

Geschäftsbericht

2009

der

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin



	Seite
INHALT	2
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht	8
I. Darstellung der Lage	8
Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung	8
Entwicklung der Nutzungsgebühren und anderer Umsätze	8
Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung	8
Instandhaltung und Instandsetzung/ Modernisierung	9
Neubau	10
Stadterneuerung	10
Objektbestand	11
Beteiligungen	11
Spareinrichtung	13
Mitglieder- und Anteilsbestand	14
Genossenschaftliche Demokratie	15
Personal- und Sozialbereich	17
II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	18
III. Nachtragsbericht	26
IV. Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	27
Risikobericht	27
Prognosebericht	29

	Seite
Bilanz per 31.12.2009	31
Aktiva	31
Passiva	31
Gewinn- und Verlustrechnung 2009	32
Anhang	34
Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss	40
Anlagenspiegel	40
Forderungsspiegel	41
Verbindlichkeitsspiegel	41

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte des Vorstandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2009 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, eine wesentliche Einzelmaßnahme mit den daraus resultierenden bilanzrechtlichen Konsequenzen sowie Vorstandsangelegenheiten ausführlich geprüft und beraten worden.

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 und mittel- sowie langfristige strategische Ausrichtung aller Tochtergesellschaften des Unternehmensverbundes „1892“ berichtet.

Hierzu tagte der Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 31. März 2009, 5. Mai 2009, 2. Juni 2009, 25. September 2009 sowie am 10. November 2009. Daneben gab es separate Sitzungen nur des Aufsichtsrates sowie zahlreiche weitere Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte den Finanzausschuss einschl. Tochterunternehmen, den Ausschuss für das Genossenschaftswesen, sowie den Präsidialausschuss gebildet. Reaktiviert wurde der Bauausschuss.

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 ein reger Austausch an Informationen stattfindet. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage ihrer jeweiligen Geschäftsordnungen als jeweils gleich geordnete Kollegialorgane vertrauensvoll zusammengearbeitet. Die gesetzlichen Grundlagen hierfür wurden immer beachtet. Dabei spielte die Informationsordnung der Genossenschaft aus dem Jahre 2006 eine bedeutsame Rolle.

Wie schon in den Vorjahren zum jeweiligen Geschäftsabschluss berichtet worden ist, bestehen die größten Risiken der Wohnungswirtschaft in Berlin durch die veränderte Situation im Kredit- und Bankenwesen. Die Situation verschärfte sich im Jahre 2009 durch die Krise an den Finanzmärkten. Für Unternehmen war es im vergangenen Jahr bisweilen schwierig, überhaupt in Kreditverhandlungen mit Banken eintreten zu können. Die Strukturen des Finanzmarktes, insbesondere auf der Basis der geltenden Bankenrichtlinie „Basel II“ und die vorgesehene Einführung von „Basel III“ lassen wenig Gutes für die Zukunft erwarten. Der Vorstand der Genossenschaft hat darauf angemessen reagiert. Es wurden weiterhin Verbindlichkeiten getilgt. Das positive Gesamtgeschäftsergebnis der Genossenschaft für den Jahresabschluss 2009 basierte nicht nur auf einem erfreulichen Rückgang der Leerstandsquote um 10%, sondern insbesondere und auch durch den weiteren sehr günstigen Verlauf der Einzahlungen in die Spareinrichtung. Hierdurch konnten erhebliche wertsteigernde Maßnahmen notiert werden.

Die Genossenschaft schreibt den für die weitere Konsolidierung des Unternehmens entwickelten mehrjährigen Wirtschaftsplan konsequent fort. Dieser wird den sich ergebenden Anforderungen angepasst und entsprechend überarbeitet. Nach wie vor ist die Rückführung bzw. Umfinanzierung von Bankverbindlichkeiten Hauptziel der Arbeit der Genossenschaft; dasselbe gilt für die weitere und künftige Stärkung des Eigenkapitals.

Die im letzten Bericht angesprochene höchstrichterliche Rechtsprechung des BGH („unwirksame Schönheitsreparaturklauseln“) konnte in der Weise erfolgreich umgesetzt werden, als dass hier mit den Wohnungsnutzern neue Vereinbarungen abgeschlossen werden konnten, die das Risikopotential der Genossenschaft minimieren. Vor allem konnten dadurch dann auch nicht unerhebliche Risiko-Rückstellungen aufgelöst werden.

Dies gestattete der Genossenschaft, eine ausreichende Vorsorge für Baumaßnahmen zu bilden und einen positiven Jahresabschluss vorzulegen. Die Ergebnisse des Geschäftsberichtes sprechen für sich. Es kann daher auch im Jahre 2010 bezogen auf die Geschäftsergebnisse des Jahres 2009 eine Ausschüttung einer Dividende auf die freiwillig eingezahlten Anteile beschlossen werden, was der Aufsichtsrat der ordentlichen Vertreterversammlung sehr gerne berichtet und mit dem Vorstand gemeinsam zur Beschlussfassung vorschlägt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2009 in eigenen Sitzungen mit verschiedenen Sachfragen separat beschäftigt. Dazu gehörte die Auseinandersetzung mit dem früheren Vorstand Herrn Paul und das von ihm gegen die Genossenschaft angestrebte Klageverfahren vor dem Landgericht Berlin wegen Bemessung seiner Altersbezüge. Es war erfreulich feststellen zu können, dass das Landgericht Berlin im Wesentlichen die Rechtsauffassung der Genossenschaft bejaht hat und somit nur Altersbezüge zu gewähren sind, die in einer direkten Abhängigkeit zur Zeitdauer der Ausübung des Vorstandsamtes stehen. Deswegen und zusätzlich wegen des Ausscheidens des Vorstandes Herrn Hermann aus dem aktiven Dienst der Genossenschaft war eine Anpassung der Struktur der Vorstandsverträge an die geltende Rechtslage erforderlich geworden, die nach eingehender Erörterung am 24. November 2009 einvernehmlich im Aufsichtsrat verabschiedet werden konnte.

Der Übergang der Vorstandstätigkeiten auf Herrn Thorsten Schmitt am 30. Juni 2009/1. Juli 2009 verlief reibungslos. Bekanntlich schied Herr Jürgen Hermann mit dem 30. Juni 2009 endgültig aus dem Vorstand dieser Genossenschaft aus und Herr Schmitt ersetzt ihn in dieser Position.

Es wurde einvernehmlich beschlossen, die Geschäftsordnung des Vorstandes im Wesentlichen so zu belassen, wie sie schon in der Vergangenheit ausgestaltet war. Hervorzuheben ist hierbei die Zuordnung der kaufmännischen Aufgaben in den Kernbereichen an beide Vorstandsmitglieder und damit die Wahrung der kollegialen Doppelvertretung der Genossenschaft nach den §§ 24, 25 GenG.

Der Aufsichtsrat selbst hatte sich dann auch intern mit den Auswirkungen der Tätigkeiten der Initiative „Genossenschaft von unten“ auseinanderzusetzen. Dies geschah auf mehreren Sitzungen des Aufsichtsrates, auf der ordentlichen Vertreterversammlung im Jahr 2009 und noch einmal auf der außerordentlichen Vertreterversammlung am 14. Oktober 2009. Wie schon anlässlich der ordentlichen Vertreterversammlungen durch Vorstand und Aufsichtsrat bekannt gemacht worden war, handelt es sich bei dieser Initiative um eine solche mit Feindbild. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat hielten eine Mitgliedschaft und ein aktives Unterstützen dieser Initiative durch ein Mitglied des Aufsichtsrates für genossenschaftsfeindlich, da damit

die unbedingt zu wahrende Loyalität eines jeden Aufsichtsrates und die unbedingt zu wahrende Geheimhaltungspflicht über Geschäftsinteressen und Geschäftslagen durchbrochen war. Im Rahmen der diesbezüglichen kontroversen Erörterungen mit dem betroffenen Mitglied des Aufsichtsrates erklärte dieser dann seinen Rücktritt aus dem Aufsichtsrat am 14. August 2009. Die damit entstandene Vakanz im Aufsichtsrat konnte allerdings nicht schnell besetzt werden, da seit dem 1. August 2009 neue gesetzliche Bestimmungen für die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern einer Genossenschaft mit Spareinrichtung zwingend beachtlich sind. Das „Gesetz zur Stärkung der Finanzmarkt- und der Versicherungsaufsicht“ änderte die §§ 24 Abs. 1 Nr. 15, 36 Abs. 3 KWG, so dass die materiellen Rechtsanforderungen nunmehr in einer Richtlinie der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) niedergelegt wurden. Diese Richtlinie ist allerdings erst im Jahre 2010 zur Verfügung gestellt worden. Der Aufsichtsrat hatte in der außerordentlichen Vertreterversammlung vom 14. Oktober 2009 hierüber ausführlich Bericht erstattet; wir sind seinerzeit mit ausdrücklicher Zustimmung der außerordentlichen Vertreterversammlung übereingekommen, die aufgrund der Vakanz erforderliche Nachwahl auf die ordentliche Vertreterversammlung 2010 zu verschieben, um eben die neuen gesetzlichen Anforderungen erfüllen zu können. Das wäre in der Kürze der Zeit vom 14. August 2009 bis zum 14. Oktober 2009 aus den vorgenannten Rechtsgründen unmöglich gewesen. Da die Legislaturperiode des betroffenen Aufsichtsratsmitgliedes ohnehin mit dem Ende der ordentlichen Vertreterversammlung 2010 geendet hätte, kann nun im Rahmen der üblichen Wahlen diese Vakanz beseitigt und das Amt neu besetzt werden.

Der Aufsichtsrat und der Präsidialausschuss des Aufsichtsrates haben in den vergangenen Monaten zu dem Thema „Richtlinie der BaFin“ verschiedene Beratungen und Sitzungen abgehalten, so dass nunmehr qualifizierte Kandidaten für die Wahlen zum AR vorhanden sein werden, wenn sie sich der ordentlichen Vertreterversammlung vorstellen. Die Begleitung dieser neuen Herausforderung konnte ausschließlich durch den Aufsichtsrat selbst gesteuert werden.

Der Aufsichtsrat führte wegen der Problematik der Einführung der neuen gesetzlichen Bestimmungen und den neuen Anforderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates in der Zeit vom 25. bis 27. September 2009 eine Klausurtagung durch. Hier sind vor allem die strategischen Ausrichtungen der Genossenschaft für die nächsten fünf Jahre gemeinsam zwischen Vorstand und Aufsichtsrat beraten worden.

Gegenstand war dabei auch die Vorbereitung und der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages der Genossenschaft mit der Firma „Nordverbund“ (Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH) sowie die energetische Sanierung der Siedlungen Schillerpark und Tempelhof mit denjenigen Wirtschaftseinheiten, bei denen sogenannte Nachtstromspeicherheizungen eingebaut und die bis zum Jahr 2019 mit zugelassenen Heizmöglichkeiten ersatzweise auszustatten sind.

Auch die künftige Wiederaufnahme der baulichen Tätigkeit der Genossenschaft in Altglienicke wurde beraten.

Die weiteren Entwicklungen hinsichtlich der Firma „Nordverbund“ führten dazu, dass der Vorstand über die Vereinbarung eines Ergebnisabführungsvertrages hinaus die Möglichkeit der Prüfung einer Fusion mit der Genossenschaft vorbereitete. Die dazu eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen belegen eine wesentliche Stärkung der Genossenschaft bei Durchführung der Verschmelzung mit der Firma „Nordverbund“ und auch und insbesondere die Erhöhung des Eigenkapitals dadurch. Daher kann für den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009 ausgeführt werden, dass

die Verschmelzung beider Unternehmen durch den Aufsichtsrat insgesamt uneingeschränkt befürwortet wurde.

