



**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG** gegründet 1901

Bericht über das
Geschäftsjahr 2010



Lagebericht 2010	2
1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	2
2. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang	3
3. Laufende und geplante Investitionen	4
3.1 Neubautätigkeiten	4
3.2 Instandsetzungen/Modernisierungen in 2010.	4
3.3 Geplante Bautätigkeit in 2011	5
4. Finanzierung	6
5. Risiken der künftigen Entwicklung	6
6. Voraussichtliche Entwicklung	6
7. Vermögens- und Kapitalstruktur	7
8. Ertragslage	8
9. Die »Gemeinnützige Neukölln« auf einen Blick	9
10. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung	10
Bilanz zum 31. Dezember 2010	12
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	14
Anhang des Jahresabschlusses 2010	15
1. Allgemeine Angaben	15
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung ..	15
3.1. Bilanz	15
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	17
4. Sonstige Angaben	17
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	20
Bericht des Aufsichtsrates	21

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Deutschland: Kräftiger Aufschwung nach tiefer Krise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr.

Unter dem Eindruck der anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch wieder steigender Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate wieder beschleunigt.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wider. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als 2009. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 %. Im Vergleich zu 2009 nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab.

Erholung setzt sich fort

Die konjunkturelle Belebung dürfte sich 2011 fortsetzen. Entsprechend wird mit einem weiteren Aufbau von Beschäftigung und einem weiteren Rückgang bei der Arbeitslosigkeit gerechnet. Bei den Preisen wird sich der verstärkte Aufwärtstrend 2011 fortsetzen. Haupttreiber ist hier die Energie, die sich infolge internationaler Krisen, vor allem aber auch weiter steigender fiskalischer Abgabenlasten verteuert.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren.

Mit einem Plus von 2,1 % (1. Halbjahr 2010) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt

(3,1 %). Dennoch lag der Wert deutlich über den Prognosen (1,0 %), Damit kann auch für Berlin von einem kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2010 dynamisch. Bei einer Quote von 12,8 % betrug die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr (13,5 %) rund 0,7 Prozentpunkte.

Wohnungsmarkt mit positiven Entwicklungen

Bei den Haushaltszahlen überwiegen in Berlin weiterhin die positiven Tendenzen. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um 60.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,5 % (2009). Im Jahr 2007 hatte der Leerstand noch bei 4,6 % gelegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der anhaltend niedrigen Neubauleistungen andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter entspannen. In einigen Marktsegmenten ist sogar auch Neubau sinnvoll.

Positive Trends überwiegen

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung, dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können.



Jubiläumsfeier zum 50-jährigen Bestehen unserer Wohnanlage in der Johannisthaler Chaussee / Kölner Damm

2. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Juristischer Erfolg

Wie bereits in den letzten Jahren erwähnt, sollen die Häuser der Beermannstraße 16 und 18 der Autobahnverlängerung BAB A100 weichen. Die Genossenschaft und andere Kläger haben im Eilverfahren gegen die umstrittene Verlängerung der Stadtautobahn zum Treptower Park geklagt und gewonnen. Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig entschied, dass die Stadtentwicklungsverwaltung erst dann mit dem Bau beginnen darf, wenn inhaltlich über die Klage von der Genossenschaft entschieden worden ist. Zur Begründung erklärte das Gericht, dass das Land offenkundig ohnehin kein Interesse an einem baldigen Baubeginn habe. Das ergebe sich aus der politischen Beschlußlage, denn die rot-rote Koalition

Gerade auch die BBU-Mitgliedsunternehmen mit ihren gut aufgestellten und nachhaltig bewirtschafteten Wohnungsbeständen werden von diesen positiven Trends profitieren können.

hat das Vorhaben auf die Zeit nach der Wahl vertagt. Auch im Senat und innerhalb der Parteien herrscht Uneinigkeit über die Weiterführung der A100. Hier bleibt die Entwicklung abzuwarten.

Die Personalsituation ist mittelfristig stabil. Die (GWN) ist nach wie vor an dem Projekt WorkIn, wo junge Langzeitarbeitslose durch eine Ausbildung zum Haus-, Anlagen- und Einrichtungsbetreuer/-in wieder in den Arbeitsmarkt eingegliedert werden sollen, beteiligt. Hier unterstützt die Genossenschaft das Projekt in dem die Praktikanten durch unsere Mitarbeiter in mehreren Praxisbausteinen begleitet und ausgebildet werden.

