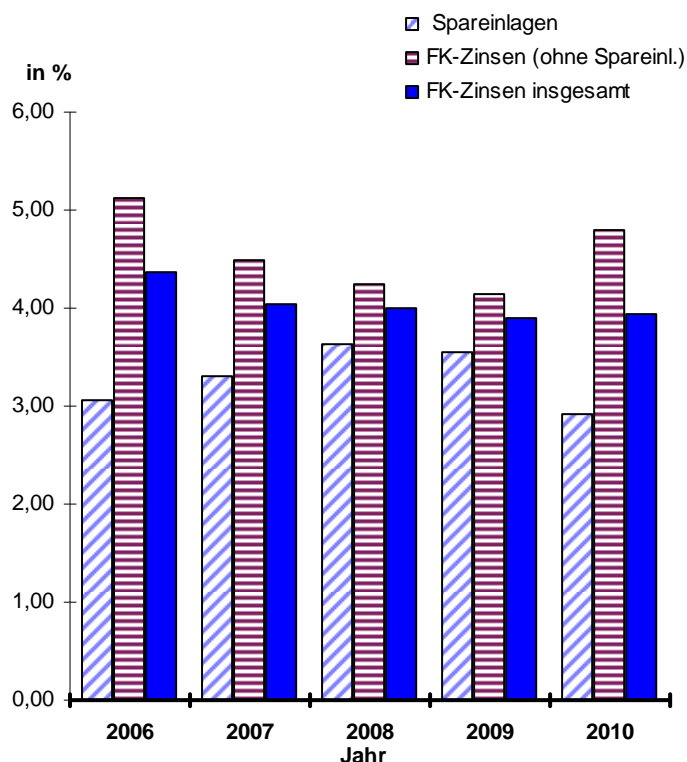
In 2011 wird der Zinsaufwand daher im Vergleich zum Geschäftsjahr absolut sinken, und die Durchschnittsverzinsung-KI wird bei unter 4 % liegen.

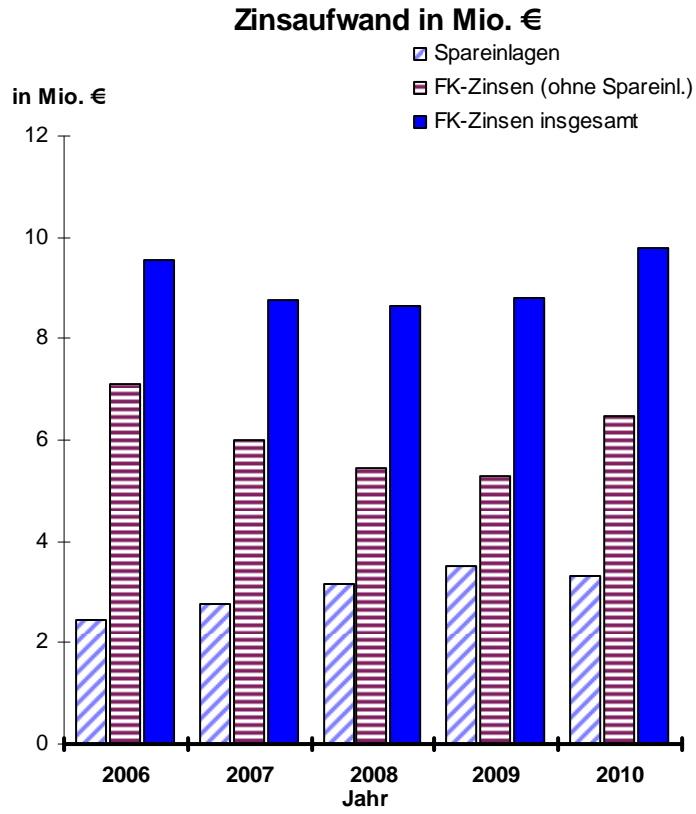
Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sind der nachfolgenden verkürzten Kapitalflussrechnung zu entnehmen:

	2010	2009	2008	2007	2006
	T€	T€	T€	T€	T€
Cashflow					
aus laufender Geschäftstätigkeit	7.261,6	5.433,8	5.728,5	2.670,3	3.759,2
aus Finanzierungstätigkeit	10.900,7	13.128,1	-873,6	-8.371,2	-9.808,7
aus Investitionstätigkeit	-18.145,9	-12.514,9	-3.346,0	8.649,4	4.436,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>16,4</u>	<u>6.047,0</u>	<u>1.508,9</u>	<u>2.948,5</u>	<u>-1.612,8</u>
 Finanzmittelbestand zum 31. Dezember (ohne Bau- sparguthaben)	<u>12.165,8</u>	<u>12.149,4</u>	<u>6.102,4</u>	<u>4.593,5</u>	<u>1.645,0</u>

Die Investitionstätigkeit wurde aus dem Cashflow, der laufenden Geschäftstätigkeit und der Zunahme der Spareinlagen finanziert. Weiterhin konnten hieraus Regel- und Sondertilgungen geleistet werden, die höher waren als die Aufnahme neuer Verbindlichkeiten Kl. Insgesamt war der Finanzmittelbestand nahezu konstant.

Durchschnittlicher Zinsaufwand in %





Nachfolgende Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung wichtiger Daten im Fünfjahresvergleich:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Liquide Mittel (ohne Bausparguthaben)	<u>12.165,8</u>	<u>12.149,5</u>	<u>6.102,4</u>	<u>4.593,5</u>	<u>1.645,0</u>
<u>Kapitaldienst (ohne Sondertilgung)</u> Nettokaltmiete zzgl. Zuschüsse	59,32%	59,64%	61,60%	62,28%	61,62%
<u>Fremdkapitalzinsen (gesamt)</u> Fremdkapital (gewichtet)	3,93%	3,90%	4,00%	4,04%	4,37%
<u>Fremdkapitalzinsen KI und andere Kre- ditgeber</u> Fremdkapital Kreditinstitut und andere (gewichtet)	4,79%	4,15%	4,25%	4,49%	5,12%
<u>Fremdkapitalzinsen Spareinlagen</u> Fremdkapital Spareinlagen (gewichtet)	2,91%	3,56%	3,64%	3,31%	3,07%