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 2009 wurde im Finanzausschuss und auch vor dem Kollegialorgan des Aufsichtsrates am 4. Mai 2010 mit dem Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes nach § 53 GenG ausführlich behandelt und besprochen. Der geprüfte und testierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 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 2009 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 2009 sowie zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie zum Prüfungsbericht 2009 nebst Anhang voll und ganz befürworten. Der danach ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 746.310,77 EUR und der Jahresüberschuss 394.494,84 EUR; davon soll eine Dividende von 4 % auf freiwillige Anteile ausgeschüttet werden. Der restliche Überschuss soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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.

Der Aufsichtsrat dankt hiermit noch einmal dem früheren Vorstand Herrn Jürgen Hermann für seine geleisteten Tätigkeiten, die er als Vorstand der Stiftung Weltkulturerbe fortsetzt. Ein besonderer Dank gilt außerdem dem früheren Mitglied des Aufsichtsrates Ernst Klubach, der dem Aufsichtsrat seit 1985 ununterbrochen angehörte und als beratendes Mitglied noch bis zur ordentlichen Vertreterversammlung 2010 zur Verfügung steht. Dann wird er endgültig ausscheiden. Möge beiden vorgenannten eine stabile und lang anhaltende Gesundheit erhalten bleiben, um die vielfältigen Interessen weiter verfolgen zu können.

Berlin-Charlottenburg, 1. Juni 2010

DER AUFSICHTSRAT

Reinhard W. A r f
Aufsichtsratsvorsitzender

L A G E B E R I C H T

I. Darstellung der Lage

Die konjunkturellen Perspektiven für die **deutsche Wirtschaft** haben sich in den vergangenen Monaten spürbar aufgehellt. Unterstützt durch umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen hat in 2009 ein Erholungsprozess eingesetzt, der in den nächsten beiden Jahren anhalten dürfte.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird sich einer Prognose der Bundesbank folgend nach einem Rückgang um 4,9 % in 2009 im Jahr 2010 um 1,6 % und im Jahr 2011 um 1,2 % erhöhen.

Weiterhin wird ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen von 3,4 Mio. in 2009 über 3,8 Mio. in 2010 auf 4,2 Mio. im Jahr 2011 prognostiziert.

Die befürchteten Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Finanzierungsmöglichkeiten unserer Branche sind glücklicherweise nicht in dem erwarteten Maße so eingetreten. Die uns finanzierenden Kreditinstitute haben unsere Stärken, insbesondere den sicheren monatlichen Zahlungsfluss, wieder schätzen gelernt.

Wir sind also nur mittelbar von den Finanzierungsproblemen anderer Branchen und der weiterhin steigenden Arbeitslosigkeit betroffen.

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in **Berlin** im Allgemeinen haben weiterhin mit relativ niedrigen Mieten, Leerstand, hoher Mieterfluktuation sowie mangelnder Zahlungsmoral der Mieter zu kämpfen. Zusätzlich belasten die Steuergesetzgebung sowie einige höchstrichterliche Entscheidungen die Ergebnisentwicklung der Wohnungsunternehmen.

Für die **Wohnungsbaugenossenschaften Berlin** hingegen, die sich vor zehn Jahren unter dieser Marke zusammengeschlossen haben, war auch das abgelaufene Jahr wieder sehr erfolgreich. Der jährlich durchgeführte Wohntag, dieses Jahr als dezentrale Veranstaltung an acht Standorten, hat sich als feste Institution etabliert.

Die jährliche Umfrage des Meinungsforschungsinstituts forsa hat die guten Ergebnisse der letzten Jahre wieder bestätigt, 81 % der Berliner Bevölkerung kennt das genossenschaftliche Wohnen in unserer Stadt. Das sind rund 2.750.000 Menschen.

Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren für Wohnungen stiegen stärker als im Wirtschaftsplan angenommen. Der Anstieg um 2,2 % auf 23,0 Mio. € (22,6 Mio. €) ergab sich durch Anpassungen nach Förderabbau, Erhöhungen im Rahmen der Wohnwertmiete und durch Neuvermietungen. Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung sind entsprechend der Zahlungspläne von 1,3 Mio. € auf 1,2 Mio. € gesunken.

Unsere langfristige Vermietungspolitik setzt auf neue Mitglieder und Förderer unserer Genossenschaft, die unser generationenübergreifendes Modell mit unterstützen. Die sorgfältige Prüfung bei der Neuvermietung bewirkt nicht nur eine Reduktion unserer Mietausfälle, sondern stärkt gleichzeitig unsere genossenschaftliche Gemeinschaft. Auch deswegen konnten wir unseren Leerstand weiter senken, im letzten Jahr waren es 10%.

Die durch die energetische Sanierung begründeten Mieterhöhungen im letzten Jahr und in der Zukunft sind weit geringer als mietrechtlich zulässig. Wir wollen als Genossenschaft unsere Mitglieder auf den „Sanierungsstrecken“ nicht verlieren, sondern setzen auf eine hohe Bewohnerbindung mit bezahlbaren Mieten. Das unterscheidet uns von vielen anderen Vermietern und macht uns als Genossenschaft aus.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Branchenentwicklung

Entwicklung der Nutzungsgebühren

Vermietungspolitik, Mieten- und Leerstandsentwicklung

Der Betriebskostenanstieg durch öffentliche Abgaben, Gebühren und Steuern sowie insbesondere steigende Energiepreise schwächt unsere Mitglieder und damit unsere Genossenschaft. Wir werden daher unsere Einsparbemühungen permanent fortsetzen und Maßnahmen zur Energieeinsparung, soweit wirtschaftlich vertretbar, auch über die gesetzlichen Vorschriften hinaus fortführen.

Die energetische Sanierung unseres Bestandes nach den EnEV-Standards haben wir im letzten Jahr begonnen und werden sie in den nächsten Jahren konsequent weiterführen. In Charlottenburg sind 250 Wohnungen energetisch auf den neuesten Standard gebracht und die Nachtstromspeicheröfen gegen Fernwärmeheizung ausgetauscht worden.

Für alle weiteren Maßnahmen bis 2013 haben wir, soweit wie möglich, die entsprechende KfW-Förderung beantragt. Voraussichtlich werden 80 % der in 2010 anstehenden Vorhaben über die KfW mit Zinssätzen von ca. 1,5 % finanziert.

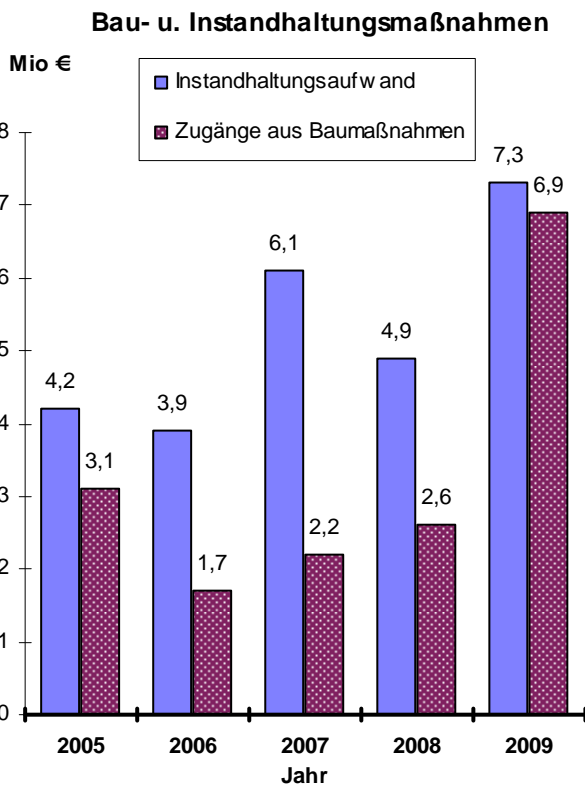
Nachdem die Investitionen in 2009 ca. 5 Mio. € betragen, planen wir für das laufende Jahr mehr als 14 Mio. €. In den folgenden Jahren sind weitere 24 Mio. € geplant.

Die große Nachfrage unserer Mitglieder nach modernen Badausstattungen hat die Kapazitäten unserer Bauabteilung neben den Großmaßnahmen wieder stark beansprucht. Es wurden neben 1 (Vorjahr 3) Wohnungszusammenlegung 94 (Vorjahr 112) Badmodernisierungen durchgeführt. Zusätzlich wurden 69 Bäder im Zuge der energetischen Sanierung in Charlottenburg modernisiert.

Das Instandhaltungsprogramm ist aufgrund der energetischen Sanierungen deutlich ausgeweitet worden. Nach T€4.061,8 in 2008 haben wir insgesamt T€10.810,8 investiert. Bezogen auf den m² Wohn-/Nutzfläche waren dies €27,07 (€10,18). Zusätzlich wurden durch die Verwalter Maßnahmen in Höhe von T€3.380,9 (T€3.420,6) im Klein-Instandhaltungsbereich veranlasst.

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

Instandhaltung und Instandsetzung/ Modernisierung



Neubau

Nach dem Vergleich vor dem Verwaltungsgericht mit dem Bezirk Treptow-Köpenick im Sommer letzten Jahres zu den beiden Städtebaulichen Verträgen 37a und 37b haben wir neben der Reduktion unserer finanziellen Verpflichtungen die gebotene Planungssicherheit gewonnen.

Wir wollen daher unser Baurecht aus den zwei Städtebaulichen Verträgen schnell in konkrete Maßnahmen umsetzen. Unsere Genossenschaft wird daher in einem ersten Schritt in den Jahren 2010 und 2011 rund 60 Wohnungen neu errichten.

Der BBI in Schönefeld nimmt konkrete Formen an, der Baufortschritt ist nicht mehr zu übersehen. Daher ist bereits jetzt eine rege Nachfrage im Bezirk Treptow-Köpenick zu verzeichnen, unser Bauvorhaben kommt offenbar zur rechten Zeit.

Überdies wird unsere Tochtergesellschaft GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH in 2010 den Bau von zwei Einfamilienhäusern realisieren, um die Nachfrage nach dieser Wohnform für die Fortentwicklung unserer Bauvorhaben zu testen.

Stadterneuerung

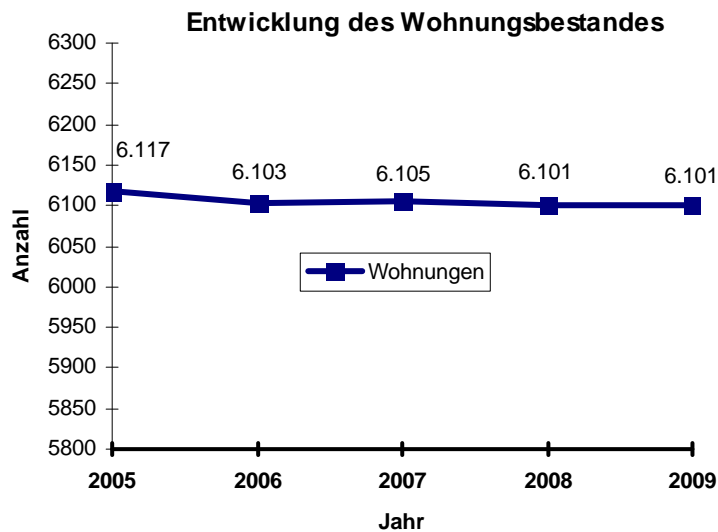
Im Sommer 2009 wurde die Sanierungsabrechnung fast 20 Jahre nach unseren letzten Aktivitäten zum Abschluss gebracht. Nachdem die Gesamtertragsberechnungen im Sanierungsgebiet Wedding, Bereich Schulstraße, von der IBB geprüft wurden und auch die vorläufige Sanierungsschlussabrechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorlag, war die Basis geschaffen, auf der in mehreren Gesprächen mit der Senatsverwaltung in diesem Jahr die Sanierung mit einem für beide Seiten zufrieden stellenden

Ergebnis abgeschlossen werden konnte. Bilanziell betrachtet konnten wir einen Ertrag von T€ 148 für uns verbuchen.

Auch die parallelen Verhandlungen der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH mit der Senatsverwaltung über die Sanierungsabrechnung konnten in 2009 zu einem einvernehmlichen Abschluss gebracht werden.