Weiterhin bildet die Genossenschaft Auszubildende für den Bereich Immobilienkaufmann/-frau aus.

Darüber hinaus unterstützt die Genossenschaft Projekte für bedürftige im Bezirk Neukölln wie zum Beispiel Kindertagesstätten zur Eingliederung von Behinderten Kindern, Kindertagesstätten und mehrere Frauenprojekte. Wir haben als Genossenschaft eine große Dankbarkeit für die Unterstützung dieser Projekte von den Betroffenen erfahren.

Wir danken auch im Namen des Aufsichtsrates all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz, der zum guten Erfolg des abgelaufenen Geschäftsjahres beigetragen hat.

3. Laufende und geplante Investitionen

3.1 Neubautätigkeiten

Neubautätigkeiten sind in 2010 nicht durchgeführt worden.

3.2 Instandsetzungen/Modernisierungen in 2010

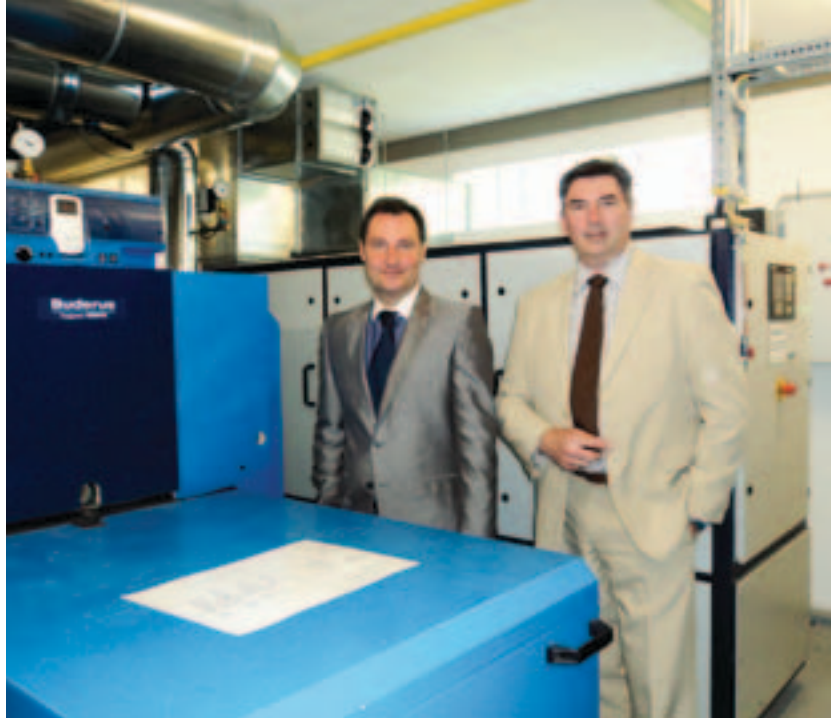
1. Okerstraße 34
Erneuerung der Keller-Gasleitung sowie die Steigestränge
2. Mainzer-/Reuterstraße
Fassadensanierung auf der Straßen- und Hofseite
Erneuerung der Zaunanlage
3. Fuldastraße 22 – 23a
Strangsanierung der KW-Leitung
4. Lindauerallee 67 – 75 ungerade
Verkehrssicherung/Modernisierung der Aufzugsanlagen (Antrieb, Steuerung, Tableaus und Türantriebe)
5. Hildburghäuserstraße 11, 13, 15 und 15a
Verkehrssicherung/Modernisierung der Aufzugsanlagen (Antrieb, Steuerung, Tableaus)
6. Westphalweg – Ilzacher Weg – Andlauer Weg – Prühßstraße
Erneuerung der Netzebene 3 und 4
Erneuerung des Straßenbelages, der Stichstraße zwischen Prühßstraße und Westphalweg

Alle betroffenen Blöcke
Dämmung der obersten Geschossdecke
(insgesamt ca. 16.473 m²)

3.3 geplante Bautätigkeit in 2011

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen im Einzelnen:

1. In allen betroffenen Blöcken
Reinigung der Vertikalleitungen der Lüftungsanlagen
2. Elbestraße – Schandauerstraße
*partielle Erneuerung der Vertikal und Horizontalabspernung und anschließender Sockelputz Erneuerung
Dachsanierung Westseite
Sanierung der Balkone*
3. Hildburghauser Straße
Partielle Erneuerung der Regenwassergrundleitung
4. Fuldastraße 14 – 15
*Dachsanierung 2. Innenhof
Erneuerung der Kellerverschläge*
5. Otto-Suhr-Allee 110 – 112
*Instandsetzung der Kellerschachtabdeckungen,
Sanierung der Dachfläche*
6. Leykestraße
Erneuerung der Netzebene 3 und 4
7. Johannisthaler Chaussee/Kölner Damm
Erneuerung der Netzebene 3 und 4
8. Luckeweg
*Modernisierung der Aufzugsanlagen
(diese Maßnahme erstreckt sich über die Jahre 2011/2012)*
9. Klamannstraße
*Modernisierung der Aufzugsanlagen
(diese Maßnahme erstreckt sich über die Jahre 2011/2012)*
10. Lindauer Allee – Klamannstraße
Erneuerung der Netzebene 3 und 4
11. Westphalweg – Illzacher Weg – Prühßstraße – Andlauer Weg
Sanierung der Gauben und des umliegenden Dachbereiches
12. Stuttgarter Straße – Weser Straße
Sanierung der Müllplätze



Besichtigung unseres neuen Blockheizkraftwerkes in der Hildburghauserstraße / Luckeweg durch unsere Vorstände Herrn Natal und Herrn Saupe.

4. Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine neuen Kredite aufgenommen.

Es fanden planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.887,1 statt.

Daneben wurde ein Darlehen mit Auslaufen der Zinsbindung zurückgezahlt (T€ 186,5).

Aktuell ist die Genossenschaft mehrere Forwardverträge eingegangen, um Planungssicherheit bei Finanzierungsbedingungen zu erlangen.

Alle Darlehen, die zum überwiegenden Teil bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen wurden, sind durch Grundpfandrechte gesichert.



**Wiederherstellung der historischen Fassade
Mainzer Straße / Reuterstraße.**

5. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Finanzkrise 2009 hat doch nicht zu den befürchteten Einbrüchen auf dem Arbeitsmarkt in 2010 geführt, dementsprechend konnte auch nicht festgestellt werden das es zu finanziellen Engpässen auf Grund der Finanzkrise bei den Mitgliedern gekommen ist. Auf Grund der langfristigen Finanzierungen der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Mittelfristig können wir aber nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten.

Die Leerstandsquote beträgt 0,2 % und ist im Vergleich zu anderen Unternehmen (im Durchschnitt 3,5%) sehr niedrig. Dies ist ein Ergebnis der in den letzten Jahren vom Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungspolitik.

In 2010 wurden keine Grundstücke in unserem Eigenheimprojekt Florasiedlung in Fredersdorf verkauft. Zurzeit ist nicht mit einer Besserung zu rechnen, es bleibt bei den bisher verkauften 73 %. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist dadurch nicht gefährdet. Jedoch wird in 2011 weiterhin der Verkauf der Flurstücke vorangetrieben.

6. Voraussichtliche Entwicklung

Vorstand und Aufsichtsrat haben für 2010 wieder ein Modernisierungs- / Instandhaltungsprogramm verabschiedet, um die Attraktivität und Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu gewährleisten.

Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen und damit die Wettbewerbsqualität erhöhen sowie den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

7. Vermögens- und Kapitalstruktur

AKTIVA	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	78.860,4	93,4	80.614,4	95,2
Finanzanlagen	254,2	0,3	254,2	0,3
Geldbeschaffungskosten	35,9	0,1	43,8	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	79.150,5	93,8	80.912,4	95,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Eigentumsmaßnahmen	1.606,0	1,9	1.597,8	1,9
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	628,4	0,7	185,7	0,2
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	320,6	0,4	499,4	0,6
Liquide Mittel	2.678,8	3,2	1.449,9	1,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	5.233,8	6,2	3.732,8	4,4
Aktiva insgesamt	84.384,3	100,0	84.645,2	100,0