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2010		2009		
	T€		T€		T€
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen	291.022,1	89,8%	246.558,0	86,1%	44.464,1
Anderes langfristiges Vermögen	16.979,1	5,2%	22.651,6	7,9%	-5.672,5
	<u>308.001,2</u>	<u>95,0%</u>	<u>269.209,6</u>	<u>94,0%</u>	<u>38.791,6</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Sonstiges Vermögen	2.791,0	0,9%	3.340,8	1,2%	-549,8
Bausparmittel	1.283,2	0,4%	1.787,2	0,6%	-504,0
Liquide Mittel	12.165,8	3,8%	12.147,4	4,2%	18,4
	<u>16.240,0</u>	<u>5,0%</u>	<u>17.275,4</u>	<u>6,0%</u>	<u>-1.035,4</u>
	<u><u>324.241,2</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>286.485,0</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>37.756,2</u></u>
Passiva					
<u>Langfristige Finanzierung</u>					
Eigenkapital	36.734,5	11,3%	31.163,3	10,9%	5.571,2
Rückstellungen	7.184,3	2,2%	6.862,5	2,4%	321,8
Fremdkapital	146.512,9	45,2%	131.090,5	45,7%	15.422,4
	<u>190.431,7</u>	<u>58,7%</u>	<u>169.116,3</u>	<u>59,0%</u>	<u>21.315,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Spareinlagen	121.636,6	37,5%	106.530,6	37,2%	15.106,0
Sonstige Verpflichtungen	12.172,9	3,8%	10.838,1	3,8%	1.334,8
	<u>133.809,5</u>	<u>41,3%</u>	<u>117.368,7</u>	<u>41,0%</u>	<u>16.440,8</u>
	<u><u>324.241,2</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>286.485,0</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>37.756,2</u></u>

Die Veränderung der Vermögenslage um ca. 38 Mio. € oder gut 13 % zum Vorjahr ist wesentlich durch die Verschmelzung mit dem Nordverbund beeinflusst. Auf der Aktivseite sind im Wesentlichen hierdurch die Grundstückswerte in Höhe von 31 Mio. € dazu gekommen, saldiert mit dem Abgang des Beteiligungswertes und der anderen Aktivposten ergibt sich hierdurch eine Verlängerung der Vermögenslage von rund 27 Mio. €. Auf der Passivseite fallen hier insbesondere die Verbindlichkeiten KI ins Gewicht, der diesbezügliche Zugang beträgt 16,8 Mio. €.

Der Ansatz von aktiven latenten Steuern hätte für das Geschäftsjahr in einer saldierten Höhe von 11,5 Mio. € erfolgen können. Unser Steuerberater hat bei dieser Ermittlung einen 15-jährigen Planungszeitraum betrachtet. Die Vermögenslage hätte unter Berücksichtigung dieser Position eine deutliche Stärkung der Eigenkapitalquote auf 14,7 % gezeigt. Auch die Fortschreibung dieser Position für die nächsten 10 Jahre hätte positive Auswirkungen auf das Eigenkapital. Wir haben das bestehende Aktivierungswahlrecht aber derzeit nicht ausgeübt, da bisher nicht geklärt wurde, ob diese Position auch zukünftig beim Ansatz des Kernkapitals durch die BaFin berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht wird.

In der Vermögenslage sind insbesondere die unfertigen Leistungen (11,2 Mio. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (9,8 Mio. €) verrechnet.

Abgesehen von den „Verschmelzungseinflüssen“ ist der Anstieg insbesondere durch die erwähnten Investitionen (21,9 Mio. €) in den Wohnungsbestand abzüglich der Abschreibungen entstanden.

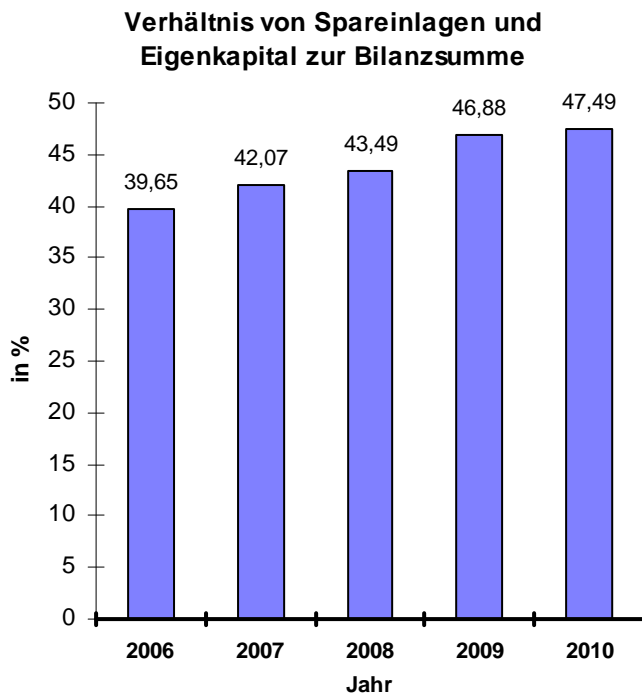
Der Anstieg auf der Passivseite ist neben der Rücklagenbildung und dem Verschmelzungseffekt bei den Verbindlichkeiten insbesondere durch die Erhöhung der Spareinlagen erfolgt; sie stiegen trotz des Anstieges der Vermögenslage von 37,2 % auf 37,5 %. Die Spareinlagen werden aus Vereinfachungsgründen unabhängig von ihrer Ursprungs- oder Restlaufzeit jeweils als mittel- und kurzfristiges Kapital ausgewiesen.

Gliederung der Spareinlagen nach Ursprungslaufzeiten:

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung	T€	12.915
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	T€	85.390
c) Mietkautionen	T€	11.021
	T€	109.326
d) Sparbriefe	T€	12.313
	T€	<u>121.639</u>

Die Eigenkapitalquote ist trotz des deutlichen Anstieges der Vermögenslage leicht auf 11,3 % (10,9 %) gestiegen.

Der Anteil der Spareinlagen und des Eigenkapitals konnte in den vergangenen Geschäftsjahren stetig gesteigert werden. Aufgrund der überproportionalen Rücklagensteigerung im Vergleich zur Vermögenslage konnte diese Quote auch im Geschäftsjahr noch einmal leicht erhöht werden. Sie beträgt 48,8 % (48,1 %) des Vermögens bzw. 47,5 % (46,9 %) der Bilanzsumme. Aufgrund der Investitionspläne rechnen wir in den nächsten Jahren mit leichten relativen Rückgängen dieses ‚Eigentümerkapitals‘.



III. Nachtragsbericht

Im ersten Quartal 2011 wurden die 3 in 2011 zur Prolongation anstehenden Darlehen des ehemaligen Nordverbundes über ca. 1,4 Mio. € mit Zinssparnissen von etwa 2 %-Punkten umfinanziert.