Objektbestand

Unser bewirtschafteter Bestand an Wohnungen hat sich nicht verändert. Es wurde lediglich eine Wohnungszusammenlegung sowie eine Wohnungstrennung durchgeführt. Wir bewirtschafteten zum Bilanzstichtag 3.054 Altbau- und 3.047 Neubauwohnungen.



Beteiligungen

Unsere Beteiligungsgesellschaften haben sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv entwickelt; die Konsolidierungsbemühungen der letzten Jahre zeigen deutliche Erfolge. Neben den Bestandsgesellschaften sind auch nach wie vor die kaufmännischen Dienstleistungen, der Conciergeservice und die Handwerkerleistungen sowie auch die relativ 'jungen' Reinigungsarbeiten erfolgreich.

Die „Gilde“ Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH hat neben dem bisherigen Aufgabenspektrum auch einen Malerbetrieb etabliert. Diese Mitarbeiter sind als Unterstützung der Verwalterbüros tätig.

Das Aufgabenspektrum der „Gilde“ für Dienstleistungen Dritter hat sich ebenfalls gefestigt. Neben den Personaldienstleistungen für andere Genossenschaften und den Conciergebüros wurde der Geschäftsbesorgungsvertrag für die bundesweite Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. verlängert. Neben den 21 Genossenschaften der Berliner Imagekampagne ist die Gilde Heimbau damit Dienstleister für rund 380 Genossenschaften bundesweit.

Die „GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH“ hat nach der Neuausrichtung als Besitzgesellschaft für Gewerbeflächen, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen die gesetzten Ziele erfüllt. Im Geschäftsjahr sind zwei Reihenhäuser an Mitglieder verkauft worden. Für 2010

ist geplant, auf einem kleineren Grundstück am Falkenberg zwei Einfamilienhäuser zur Vermietung zu errichten.

Weiterhin soll von der „GA FA“ das Baurecht aus den Städtebaulichen Verträgen am Falkenberg fortentwickelt werden, sodass ab 2010 die Neubaumaßnahmen unserer Genossenschaft weiter begleitet werden können.

Die GA FA erzielte im Geschäftsjahr 2009 erneut einen Jahresüberschuss. Zusammen mit den Jahresüberschüssen der Vorjahre kann in diesem Geschäftsjahr der Verlustvortrag ausgeglichen und erstmal seit dem Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages ein Gewinn an die 1892 abgeführt werden. Die positiven Geschäftsergebnisse und die prognostizierte Entwicklung der GA FA waren der Grund für die Zuschreibung (T€ 176) zum ursprünglichen Beteiligungswert.

Die „**1892-Westend GmbH**“ hat die Neubauten in Charlottenburg umfänglich nach den aktuellen Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) saniert.

Die „**1892-Seniorenwohnen GmbH**“ hat ihre operative Tätigkeit noch nicht aufgenommen. Wir führen derzeit Gespräche mit den Johannitern, ob wir eine Kooperation eingehen, um gemeinsam, insbesondere für unsere älteren Mitglieder, attraktive Angebote unterbreiten zu können.

Im Mai letzten Jahres haben wir mit einer Erhöhung des Stammkapitals um T€ 900 bei der „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ (**Nordverbund**) unsere Beteiligung von 56 % auf 76,4 % erhöht. Im Sommer 2009 konnte dann der Nordverbund parallel zur 1892 mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Sanierungsabrechnung zum Abschluss bringen und die Entlassung aus der Sanierungsträgerschaft erreichen. Die Bilanz der Nordverbund reduzierte sich dadurch um die Stadterneuerungsposten und –mittel von rund 34 Mio. € auf 25 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 14 % und hat sich nahezu verdoppelt. Wir sehen die Zukunft des Nordverbundes angesichts dessen und der damit verbundenen Planungssicherheit deutlich optimistischer als noch vor einem Jahr.

Im Zusammenhang mit dem im Oktober beschlossenen Ergebnisabführungsvertrag erwarben wir von der Genossenschaft 'Reinickes Hof' ihre Geschäftsanteile in Höhe von 11,8 % zu einem in 2007 gutachterlich ermittelten Wert. Die Genossenschaft 'Freie Scholle' behielt ihre Geschäftsanteile und erhält eine Garantiedividende von € 22.900 p. a..

Nach der Beendigung der Sanierungstätigkeit konnte aufgrund der hälftigen Rückzahlung eines Förderdarlehens und durch die Neugestaltung der Geschäftsbesorgungsverträge mit der IMQ Nordverbund Berlin GmbH die Gewinnzone erreicht werden. Somit kann bereits im ersten Jahr des neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages ein deutlicher Ertrag verzeichnet werden.

Weiterhin konnte die in 2007 in unserer Bilanz vorgenommene Abschreibung auf diesen Beteiligungswert wegen der zu erwartenden positiven Geschäftsergebnisse zurück genommen werden.

Die „**Gründlich GmbH**“ hatte im Frühjahr 2008 den Geschäftsbetrieb aufgenommen und sollte sukzessive weitere Teile der bisher fremd vergebenen Reinigungs- und Gartenpflegeaufträge übernehmen. Das erste volle Geschäftsjahr brachte noch nicht den gewünschten Erfolg, sodass wir im nächsten Jahr entscheiden wollen, ob wir die Kooperation fortsetzen werden.

Spareinrichtung

Mittlerweile haben sich bundesweit 46 Genossenschaften mit Spareinrichtung etabliert. Die Einlagen insgesamt stiegen in 2009 deutlich um 15 % von 1.597,9 Mio. € auf 1.841,7 Mio. €.

Diese Entwicklung ist aufgrund des verlässlichen und nachhaltigen Geschäftsmodells sowie der realen Sicherheiten der Anlagen so positiv verlaufen. In der Wahrnehmung unserer Mitglieder sind wir genauso sicher und verlässlich wie die Volks- und Raiffeisenbanken und die Sparkassen, die in 2009 ebenfalls große Zuwächse zu verzeichnen hatten.

Vielleicht ist aber auch in Deutschland eine parallele Entwicklung wie in den USA zu verzeichnen: Move your money. Bisher lösten bereits mehrere hunderttausend Amerikaner ihre Geschäftsbeziehungen zu den Großbanken, die mit ihrem sogenannten Investmentbanking die derzeitige Krise mit verursacht haben, und wechselten zu kleineren, nicht spekulierenden Instituten. Hierzu würden in Deutschland neben den Volks- und Raiffeisenbanken und den Sparkassen auch die genossenschaftlichen Spareinrichtungen zählen.

Die 1892 konnte im abgelaufenen Jahr einen besonderen Erfolg verzeichnen. Wir haben zum ersten Mal die **100-Millionen-Marke** überschritten. Nachdem wir in 2001/2002 durch die Umstellung auf den EURO die 100 Millionen DM nur knapp verfehlt hatten, hat es in der Weltspartwoche in 2009 geklappt.

Per 31.12.2009 wurde in unserer Spareinrichtung ein Sparvolumen von 106,5 (89,2) Mio. € geführt; dies entspricht einer Steigerung von 19,4 %. Die oben genannten Gründe und die nach wie vor guten Angebote sind für unsere Mitglieder und auch für viele neue Sparer sehr attraktiv. Auch die Berichterstattung in 'Finanztest' von Stiftung Warentest bringt uns neue Interessenten.

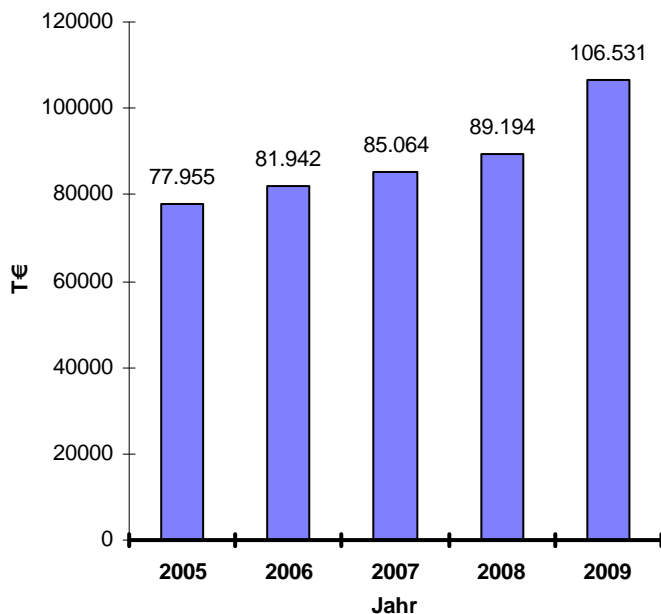
Aber auch für unseren jüngeren Sparer haben wir nach wie vor Besonderes zu bieten: Lernen lohnt sich! Für jede eins auf dem Zeugnis gibt es 5 EURO und für jeden zweier noch 1 EURO auf ihr Jugend-Sparkonto. Über 100 Schülerinnen und Schüler nutzen bereits dieses Angebot, ein Anstieg von rund 20 %.

Die Sicherheit unserer Spareinlagen wird in der heutigen Zeit nicht mehr bezweifelt, unsere hohen Grundstücks- und Vermögenswerte und unser Geschäftsmodell sprechen Bände. Wir investieren in unsere Häuser und Wohnungen und nicht in Wertpapiere! Weiterhin sind die Einlagen durch unsere Mitgliedschaft im Sicherungsfond der Spareinrichtungen abgesichert. Der Anteil der von den Genossenschaftsmitgliedern erbrachten Finanzierungsmittel hat sich auf 36,0 % (32,1 %) der Bilanzsumme erhöht.

Wir sind nach wie vor stolz darauf, dass wir keine Konditionen für "Schnäppchenjäger" anbieten; sondern auf Nachhaltigkeit und langfristige Bindungen setzen. Deshalb ist es uns gelungen, unseren Kunden- und Einlagenbestand in diesem Umfang zu erweitern. Auch eine befreundete Genossenschaft aus Bernau hat mittlerweile einen Sparbrief zu den Konditionen eines 'normalen' Mitglieds gezeichnet, ein weiterer Beweis für unsere Solidität.

Ursprünglich hatten wir uns vorgestellt, zu unserem 125. Geburtstag ein Sparvolumen von 125 Mio. € zu erzielen. Die aktuelle Entwicklung stimmt uns aber optimistisch, dass wir diesen Stand bereits in 2012, also zum 120jährigen Bestehen erreichen werden. Der Anstieg der letzten fünf Jahre wird sich insofern zum Wohle unserer Mitglieder und ihrer Genossenschaft fortsetzen.

Spareinlagen



Die nachfolgende **Abbildung 3** zeigt die Entwicklung der Spareinlagen der letzten fünf Jahre.

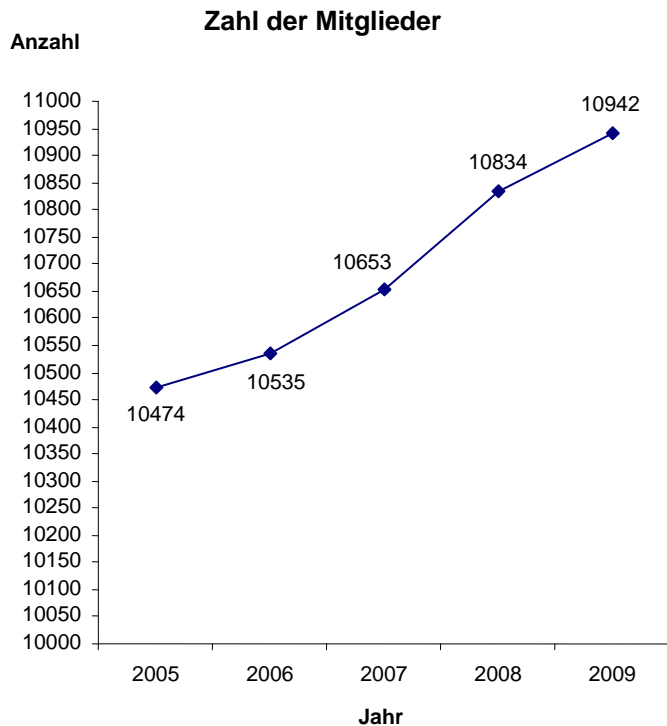
Mitglieder- und Anteilsbestand

Die Mitglieder- und Anteilsbewegungen stellten sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am 01.01.2009	10.834	56.599
Zugang 2009	603	3.379
Abgang 2009	495	2.964
Bestand am 31.12.2009	10.942	57.014

Ein Geschäftsanteil beträgt € 300,00. Das haftende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um € 109.977,72 auf € 17.823.519,78.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2009 € 1.934,01.