PASSIVA	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	12.518,4	14,8	11.174,2	13,2
Fremdkapital	67.821,7	80,4	70.005,4	82,7
Langfristiger Bereich insgesamt	80.340,1	95,2	81.179,6	95,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	444,9	0,5	453,9	0,5
Verbindlichkeiten	3.362,9	4,0	2.856,2	3,4
Dividendenausschüttung	236,4	0,3	155,5	0,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	4.044,2	4,8	3.465,6	4,1
Aktiva insgesamt	84.384,3	100,0	84.645,2	100,0

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefaßter Form dargestellt. Die unfertigen Leistungen wurden mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen und die Verbindlichkeiten aus Kautionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das langfristig gebundene Vermögen ist im Berichtsjahr vollständig durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

Die im Anhang vermerkten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus Annuitätshilfen sind in der Vermögensrechnung nicht berücksichtigt.

8. Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefaßter Form folgendes Bild:

	2010		2009	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.204,3	95,1	17.263,6	94,3
Bestandsveränderung	591,6	3,1	476,3	2,6
Sonstige Erträge	348,8	1,8	574,6	3,1
Insgesamt	19.144,7	100,0	18.314,5	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	6.004,5	31,4	5.398,7	29,5
Instandhaltungsaufwand	4.120,9	21,5	3.638,5	19,9
Eigentumsmaßnahmen	21,3	0,1	1,3	0,1
Personalaufwendungen	1.791,9	9,4	1.773,9	9,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.068,7	10,8	2.009,3	11,0
Zins- und ähnliche Aufwendungen	3.213,9	16,8	3.300,7	18,0
Sonstige Aufwendungen	396,5	2,1	563,7	3,1
Insgesamt	17.617,7	92,1	16.686,1	91,3
Betriebsergebnis	1.527,0		1.628,4	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	48,2		133,0	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	48,2		133,0	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	1.575,2		1.761,4	
Körperschaftsteuer	112,0		152,6	
Jahresüberschuss	1.463,2		1.608,8	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.463,2. Dieser ergibt sich als Saldo aus einem zum Vorjahr leicht reduziertem Betriebsergebnis

(T€ 1.527,0), einem positiven Zinsergebnis (T€ 48,2) nach Abzug von Körperschaftsteuer (T€ 112,0).

9. Die »Gemeinnützige Neukölln« auf einen Blick

		2000	2003	2006	2009	2010
Bilanzsumme	T€	69.764,3	78.536,1	84.946,5	90.797,0	90.456,4
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	3.636	3.860	4.021	4.021
Mitglieder		4.052	4.418	4.527	4.804	4.866
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	3.413,9	3.627,0	3.940,7	4.038,9
Rücklagen	T€	13.472,9	4.019,0	3.469,0	6.893,4	8.166,3
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	14.095,0	14.583,4	17.263,6	18.204,3
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	2.736,5	2.780,3	3.638,5	4.120,9
Bilanzgewinn	T€	310.190,20	454.966,08	234.237,58	495,5	549,7
Dividende		6%	6%	6%	4%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	60	64	60	62

Die Störche waren immer dabei: Gartengestaltung in der Wohnanlage Johannisthaler Chaussee.



