

GESCHÄFTSBERICHT 2010



mariendorf- lichtenrader baugenossenschaft



Geschäftsstelle:

12105 Berlin (Mariendorf), Rathausstraße 5

Telefon: 030 - 705 20 74

Fax: 030 - 705 30 84

E-Mail: webinfo@mlbaugenossen.de

www.mlbaugenossen.de



Aufsichtsrat:

Thomas Harder	Vorsitzender
Dr. Sabrina Hausdörfer	Schriftführerin
Marcus Heinrich	
Dr. Gunnar Hille	
Ralph Kotsch	stellv. Vorsitzender
Jessica Wiehe	

Prüfungsausschuss:

Dr. Sabrina Hausdörfer
Thomas Harder
Marcus Heinrich

Bau- und Wohnungsausschuss:

Dr. Gunnar Hille
Ralph Kotsch
Jessica Wiehe

Vorstand:

Birgitt Michels
Marcus Jahn
Peter Schmargendorf

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Die wirtschaftliche Erholung Deutschlands vollzog sich im Jahr 2010 dynamischer als prognostiziert. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 3,6 %, das kräftigste Wachstum seit 20 Jahren. Damit fiel das Budgetdefizit der Bundesregierung mit etwa 3,5 % der Wirtschaftsleistung niedriger aus als erwartet.

Die Exportindustrie konnte 2010 einen neuen Rekord verzeichnen und die Arbeitslosigkeit sank auf den geringsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt waren unter drei Millionen Arbeitslose, durchschnittlich 9,2 % weniger als im Jahr 2009, zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Fachkräften zog lt. Bundesagentur für Arbeit im Dezember des letzten Jahres noch einmal kräftig an, Engpässe bestehen insbesondere bei hochqualifiziertem Personal.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist aber nicht ausschließlich auf die starke Konjunktur des letzten Jahres, sondern auch auf den demographischen Wandel in Deutschland zurückzuführen. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird es immer weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter geben.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise scheint überwunden zu sein. Das Institut für Weltwirtschaft und das Institut für Wirtschaftsforschung verweisen jedoch auf die schwächer werdende Weltkonjunktur, steigende Rohölpreise und Inflationsraten und beurteilen den Optimismus der deutschen Wirtschaftsunternehmen für das Jahr 2011 wesentlich kritischer.

Die weltweite wirtschaftliche Erholung war von erheblichen Turbulenzen an den Finanzmärkten begleitet, die im Wesentlichen auf die hohe Rekordverschuldung von Mitgliedsstaaten der Eurozone zurückzuführen sind. Kriselnde Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (EU) wie Griechenland, Irland, Spanien und Portugal werden aufgrund ihrer hohen Staatsverschuldung auf den Rettungsfonds der EU angewiesen sein. Eine Ausweitung des deutschen Haftungsanteils am Rettungsschirm könnte

möglicherweise zu einer weiteren Belastung Deutschlands, insbesondere der deutschen Steuerzahler, führen.

In den nächsten Jahren wird dem Dienstleistungssektor eine immer größere Bedeutung zukommen. 74 % aller Erwerbstätigen Deutschlands sind bereits in diesem Bereich beschäftigt, im Gegensatz dazu nur noch etwa 19 % im produzierenden Gewerbe.

Der Dienstleistungssektor ist besonders für Berlin der Wachstumsmotor und wird in den nächsten Jahren weiter an Einfluss gewinnen. Die Berliner Wirtschaft hat im vergangenen Jahr insgesamt vom allgemeinen Aufwärtstrend in Deutschland profitiert.

Diese positive Entwicklung ist auch im Bereich der Wohnungswirtschaft spürbar und Investitionen in den Wohnungsbestand der Berliner Wohnungsunternehmen sind deutlich sichtbar. Um dem Klimaschutz weiterhin Rechnung zu tragen, wird die Investitionstätigkeit in den Folgejahren auf einem ähnlich hohen Niveau verbleiben. Vorrangiges Ziel dabei ist und bleibt, einen hohen energetischen Modernisierungsgrad, hohen Wohnkomfort, stabile Mietnebenkosten und bezahlbare Mieten in Einklang zu bringen.

Der Wohnungsmarkt Berlins gilt nach wie vor als entspannt und preisgünstig. Erhebungen zum neuen Berliner Mietspiegel 2011 haben jedoch ergeben, dass die bei Neuvermietungen zu erzielenden durchschnittlichen Nettokaltmieten erstmals die 5,00-€-Grenze pro Quadratmeter überschritten haben.