Das fünfte Jahr infolge können wir einen Anstieg der Mitgliederzahlen verzeichnen. Darauf sind wir stolz, und dafür gibt es gute Gründe: Vier Verwaltungssprechtage in der Woche, ein 24 Stunden Servicetelefon, 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 ihren Zinsvorteilen und 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.

Genossenschaftliche Demokratie

Die Vertreterversammlung trat im Jahr 2009 zweimal unter Leitung des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Reinhard W. Arf, zusammen.

Die jährliche ordentliche Vertreterversammlung fand am 23.06.2009 statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende erstattete den Bericht des Aufsichtsrates in der bewährten Weise. Er machte insbesondere deutlich, dass die „1892“ trotz der tiefen Rezession in der Weltwirtschaft auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken kann. Im anschließenden Lagebericht des Vorstands schloss sich das Vorstandsmitglied Herr Lönnecker der Einschätzung des Aufsichtsrates an. Einen Schwerpunkt seiner Ausführungen bildeten die Forderungen der Initiative „Genossenschaft von unten“. Herr Lönnecker stellte klar, dass der Vorstand Eigeninitiative und ehrenamtliches Engagement unterstützt, die Forderungen der Initiative aber in weiten Teilen den Interessen der „1892“ widersprechen. Exemplarisch hob Herr Lönnecker zum einen die Forderung der Initiative auf Austritt aus den Verbänden hervor. Die Zusammenarbeit mit den Verbänden hat sich seit über 100 Jahren bewährt und die Stabilität der Genossenschaft und damit die Sicherheit der Anteile deutlich erhöht. Zum Betreiben der Spareinrichtung ist die Mitgliedschaft im GdW-Sicherungsfonds zwingende Voraussetzung. Zum anderen

lehnt der Vorstand die geforderte Abschaffung der Wohnwertmiete ab, da durch die Wohnwertmiete die Verzerrungen und Ungerechtigkeiten des Mietspiegels, wie z. B. hohe Mieten in schlechten Lagen und geringe Mieten in guten Lagen, ausgeglichen werden und somit die Höhe der Dauernutzungsgebühren fairer ist.

Die Berichte von Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmig verabschiedet. Der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang zum 31.12.2008) wurde durch die Vertreterversammlung bei zwei Gegenstimmen und drei Enthaltungen festgestellt.

Der Vorstand wurde für seine Tätigkeit einstimmig entlastet. In der beantragten Einzelentlastung der Aufsichtsratsmitglieder wurden mit einer Ausnahme alle Mitglieder entlastet.

In der anschließenden Wahl zum Aufsichtsrat wurden die Genossen Jürgen Koch, Ralf Olschewski und Ronald Schröder wiedergewählt; die Genossin Jeanette Wardelmann wurde erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt. Der Genosse Ernst Klubach schied satzungsgemäß aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus, steht jedoch mit seiner Erfahrung als kooptiertes Aufsichtsratsmitglied bis Juni 2010 zur Verfügung.

Im Rahmen dieser Vertreterversammlung wurde das langjährige Vorstandsmitglied Hans-Jürgen Hermann verabschiedet. Herr Hermann ist zum 01.07.2009 in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Er hat die Geschichte der „1892“ 37 Jahre maßgebend mitbestimmt, davon 27 Jahre als Vorstand. Alle Redner haben die großen Verdienste von Herrn Hermann für die Entwicklung der „1892“ herausgestellt. Die Vertreterversammlung würdigte Herrn Hermann mit lang anhaltenden Applaus. Herr Hermann dankte allen für die gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.

In der außerordentlichen Vertreterversammlung am 14. Oktober 2009 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der „1892“ und der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH beschlossen. Anschließend setzte sich der Vorstand entsprechend der Festlegung in der ordentlichen Vertreterversammlung detailliert mit den Forderungen der Initiative „Genossenschaft von unten“ auseinander. Er brachte in diesen Zusammenhang das Bedauern zum Ausdruck, dass die Initiative sowohl einer Einladung zur ursprünglich geplanten Vertreterkonferenz im September 2010 als auch der Einladung zur außerordentlichen Vertreterversammlung nicht gefolgt ist. Hierdurch und aufgrund des Rücktritts des Aufsichtsratsmitglieds Thomas Hoch mit Schreiben vom 14.08.2009 bestand Einvernehmen in der Vertreterversammlung, dass eine weitere Auseinandersetzung mit den Positionen und Forderungen der Initiative nicht erforderlich ist.

Auch in diesem Jahr erfolgte eine enge Kooperation zwischen der Verwaltung und den Bewohnern. In zahlreichen Gesprächen und Versammlungen wurden aktuelle Ereignisse – u.a. die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen aufgrund der Energieeinsparverordnung – lebhaft diskutiert und nach einvernehmlichen Lösungen gesucht.

Das ehrenamtliche genossenschaftliche Engagement ist weiterhin positiv zu bewerten. Viele Mitglieder engagieren sich zum Wohle der übrigen Genossen als Haussprecher, in den Siedlungsausschüssen oder in der Vertreterversammlung. Andere wirken aktiv z. B. bei der Pflege der Grünanlagen oder bei der Organisation von Siedlungsfesten und Ausflügen mit.

Die Angebote zur Teilnahme am genossenschaftlichen Leben, wie z. B. Handarbeitsrunden, Skatabende, Sportgruppen oder anderen Gemeinschaftsveranstaltungen werden von vielen Mitgliedern gerne angenommen.

Allen ehrenamtlichen Helfern gilt auch in diesem Jahr unser besonderer Dank. Gerade Ihnen ist es zu verdanken, dass der genossenschaftliche Gedanke in der „1892“ noch aktiv gelebt wird.

Auf der anderen Seite musste aber auch beobachtet werden, dass sich einige Mitglieder nur dann an den Genossenschaftsgedanken erinnern, wenn es um die Durchsetzung eigener Wünsche und Forderungen handelt. Bei diesen Mitgliedern wünschen wir uns eine Rückbesinnung auf die Ziele des genossenschaftlichen Lebens.

Für das genossenschaftliche Miteinander leistet der „Verein zur Förderung des lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens“ eine wichtige Arbeit. Auch in 2009 haben die ehrenamtlichen Helfer des „Treffpunkt 1892“ dafür gesorgt, dass täglich gerade den älteren Bewohnern sowohl ein umfangreiches kulinarisches als auch kommunikatives Angebot zu Verfügung steht, welches gerne angenommen wird.

Zudem wird durch den Verein neben der Altenwohngemeinschaft in der Siedlung Schillerpark eine betreute Wohngemeinschaft in der Siedlung Spandau angeboten. Es konnte in 2009 noch nicht gelingen, alle sieben Plätze der Spandauer Wohngemeinschaft an ältere und pflegebedürftige Interessenten zu vergeben. Beide Wohngemeinschaften stellen aber eine echte Alternative zu einer Heimunterbringung dar.

In die Satzung des Vereins wurde aufgenommen, dass nunmehr der Vereinszweck auch die Förderung von Kindern und Jugendlichen beinhaltet.

Allen Mitgliedern des Vereins und insbesondere den ehrenamtlichen Helfern gilt der besondere Dank der 1892.

Personal- und Sozialbereich

Für die Genossenschaft waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 52 Angestellte, davon 39 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 haben wir sieben Bankkaufleute beschäftigt. Die Wohnanlagen wurden von 30 Hauswarten betreut.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft e. V.; es gilt der Mantel- und Vergütungstarifvertrag für die Angestellten und die gewerblichen Arbeitnehmer der Wohnungswirtschaft. Aufgrund der Tarifvereinbarungen wurden die Löhne und Gehälter der Tarifmitarbeiter zum 01.07.2009 um 1,5 % angehoben. Zusätzlich erhielten die tarifvertraglich Beschäftigten eine Einmalzahlung von rund 1 % des Jahresgehaltes.

Traditionell bildet unsere Genossenschaft über den eigenen Bedarf aus; sechs Auszubildende mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-mann wurden auch in 2009 ausgebildet. Zusätzlich stellte unsere Tochtergesellschaft „Gilde“ Heimbau zwei und der Nordverbund einen Ausbildungsplatz zur Verfügung.

Das seit 2006 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 eine Wirtschaftseinheit mit 135 Wohnungen.

In 2008 haben wir als einzige Berliner Genossenschaft zusammen mit mehreren Genossenschaften aus Hamburg und Schleswig-Holstein, alles Mitglieder der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., das so genannte YoungLeaderNetwork gegründet, das jungen

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weitere Perspektiven in den Genossenschaften mit ihren wenigen Hierarchieebenen bieten soll. Die Resonanz der Beteiligten ist dermaßen positiv, dass das Programm mit einer weiteren Gruppe Anfang 2010 fortgesetzt wurde, wir sind wieder dabei.

Es gibt eine weitere positive Nachricht aus dem Personalbereich. Nach mehrjährigen Verhandlungen konnte im letzten Jahr eine Betriebsvereinbarung mit verlängerter Arbeitszeit abgeschlossen werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten ihren Beitrag zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation, in dem sie einer Anhebung der wöchentlichen Arbeitszeit von 37 Stunden auf 38,5 Stunden pro Woche ohne Lohnausgleich zugestimmt haben.

Hierfür und für die 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 bei der Bewältigung der uns gestellten Aufgaben ganz herzlich bedanken. Dem im März gewählten neuen Betriebsrat wünschen wir allzeit eine glückliche Hand bei seinen nicht immer einfachen Aufgaben.

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz, kurz BilMoG, das für das Geschäftsjahr 2010 in Kraft tritt, hatte zwangsläufig Auswirkungen auf unsere Bilanzierung in 2009. Aufgrund der guten Ergebnisse, insbesondere der Entwicklung bei unseren Tochtergesellschaften und der positiven Entwicklung bei den Schönheitsreparaturen, waren wir in der Lage, die letztmalig zugelassenen Aufwandsrückstellungen für Bauinstandhaltungsmaßnahmen in Höhe rund 4,5 Mio. € zu bilanzieren. Die Rückstellung für Schönheitsreparaturen wurde ergebniswirksam (2,54 Mio. €) aufgelöst. Ansonsten ist das Geschäftsjahr von Einmaleffekten nicht wesentlich beeinflusst.

a.) Ertragslage

Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€394,5 (T€206,4) nach Steuern erzielt, sodass wieder eine Dividende in Höhe von 4 % auf freiwillige Anteile vorgeschlagen werden kann.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Stellplätze - abzüglich der Erlösschmälerungen - stiegen stärker als geplant auf 23,0 Mio. € (22,4 Mio. €). Die abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 9,4 Mio. € (9,3 Mio. €) entsprechen in etwa den unfertigen Leistungen des Vorjahres.

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

Der Anstieg der Bestandsveränderungen, also der Betriebskosten, auf 9,8 Mio. € (9,3 Mio. €) resultiert insbesondere aus der verringerten Leerstandsquote und aus den gestiegenen Kosten.

Die geplante Instandhaltung konnte aufgrund der guten Geschäftsentwicklung deutlich von 1,9 Mio. € auf 3,9 Mio. € angehoben werden. Weiterhin konnten auch im Bereich der Kleininstandhaltung die Maßnahmen in Höhe von 3,4 Mio. € auf dem hohen Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Der Personalaufwand verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,4 Mio. €. Ursächlich hierfür war, wie in den Vorjahren auch, die Abweichung bei der Pensionsrückstellung. Diese haben wir in diesem Jahr bereits auf die BilMoG-Vorschriften angepasst.