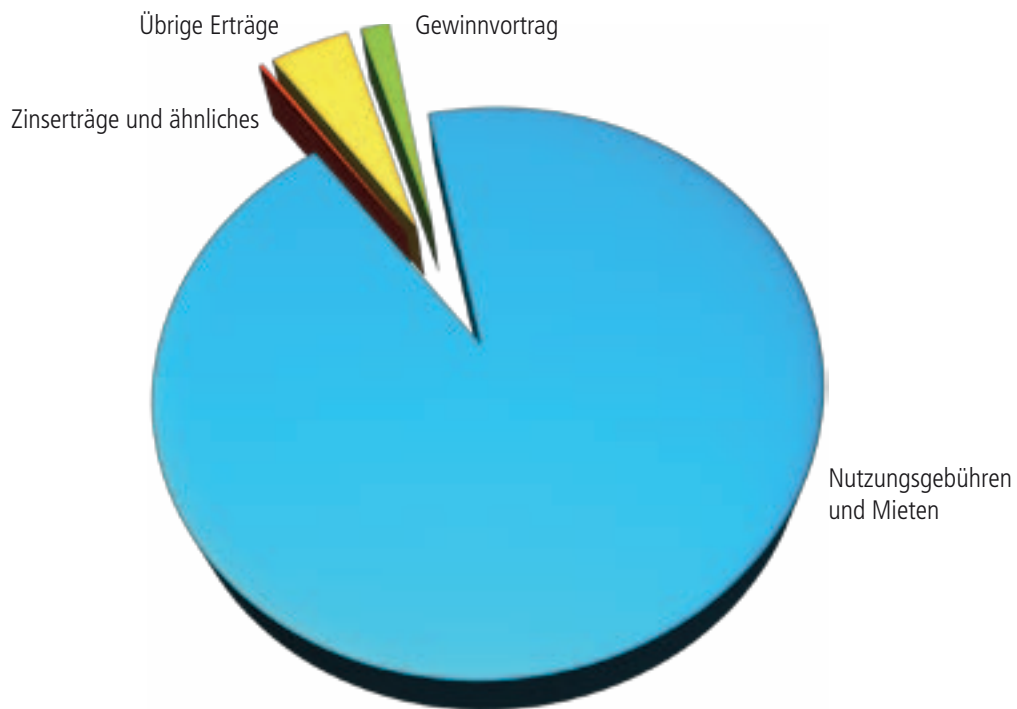
10. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2010			2010	
	T€	%		T€	%
Entstehung			Verwendung		
Nutzungsgebühren und Mieten	18.204,3	93,2	Baumaßnahmen	21,3	0,1
Zinserträge u.ä.	48,2	0,3	Instandhaltungen	4.120,9	21,1
Übrige Erträge	940,4	4,8	Betriebskosten	5.362,5	27,4
			Darlehensgeber (Zinsen)	3.213,9	16,5
			Abschreibungen	2.068,7	10,6
			Personalaufwendungen	1.792,0	9,2
			Öffentliche Hand (Steuern)	757,0	3,9
			Übrige Aufwendungen	393,5	2,0
			Dividende	236,4	1,2
Gewinnvortrag	340,0	1,7	Einstellung in Ergebnsrücklagen	1.253,5	6,4
			Vortrag auf neue Rechnung	313,2	1,6
	19.532,9	100,0		19.532,9	100,0

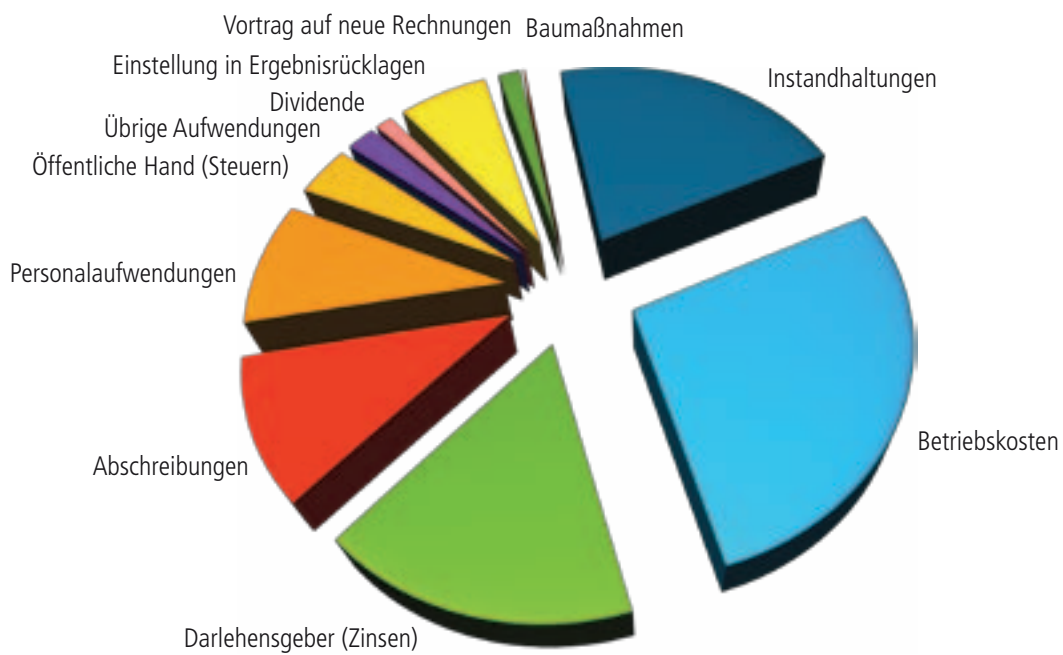
Gute Tradition sind die jährlichen Sommerfeste in unseren Wohnanlagen.



Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		4.858,78	6,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.313.322,58		80.357.879,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.127,54		76.908,56
Technische Anlagen und Maschinen	5.377,75		580,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.344,44		79.820,46
Geleistete Anzahlungen	99.168,15	78.601.340,46	99.168,15
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	252.650,00		252.650,00
Andere Finanzanlagen	1.560,00	254.210,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt		78.860.409,24	80.868.573,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.605.987,37		1.597.797,42
Unfertige Leistungen	6.642.054,76		6.058.617,55
Andere Vorräte	158.702,92	8.406.745,05	115.889,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	168.962,63		139.407,43
Sonstige Vermögensgegenstände	151.657,18	320.619,81	360.037,04
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		2.832.761,44	1.612.914,52
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		35.881,95	43.769,65
Bilanzsumme		90.456.417,49	90.797.006,86

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.921,77		219.033,86
der verbleibenden Mitglieder	4.038.872,48		3.940.714,07
aus gekündigten Anteilen	4.800,00	4.242.594,25	1.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.327,52 (Vorjahr: € 6.385,93)			
Kapitalrücklage		293.814,14	274.464,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.910.000,00		2.756.459,41
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 153.540,59 (Vorjahr: € 200.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	4.100.000,00		3.000.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 1.100.000,00 (Vorjahr: € 1.150.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	862.502,37	7.872.502,37	862.502,37
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	340.006,14		236.729,84
Jahresüberschuss	1.463.190,85		1.608.799,62
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.253.540,59		1.350.000,00
		549.656,40	
Eigenkapital insgesamt		12.958.567,16	11.550.203,31
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	444.878,24	444.878,24	453.858,77
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.820.239,39		71.893.821,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	310,54		2.240,92
Erhaltene Anzahlungen	6.172.329,67		5.988.800,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	521.332,34		517.232,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283.626,77		182.486,32
Sonstige Verbindlichkeiten	255.133,38	77.052.972,09	208.363,94
davon aus Steuern: € 18.366,96 (Vorjahr: € 18.903,30)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.529,02 (Vorjahr: € 2.776,69)			
Bilanzsumme		90.456.417,49	90.797.006,86

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		18.204.296,65	17.263.594,34
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		591.627,16	476.333,21
Sonstige betriebliche Erträge		348.766,06	574.570,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.511.211,76		8.382.853,54
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.302,59	9.532.514,35	1.292,67
Rohergebnis		9.612.175,52	9.930.352,14
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.496.303,34		1.484.393,35
b) Soziale Abgaben	295.642,80	1.791.946,14	289.538,77
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.068.663,61	2.009.315,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		365.704,65	532.383,42
Erträge aus anderen Finanzanlagen		15.412,40	16.731,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.771,75	116.291,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.213.900,67	3.300.751,13
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.220.144,60	2.446.993,11
Steuern vom Einkommen und Ertrag		111.980,06	152.585,62
Sonstige Steuern		644.973,69	685.607,87
Jahresüberschuss		1.463.190,85	1.608.799,62
Gewinnvortrag		340.006,14	236.729,84
Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.253.540,59	1.350.000,00
Bilanzgewinn		549.656,40	495.529,46

1. Allgemeine Angaben

Der Abschluß für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2009 wurden unverändert übernommen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (Anwendungssoftware für die EDV-Anlage) wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die handelsrechtliche Restnutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurde 1991 an die steuerliche Restnutzungsdauer angepaßt und auf 40 bzw. 50 Jahre begrenzt.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Gebäuden sind nicht um gewährte Investitionszuschüsse gemindert worden. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude (z. B. Modernisierungskosten) erfolgt über die Restnutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Nichtwohngebäude wurde auf 50 Jahre geschätzt bzw. nach den steuer-

rechtlich zulässigen Sätzen abgeschrieben.

Die Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über einen Zeitraum von vier bis zehn Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr der Anschaffung und den vier darauffolgenden Wirtschaftsjahren jeweils mit 20 vom Hundert abgeschrieben (vgl. § 6 Abs. 2a EStG). Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro werden sofort als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Grundstücke mit unfertigen Bauten werden zu Anschaffungskosten sowie anteiligen Kosten der Erschließung ausgewiesen.