Einschätzungen großer deutscher Wirtschaftsinstitute gehen für das Jahr 2011 davon aus, dass die Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft bei rund 2 % liegen wird. Trotz schwächer werdender Weltwirtschaft wird die Exportleistung Deutschlands um geschätzte 9 % steigen. Die Arbeitslosenquote wird bei etwa 7 % liegen.

Die durchschnittlichen Einkommen der deutschen Erwerbstätigen werden im laufenden Jahr trotz höherer Belastungen durch die Anhebung der Arbeitslosen- und Krankenver-

sicherungsbeiträge steigen. Eine von vielen Menschen befürchtete Inflation ist derzeit nicht erkennbar, da nach Ansicht der Experten keine nennenswerten De- bzw. Inflationsgefahren vorliegen.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau könnte jedoch die Inflationsgefahren in Deutschland begünstigen, da durch die steigende Nachfrage der Schwellenländer Importe, insbesondere Rohstoffe, deutlich teurer werden.

Umsatzentwicklung und Geschäftsverlauf

Die Anzahl der von der Genossenschaft zu bewirtschaftenden Mieteinheiten erhöhte sich zum 31. Dezember 2010 auf 899 Objekte. Die Veränderung ist auf den Dachgeschossausbau in der Kurfürstenstraße 28 – 31 mit insgesamt sechs Wohnungen und die Zusammenlegung von zwei kleinen Zweizimmerwohnungen zu einer Dreizimmerwohnung in der Kurfürstenstr. 28 zurückzuführen. Durch diese Baumaßnahmen erhöhte sich die Anzahl der zu verwaltenden Mieteinheiten um fünf. In der nachfolgenden Tabelle stellen wir die Mietobjekte – aufgeschlüsselt nach Art und Größe – dar.

	Zimmer	Mieteinheiten	Anteil in %	davon öffentl. gefördert
Wohnungen	1	123	13,7	
	1 ½	19	2,1	
	2	421	46,8	6
	2 ½	107	11,9	8
	2 ¾	4	0,4	
	3	76	8,5	12
	3 ½	4	0,4	
	4	5	0,6	1
	5	1	0,1	
	Reihenhäuser		8	0,9
		768		
Gewerbe		23	2,6	
Garagen		17	1,9	
Stellplätze		76	8,5	
Sonstige Objekte		15	1,6	
		899	100	

Die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG war im Geschäftsjahr 2010 erneut nur marginal von Wohnungsleerständen mit mehr als fünf Monaten betroffen.

Geringe Leerstände und die daraus resultierenden geringeren Erlösschmälerungen, Neuvermietungen und die Erhebung von Modernisierungszuschlägen trugen dazu bei, dass die Umsatzerlöse von 3.486,9 T€ auf 3.575,5 T€ stiegen.

Die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes vollzog sich im letzten Jahr sehr unterschiedlich. Die Preisspanne bei den zu entrichtenden Nutzungsgebühren wurde und wird immer größer. Wohnungssuchende bevorzugen angesagte Kieze, City- und Innenstadtlagen, so dass, bestimmt durch Angebot und Nachfrage, stark gestiegene Mieten zu verzeichnen sind. Die Mietentwicklung in anderen Stadtbezirken, z. B. in Stadtrandlagen, war dagegen von leicht sinkenden Mieten geprägt. Lt. GSW Wohnmarkt Report 2011 stieg die durchschnittliche Angebotsmiete in Berlin gegenüber 2009 von 5,85 € auf 6,11 € pro Quadratmeter.

Im Ortsteil Berlin-Mariendorf stiegen die Neuvertragsmieten im Jahr 2010 um durchschnittlich 7,9 % und die Bestandsmieten um etwa 4,9 %. Damit gehört dieser Ortsteil nach wie vor zu einer der günstigen Wohngegenden Berlins.

Trotz dieses Trends gilt der Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor als entspannt. Der Marktmonitor des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen weist für seine Berliner Mitgliedsunternehmen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,79 € pro m² für das Jahr 2009 aus. In Berlin Tempelhof-Schöneberg lag diese bei 4,72 € pro m².

Die Wohnmarktdaten des GSW Wohnreports 2011 weisen die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter und geordnet nach Postleitzahlen, für alle Marktsegmente aus. Für das Postleitzahlgebiet 12105, in dem unsere Genossenschaft die meisten Wohnungen bewirtschaftet, beträgt diese 5,84 €.

Ungeachtet dessen muss der Mieter neben der Nettokaltmiete auch für die Betriebskosten innerhalb der monatlichen Nutzungsgebühr aufkommen. Daher ist neben der Lage, der Ausstattung und dem Mietpreis einer Wohnung der energetische Zustand des Gebäudes mit ausschlaggebend für eine erfolgreiche Vermietung. Diesen Anforderungen trägt die Genossenschaft mit nachhaltigen Modernisierungen Rechnung.