Die Zinsaufwendungen haben sich geringer als geplant, insgesamt um T€ 173,5, erhöht. Durch die Entwicklung der Spareinrichtung sind die Zinsen für Spareinlagen um ca. T€ 300 und damit um rund T€ 80 über Plan gestiegen. Aufgrund der hohen Sondertilgungen der letzten Jahre und der Umfinanzierungen sanken dagegen die Zinsen gegenüber Kreditinstituten um T€ 130 während wir von einem leichten Anstieg von T€ 80 ausgegangen waren.

Die übrigen Aufwendungen beinhalten neben den Zuführungen zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung (T€ 1.400,0) insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis hat sich wiederum verbessert, nach dem bereinigten Vorjahresergebnis von T€ 672,2 im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr T€ 1.876,0 erzielt.

Die Konsolidierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren und die deutlich verbesserte Liquiditätsausstattung tragen mit zu dem Jahresergebnis bei.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2 0 0 9		2 0 0 8		Veränderungen
	T €		T €		T €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	32.678,6	79,2%	32.010,1	84,0%	668,5
Mietsubventionen	1.198,5	2,9%	1.258,0	3,3%	-59,5
Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen	756,8	1,9%	271,2	0,7%	485,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	6.604,9	16,0%	4.558,9	12,0%	2.046,0
	<u>41.238,8</u>	<u>100,0%</u>	<u>38.098,2</u>	<u>100,0%</u>	<u>3.140,6</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	11.050,9	26,8%	10.605,4	27,8%	445,5
Instandhaltungsaufwand	7.322,6	17,8%	4.863,1	12,8%	2.459,5
Personalaufwendungen	4.214,3	10,2%	4.645,2	12,2%	-430,9
Abschreibungen	3.956,9	9,6%	3.762,9	9,9%	194,0
Zinsaufwand	8.802,3	21,3%	8.628,8	22,6%	173,5
Übrige Aufwendungen	6.272,1	15,2%	5.449,8	14,3%	822,3
	<u>-41.619,1</u>	<u>-100,9%</u>	<u>-37.955,2</u>	<u>-99,6%</u>	<u>-3.663,9</u>
Geschäftsergebnis	-380,3	-0,9%	143,0	0,4%	-523,3
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	774,6		133,4		641,2
Ergebnis vor Steuern	394,3		276,4		117,9
<u>Steuern</u>	0,2		-70,0		70,2
Jahresergebnis	394,5		206,4		188,1

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	394,5	206,4	4.895,3	111,8	493,8
Gewinnvortrag	551,8	699,7	460,1	641,6	305,4
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	- 200,0	- 200,0	- 4.500,0	- 140,0	- 157,6
Bilanzgewinn	746,3	706,1	855,4	613,4	641,6
	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>	<u>€/qm</u>
<u>Nettokaltmiete (Soll) ohne Zuschüsse</u> qm Wohnfläche	4,91	4,81	4,66	4,58	4,49
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltmiete (ohne Zuschüsse)	38,63%	38,84%	40,48%	44,99%	50,90%

Die Verdoppelung unserer Liquidität innerhalb des letzten Jahres macht es deutlich; die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr war stets gegeben. Zusätzlich bestehen Kontokorrentzusagen unserer Geschäftsbanken i. H. v. über 11 Mio. €

b.) Finanzlage

Trotz der angespannten globalen Lage und der damit verbundenen 'Kreditklemme' ist unsere Genossenschaft bei den Kreditinstituten ein verlässlicher Partner. Weiterhin sind wir aufgrund der derzeitigen Situation für unsere Mitglieder ein sicherer und nachhaltiger Anbieter für ihr Sparvermögen.

Die Genossenschaft finanziert sich über die Spareinrichtung sowie über langfristige Hypothekendarlehen. Im Bereich von Umfinanzierungen werden auch kurz- bis mittelfristige Annuitätendarlehen sowie endfällige Darlehen vereinbart. Mittlerweile sind auch Bauspardarlehen in nennenswerter Höhe mit Zinsen unter 2 % zuteilungsfähig. Dies erhöht unsere „Regeltilgung“ in erheblichem Umfang, ermöglichte aber die großen jährlichen Zinssenkungen in den letzten Jahren und ist im Rahmen unserer mittel- und langfristigen Passivplanung der Bilanz weiterhin vorgesehen. Wir wollen die in den nächsten fünf Jahren anfallenden Regeltilgungen und Sondertilgungen in Höhe von knapp 40,6 Mio. € wiederum mit Eigen- bzw. Sparmitteln vornehmen.

Bedingt durch die umfassende energetische Sanierung unserer Häuser und des Neubaus in der Gartenstadt am Falkenberg beträgt unsere Investitionsplanung der nächsten fünf Jahre rund 57 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt zu 65 % aus KfW-Mitteln mit Durchschnittszinssätzen von ca. 2 %; fast alle Kreditanträge sind bereits gestellt. Die restliche Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel bzw. Spareinlagen.

Sämtliche Darlehen werden regelmäßig überprüft und ggf. außerordentlich getilgt bzw. umfinanziert.

Die Refinanzierung der Genossenschaft durch die Spareinrichtung bringt im langjährigen Vergleich zu den Darlehensbedingungen der Geschäfts- und Hypothekenbanken eine Ersparnis im sechsstelligen Bereich. Die gleichzeitig damit einhergehende Unabhängigkeit bringt einen weiteren qualitativen Vorteil.

Die Mietkautionenkonto und die Sparbriefe, die zusammen fast ein fünftel der Spareinlagen betragen, machen die Zahlungsströme in diesem Bereich außerdem gut planbar.

Insgesamt gehen wir in unserer mittelfristigen Planung trotz der geplanten Investitionen davon aus, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten leicht reduzieren zu können. Der Finanzierungsanteil durch die Spareinrichtung wird daher in vier bis fünf Jahren größer sein als die Finanzierung durch Banken.

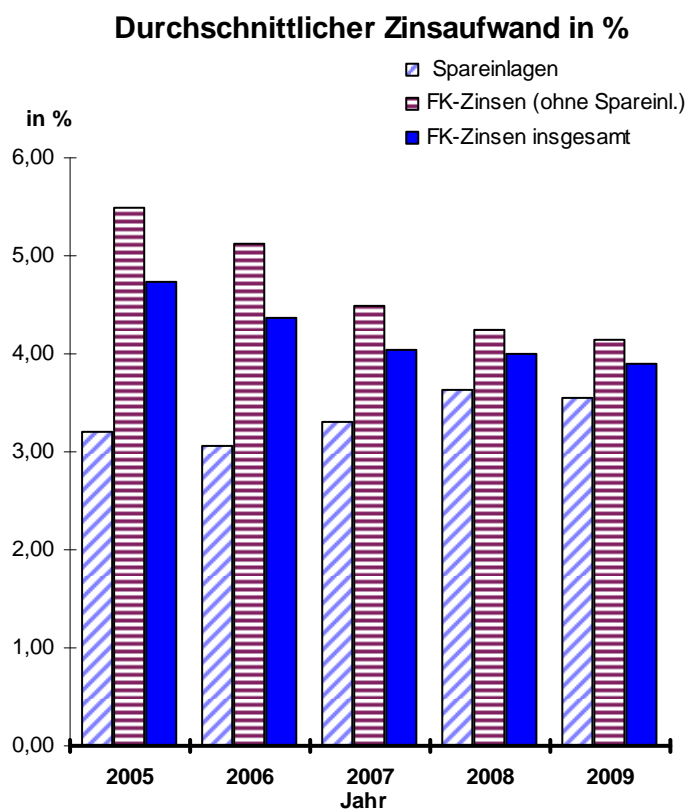
Für unsere langfristigen Darlehen sind – ohne Förder- und KfW-Mittel - gegenwärtig Festzinssätze zwischen 3,63 % und 6,02 % vereinbart; der gewichtete Durchschnittszinssatz betrug 4,15 % nach 4,25 % im Vorjahr.

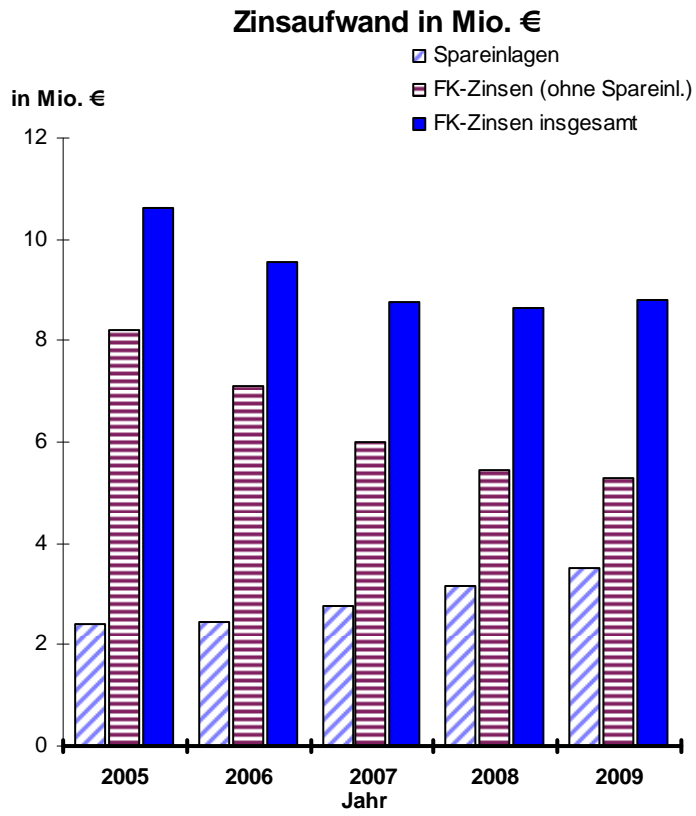
Zur Sicherung günstiger Zinssätze ist ein weiterer Bausparvertrag abgeschlossen worden.

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

	2009	2008	2007	2006	2005
	T€	T€	T€	T€	T€
Cashflow					
aus laufender Geschäftstätigkeit	5.433,8	5.728,5	2.670,3	3.759,2	2.755,2
aus Finanzierungstätigkeit	13.128,1	-873,6	-8.371,2	-9.808,7	-830,9
aus Investitionstätigkeit	-12.514,9	-3.346,0	8.649,4	4.436,7	-1.530,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>6.047,0</u>	<u>1.508,9</u>	<u>2.948,5</u>	<u>-1.612,8</u>	<u>393,7</u>
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember (ohne Bau- sparguthaben)	<u>12.149,4</u>	<u>6.102,4</u>	<u>4.593,5</u>	<u>1.645,0</u>	<u>3.257,8</u>

Die Steigerung des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit und dem Anstieg der Spareinlagen.