Des Weiteren wurde das im März 2011 zur Prolongation anstehende Darlehen der 1892 in Höhe von 2,1 Mio. € und einem Zinssatz von 5,42 % aus Eigenmitteln zurückgeführt.

Ein Darlehen der GA FA, das mit 1,4 Mio. € per 31.12.2010 bilanziert war, wurde im Februar mit einer Vorfälligkeitsentschädigung von T€ 75 zurückgezahlt. Die Ersparnis p. a. beträgt anfangs ca. T€ 56.

Darüber hinaus werden zur Zeit Darlehen des ehemaligen Nordverbund verhandelt, die ab 2012 zur Prolongation anstehen. Die Bündelung auf nur eine finanzierende Bank soll eine Finanzierung an erster Rangstelle bei gleichzeitiger Optimierung der Zinsbelastung mit sich bringen.

Die energetische Modernisierung von 232 Wohnungen in Tempelhof und im Schillerpark mit einem Investitionsvolumen von zusammen gut 16 Mio. € hat im März begonnen; die Finanzierung erfolgt aus bereits vereinbarten KfW-Fördermitteln mit einem Zinssatz von ca. 1,7 % sowie Eigenmitteln.

Der Weiterbau der Neuen Gartenstadt am Falkenberg geht voran. Der Baubeginn für 60 Wohnungen ist witterungsbedingt verspätet erfolgt, und der Bauantrag für weitere 100 Wohnungen wird gerade vorbereitet. Die neuen Wohnungen sollen Anfang nächsten Jahres bezogen werden. Die Finanzierung erfolgt mit KfW- und Eigenmitteln sowie konventionellen Darlehen und ist bereits vertraglich vereinbart.

Die Liquiditätssituation hat sich seit dem Bilanzstichtag noch verbessert, der geplante Zufluss für 2011 aus dem Bereich der Spareinrichtung wurde im März zeitanteilig erreicht, Fördermittel noch für Maßnahmen aus 2010 in Höhe von ca. 4,5 Mio. € wurden bereits vereinnahmt bzw. fließen in Kürze.

Unser Partner bei der Gründlich GmbH hat seine Geschäftsanteile mit unserer Zustimmung an den Gegenbauer-Konzern rückwirkend zum 01.01.2011 veräußert. Wir gehen daher von einer deutlichen Ausweitung des Geschäftsbetriebes, einer Verbesserung der Qualität und der Ergebnisse aus.

Nach fast einjährigen Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds Berlin konnten wir im ersten Quartal einen Kaufvertrag für ein Grundstück im Bezirk Mitte, unmittelbar angrenzend an unser Welterbe im Schillerpark und in Puffer-Zone des Welterbes liegend, erwerben. Der in Abstimmung mit der ICOMOS beabsichtigte Bauantrag soll in 2012 gestellt werden und in 2013 soll Baubeginn sein.

Im März sind Gespräche mit einem Hauseigentümer geführt worden, der in der Oudenarder Straße bereits einige Häuser im Bestand hat. Hier besteht u. a. Interesse, das Gewerbeobjekt in der Reinickendorfer Straße aus Arrondierungsgründen zu erwerben.

Aufgrund der im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung stehenden Entwicklung am Arbeitsmarkt wurde ein System der Betrieblichen Altersversorgung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die der Altregelung nicht unterliegen, ab 01.01.2011 beschlossen und eine diesbezügliche Betriebsvereinbarung unterzeichnet.

Die zu erwartenden Veränderungen durch Basel III für Kreditinstitute werden von uns intensiv beobachtet, und wir planen im Frühjahr eine diesbezügliche Abstimmung mit dem BBU.

Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Entwicklung unserer Genossenschaft eingetreten.

IV. Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Die Erholung der Wirtschaft nach der Finanzmarktkrise, insbesondere in Deutschland, ist glücklicherweise schneller eingetreten als ursprünglich anzunehmen war. Parallel hierzu sind von den sogenannten PIIGS-Staaten mittlerweile Belastungen zu Tage getreten, die den Bundeshaushalt aufgrund der notwendigen Stützungen des EURO-Raumes stärker als in den bisher denkbaren Szenarien belasten. Dies betrifft uns natürlich gleichfalls als Exportnation.

Die zusätzlich anstehenden Maßnahmen der Europäischen Bankenaufsicht und die Verschärfungen nach Basel III wird darüber hinaus die Finanzierungsmöglichkeiten auch unserer Branche wohl doch schwieriger machen, obwohl die Kreditinstitute unsere Stärken, insbesondere den sicheren monatlichen Zahlungsfluss, wieder schätzen gelernt haben.

Aber auch die jüngsten Ereignisse in Nordafrika, den arabischen Ländern und die Tragödie in Japan machen deutlich, dass unplanbare Ereignisse ein latentes Risiko darstellen.

Ein weiteres Problem für Genossenschaften mit Spareinrichtung ist, dass sie selbst Kreditinstitute sind und ihre Einlagen nicht den Sicherungseinrichtungen der Geschäftsbanken unterliegen.

Wir legen unsere Liquidität daher nur bei Banken mit Institutsschutz oder ähnlichen Sicherheitszusagen an. Teilweise legen wir auch Geld bei Versicherungsgesellschaften an, zeichnen Kapitalerhöhungen bei unseren Tochtergesellschaften und erhöhen unser Bausparguthaben.

Unser Bemühen um die Erteilung einer Bankleitzahl wurde im März von der BaFin abschlägig beschieden. Damit können wir unser Geld – im Gegensatz zu den Geschäftsbanken – nicht sicher bei der Deutschen Bundesbank

Risikobericht

anlegen. Wir sehen in dieser Versagung einen deutlichen Wettbewerbsnachteil.