Die Nettokaltmieten der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft betragen zum 31. Dezember 2010 durchschnittliche 4,51 € pro m² im Altbau, im frei finanzierten Wohnungsbau 5,02 € pro m² und im sozialen Wohnungsbau 3,70 € pro m². Der Anstieg der Nettokaltmieten im Jahr 2010 ist überwiegend auf die Neuvermietung modernisierten Wohnraums und die Erhebung von Modernisierungszuschlägen aufgrund energetischer Sanierung der Gebäude zurückzuführen.

Das Hamburger Institut F+B ermittelte in einer Mietpreisübersicht für das Jahr 2010, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Berlin 6,10 € pro m² Wohnfläche betragen.

Das zeigt deutlich, dass die Genossenschaft ihren Wohnraum mit durchschnittlich 4,69 € pro m² nach wie vor günstig vermietet.

Die Vermietung sanierter und modernisierter Wohnungen zu vergleichbar günstigen Mieten führte im Jahr 2010 dazu, dass per 31.12.2010 keine Wohnung der Genossenschaft leer stand.

Die Leerstandsquote betrug 0,00 %. Die Fluktuationsrate im Geschäftsjahr 2010 stieg gegenüber dem Vorjahr marginal um 0,3 % auf 11,98 % an.

Die Erlösschmälerungen betragen im Jahr 2010 52.984,33 € und verringerten sich gegenüber dem Jahr 2009 um 4,6 T€. Der Rückgang der Erlösschmälerungen wurde im Wesentlichen durch geringere unterjährige Leerstände erzielt. Diese betragen im Berichtszeitraum 103,5 Monate – Vorjahr 126,5 Monate.

Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile

Unsere Genossenschaft konnte im Jahr 2010 86 neue Mitglieder begrüßen. Zum Geschäftsjahresende gehörten ihr 1.211 Mitglieder an.

Die Anzahl der aktiven Mitglieder verringerte sich gegenüber dem Jahr 2010 um 56. Der Verlust ist nochmals vorwiegend auf die Kündigungen im Jahr 2008, resultierend aus der Satzungsänderung und der damit verbundenen Anteilsänderung, zurückzuführen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum Bilanzstichtag 986,0 T€, 27,9 T€ weniger als per 31.12.2009. Die rückständigen Einzahlungen auf Geschäftsguthaben betragen 2.369,06 €; sie verringerten sich um 12.109,66 € gegenüber dem Vorjahr.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mitglieder	1.378	1.353	1.363	1.336	1.267	1.211
Anteile	5.431	5.410	6.211	6.752	6.427	6.177

Im Rahmen des Gewinnverwendungsvorschlages wird der Vorstand der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG der Mitgliederversammlung erneut den Vorschlag unterbreiten, eine höhere Dividende auf freiwillig erworbene Geschäftsanteile zu zahlen.

Darstellung der Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG (einschließlich der erhobenen Modernisierungszuschläge)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Altbauten	3,93	4,05	4,29	4,37	4,42	4,51
Sozialer Wohnungsbau	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70	3,70
Frei finanziert	4,21	4,29	4,48	4,59	4,70	5,02
Gesamt	4,04	4,14	4,34	4,43	4,51	4,69

Laufende Investitionen

Die Ausstattung unserer Genossenschaftswohnungen mit einem zeitgemäßen Standard und die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz wurden im Jahr 2010 weiter konsequent verfolgt.

Durch umfangreiche komplexe Modernisierungen von fünf Wohnanlagen konnten die Kosten für die laufende Instandhaltung um 199,3 T€ auf 752,3 T€ verringert werden. Im Rahmen der Instandhaltung gab die Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG im Jahr 2010 57,1 T€ für Badmodernisierungen, 42,8 T€ für neue Gasthermen, 17,0 T€ für schall- und wärmeisolierende Fenster, 41,0 T€ für die Erneuerung der elektrischen Anlagen in den Wohnungen im Zuge von Wohnungswechseln und 35,1 T€ für neue Bodenbeläge aus.

Zeitgemäß ausgestattete Wohnungen unserer Genossenschaft konnten schnell weitervermietet werden. Dieser Umstand trug wesentlich zum positiven Geschäftsergebnis 2010 bei.