Nachfolgende Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung wichtiger Daten im Fünfjahresvergleich:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	T€	T€	T€	T€	T€
Liquide Mittel (ohne Bausparguthaben)	<u>12.149,5</u>	<u>6.102,4</u>	<u>4.593,5</u>	<u>1.645,0</u>	<u>3.257,8</u>
<u>Kapitaldienst (ohne Sondertilgung)</u> Nettokaltmiete zzgl. Zuschüsse	59,64%	61,60%	62,28%	61,62%	66,12%
<u>Fremdkapitalzinsen (gesamt)</u> Fremdkapital (gewichtet)	3,90%	4,00%	4,04%	4,37%	4,74%
<u>Fremdkapitalzinsen KI und andere Kre- ditgeber</u> Fremdkapital Kreditinstitut und andere (gewichtet)	4,15%	4,25%	4,49%	5,12%	5,49%
<u>Fremdkapitalzinsen Spareinlagen</u> Fremdkapital Spareinlagen (gewichtet)	3,56%	3,64%	3,31%	3,07%	3,21%

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

c.) Vermögenslage

	31. Dezember				Veränderungen T€
	2009		2008		
	T€		T€		T€
Aktiva					
<u>Langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen	246.558,0	86,1%	243.107,2	90,3%	3.450,8
Anderes langfristiges Vermögen	22.651,6	7,9%	17.211,0	6,3%	5.440,6
	<u>269.209,6</u>	<u>94,0%</u>	<u>260.318,2</u>	<u>96,6%</u>	<u>8.891,4</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Sonstiges Vermögen	3.340,8	1,2%	1.941,1	0,7%	1.400,2
Bausparmittel	1.787,2	0,6%	801,2	0,4%	986,0
Liquide Mittel	12.147,4	4,2%	6.099,8	2,3%	6.047,6
	<u>17.275,4</u>	<u>6,0%</u>	<u>8.842,1</u>	<u>3,4%</u>	<u>8.433,3</u>
	<u><u>286.485,0</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>269.160,3</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>17.324,7</u></u>
Passiva					
<u>Langfristige Finanzierung</u>					
Eigenkapital	31.163,3	10,9%	30.798,1	11,4%	365,2
Rückstellungen	6.862,5	2,4%	8.623,2	3,2%	- 1.760,7
Fremdkapital	131.090,5	45,7%	130.778,2	48,6%	312,3
Andere langfristige Verbindlichkeiten	0,0	0,0%	426,4	0,2%	-426,4
	<u>169.116,3</u>	<u>59,0%</u>	<u>170.625,9</u>	<u>63,4%</u>	<u>- 1.509,6</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>					
Spareinlagen	106.530,6	37,2%	89.194,0	33,1%	17.336,6
Sonstige Verpflichtungen	10.838,1	3,8%	9.340,4	3,5%	1.497,7
	<u>117.368,7</u>	<u>41,0%</u>	<u>98.534,4</u>	<u>36,6%</u>	<u>18.834,3</u>
	<u><u>286.485,0</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>269.160,3</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>	<u><u>17.324,7</u></u>

In der Vermögenslage sind insbesondere die unfertigen Leistungen (9,8 Mio. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (9,1 Mio. €) verrechnet.

Die Summe ist gegenüber 2008 um gut 6% gestiegen, ursächlich hierfür sind die erwähnten Investitionen in den Wohnungsbestand sowie die Erhöhung der Beteiligungswerte.

Der Anstieg auf der Passivseite ist insbesondere durch die Erhöhung der Spareinlagen erfolgt, sie stiegen von 33,1% auf 37,2%. Die Spareinlagen werden unabhängig von ihrer Ursprungs- oder Restlaufzeit jeweils als mittel- und kurzfristiges Kapital ausgewiesen.

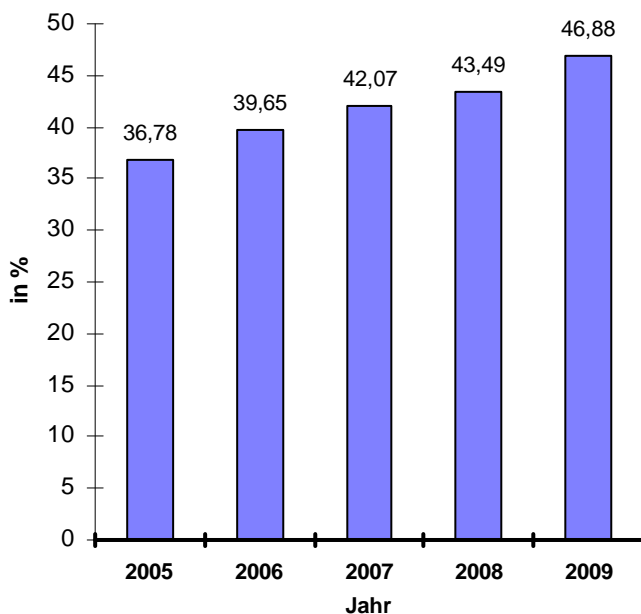
Gliederung der Spareinlagen nach Ursprungslaufzeiten:

a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung	T€	10.498
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	T€	76.394
c) Mietkautionen	T€	<u>11.188</u>
	T€	98.080
d) Sparbriefe	T€	<u>8.451</u>
	T€	<u>106.531</u>

Die Eigenkapitalquote, bezogen auf die Vermögenslage, ist bedingt durch deren Anstieg der leicht auf 10,9% (11,4%) gesunken.

Der Anteil der Spareinlagen und des Eigenkapitals konnte in den vergangenen Geschäftsjahren stetig gesteigert werden. Er beträgt 2009 48,1% (44,5%) der Vermögenslage bzw. 46,9% (43,5%) der Bilanzsumme, ein Anstieg von 10 %-Punkten in fünf Jahren!

**Verhältnis von Spareinlagen und
Eigenkapital zur Bilanzsumme**



III. Nachtragsbericht

Im ersten Quartal 2010 wurden die letzten Darlehen bei der ehemaligen HypoRealEstate, der heutigen Deutschen Pfandbriefbank AG, umfinanziert bzw. vorzeitig gekündigt. Des Weiteren wurden sämtliche in 2010 zur Prolongation anstehende Darlehen gekündigt bzw. werden zurückgezahlt. Das Gesamtvolumen beträgt ca. 5,7 Millionen EURO und wird vollständig aus Eigenmitteln erbracht. Die Zinsersparnis liegt bei gut 3,5 %-Punkten p. a..

Die energetische Sanierung von 383 Wohnungen in Tempelhof bzw. im Schillerpark mit einem Investitionsvolumen von zusammen gut 14 Millionen EURO beginnt im April bzw. Mai; die Finanzierung erfolgt aus KfW-Fördermitteln mit einem Zinssatz von ca. 2 %, Zuschüssen für den Abbau von Nachtstromspeicheröfen und Eigenmitteln.

Der Weiterbau der neuen Gartenstadt am Falkenberg geht voran. Der Bauantrag für 60 Wohnungen wird noch in diesem Frühjahr gestellt werden. Die neuen Wohnungen sollen im Sommer des nächsten Jahres bezogen werden. Auch hier erfolgt die Finanzierung mit KfW- und Eigenmitteln.

Die GA FA hat in 2010 ein Grundstück von uns erworben, auf dem sie die beschriebenen Einfamilienhäuser errichten will. Aufgrund dieser und weiterer möglicher Maßnahmen hat die GA FA eine Kapitalerhöhung im notwendigen Umfang erhalten.

Für die Finanzierung der Investitionen konnten aufgrund unserer IFRS-Konzernabschlüsse und der im März 2010 erfolgten Bestätigung der Notenbankfähigkeit durch die Deutsche Bundesbank noch verbesserte Zinskonditionen gegenüber den KfW-Konditionen verhandelt werden.

Die Liquiditätssituation hat sich seit dem Bilanzstichtag weiter verbessert, der geplante Zufluss für 2010 aus dem Bereich der Spareinrichtung wurde im März bereits zu mehr als 60 Prozent erreicht.

Nach Abschluss des Beherrschungsvertrages und dem damit verbundenen Ankauf der Geschäftsanteile von 'Reinickes Hof' hat die 'Freie Scholle' im Januar ein neues Bewertungsgutachten der Nordverbund beauftragt. Dieses Gutachten zeigt im Ergebnis einen deutlich höheren Wert als das Gutachten aus 2007. Mit der Freien Scholle wird zurzeit über einen möglichen Anteilsverkauf gesprochen. Sollte es dazu kommen, wäre der nächste logische Schritt, eine mögliche Verschmelzung zu prüfen. Der BBU wurde daher beauftragt, die wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Auswirkungen einer eventuellen Verschmelzung zu prüfen bzw. zu bewerten. Die für den Nordverbund im Februar 2010 übernommene Geschäftsbesorgung für die Mietenbuchhaltung und Betriebskostenabrechnung würde einen Verschmelzungsprozess erleichtern.

Kurz nach der Zertifizierung unseres WohnRiester-Angebotes im April letzten Jahres haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen derart verschlechtert, dass wir unser zweites riestergefördertes Altersvorsorgeprodukt seitdem nicht mehr anbieten. Im April 2010 hat uns der GdW zu einem Gespräch mit dem BMF und dem BMVBS eingeladen, um aus praktischer Sicht die notwendigen Gesetzesänderungen für eine erfolgreiche Einführung dieser Förderung für möglichst viele Genossenschaften darzustellen.

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 befürchteten Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Finanzierungsmöglichkeiten unserer Branche sind glücklicherweise nicht in dem erwarteten Maße so eingetreten. Die uns finanzierenden Kreditinstitute haben unsere Stärken, insbesondere den sicheren monatlichen Zahlungsfluss, wieder schätzen gelernt.

Wir sind also nur mittelbar von den Finanzierungsproblemen anderer Branchen und der weiterhin steigenden Arbeitslosigkeit betroffen.

1.) Risikobericht

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.

Weiterhin bemühen wir uns um die Erteilung einer Bankleitzahl, um unser Geld – genau wie die Geschäftsbanken auch – sicher bei der Deutschen Bundesbank anlegen zu können. Wir sehen in der bisherigen Versagung einen deutlichen Wettbewerbsnachteil.

Zwei neue Themen für Genossenschaften mit Spareinrichtung können wir derzeit noch nicht bewerten. Die auf politischer Ebene diskutierte Bankenabgabe sowie Basell III wird von uns zwar in den Medien beobachtet, vom GdW gibt es aber derzeit noch keine Informationen zum Sachstand.

Langfristig sind das generelle Problem der Altersarmut und die größer werdende Anzahl von Pflegefällen und Demenzerkrankungen nicht gelöst und werden unsere gesamte Branche und die Volkswirtschaft belasten.

Das weltweite Klimaproblem und die in diesem Zusammenhang beschlossenen und noch anstehenden Gesetzesänderungen betreffen auch unsere Branche immens. In unserer Genossenschaft sind noch ca. 1.450 Wohnungen mittelfristig mit einer anderen Heizungsart auszustatten und energetisch zu sanieren. Hier kommt uns allerdings die derzeitige KfW-Förderung entgegen; die entsprechenden Zinskonditionen machen das Investitionsvolumen finanzierbar. Wir haben uns die nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 bzw. 2009 im letzten Jahr geltenden Konditionen für die Sanierung von ca. 1.000 Wohnungen bei unseren Hausbanken gesichert.

Ein nach dem Regierungswechsel neu aufgetretenes Thema könnte die Wohnungswirtschaft ebenfalls belasten: Die Gemeindesteuerreform! Sollte sich hier die Lösung durchsetzen, dass ein (Teil-) Wegfall der Gewerbesteuer durch eine Kompensation der Grundsteuer ausgeglichen wird, würde sich die zweite Miete derart erhöhen können, dass eine Mieterhöhung der Nettokaltmiete für viele Bevölkerungsgruppen einfach unbezahlbar wäre.

Unser Leerstand hat sich im letzten Jahr um ca. 10 % reduziert und wird sich, nur aufgrund der Sanierungstätigkeit verlangsamt, weiter abbauen. Auch das BGH-Urteil zu Schönheitsreparaturklauseln ist nicht mehr als Risiko zu bewerten, da der prozentuale Anteil an den Verträgen nicht mehr ins Gewicht fällt und die bisherige Inanspruchnahme geringer als ursprünglich angenommen ist.

Es liegt in der Natur der Sache, ein Zinsänderungsrisiko ist nach einer langen Niedrigzinsphase zwangsläufig zu unterstellen. Wir streben auch daher weiterhin eine Senkung der Fremdmittel (KI) an. In fünf Jahren werden durch die Regeltilgungen und die außerordentlichen Tilgungen ca. 40 Mio. € KI-Verbindlichkeiten aus dem laufendem Cash-Flow bzw. liquiden Mitteln oder Spareinlagen getilgt. Für alle Sanierungs- und Neubaumaßnahmen der nächsten drei Jahre sind aber bereits KfW-Mittel beantragt, sodass die Durchschnittsverzinsung, die derzeit 4,15 % beträgt, noch weiter sinkt. Aufgrund der Struktur der Spareinlagen wird auch in diesem Bereich die Durchschnittsverzinsung, die im Geschäftsjahr 3,56 % betrug, weiter sinken.