Von der Europäischen Bankenaufsicht gibt es Bestrebungen im Sinne der Stabilität der Finanzmärkte und des Anlegerschutzes, die bankenaufsichtsrechtlichen Vorschriften weiter zu verstärken. Unter anderem ist eine Erhöhung der Kernkapitalquote vorgesehen. In Ergänzung hierzu soll aber bei allen Kreditinstituten in der Rechtsform der Genossenschaft, in Deutschland also für 1.138 Volks- und Raiffeisenbanken und für die 46 Genossenschaften mit Spareinrichtung, der derzeitige § 10 des KWG geändert werden und das Geschäftsguthaben bei der Berechnung des Kernkapitals soll keine Berücksichtigung mehr finden. Die Bankenaufsicht würde damit nur noch die Rücklagen zum Kernkapital zählen, was für uns eine deutliche Reduktion zur Folge hätte. Der Verband der Volks- und Raiffeisenbanken empfiehlt daher bereits jetzt seinen Mitgliedsunternehmen ihre Satzung zu ändern und die Kündigung des Geschäftsguthabens unter den Vorbehalt der Zustimmung von Aufsichtsrat und Vorstand zu stellen. Damit wäre das Problem gelöst. Falls sich die Auffassung des GdW, Genossenschaften mit Spareinrichtung seien keine Kreditinstitute im Sinne der EU-Richtlinien und daher könne diese Regelung auch keine Anwendung finden, nicht bei der BaFin durchsetzen sollte, werden auch wir über den beschriebenen Weg der Satzungsänderung nachdenken müssen.

Langfristig ist die demografische Entwicklung und die damit verbundene Altersarmut und die größer werdende Anzahl von Pflegefällen und Demenzerkrankungen sowie die entsprechenden Engpässe an Arbeitskräften eine große Herausforderung.

Das Klimaproblem und die in diesem Zusammenhang beschlossenen und noch anstehenden Gesetzesänderungen in Deutschland betreffen unsere Branche immens. In unserer Genossenschaft sind noch ca. 1.070 Wohnungen mittelfristig mit einer anderen Heizungsart auszustatten und energetisch zu verbessern. Hier kam uns bisher die KfW-Förderung entgegen; die entsprechenden Zinskonditionen hatten das Investitionsvolumen finanzierbar gemacht. Die geplanten Einsparmaßnahmen des Bundes für die CO₂-Reduktion machen allerdings die Sanierung der noch nicht mit KfW-Mitteln finanzierten Wohnungen mittelfristig defizitär und belasten unsere Planung.

Nach wie vor ist die geplante Gemeindesteuerreform ein Risiko für die Wohnungswirtschaft. Derzeit werden 3 Vorschläge evaluiert, zum Jahresende soll eine Entscheidung getroffen werden. Wir werden sehen...

Unser Leerstand ist im letzten Jahr, trotz deutlich verstärkter Sanierungstätigkeit, konstant geblieben, er wird sich aber bereits kurzfristig und auch mittelfristig weiter abbauen.

Das Zinsänderungsrisiko ist nach der anhaltenden langen Niedrigzinsphase zwangsläufig vorhanden. Wir streben daher auch weiterhin Sondertilgungen bzw. Prolongationen mit reduzierten Zinssätzen an.

Eine Senkung der Fremdmittel (KI) ist aufgrund der von der EnEV 2009 und der geplanten Neubauvorhaben im Rahmen der Städtebaulichen Verträge mit dem Bezirk Treptow-Köpenick mittelfristig nicht möglich.

Für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen der nächsten 2 Jahre sind aber bereits KfW-Mittel beantragt, sodass die Durchschnittsverzinsung in diesem Zeitraum deutlich gegenüber der des Geschäftsjahres abnimmt.

Aufgrund der Struktur der Spareinlagen wird in diesem Bereich die Durchschnittsverzinsung, die im Geschäftsjahr 2,9 % betrug, sich auf dem derzeit niedrigem Niveau einpendeln.

Der Standort Berlin hat deutliche Vorteile gegenüber vielen anderen Städten und Regionen. Die Bevölkerung wird nach den Prognosen bis 2020 bei steigender Anzahl von Haushalten leicht zunehmen. Der Leerstand wird daher

in der nächsten Dekade weiter abnehmen. Ab 2014 wird der Umzug des BND nach Berlin zusätzlich eine erhöhte Nachfrage in den zentralen Bezirken bewirken. All dies wird auch die Durchschnittsmiete in den nächsten 10 Jahren weiterhin anheben. Eine verstärkte Neubautätigkeit wird daher nicht nur von der Politik gefordert.

Wie bereits in der letzten mittelfristigen Planung zeigt auch der neue Planungshorizont kumuliert positive Jahresergebnisse auf. Die Finanzplanung zeigt wiederum eine gesicherte Liquidität, die i. d. R 2 - 3 Sollmieten beträgt. Zusätzlich stellt der gestiegene Bilanzgewinn ein weiteres ausreichendes Polster für unvorhergesehene Ereignisse dar.

Prognosebericht

Die geplante Entwicklung ist im folgenden Fünfjahresvergleich dargestellt:

	2011	2012	2013	2014	2015
	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnisse	1.028,2	1.436,2	51,5	- 352,7	- 517,2
Liquidität (ohne Bausparverträge)	12.550,6	5.917,4	4.361,3	5.156,1	6.276,8
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
<u>Nettokaltmiete</u> qm Wohnfläche	5,12	5,27	5,45	5,65	5,79
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltmiete	37,8 %	38,1 %	39,8 %	39,7 %	39,3 %

Der Planung liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse steigen in den nächsten 5 Jahren insbesondere durch die geplante Neubautätigkeit, die Fluktuation und die Modernisierungsumlage der Sanierungsmaßnahmen. Und dies, obwohl wir die durch die energetische Modernisierung begründeten Mieterhöhungen weit geringer als mietrechtlich zulässig durchführen. Wir wollen als Genossenschaft unsere Mitglieder auf den „Sanierungsstrecken“ nicht verlieren, sondern setzen auf eine hohe Bewohnerbindung mit bezahlbaren Mieten. Nur die Neubauten werden, allerdings bei einem höheren Standard als im Bestand, zu höheren Preisen angeboten. Die Erlöse aus der Vermietung des restlichen Wohnungsbestandes erhöhen sich jährlich um ca. 1,5 %, parallel hierzu wird der Leerstand leicht gesenkt. Insgesamt steigen die Erlöse im Planungszeitraum um ca. 20 % auf 31,2 Mio. €.

Die Gewerbemieten bleiben, bei leicht sinkendem Leerstand, konstant. Die Fördermittel werden vertraglich von 1,3 Mio. € auf 0,4 Mio. € sinken.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnungen steigen entsprechend der bekannten Preis- bzw. Gebührenerhöhungen. Bei den Energiekosten ist insbesondere ein Anstieg durch die geänderte Wärmeversorgung im Rahmen der energetischen Modernisierung und der Neubautätigkeit eingeplant. Die Aufwendungen steigen im Planungszeitraum von 11,7 Mio. € auf 12,8 Mio. € bei analoger Veränderung der entsprechenden Umlagen/Abrechnungen.