Außerordentliche Instandhaltung

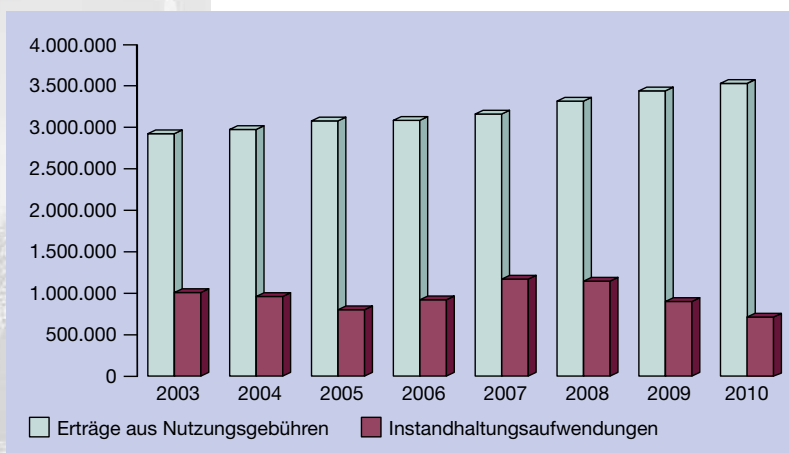
Neben der laufenden Instandhaltung wurde die im Jahr 2009 begonnene technische Überarbeitung der Aufzüge in der Methfesselstr. 45 und 49 fortgesetzt. Es wurden weitere 26,6 T€ für die Modernisierung der Aufzugskabinentüren aufgewandt. Da die Häuser dieser Wohnanlage unter Denkmalschutz stehen, waren in Vorbereitung dieser Arbeiten umfangreiche Absprachen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Zusätzlich wandte die Genossenschaft im ersten Schritt 20,0 T€ für den Badeinbau in der neuen, zweiten Gästewohnung der Genossenschaft in der Wünsdorfer Straße 115 c auf.

Modernisierung

Im Berichtsjahr wurden fünf Wohnanlagen der Genossenschaft umfangreich energetisch saniert, die Dachgeschosse der Häuser Kurfürstenstr. 28 – 31 aus- und zusätzlich Aufzüge angebaut. Neben der Schaffung neuen Wohnraums und der Verbesserung der Wohnqualität in den Bestandswohnungen stand bei diesen Maßnahmen die energetische Modernisierung der Gebäude im Vordergrund. Zusätzlich wird vielen älteren Mietern durch den Aufzugsanbau ein längeres Verbleiben in ihrem gewohnten Umfeld ermöglicht.

Unsere Mitglieder und Mieter dieser Wohnanlagen werden in den nächsten Jahren von dieser umfassenden energetischen Sanierung profitieren. Die Nebenkosten, insbesondere die Kosten für Heizung, werden sich trotz steigender Energiekosten nur moderat erhöhen.



Zimmer Altbau nach Modernisierung



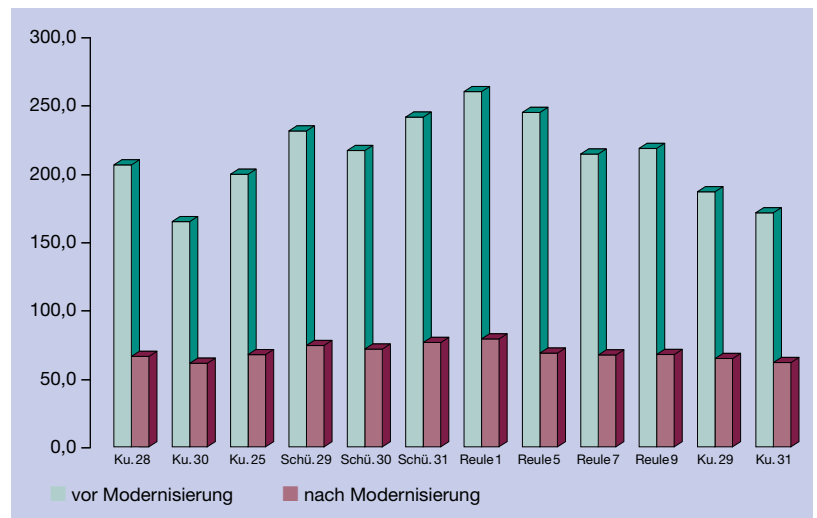
Bad Altbau nach Modernisierung



Küche Altbau nach Modernisierung

Die nachfolgende Tabelle und Grafik verdeutlicht die Senkung des Endenergieverbrauchs dieser Gebäude nach der komplexen Modernisierung im Jahr 2009 und 2010.