Unser 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 leicht abnehmen. Ab 2014 wird der Umzug

des BND nach Berlin bereits erhöhte Nachfrage in den zentralen Bezirken bewirken.

Wie bereits in der letzten mittelfristigen Planung zeigt auch der neue Planungshorizont permanente Jahresüberschüsse auf. Die Finanzplanung zeigt wiederum eine gesicherte Liquidität die bis zu vier Sollmieten beträgt. Zusätzlich stellt der vorgetragene Bilanzgewinn ein weiteres ausreichendes Polster für unvorhergesehene Ereignisse dar.

2.) Prognosebericht

Die geplante Entwicklung ist im folgenden Fünfjahresvergleich dargestellt:

	2010	2011	2012	2013	2014
	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnisse	261,7	226,7	252,9	215,7	368,3
Liquidität (ohne Bausparver- träge)	6.450,2	6.532,6	2.732,2	5.498,1	8.889,1
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
<u>Nettokaltmiete</u> qm Wohnfläche	5,08	5,21	5,36	5,48	5,58
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Nettokaltmiete	36,6%	36,3%	33,7%	32,1%	31,2%

Der Planung liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse steigen in den nächsten vier Jahren insbesondere durch die Modernisierungsumlage der Sanierungsmaßnahmen und der geplanten Neubautätigkeit. Auch an dieser Stelle möchten wir es nicht unerwähnt lassen: Die durch die energetische Sanierung begründeten Mieterhöhungen im letzten Jahr und in der Zukunft sind weit geringer als miethrechtlich zulässig. Wir wollen als Genossenschaft unsere Mitglieder auf den „Sanierungsstrecken“ nicht verlieren, sondern setzen auf eine hohe Bewohnerbindung mit bezahlbaren Mieten. Das unterscheidet uns von vielen anderen Vermietern und macht uns als Genossenschaft aus. Die Erlöse aus der Vermietung des restlichen Wohnungsbestandes erhöhen sich jährlich um ca. 1,5 %, parallel hierzu wird der Leerstand leicht gesenkt. Die Gewerbemieten bleiben konstant. Die Fördermittel werden vertraglich von 1,2 Mio. € auf 0,9 Mio. € sinken.

Die Umsatzerlöse aus Betriebskostenabrechnungen steigen entsprechend der bekannten Preis- bzw. Gebührenerhöhungen, die insbesondere durch die öffentlichen Abgaben geprägt sind. Bei den Energiekosten sind insbesondere Preissteigerungen durch die geänderte Wärmeversorgung eingeplant; ein höherer Anstieg würde sowohl die Kosten als auch die Erlöse weiter erhöhen.

Die weiteren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung machen weniger als zwei Prozent der Gesamterlöse aus und sind nach dem Vorsichtsprinzip geplant. Die Ergebnisse aus Betreuung und aus Gewinnabführungen steigen im Planungszeitraum um ca. eine weitere Million EURO, die Konsolidierungsanstrengungen der vergangenen Jahre zeigen jetzt ihren Erfolg.

Die Aufwendungen sind entsprechend vertraglicher und tarifrechtlicher Vereinbarungen einerseits und andererseits durch den Finanz- und Investitionsplan geprägt. Die Kosten der Hausbewirtschaftung einschließlich der Betriebskosten stellen mit gut 45 % den 'Löwenanteil'. Die angenommene Entwicklung der Betriebskosten wurde bereits beschrieben, die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden jährlich mit etwa 5,0 Mio. € angesetzt, bei Ergebnissen über Plan soll diese Position gestärkt werden.

Insbesondere aufgrund der intensiven Bautätigkeit haben wir mehrere Mitarbeiter neu eingestellt bzw. Arbeitsverträge entfristet. Auch die neu übernommenen Geschäftsbesorgungen sind nicht ohne weiteres Personal zu bewerkstelligen. Daher werden die Personalkosten anders als in den Vorjahren nicht mehr ab-, sondern zunehmen.

Bedingt durch das Investitionsvolumen für die energetische Sanierung und im Neubau steigen die Abschreibungen im Planungszeitraum deutlich von 3,7 Mio. € auf 5,0 Mio. €

Aufgrund der mit den Bautätigkeiten verbundenen KfW-Kreditaufnahmen wird trotz der Regel- und außerordentlichen Tilgungen der Darlehensbestand KI die geplanten Spareinlagen erst 2013 unterschreiten. Aufgrund der sinkenden Durchschnittsverzinsung sinken die Zinsen in den nächsten fünf Jahren bei steigendem Finanzierungsvolumen nach einem leichten Anstieg in 2011 durchschnittlich um T€ 300 im Vergleich zu 2009.

Durch die 'Umfinanzierung' von Bankverbindlichkeiten zu Spareinlagen wird ein immer größer werdender Anteil des Zinsaufwandes nicht liquiditätswirksam. Bis 2014 steigt dieser Anteil von derzeit 35 % auf 50 %.

Der IFRS-Konzernabschluss wird aufgrund der aktuellen Entwicklung beim Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH kurzfristig nach unserer Vertreterversammlung erstellt. Die Integration auf SAP wird somit auf das Geschäftsjahr 2010 verschoben.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

AKTIVA		2009		2008		PASSIVA		2009		2008	
	€	€	€	€	T€		€	€	€	€	T€
A. ANLAGEVERMÖGEN						A. EIGENKAPITAL					
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>						<u>Geschäftsguthaben</u>					
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	254.980,56	254.980,56	360		1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	683.100,00			703
						2.	der verbleibenden Mitglieder	17.071.119,78			16.947
						3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.934,01 Vorjahr: € 1.527,98)	69.300,00			64
									17.823.519,78		
<u>Sachanlagen</u>						<u>Ergebnisrücklagen</u>					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.246.954,62		203.883		1.	Gesetzliche Rücklage	9.000.000,00			9.000
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	794.770,10		854		2.	Andere Ergebnisrücklagen	4.500.000,00	13.500.000,00		4.300
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.761.164,03		29.757							
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.171.025,03		2.171							
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	4.850.199,92		0							
6.	Technische Anlagen und Maschinen	31.769,05		36							
7.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	394.321,72		324							
8.	Bauvorbereitungskosten	6.073.209,53		5.853							
9.	Geleistete Anzahlungen	234.601,14	246.558.015,14	230							
<u>Finanzanlagen</u>											
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	22.283.748,13		16.473							
2.	Beteiligungen	7.800,00		8							
3.	Andere Finanzanlagen	35.437,10	22.326.985,23	35							
			269.139.980,93								
B. UMLAUFVERMÖGEN						B. RÜCKSTELLUNGEN					
<u>Andere Vorräte</u>						1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.862.533,00			7.306
1.	Unfertige Leistungen	9.810.000,00		9.267		2.	Steuerrückstellungen	0			78
2.	Andere Vorräte	1.623,39	9.811.623,39	3		3.	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.299.781,22			1.716
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>						4.	Sonstige Rückstellungen	3.715.936,57	12.878.250,79		4.902
1.	Forderungen aus Vermietung	938.116,71		670		C. VERBINDLICHKEITEN					
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	47.901,14		48		1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.130.403,40			127.026
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0		3		2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.290.306,13			4.081
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.910,60		1		3.	Spareinlagen	106.530.558,13			89.194
5.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	974.263,00		168		4.	Erhaltene Anzahlungen	9.146.840,38			8.860
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	678.756,76	2.645.948,21	577		5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	518.956,16			414
<u>Flüssige Mittel</u>						6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.322.562,88			1.417
1.	Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	12.149.485,62		6.102		7.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	84.005,34			180
2.	Bausparguthaben	1.787.175,98	13.936.661,60	801		8.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 483.508,14 Vorjahr: € 531.706,74	662.243,02			703
			26.394.233,20						250.685.875,44		
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN						D. STADTERNEUERUNGSMITTEL					
1.	Geldbeschaffungskosten	69.646,12		78		<u>Förmlich festgelegte Gebiete</u>					
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30.096,53		65		1.	für Grunderwerb	0			218
			99.742,65			2.	Trägervergütungen	0			98
						3.	Sonstige Maßnahmen	0	0		34
D. STADTERNEUERUNGSPOSTEN						<u>Untersuchungsbereiche</u>					
<u>Förmlich festgelegte Gebiete</u>						1.	Trägervergütungen	0	0	0	76
1.	Grunderwerb einschließlich Erwerbsnebenkosten	0		137						295.633.956,78	278.023
2.	Ordnungsmaßnahmen	0		1							
3.	Trägervergütungen	0	0	43							
<u>Untersuchungsbereiche</u>											
1.	Trägervergütungen	0	0	75							
			295.633.956,78		278.023						

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009		2008
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.877.136,74		33.268
b) aus Betreuungstätigkeit	282.320,01		98
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>57.111,09</u>	34.216.567,84	64
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		543.000,00	43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		213.824,96	228
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.749.179,24	3.821
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.398.953,37		16.497
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>488.798,65</u>	19.887.752,02	<u>500</u>
Rohergebnis		20.834.820,02	20.525
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.328.784,39		3.242
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>885.489,19</u>	4.214.273,58	1.403
davon für Altersversorgung: € 279.195,21 (Vorjahr: € 817.015,52)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.956.925,87	3.763
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.645.511,97	2.747
9. Erträge aus Beteiligungen		21.988,39	23
davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 8.335,61)			
10. Erträge aus Gewinnabführung		1.102.960,92	540
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.565,00	2
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		164.371,84	145
13. Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		1,00	0
14. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		1.482,05	2
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>8.802.300,58</u>	<u>8.629</u>
davon an verbundene Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 14.301,25)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.505.211,12	1.449

	2009		2008
	€	€	T€
16. Steuern			
a) vom Einkommen und Ertrag	-181,25		70
b) sonstige	<u>1.110.897,53</u>	<u>1.110.716,28</u>	<u>1.173</u>
17. Jahresüberschuss		394.494,84	206
18. Gewinnvortrag		551.815,93	700
19. Einstellung in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	0		200
b) in andere Ergebnisrücklagen	<u>200.000,00</u>	<u>200.000,00</u>	<u>0</u>
20. Bilanzgewinn		<u><u>746.310,77</u></u>	<u><u>706</u></u>

ANHANG

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009. Er beinhaltet gemäß § 264 HGB neben der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung den Anhang.

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. 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 6. März 1987.

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

Das Sachanlagevermögen wurde grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden zum Teil als nachträgliche Herstellungskosten unter Einbeziehung eines Anteils der eigenen Kosten der allgemeinen Verwaltung aktiviert. Die Zugänge wurden durch einen Zuschuss im Rahmen des Konjunkturprogrammes I für die Förderung der UNESCO-Welterbestätten um T€ 170 vermindert.

Die Zugänge in Höhe von T€ 4.995,8 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.

Technische Anlagen und Maschinen wurden unterschiedlich, entsprechend einer 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 in Höhe von T€ 3.800,0 geleistet. Stammkapital bei der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH wurde in Höhe von T€ 900 neu eingelegt und in Höhe von T€ 483,1 erworben.

Zuschreibungen auf Finanzanlagen bis zur Höhe der Anschaffungskosten wurden bei der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (T€ 450,7), GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH (T€ 176,5) und Queens 45bc Event- und Tagunglocation GmbH (T€ 12,2) vorgenommen. Die Beteiligung an Queens 45bc Event- und Tagunglocation GmbH wurde im Geschäftsjahr für T€ 14,7 veräußert.

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 Heizungs- und Betriebskosten zusammen.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

Die flüssigen Mittel enthielten Treuhandguthaben von € 556,11. In Höhe von T€ 512,5 wurden flüssige Mittel verpfändet.