Die weiteren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung machen weniger als zwei Prozent der Gesamterlöse aus und sind nach dem Vorsichtsprinzip geplant. Die Ergebnisse aus Gewinnabführungen entwickeln sich im Planungszeitraum positiv, hierbei wird unterstellt, dass die 1892-Seniorenwohnen ab 2013 wie geplant Besitzgesellschaft wird.

Die Aufwendungen sind entsprechend vertraglicher und tarifrechtlicher Vereinbarungen einerseits und insbesondere durch den Finanz- und Investitionsplan geprägt. Die Kosten der Hausbewirtschaftung einschließlich der Betriebskosten stellen mit über 40 % den 'Löwenanteil'. Die angenommene Entwicklung der Betriebskosten wurde bereits beschrieben, die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden jährlich mit etwa 5,0 Mio. € angesetzt – ohne Aktivierungsmaßnahmen.

Insbesondere aufgrund der intensiven Bautätigkeit hatten wir mehrere Mitarbeiter neu eingestellt bzw. Arbeitsverträge entfristet. Die Personalkosten werden daher in 2011 noch einmal außerhalb der Regelerhöhungen zunehmen. Die neue Betriebliche Altersvorsorge ist bereits eingerechnet. Die Kosten steigen von aktuell 4,7 Mio. € auf 5,1 Mio. € in 2015 an.

Bedingt durch das Investitionsvolumen für die energetische Sanierung und den Neubau steigen die Regelabschreibungen im Planungszeitraum um ca. 1,5 Mio. € auf ca. 6,4 Mio. €.

Durch die Verschmelzung mit dem Nordverbund und den damit verbundenen Darlehensübernahmen, die konkreten Sanierungs- und Modernisierungsanstrengungen und die, nach dem Vergleich mit dem Bezirk Treptow-Köpenick, möglich gewordenen Neubauaktivitäten steigen unsere Verbindlichkeiten und dazu einhergehend die Finanzierungskosten deutlich gegenüber den bisherigen Annahmen.

Für die Bautätigkeiten in 2011 und größtenteils für 2012 sind aber bereits KfW-Darlehen vereinbart. Danach werden KI-Kredite und auch Bausparmittel verstärkt eingesetzt, um den wahrscheinlichen Ausfall von Förderdarlehen zu kompensieren. Der Anstieg der Spareinlagen ist geringer geplant als die Zunahme in den letzten Jahren.

Insgesamt wird sich der Zinsaufwand nach einem Absinken in 2011 und 2012 im Vergleich zum Geschäftsjahr von 10,2 Mio. € auf voraussichtlich 12,2 Mio. € erhöhen. Dies aber nur bei Durchführung der Investitionspläne und parallel zu der beschriebenen Entwicklung der Umsatzerlöse.

Durch die Spareinlagen wird ein immer größer werdender Anteil des Zinsaufwandes nicht liquiditätswirksam. 2015 beträgt dieser gut 5 Mio. €.

Der IFRS-Abschluss 2010 soll auf SAP erstellt werden, die Verschmelzung mit dem Nordverbund erleichtert dieses Vorhaben. Die Vorbereitungen hierzu wurden begonnen und sollten in der 2. Jahreshälfte abgeschlossen sein.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010		2009
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.448.778,94		33.877
b) aus Betreuungstätigkeit	205.668,09		282
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>51.982,85</u>	38.706.429,88	57
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		69.513,72	543
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		502.228,17	214
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.092.702,28	5.749
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.512.120,64		19.399
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>666.445,77</u>	<u>20.178.566,41</u>	<u>489</u>
Rohergebnis		24.192.307,64	20.834
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.625.157,35		3.329
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>1.126.663,17</u>	4.751.820,52	885
davon für Altersversorgung: € 468.390,17 (Vorjahr: € 279.195,21)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.585.348,02	3.957
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.751.332,95	3.646
9. Erträge aus Beteiligungen		17.662,76	22
10. Erträge aus Gewinnabführung		688.701,85	1.103
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.745,00	2
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		140.180,36	164
13. Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0	(€ 1,00)
14. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		200.963,39	1
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>10.196.789,32</u>	<u>8.802</u>
davon an verbundene Unternehmen € 18.966,25 (Vorjahr: € 0,00)			
davon aus Abzinsung € 398.701,96 (Vorjahr: € 0,00)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 445.656,59	1.505

	2010		2009
	€	€	T€
16. Außerordentliche Erträge	7.353.426,87		0
17. Außerordentliche Aufwendungen	<u>103.014,17</u>	7.250.412,70	0
18. Steuern			
a) vom Einkommen und Ertrag	70.409,01		0
b) sonstige	<u>1.264.513,20</u>	<u>1.334.922,21</u>	<u>1.111</u>
19. Jahresüberschuss		5.469.833,90	394
20. Gewinnvortrag		592.505,09	552
21. Einstellung in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	50.000,00		0
b) in andere Ergebnismrücklagen	<u>4.950.000,00</u>	<u>5.000.000,00</u>	<u>200</u>
22. Bilanzgewinn		<u><u>1.062.338,99</u></u>	<u><u>746</u></u>

ANHANG

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals vollumfänglich verbindlich anzuwenden. Auswirkungen aus der Umstellung auf die Vorschriften des BilMoG werden nachfolgend erläutert. Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung vom 25. Mai 2009.

Zum 1. Januar 2010 wurde die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die Genossenschaft verschmolzen. Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

Durch die Verschmelzung ergaben sich zum 31. Dezember 2010 bzw. über das Jahr 2010 wesentliche Veränderungen bei folgenden Posten:

- Grundstücke mit Wohnbauten	T€ 29.776,2
- Grundstücke mit Geschäftsbauten	T€ 1.593,6
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	T€ 16.824,4
- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€ 3.701,6
- Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	T€ 1.603,9
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	T€ 958,5

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Es erfolgte eine lineare Abschreibung auf die anzunehmende Nutzungsdauer von drei bis acht Jahren.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz

Das Sachanlagevermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Der Wohnungs- und Gebäudebestand, der durch die Verschmelzung mit der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH zum 01.01.2010 aktiviert wurde, war durch ein Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu Verkehrswerten bewertet worden.

Umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden zum Teil als nachträgliche Herstellungskosten unter Einbeziehung eines Anteils der eigenen Kosten der allgemeinen Verwaltung aktiviert. Für den Abbau von Nachtspeicheröfen wurden Zuschüsse in Höhe von T€ 246,2 aus dem KfW-Programm 431 (Energieeffizient sanieren) kostenmindernd gebucht.