Die Vorräte wurden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 7,9 analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Seite 19, verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr werden Zugänge durch die Erweiterung unserer Mahn- und Klagesoftware (T€ 1,6)

sowie die Anschaffung eines Dokumentenmanagementsystems (T€ 3,4) ausgewiesen. Abgänge erfolgten nicht.

Sachanlagen

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ergaben sich im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten ergaben sich im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge.

Der Zugang im Posten Technische Anlagen und Maschinen (T€ 6,3) enthält Erneuerungsinvestitionen bei Waschküchen wie Trockner und Waschmaschinen. Diesen steht ein Abgang wegen Verschrottung in Höhe von T€ 15,6 gegenüber.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb eines Rasenmähers (T€ 4,5), eines Anhänger-Streuer (T€ 2,3), zweier PKW (T€ 28,2), eines Servers (T€ 2,6) sowie der Erweiterung der Telefonanlage (T€ 3,8) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 7,8).

Die Abgänge bei der Geschäftsausstattung betreffen einen PKW sowie in Vorjahren bis auf einen Erinnerungswert abgeschriebene Hardware.

Finanzanlagen

Ausgewiesen werden die Anteile an der Berliner Volksbank eG (T€ 1,6) sowie gewährte Restkaufdarlehen aus dem Verkauf von Grundstücken in der Flora-Siedlung (T€ 252,7).

Umlaufvermögen

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten enthält unverändert zum Vorjahr ausschließlich Bauland unseres Eigenheimprojektes in Fredersdorf-Vogelsdorf

Die Unfertigen Leistungen enthalten die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten:

	T€
Heizungskosten	1.907,3
Aufzugskosten	132,0
andere Betriebskosten	4.602,7

Die Abrechnung erfolgt 2011.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem T€ 51,6 Forderungen an das Finanzamt, T€ 43,2 Forderungen an Versicherungen, T€ 39,0 Forderungen an die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf aus Anschlußbeiträgen für den Ausbau der Mittelstraße in Fredersdorf.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 154,0 Mietkautionen enthalten.

Bei nahezu allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Geldbeschaffungskosten sind die Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren für die Baudarlehen Lankwitz, die Bearbeitungsgebühren für die Baudarlehen Attilastraße und Elbe-/Weserstraße sowie der Verwaltungskostenbeitrag für das gewährte Aufwendungsdarlehen für den Dachausbau in Lankwitz ausgewiesen. Damna, Bearbeitungs- und Bürgschaftsgebühren werden über die Zinsfestschreibungsfrist, die Verwaltungskostenbeiträge für das Aufwendungsdarlehen über die Laufzeit abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten unter anderem T€ 309,7 für den Wegfall von Anschlußförderung, T€ 50,0 für bereits übergebene Eigenheime in Fredersdorf, T€ 40,0 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 und 2010 sowie T€ 10,7 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2010	71.893,8
Zugang	0,0
Tilgung	1.887,1
Abgang	186,5
Stand 31.12.2010	69.820,2

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen Mieterdarlehen.

In den Erhaltenen Anzahlungen sind von den Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unfertige Leistungen gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der Sicherheitseinbehalte.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Seite 20, verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	12.162,6
abgerechnete Umlagen	6.041,7

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie den im Umlaufvermögen aktivierten Kosten der Baumaßnahme in Fredersdorf und dessem Abgang.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 231,9 IBB-Zuschüsse für bereits durchgeführte Wärmedämmarbeiten, T€ 48,4 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen, T€ 30,4 Kostenerstattungen von Mietern sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 19,2)

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten nur von Dritten bezogene Leistungen:

	T€
Betriebskosten	5.362,5
Instandhaltungskosten	4.120,9
andere Aufwendungen	27,8

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen unter anderem die Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernspreckgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 52,5 enthalten.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verbindlichkeiten für durch Grundpfandrechte gesicherte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG), für die ein modifizierter Forderungserlaß bzw. ein Forderungsrücktritt nicht ausgesprochen wurde.