Geldbeschaffungskosten wurden über die Laufzeit der Kreditverträge bzw. über die kürzeren Zinsbindungsfristen abgeschrieben.

Die Stadterneuerungsposten/-mittel wurden nach Abschluss der Sanierungsabrechnung miteinander verrechnet und der überschießende Betrag (T€ 148) ertragswirksam verbucht.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 746.310,77 resultiert aus dem Jahresüberschuss (€ 394.494,84) und dem Gewinnvortrag (€ 551.815,93) sowie aus der Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen (€ 200.000,00).

Der Barwert der Pensionsrückstellung wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung der Heubeck-Tabellen 2005 mit dem von der Deutschen Bundesbank festgestellten Abzinsungssatzes von 5,25 % (Vorjahr: 3,0 %) gebildet. Künftige Gehalts- und Rentenentwicklungen wurden mit Steigerungen von jeweils 2 % berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrages angesetzt. Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Instandhaltungen (T€ 2.244,7) sowie für Beiträge nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) für Maßnahmen im Bereich der Arnulfstraße (T€ 250,0) und für Verpflichtungen zur Beteiligung an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Richterstraße am Falkenberg, die von dem Erbbaunehmer des Grundstücks ausgeführt werden (T€ 206,0). Weiterhin bestehen Rückstellungen für die Prozesskostenrisiken (T€ 223,0) und für Jubiläumsaufwendungen (T€ 103,1).

Die Rückstellung, die aufgrund des BGH-Urteils zu den Schönheitsreparaturklauseln in Höhe von T€ 2.540,0 gebildet wurde, ist komplett aufgelöst worden. Eine Vielzahl von Nutzern hatte einer veränderten Schönheitsreparaturklausel zugestimmt. Dies, die Fluktuation und eine geringe Inanspruchnahme führten zu dieser Neubewertung.

Die Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

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"	3.569 T€
in der Position "Sonstige betriebliche Aufwendungen"	264 T€

Die periodenfremden Erträge im Geschäftsjahr 2009 ergaben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 3.359) und der Auflösung von Wertberichtigungen (T€ 119).

Die periodenfremden Aufwendungen entfielen maßgeblich auf die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen des Umlaufvermögens (T€ 234).

Die Genossenschaft hielt Anteile an folgenden verbundenen Unternehmen:

1892-Westend GmbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2009:	11.550 T€
Eigenkapital am 31.12.2009:	11.550 T€
Jahresüberschuss 2009:	- T€ ²⁾
Anteil am Kapital am 31.12.2009:	100 %
GA FA Projektentwicklungs- und -steuerungsgesellschaft mbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2009:	5.926 T€
Eigenkapital am 31.12.2009:	5.926 T€
Jahresüberschuss 2009:	42 T€ ¹⁾
Anteil am Kapital am 31.12.2009:	100 %
Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2009:	4.124 T€
Eigenkapital am 31.12.2009:	3.498 T€
Jahresüberschuss 2009:	103 T€ ¹⁾
Anteil am Kapital am 31.12.2009:	88 %
"Gilde" Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2009:	570 T€
Eigenkapital am 31.12.2009:	752 T€
Jahresüberschuss 2009:	29 T€
Anteil am Kapital am 31.12.2009:	100 %
1892-Seniorenwohnen GmbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2009:	50 T€
Eigenkapital am 31.12.2009:	50 T€
Jahresüberschuss 2009:	- T€ ²⁾
Anteil am Kapital am 31.12.2009:	100 %
SHB ServiceHaus - Berlin GmbH:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2009:	50 T€
Eigenkapital am 31.12.2009:	43 T€
Jahresfehlbetrag 2009:	1 T€
Anteil am Kapital am 31.12.2009:	100 %
Gründlich GmbH, Berlin:	
Nominelle Beteiligung am 31.12.2009:	13 T€
Eigenkapital am 31.12.2009:	66 T€
Jahresfehlbetrag 2009:	15 T€
Anteil am Kapital am 31.12.2009:	52 %

- 1) Mit diesem Unternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Aufgrund eines Verlustvortrages aus früheren Jahren wird im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss zur Verrechnung in der entsprechenden Höhe ausgewiesen. Die über diesen Wert hinausgehenden Überschüsse wurden abführt.
- 2) Mit diesem Unternehmen besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Weiterhin besteht eine Beteiligung an der GVV – Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung GmbH, Berlin in Höhe von 7,8 T€.

Die Genossenschaft unterhält 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
- Ostfriesische Volksbank eG, 4 Geschäftsanteile entsprechen T€ 1,0
- Oeko Geno eG, 10 Geschäftsanteile entsprechen T€ 0,3
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- GdW - Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen

Verpflichtungen:

Die Genossenschaft hat im Rahmen von zwei Städtebaulichen Verträgen 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.

Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind:

T€ 90 Eventualverbindlichkeit aus gesamtschuldnerischem Haftungsverhältnis gegenüber einem ehemaligen Geschäftsführer der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH (Vorjahr: T€ 115). Diese Verpflichtung besteht bis Mitte 2013.

Ergänzende Angaben

Die Mitglieder- und Anteilsbewegungen stellten sich 2009 wie folgt dar:

Mitglieder und Anteilsbestand

	Mitglieder	Anteile
Mitglieder-/Anteilsbestand am 01.01.2009	10.834	56.599
Zugang 2009	603	3.379
Abgang 2009	495	2.964
Mitglieder-/Anteilsbestand am 31.12.2009	10.942	57.014

Ein Geschäftsanteil beträgt € 300,00. Das haftende Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr um € 109.977,72 auf € 17.823.519,78. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um € 124.604,88 auf € 17.071.119,78 erhöht.

Die rückständigen Mindestzahlungen auf Geschäftsanteile betragen am 31.12.2009 € 1.934,01

Neben den Vorstandsmitgliedern waren in 2009 durchschnittlich folgende Arbeitnehmer beschäftigt:

**Mitarbeiter der
 Genossenschaft**

	Beschäftigte
Prokuristen	1
<i>Vorjahr</i>	2
Kaufmännische Mitarbeiter	47
<i>Vorjahr</i>	45
Technische Mitarbeiter	5
<i>Vorjahr</i>	5
Hauswarte	30
<i>Vorjahr</i>	<u>31</u>
gesamt	83
<i>Vorjahr</i>	83

Außerdem wurden durchschnittlich sechs (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
Ernst Klubach	Pensionär (bis 23. Juni 2009)
Jürgen Koch	Dipl.-Verwaltungswirt
Ralf Olschewski	Finanzbeamter
Ronald Schröder	Ingenieur für Nachrichtentechnik
Jeanette Wardelmann	Bauingenieurin (ab 23. Juni 2009)
Thomas Hoch	Künstler (bis 14. August 2009)

**Mitglieder des
 Aufsichtsrates**

Dirk Lönnecker
 Thorsten Schmitt
 Hans-Jürgen Hermann (bis 30. Juni 2009)

**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 (€ 746.310,77) resultiert aus dem Jahresüberschuss (€ 394.494,84) und dem Gewinnvortrag (€ 551.815,93) sowie der Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen (€ 200.000,00).

**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 2010

DER VORSTAND

Lönnecker

Schmitt

Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss

ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2009

	Stand 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Stand 31. Dezember 2009	kumulierte Ab- schreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2009	Buchwert 31.12.2009	Buchwert 31.12.2008
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.525.133,41	9.877,00	7.205,49	1.527.804,92	1.164.753,41	115.276,44	7.205,49		1.272.824,36	254.980,56	360.380,00
	1.525.133,41	9.877,00	7.205,49	1.527.804,92	1.164.753,41	115.276,44	7.205,49	0,00	1.272.824,36	254.980,56	360.380,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	292.701.572,16	1.882.156,92	0,00	294.583.729,08	88.818.915,85	3.517.858,61	0,00		92.336.774,46	202.246.954,62	203.882.656,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.609.146,12	0,00	0,00	1.609.146,12	754.874,76	59.501,26	0,00		814.376,02	794.770,10	854.271,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.766.543,46	5.769,19	0,00	29.772.312,65	9.843,52	1.305,10	0,00		11.148,62	29.761.164,03	29.756.699,94
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.171.025,03	0,00	0,00	2.171.025,03	0,00	0,00	0,00		0,00	2.171.025,03	2.171.025,03
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	4.995.758,55	0,00	4.995.758,55	0,00	145.558,63	0,00		145.558,63	4.850.199,92	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.761.031,74	3.620,00	2.515,58	1.762.136,16	1.725.256,86	7.625,83	2.515,58		1.730.367,11	31.769,05	35.774,88
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.147.811,82	224.638,11	236.738,49	2.135.711,44	1.824.083,37	109.800,00	192.493,65		1.741.389,72	394.321,72	323.728,45
Bauvorbereitungskosten	5.874.350,36	220.558,19	0,00	6.094.908,55	21.699,02	0,00	0,00		21.699,02	6.073.209,53	5.852.651,34
Geleistete Anzahlungen	230.414,03	4.187,11	0,00	234.601,14	0,00	0,00	0,00		0,00	234.601,14	230.414,03
	336.261.894,72	7.336.688,07	239.254,07	343.359.328,72	93.154.673,38	3.841.649,43	195.009,23	0,00	96.801.313,58	246.558.015,14	243.107.221,34
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	17.100.648,13	5.183.100,00	0,00	22.283.748,13	627.247,14	0,00	0,00	627.247,14	0,00	22.283.748,13	16.473.400,99
Beteiligungen	21.602,30	0,00	13.802,30	7.800,00	13.800,30	1,00	1.552,30	12.249,00	0,00	7.800,00	7.802,00
Andere Finanzanlagen	35.611,30	0,00	0,00	35.611,30	174,20	0,00	0,00		174,20	35.437,10	35.437,10
	17.157.861,73	5.183.100,00	13.802,30	22.327.159,43	641.221,64	1,00	1.552,30	639.496,14	174,20	22.326.985,23	16.516.640,09
Anlagevermögen insgesamt	354.944.889,86	12.529.665,07	260.261,86	367.214.293,07	94.960.648,43	3.956.926,87	203.767,02	639.496,14	98.074.312,14	269.139.980,93	259.984.241,43

Forderungsspiegel

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	(Vorjahr T€)
	T€	T€	
Forderungen			
- aus Vermietung	938	0	(670)
- aus dem Verkauf von Grundstücken	48	0	(48)
- aus Betreuungstätigkeit	0	0	(3)
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	7	0	(1)
- gegen verbundene Unternehmen	974	0	(168)
Sonstige Vermögensgegenstände	679	0	(577)

Verbindlichkeitsspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			grund- pfand- rechtlich gesichert
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.130	5.828	22.861	93.441	122.130
<i>Vorjahr</i>	127.026	9.088	22.004	95.934	127.026
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.290	219	954	8.117	9.229
<i>Vorjahr</i>	4.080	94	417	3.569	4.000
Spareinlagen*	106.531	106.531	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	89.194	89.194	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	9.147	9.147	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	8.860	8.860	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	519	174	160	185	-
<i>Vorjahr</i>	414	142	61	211	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.323	2.159	164	-	-
<i>Vorjahr</i>	1.417	1.325	92	-	-
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unternehmen	84	84	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	180	180	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	662	662	-	-	-
<i>Vorjahr</i>	703	703	-	-	-
Gesamtbetrag	250.686	124.804	24.139	101.743	131.359
<i>Vorjahr</i>	231.874	109.586	22.574	99.714	131.026
	=====	=====	=====	=====	=====

*) Die Spareinlagen gliedern sich nach Ursprungslaufzeiten in:				(Vorjahr T€)
a) Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigung	T€	10.498		(9.301)
b) Spareinlagen mit besonders vereinbarter Zinsbindung	T€	76.394		(60.424)
c) Mietkautionen	T€	11.188		(10.489)
	T€	98.080		(80.214)
d) Sparbriefe	T€	8.451		(8.980)
	T€	106.531		(89.194)
	==	==		==