Die Zugänge im Bereich der Außenanlagen wurden durch einen Zuschuss im Rahmen einer Förderung der UNESCO-Welterbestätten um T€ 36 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Zuschreibungen für umfassende Dachsanierungsmaßnahmen in den Siedlungen Alt-Tempelhof und Nordufer vorgenommen.

Weitere Zugänge in Höhe von T€ 319,9 bei „Bauten auf fremden Grundstücken“ resultierten aus der von uns durchgeführten energetischen Sanierung an diesen Objekten.

Bei Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurde grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Außenanlagen wurden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgte die Abschreibung über 25 Jahre.

Auf Grundstücke ohne Bauten wurde eine außerplanmäßige Abschreibung von T€ 1.839,4 vorgenommen.

Technische Anlagen und Maschinen wurden unterschiedlich, entsprechend der Nutzungsdauer zwischen 7 und 20 Jahren, abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte eine lineare Abschreibung über 3 bis 20 Jahre. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen wurden Zuzahlungen in die Kapitalrücklagen der GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH in Höhe von T€ 600 geleistet.

Das Stammkapital an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH wurde durch den Kauf der Geschäftsanteile des verbliebenen Gesellschafters Freie Scholle eG komplett übernommen. Ab Juni war die Genossenschaft somit Alleingesellschafter. Nach Eintragung der Verschmelzung in das Handels- und Genossenschaftsregister im August wurde dieser Beteiligungswert in Höhe von T€ 5.135 im Rahmen der Verschmelzung buchhalterisch aufgelöst. Die weiteren Abgänge resultieren aus einer Kapitalreduktion bei der 1892-Westend GmbH in Höhe von T€ 2.000.

Die Löschung der GfÖ Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit gemeinnütziger und städtischer Wohnungsunternehmen in Berlin mbH i. L. wurde am 15.01.2010 in das Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg eingetragen.

Die „unfertigen Leistungen“ setzten sich aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizungskosten zusammen.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Übernommene Mietkautionen aus der Verschmelzung mit dem Nordverbund in Höhe von T€ 352,5 werden unter den flüssigen Mitteln und den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. In Höhe von T€ 1.539,3 wurden flüssige Mittel verpfändet.

Die bilanzielle Behandlung der Geldbeschaffungskosten wurde im Rahmen der Verschmelzung überarbeitet, diese Position wurde in voller Höhe (T€ 191,1) vollständig abgeschrieben.

Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäftsbauten		X
Grundstücke ohne Bauten	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Finanzanlagen	X	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	X	
Ausgleichsposten GA FA	X	
Rückstellungen für Pensionen	X	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	X	
Passiva Rechnungsabgrenzungsposten		X

Der Ansatz von aktiven latenten Steuern könnte in einer saldierten Höhe von 11,5 Mio. € erfolgen. Unser Steuerberater hat bei dieser Ermittlung einen 15-jährigen Planungszeitraum betrachtet. Wir haben das bestehende Aktivierungswahlrecht aber nicht ausgeübt, da bisher nicht geklärt wurde, ob diese Position auch zukünftig beim Ansatz des Kernkapitals durch die BaFin berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht wird.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 1.062.388,99 resultierte aus dem Jahresüberschuss (€ 5.469.833,90) und dem Gewinnvortrag (€ 592.505,09) sowie aus der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen (€ 50.000,00) und in die anderen Ergebnisrücklagen (€ 4.950.000,00). Rückstellungen in Höhe von € 22.961,91 wurden zum 01.01.2010 gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB in die ‚anderen Ergebnisrücklagen‘ eingestellt.

Im Geschäftsjahr wurde die Methode zur Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen an die geänderten Vorschriften des § 253 Abs. 1 HGB angepasst.

Statt des bislang angewandten steuerlichen Teilwertverfahrens nach § 6a EStG erfolgt die Bewertung ab 2010 nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß eines versicherungs-mathematischen Gutachtens künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Der Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Rückstellungen basiert auf folgenden Rechnungsgrundlagen:

- Gehaltstrend: 2,0 %
- Rententrend: 2,0 %
- Zinssatz am 01.01.2010: 5,25 %
- Zinssatz am 31.12.2010: 5,15 %

Der sich durch die geänderte Bewertungsmethode ergebende Unterschiedsbetrag im Zeitpunkt der Erstanwendung (01.01.2010) in Höhe von T€ 70,2 wurde im Geschäftsjahr vollständig ergebniswirksam erfasst und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den ‚außerordentlichen Aufwendungen‘ ausgewiesen. Von dem nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB bestehenden Wahlrecht, den Zuführungsbetrag auf zukünftige Perioden zu verteilen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung, soweit nicht verwendet, wurden unverändert beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 2.281,5 berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und dem von der Deutschen Bundesbank festgelegten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Durch die Abzinsung ergab sich ein Zinsaufwand von T€ 46,2.

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Versagung der Anschlussförderung in der neuen Siedlung Nordverbund (T€ 598,0), für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung (T€ 733,7) sowie für Beiträge nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) für Maßnahmen im Bereich der Arnulfstraße (T€ 168,2) und für Verpflichtungen im Rahmen eines Erbbauvertrages in der Richterstraße am Falkenberg (T€ 219,8). Weiterhin bestehen Rückstellungen für die Prozesskostenrisiken (T€ 200,0). Die Rückstellungen für Jubiläumsaufwendungen wurden bis auf T€ 4,5 aufgelöst, da die zu Grunde liegende Betriebsvereinbarung zum 31.12.2011 gekündigt wurde.

Aus der Neubewertung der Rückstellungen zum 01.01.2010 ergaben sich Aufstockungsbeträge (Versagung der Anschlussförderung und Erbbauvertragsvertrag) in Höhe von T€ 32,8 und Auflösungsbeträge (Vertragszusagen und Archivierung) in Höhe von T€ 23,0.

Die Aufstockungsbeträge wurden zu Lasten der außerordentlichen Aufwendungen den Rückstellungen zugeführt. Die Auflösungsbeträge wurden unmittelbar mit den ‚anderen Ergebnissrücklagen‘ verrechnet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeit und Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen und den Verbindlichkeiten waren keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

in der Position "Sonstige betriebliche Erträge"	2.995 T€
in der Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen"	1.579 T€

Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2010 ergaben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 2.176,4), der barwertigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen (T€ 454,6) und der Auflösung von Wertberichtigungen (T€ 363,4).