	<i>vor Modernisierung</i>	<i>nach Modernisierung</i>
Kurfürstenstr. 28	207,7	66,6
Kurfürstenstr. 30	165,9	61,6
Kurfürstenstr. 25	200,8	67,9
Schützenstr. 29	232,7	74,6
Schützenstr. 30	218,3	72,0
Schützenstr. 31	242,9	76,9
Reulestr. 1	261,7	79,5
Reulestr. 5	246,4	69,0
Reulestr. 7	215,7	67,7
Reulestr. 9	219,8	68,0
Kurfürstenstr. 29	187,9	65,1
Kurfürstenstr. 31	172,4	62,1



Eine Baumaßnahme dieses Umfangs mit einer veranschlagten Bauzeit von acht Monaten führte zu Belastungen für alle Mieter, den Hauswart und für alle Mitarbeiter der Geschäftsstelle der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG.

Für die Durchführung war seitens der Genossenschaft eine aufwendige Logistik erforderlich. Zudem mussten Probleme, die im Vorfeld nicht erkannt werden konnten, wie absturzgefährdete Balkone in der Kurfürstenstr. 30, schnell gelöst werden.

Die für diese Maßnahme veranschlagte Bauzeit von März bis Oktober 2010 wurde trotz

aller Unwegsamkeiten nur geringfügig überschritten.

Die Mieter dieser Wohnanlagen haben nun neue schall- und wärmeisolierende Fenster und,



Kurfürstenstr. 29



Kurfürstenstr. 30 hofseitig alt



Kurfürstenstr. 30 - 31 hofseitig neu



Reulestr. vor Modernisierung



Reulestr. nach Modernisierung



Dachgeschosswohnung mit offener Küche

sofern sie noch nicht über ein modernisiertes Bad verfügten, neue Bäder.

Die Außenfassade, die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke bzw. die Dachsparren

der Gebäude wurden entsprechend der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV) gedämmt, die Treppenhausfenster gegen Fenster mit einem entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten getauscht und die Häuser der Kurfürstenstr. 28 – 31 mit Personenaufzügen ausgestattet.

Nach wesentlicher Baufertigstellung, Ende Oktober 2010, wurden die Außenanlagen überarbeitet und weitere Fahrradständer montiert.

Zusätzlich erhielten unsere Mieter zur Erhöhung der Sicherheit in den Häusern Klingelgegensprechanlagen und Briefkastenanlagen, die sich nicht mehr im Treppenhaus befinden.

Die Ausgaben für die komplexe Modernisierung des Dachgeschossaus- und Aufzugsanbaus der fünf Wohnanlagen beliefen sich auf 3.259,7 T€.

Die Baumaßnahme wurde während der gesamten Bauzeit von einer hohen Akzeptanz unserer dort wohnenden Mitglieder und Mieter begleitet. Wir danken unseren Mietern für das aufgebrachte Verständnis. Bei einem kleinen „Dankeschönfest“, das die bauausführenden Firmen organisiert haben, wurde dieser Dank vom Vorstand der Genossenschaft allen Mietern überbracht.



Dankeschönfest Oktober 2010

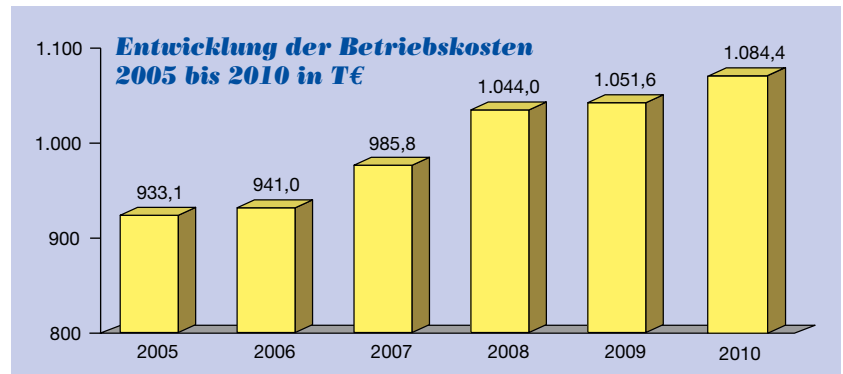
Im Februar 2011 hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auf der ersten gemeinsamen Sitzung dieses Jahres die Fortführung komplexer Modernisierungen der Wohnanlagen der Genossenschaft beschlossen. Damit folgen die Gremien unserer Genossenschaft weiter der Verpflichtung, unseren Mitgliedern

dauerhaft gute Wohnungen zu einem vernünftigen Preis anzubieten.

Bei einer Wohn- und Nutzfläche von 45.400 m² per 31.12.2010 gab die Genossenschaft im Geschäftsjahr 16,48 € (im Vorjahr 21,18 € bei einer Wohn- und Nutzfläche von 44.874 m²) pro m² für die Instandhaltung ihrer Wohnanlagen aus.