Nominalwert:	€ 844.738,41
Barwert:	€ 399.197,50
Tilgungssatz:	2 %
Tilgungsbeginn:	2024

Anlagenpiegel 2010

	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten 01.01.2010 €	Zugänge 2010 €	Abgänge 2010 €	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten 31.12.2010 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2010 €	Abschrei- ungen des Ge- schäftsjahres 2010 €	Abschrei- ungen auf Abgänge 2010 €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2010 €	Buchwert 31.12.2009 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	35.233,05	5.051,67	0,00	40.284,72	35.227,05	198,89	0,00	35.425,94	4.858,78	6,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.375.658,46	0,00	0,00	118.375.658,46	38.017.778,62	2.044.557,26	0,00	40.062.335,88	78.313.322,58	80.357.879,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	115.778,99	38.870,43	3.781,02	0,00	42.651,45	73.127,54	76.908,56
Technische Anlagen und Maschinen	63.880,89	6.272,98	15.557,13	54.596,74	63.300,42	1.475,70	15.557,13	49.218,99	5.377,75	580,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.728,66	49.174,72	19.340,00	324.563,38	214.908,20	18.650,74	19.340,00	214.218,94	110.344,44	79.820,46
Geleistete Anzahlungen	99.168,15	0,00	0,00	99.168,15	0,00	0,00	0,00	0,00	99.168,15	99.168,15
Sachanlagen insgesamt	118.949.215,15	55.447,70	34.897,13	118.969.765,72	38.334.857,67	2.068.464,72	34.897,13	40.368.425,26	78.601.340,46	80.614.357,48
Finanzanlagen										
Sonstige Ausleihungen	252.650,00	0,00	0,00	252.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.650,00	252.650,00
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
Finanzanlagen insgesamt	254.210,00	0,00	0,00	254.210,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.210,00	254.210,00
Anlagevermögen insgesamt	119.238.658,20	60.499,37	34.897,13	119.264.260,44	38.370.084,72	2.068.663,61	34.897,13	40.403.851,20	78.860.409,24	80.868.573,48

per 31. Dezember 2010

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche

Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern):

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit				davon gesichert	Art der Sicherung*)
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.820.239,39 (71.893.821,41)	1.998.517,55 (1.888.407,92)	9.205.396,43 (8.900.415,59)	58.616.325,41 (61.104.997,90)	69.820.239,39 (71.682.886,84)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	310,54 (2.240,92)	310,54 (1.931,38)	0,00 (309,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	6.172.329,67 (5.988.800,16)	6.172.329,67 (5.988.800,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	521.332,34 (517.232,03)	521.332,34 (517.232,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	283.626,77 (182.486,32)	283.626,77 (182.486,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	255.133,38 (208.363,94)	255.133,38 (208.363,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt-betrag	77.052.972,09 (78.792.944,78)	9.231.250,25 (8.787.221,75)	9.205.396,43 (8.900.725,13)	58.616.325,41 (61.104.997,90)	69.820.239,39 (71.682.886,84)	

*) GPR = Grundpfandrecht

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2010 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	236.442,84 €
2. Vortrag auf neue Rechnung:	313.213,56 €
Bilanzgewinn	549.656,40 €

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2010 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr 2010 wurde vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt. Jahresabschluß und Gewinnverwendungsvorschlag werden der Vertreterversammlung zur Annahme empfohlen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz

(GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2009 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im April 2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Burkard

Im Berichtsjahr 2010 erfuhren wir vom Ableben unserer Mitglieder:

Susanne Adam	Brigitte Hühn
Karin Alexander	Charlotte Jahn
Werner Bachmann	Gertraud Krafft
Charlotte Beier	Helmut Kroggel
Irmgard Birkenstock	Günter Kurz
Christa Blicharski	Frieda Lamm
Hüseyn Camci	Günter Lehmann
Mirko Colak	Horst Lehmann
Hans-Jürgen Conrad	Fred Maudrich
Angelika Delf	Wolfgang Nagele
Gisela Fritz	Kudret Okyay
Günther Frommhold	Henri Richter
Klaus Gade	Ingeborg Rothe
Rudolf Gauglitz	Lieselotte Schneider
Sophie Gielewski	Richard Scupin
Heinz Gerhardt	Luise Walossek
Ruth Grallert	Siegfried Warwel
Hans-Dieter Hefenbrock	Monika Wendt
Helga Hansen	Ulrich Woschnitza
Ulrich Hentschel	Günther Wolke
Ludwig Hirthammer	Franz Wywiol
Christa Hoffmann	

In stiller Trauer