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfielen maßgeblich auf die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen des Umlaufvermögens (T€ 578,3) sowie auf den Verlust aus Abgängen des Anlagevermögens (T€ 967,5).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen (T€ 502,2) enthielten Kosten der allgemeinen Verwaltung.

Unter den Abschreibungen waren T€ 1.839,4 außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke ohne Bauten wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthielten T€ 398,7 aus der Abzinsung von Rückstellungen und T€ 19,0 Zinsen an verbundene Unternehmen.

Die außerordentlichen Erträge (T€ 7.353) entfielen zur Gänze auf den Gewinn aus der Verschmelzung der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH auf die Genossenschaft.

Die außerordentlichen Aufwendungen waren durch die erstmalige Anwendung des BilMoG per 01.01.2010 entstanden und entfielen auf die Pensionsrückstellungen (T€ 70,2) sowie die sonstigen Rückstellungen (T€ 32,8).

Die Genossenschaft hielt Anteile an folgenden verbundenen Unternehmen:

1892-Westend GmbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2010:	9.550 T€
Eigenkapital am 31.12.2010:	9.550 T€
Jahresüberschuss 2010:	- T€*
Anteil am Kapital am 31.12.2010:	100 %

GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2010:	6.526 T€
Eigenkapital am 31.12.2010:	6.526 T€
Jahresüberschuss 2010:	- T€*
Anteil am Kapital am 31.12.2010:	100 %

"Gilde" Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2010:	570 T€
Eigenkapital am 31.12.2010:	801 T€
Jahresüberschuss 2010:	49 T€
Anteil am Kapital am 31.12.2010:	100 %

1892-Seniorenwohnen GmbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2010:	50 T€
Eigenkapital am 31.12.2010:	50 T€
Jahresüberschuss 2010:	- T€*)
Anteil am Kapital am 31.12.2010:	100 %
SHB ServiceHaus - Berlin GmbH:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2010:	50 T€
Eigenkapital am 31.12.2010:	42 T€
Jahresfehlbetrag 2010:	1 T€
Anteil am Kapital am 31.12.2010:	100 %
Gründlich GmbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2010:	13 T€
Eigenkapital am 31.12.2010:	42 T€
Jahresfehlbetrag 2010:	25 T€
Anteil am Kapital am 31.12.2010:	52 %

*) Mit diesem Unternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Weiterhin besteht eine Beteiligung an der GVV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung GmbH, Berlin in Höhe von 8,3 T€, die zum Geschäftsjahresende gekündigt wurden.

Die Genossenschaft unterhält u. a. folgende Mitgliedschaften:

- Berliner Volksbank eG; 500 Geschäftsanteile - mit Nachschusspflicht - entsprechen T€26
- Deutscher Genossenschaftsverlag eG, 2 Geschäftsanteile entsprechen T€6,0
- Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, 14 Geschäftsanteile entsprechen T€2,1
- Stadtteilgenossenschaft Wedding eG T€0,6
- Ostfriesische Volksbank eG, 4 Geschäftsanteile entsprechen T€ 1,0. Im Geschäftsjahr wurde diese Mitgliedschaft gekündigt.
- Oeko Geno eG, 10 Geschäftsanteile entsprechen T€ 0,3. Im Geschäftsjahr wurde diese Mitgliedschaft gekündigt.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- GdW - Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

Verpflichtungen:

Die Genossenschaft hat im Rahmen von zwei Städtebaulichen Verträgen im Bezirk Treptow-Köpenik das Baurecht für ca. 560 Wohnungen erworben. In diesem Zusammenhang wurden auch Verpflichtungen übernommen, die neben den bereits erfolgten Grundstücksabtretungen, die Errichtung einer genossenschaftlichen Kinderbetreuungseinrichtung sowie verschiedene Infrastrukturmaßnahmen enthalten.

Das erste Baufeld mit 59 Wohnungen und der Kinderbetreuungseinrichtung wurde im Geschäftsjahr angefangen. Die Bezugsfertigkeit ist für März 2012 geplant. Der Bauantrag für das zweite Baufeld mit ca. 100 Wohnungen soll im Sommer gestellt werden.

Durch den Verkauf eines Grundstückes an das Hedwig-Krankenhaus ist ein Teil dieser Verpflichtungen auf den Käufer übertragen worden.

**Verpflichtungen
 und Haftungsver-
 hältnisse**

Haftungsverhältnisse:

Die Mitgliedschaft in der GdW – Selbsthilfeeinrichtung bedingt neben den jährlichen Zahlungen an diesen Sicherungsfonds ein Zahlungsverprechen für den Fall, dass die Sicherungseinrichtung für ein Mitglied eintreten muss. Der bisherige Rückstellungsbetrag in Höhe von T€ 312 war aufzulösen, da wir die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 0 % bewertet haben. Dieses Vorgehen erfolgte aufgrund der Empfehlung des GdW in Absprache mit unserem Prüfungsverband. Das aktuelle Zahlungsverprechen für diesen Sicherungsfonds beträgt T€ 410.

Ergänzende Angaben

	Mitglieder	Anteile
Mitglieder-/Anteilsbestand am 31.12.2009	10.942	57.014
Verschmelzungsabgang	<u>- 1</u>	<u>- 2</u>
Stand am 01.01.2010	10.941	57.012
Zugang 2010	722	3.829
Abgang 2010	517	3.098
Mitglieder-/Anteilsbestand am 31.12.2010	11.146	57.743

Ein Geschäftsanteil beträgt € 300,00. Das haftende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um € 264.148,07 auf € 18.087.667,85. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 231.409,56 auf € 17.302.529,34 erhöht.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2010 € 1.667,98.

Neben den Vorstandsmitgliedern waren in 2010 durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

**Mitarbeiter der
Genossenschaft**

	Beschäftigte
Prokuristen	1
<i>Vorjahr</i>	1
Kaufmännische Mitarbeiter	51
<i>Vorjahr</i>	47
Technische Mitarbeiter	6
<i>Vorjahr</i>	5
Hauswarte	30
<i>Vorjahr</i>	<u>30</u>
gesamt	88
<i>Vorjahr</i>	83

Außerdem wurden durchschnittlich fünf (Vorjahr: sechs) Auszubildende beschäftigt.