Die für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen aufgewandten Mittel haben wir nach Gewerken geschlüsselt und mit den Vorjahreszahlen verglichen in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Art der Instandhaltung	2010 €	2009 €
Erdarbeiten	2.864	300
Maurerarbeiten	9.010	11.190
Fliesenarbeiten	25.398	36.100
Trockenbauarbeiten	9.320	11.201
Mauertrockenlegungsarbeiten	21.949	9.249
Metallbauarbeiten	3.070	15.732
Schließanlagen/Schlüssel	8.281	4.580
Dachdeckerarbeiten	13.298	20.001
Klempnerarbeiten	6.468	3.559
Tischlerarbeiten	44.061	65.272
Fenster austausch	39.370	33.459
Rollladenarbeiten	2.395	1.732
Küchenreparaturen	3.064	785
Glaserarbeiten	782	2.148
Malerarbeiten	85.061	117.199
Bodenbelagsarbeiten	37.066	40.812
Sanitärarbeiten	73.397	55.548
Badmodernisierung	75.554	154.290
Elektroarbeiten	69.030	76.876
Antennenarbeiten	0	247
Aufzugsarbeiten	28.178	74.707
Heizungsarbeiten	44.493	76.241
Töpferarbeiten	311	0
Gasanlagen	9.942	25.805
Gasthermen	47.441	41.113
Herderneuerungen	18.371	13.595
Rohrreinigung	5.880	6.514
Schädlingsbekämpfung	36.236	26.463
Zimmerarbeiten	0	3.233
Außenanlagen	7.148	5.176
Waschanlagen	879	1.225
Sonstiges	19.942	16.282
Gesamt	748.259	950.632



Betriebskosten

Die Mietnebenkosten sind in den letzten Jahren zu der „zweiten Miete“ geworden, die sich nicht unerheblich auf das Haushaltsbudget jedes Mieters auswirkt. Die Nebenkosten als Bestandteil der monatlichen Nutzungsgebühr haben Einfluss auf die Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

Den Vermieter, also unsere Genossenschaft, trifft in immer stärkerem Maße die Aufgabe, die Betriebskosten auf einem bezahlbaren Stand zu halten. Die energetischen Maßnahmen der letzten Jahre haben in hohem Maße zu einer Stabilisierung, insbesondere der Heizkosten, beigetragen.

Die umlagefähigen Betriebskosten des Gesamtbestandes der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft eG erhöhten sich gegenüber dem Jahr 2009 um 32.849,51 €, auf 1.084,4 T€, das entspricht einer Steigerung von 3,1 %.

Die Kosten für Beheizung sind im Jahr 2010 trotz des sehr kalten und langen Winters, im ersten Schritt aufgrund der Vollauswirkung der energetischen Sanierung der Kurfürsten-, Schützen- und Reulestraße im Jahr 2009, um 5,7 T€ von 189,2 auf 183,5 T€ gesunken.

Die Bemühungen, unsere Mieter durch ein aktives Betriebskostenmanagement vor stark steigenden Nebenkosten zu schützen, werden auch in den nächsten Jahren im Fokus unserer Arbeit stehen.

Finanzierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Genossenschaft weitere Darlehen in Höhe von 2.823,7 T€ bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Bausparkasse Schwäbisch Hall aufgenommen. Diese Mittel wurden zum einen zur weiteren energetischen Sanierung der Bestände der Genossenschaft und zum anderen für den Dachgeschossaus- und Aufzugsanbau in den Häusern Kurfürstenstr. 28 – 31 eingesetzt. Davon entfielen 1.479,5 T€ aus dem KfW-Programm „energieeffizient Sanieren“ auf die Verbesserung der Energieeffizienz der gesamten Gebäudehülle, 1.099,0 T€ aus dem KfW-Programm „Wohnraum modernisieren Standard“ und das Bauspardarlehen in Höhe von 245,2 T€ auf Wohnraummodernisierung, den Dachgeschossaus- und Aufzugsanbau.

Die Genossenschaft hat nach Baufertigstellung die Inanspruchnahme der KfW-Mittel über die entsprechende Bank, hier die Berliner Volksbank und die Deutsche Kreditbank, abgerechnet. Die Bestätigung eines Sachverständigen über die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zur energetischen Sanierung der Gebäude zum KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV 2007) wurde eingeholt und der KfW eingereicht. Nach Vorlage dieser Bestätigung über die antragsgemäße Durchführung der Maßnahmen energieeffizient Sanieren und nach Prüfung der Richtigkeit durch die KfW wird ein Tilgungszuschuss in Höhe von 5 % des in Anspruch genommenen Darlehens gewährt.

Die Berechnung der Tilgungszuschüsse für die Darlehen des Programms „energieeffizient Sanieren“ lagen der Genossenschaft für die Wohnanlagen Kurfürstenstr. 28 – 31 per 31.12.2010 noch nicht vor.

Im Zuge der Finanzkrise und deren Auswirkung hat die Genossenschaft keine Nachteile bei der Kreditvergabe erfahren müssen. Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Immobilien und damit einhergehender Modernisierungen sind aus heutiger Sicht keine akuten Risiken in der Finanzierung für unsere Genossenschaft erkennbar. Der Finanzierungsbereich wird aber nach wie vor ein Schwerpunkt unseres Risikomanagements bleiben.

Die Genossenschaft verfügte am 31. Dezember 2010 noch über ein Bausparguthaben in Höhe von 53,2 T€.

Entwicklung im Personalbereich

Im Büro der Genossenschaft waren am 31. Dezember 2010 fünf Mitarbeiter, davon eine Teilzeitbeschäftigte und eine Mitarbeiterin in Elternzeit, tätig.

Die Wohnanlagen wurden im Jahr 2010 von zehn Hauswarten, davon fünf Teilzeitbeschäftigte, betreut.

Unverändert beschäftigte die Genossenschaft bis zum 31.12.2010 einen Maler sowie einen Allround-Handwerker, der gleichzeitig für Botengänge zur Verfügung stand.

Unser langjähriger Handwerker beendete seine Arbeit in der Geschäftsstelle zum 31.12.2010 und hat ab 01.01.2011 seine neue Tätigkeit als Hauswart in der Rathausstraße 88 bis 94/Kurfürstenstraße 74 aufgenommen.

Der Mitgliedertreff wurde 2010 ganzjährig von drei Mitgliedern der Genossenschaft betreut. Diese Mitarbeiter wurden als geringfügig Beschäftigte eingestellt. Die Reinigung von Büro, Gästewohnung und Mitgliedertreff wurde von einer Reinigungsfirma ausgeführt.

Für die Teilnahme an Seminaren und ähnlichen Veranstaltungen wandte die Genossenschaft im Berichtsjahr 4,2 T€ (Vorjahr 4,0 T€) auf.

Für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete Arbeit sprechen wir den Mitarbeitern unseren ganz besonderen Dank aus.

Mitarbeiter der Genossenschaft (Stand 31.12.2010)

	2010	2009
Kaufmännische Angestellte	4 ¹⁾	4 ¹⁾
Technische Angestellte	1	1
Hauswarte	10 ²⁾	10 ²⁾
Handwerker	2	2
Reinigung	0	0
Sondereinrichtung	3 ³⁾	2 ³⁾
Gesamt	20	19

1) davon 1 Teilzeitbeschäftigte
2) davon 5 Teilzeitbeschäftigte
3) Teilzeitbeschäftigte



Gästewohnung

Gemeinschaftseinrichtungen

Genossenschaftliches Wohnen und Leben miteinander zu verbinden ist ein zentrales Anliegen des Vorstandes der Genossenschaft. Der Mitgliedertreff als Begegnungsstätte von Jung und Alt sowie das soziale Engagement mit dem „Verein Freunde alter Menschen“ bieten dafür die entsprechende Basis. Dieses Engagement tagtäglich neu mit Leben zu erfüllen, ist für die Genossenschaft ein erklärtes Ziel, um einer zunehmenden Isolierung von Mitmenschen vorzubeugen, soziale Kontakte auszubauen und zu fördern.

Die Vielzahl von Veranstaltungen und Angeboten, die mit Unterstützung von ehrenamtlich engagierten Mitgliedern umgesetzt werden, wird von unseren Mitgliedern sehr geschätzt. Für den einen ist der Mitgliedertreff inzwischen das verlängerte Wohnzimmer, für den anderen ein beliebter Treffpunkt mit Nachbarn und Freunden.

Veranstaltungen unterschiedlichster Art eröffnen allen Mitgliedern und Mietern die Möglichkeit, sich aktiv selbst einzubringen und das genossenschaftliche Miteinander zu gestalten.

Die Zusammenarbeit mit dem „Verein Freunde alter Menschen“ bietet insbesondere unseren älteren Mitgliedern Unterstützung und Hilfe im Alltag an. Nicht immer gelingt es uns, die nach wie vor bestehende Scheu unserer älteren Mitglieder, sich bei Problemen der Mitarbeiterin des „Vereins Freunde alter Menschen“ anzuvertrauen, zu durchbrechen. Unser Weg, diesen Menschen durch ein behutsames Kennenlernen die Möglichkeit zu eröffnen,

Vertrauen zu entwickeln, hat sich in den letzten Jahren bewährt.