Reinhard W. Arf	Rechtsanwalt und Notar Aufsichtsratsvorsitzender
Detlef Kühne	Dipl.-Verwaltungswirt Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Renate Tonnes	Pensionärin Schriftführerin
Petra Mitschke	Finanzbeamtin Stellv. Schriftführerin
Andreas Baer	(ab 22. Juni 2010) Architekt
Jürgen Koch	Dipl.-Verwaltungswirt
Ralf Olschewski	Finanzbeamter
Ronald Schröder	Ingenieur für Nachrichtentechnik
Jeanette Wardelmann	Bauingenieurin

**Mitglieder des
Aufsichtsrates**

Dirk Lönnecker
Thorsten Schmitt

**Mitglieder des
Vorstandes**

Prokurist:
Volkert Asmussen

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

**Zuständiger Prü-
fungsverband**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin),
Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn.

**Zuständige Fach-
aufsicht im Bereich
der Spareinrichtung**

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 1.062.338,99 resultierte aus dem Jahresüberschuss (€ 5.469.833,90) und dem Gewinnvortrag (€ 592.505,09) sowie aus der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen (€ 50.000,00) und in die anderen Ergebnisrücklagen (€ 4.950.000,00).

**Vorschlag für die
Verwendung des
Bilanzgewinns**

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 4 % auf freiwillige Anteile auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin-Charlottenburg, den 31. März 2011

DER VORSTAND

Lönnecker

Schmitt

Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss

ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2010



	Stand 31.12.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungs- zugänge	Umbuchungs- abgänge	Zuschrei- bungen	Stand 31. Dezember 2010	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.527.804,92	36.300,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.564.105,17	1.272.824,36	116.013,98	0,00	1.388.838,34	175.266,83	254.980,56
	1.527.804,92	36.300,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.564.105,17	1.272.824,36	116.013,98	0,00	1.388.838,34	175.266,83	254.980,56
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	294.583.729,08	50.205.256,36	3.812.204,13	70.393,48	0,00	643.426,28	341.690.601,07	92.336.774,46	4.228.806,43	614.722,79	95.950.858,10	245.739.742,97	202.246.954,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.609.146,12	1.964.492,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.573.638,12	814.376,02	100.363,56	0,00	914.739,58	2.658.898,54	794.770,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.772.312,65	3.162,00	2.077.332,30	0,00	0,00	0,00	27.698.142,35	11.148,62	1.840.567,28	0,00	1.851.715,90	25.846.426,45	29.761.164,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.171.025,03	255.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.426.025,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2.426.025,03	2.171.025,03
Bauten auf fremden Grundstücken	4.995.758,55	319.875,51	0,00	0,00	0,00	0,00	5.315.634,06	145.558,63	174.676,11	0,00	320.234,74	4.995.399,32	4.850.199,92
Technische Anlagen und Maschinen	1.762.136,16	12.931,65	2.231,44	0,00	0,00	0,00	1.772.836,37	1.730.367,11	7.295,52	2.231,44	1.735.431,19	37.405,18	31.769,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.135.711,44	144.149,44	79.768,99	0,00	0,00	0,00	2.200.091,89	1.741.389,72	117.625,14	74.103,10	1.784.911,76	415.180,13	394.321,72
Anlagen im Bau	0,00	2.244.457,92	0,00	972.182,39	0,00	0,00	3.216.640,31	0,00	0,00	0,00	0,00	3.216.640,31	0,00
Bauvorbereitungskosten	6.094.908,55	525.327,82	0,00	0,00	1.042.575,87	0,00	5.577.660,50	21.699,02	0,00	0,00	21.699,02	5.555.961,48	6.073.209,53
Geleistete Anzahlungen	234.601,14	0,00	104.150,25	0,00	0,00	0,00	130.450,89	0,00	0,00	0,00	0,00	130.450,89	234.601,14
	343.359.328,72	55.674.652,70	6.075.687,11	1.042.575,87	1.042.575,87	643.426,28	393.601.720,59	96.801.313,58	6.469.334,04	691.057,33	102.579.590,29	291.022.130,30	246.558.015,14
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.283.748,13	3.911.210,80	9.435.458,94	0,00	0,00	0,00	16.759.499,99	0,00	0,00	0,00	0,00	16.759.499,99	22.283.748,13
Beteiligungen	7.800,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.300,00	7.800,00
Andere Finanzanlagen	35.611,30	550,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.161,30	174,20	0,00	0,00	174,20	35.987,10	35.437,10
	22.327.159,43	3.912.260,80	9.435.458,94	0,00	0,00	0,00	16.803.961,29	174,20	0,00	0,00	174,20	16.803.787,09	22.326.985,23
Anlagevermögen insgesamt	367.214.293,07	59.623.213,75	15.511.146,05	1.042.575,87	1.042.575,87	643.426,28	411.969.787,05	98.074.312,14	6.585.348,02	691.057,33	103.968.602,83	308.001.184,22	269.139.980,93

Forderungsspiegel

	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr		(Vorjahr T€)
	T€		T€		
Forderungen					
- aus Vermietung	649		0		(938)
- aus dem Verkauf von Grundstücken	1.406		0		(48)
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	7		0		(7)
- gegen verbundene Unternehmen	282		0		(974)
Sonstige Vermögensgegenstände	410		0		(679)

Verbindlichkeitsspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			grund- pfand- rechtlich gesichert bzw. ¹⁾
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	137.213	6.978	28.317	101.918	137.213
<i>Vorjahr</i>	122.130	5.828	22.861	93.441	122.130
Verbindlichkeiten gegenüber anderen					
Kreditgebern	9.890	516	1.065	8.309	9.572
<i>Vorjahr</i>	9.290	219	954	8.117	9.229
Spareinlagen ²⁾	121.639	121.639	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	106.531	106.531	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	11.219	11.219	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	9.147	9.147	-	-	-
Verbindlichkeiten aus					
Vermietung	1.198	607	270	321	-
<i>Vorjahr</i>	519	174	160	185	-
Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und					
Leistungen	3.320	3.255	65	-	-
<i>Vorjahr</i>	2.323	2.159	164	-	-
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen					
Unternehmen	91	91	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	84	84	-	-	-
Sonstige					
Verbindlichkeiten	1.816	1.816	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	662	662	-	-	-
Gesamtbetrag	286.386	146.121	29.717	110.548	146.785
<i>Vorjahr</i>	250.686	124.804	24.139	101.743	131.359
	=====	=====	=====	=====	=====

¹⁾ durch die Abtretung von Mietforderungen

			(Vorjahr T€)
²⁾ Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in:			
a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung	T€	12.915	(10.498)
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	T€	85.390	(76.394)
c) Mietkautionen	T€	11.021	(11.188)
	T€	109.326	(98.080)
d) Sparbriefe	T€	12.313	(8.451)
	T€	121.639	(106.531)
	===	=====	=====