Erweitert werden die Angebote unseres Mitgliedertreffs durch die Kiezinitiative der in Mariendorf ansässigen Genossenschaften. Die Öffnung der Mitgliedertreffs dieser Genossenschaften für alle Mitglieder sowie gemeinsame Großveranstaltungen, wie das Kiezfest der Genossenschaften in Kooperation mit der Rudolf-Hildebrand-Grundschule, dem Heimatmuseum, der Leo Kestenberg Musikschule und der Jugendverkehrsschule unseres Bezirks im vergangenen Jahr zeigen, dass die Genossenschaften gemeinsam Verantwortung übernehmen.

Angebote rund um das Wohnen stellen insbesondere für Genossenschaften ein Grundanliegen dar. Neben den Möglichkeiten, die die Mitgliedertreffs bieten, stellen wir unseren Mitgliedern gern die mittlerweile zwei Gästewohnungen bei Bedarf zur Verfügung. Diese befinden sich in der Rathausstr. 92 und eine weitere seit April 2011 in der Wünsdorfer Str. 115 c.

Gelegenheit, gemeinsam Zeit mit langjährigen Nachbarn und Freunden zu verbringen oder neue Mitglieder und Mieter kennen zu lernen, bietet unser alljährliches Hoffest. Unterstützt von vielen Mietern mit selbst gebackenem Kuchen sowie „Handfestem“ vom Grillstand, verbrachten die Gäste des Hoffestes angenehme und unterhaltsame Stunden. Für die Unterhaltung sorgte das „Salonorchester vom Orchesterverein 1923“ mit altbekannten Berliner Weisen.

Hoffest



Vermögenslage

	31. Dezember				Veränderung T€
	2010 T€	%	2009 T€	%	
Aktiva					
<i>langfristiger Bereich</i>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	12.836,5	94,16	9.777,9	91,26	3.058,6
andere Finanzanlagen	1,0	0,01	1,0	0,01	0,0
Geldbeschaffungskosten	80,7	0,59	61,8	0,58	18,9
	12.918,2	94,76	9.840,7	91,85	3.077,5
<i>mittel- und kurzfristiger Bereich</i>					
andere Vorräte	9,5	0,07	12,8	0,12	-3,3
Ford. u. sonst. Vermögensgegenstände	70,4	0,52	48,2	0,45	22,2
liquide Mittel	634,2	4,65	812,4	7,58	-178,2
and. Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,00	0,1	0,00	0,0
	714,2	5,24	873,5	8,15	-159,3
Bilanzvolumen	13.632,4	100,00	10.714,2	100,00	2.918,2
Passiva					
<i>langfristiger Bereich</i>					
Eigenkapital	1.903,3	13,96	1.461,7	13,64	441,6
Rückstellung Pensionen	7,5	0,06	6,3	0,06	1,2
Fremdkapital	11.059,9	81,13	8.652,8	80,76	2.407,1
	12.970,7	95,15	10.120,8	94,46	2.849,9
<i>mittel- u. kurzfristiger Bereich</i>					
Rückstellungen	85,0	0,62	67,2	0,63	17,8
Verbindlichkeiten	576,7	4,23	526,2	4,91	50,5
	661,7	4,85	593,4	5,54	68,3
Bilanzvolumen	13.632,4	100,00	10.714,2	100,00	2.918,2

In dieser Übersicht haben wir die Vorauszahlungen der Mieter für noch abzurechnende Betriebskosten – 1.062,1 T€ – mit den Betriebskostenauslagen in Höhe von 1.084,4 T€ verrechnet und den Saldo unter Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Das Bilanzvolumen stieg im Geschäftsjahr 2010 durch die Aktivierungen im Sachanlagenbereich von 10.714,2 T€ auf 13.632,4 T€. Die Erhöhung beruht hauptsächlich auf der Aktivierung der Aufwendungen der energetischen und Wohnraummodernisierung der Wohnanlage Kurfürstenstraße 28 – 31 und Reulestraße 5 – 9 in Höhe von 3.232,3 T€.

Der Anteil des langfristigen Vermögens erhöhte sich im Berichtszeitraum von 91,85 % auf 94,76 % und der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel von 94,5 % auf 95,2 %.

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft wird durch langfristiges Kapital voll finanziert.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 31,4 % der vereinnahmten Nettokaltmieten zur Deckung der Fremdkapitalzinsen und Tilgung bestehender Darlehen eingesetzt.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich gegenüber dem Jahr 2009 von 13,6 % auf 14,0 %.

Zum 31.12.2010 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 634,2 T€ (Vorjahr 812,4 T€). Darüber hinaus bestanden bei zwei Kreditinstituten Kreditlinien in Höhe von insgesamt 200,0 T€.

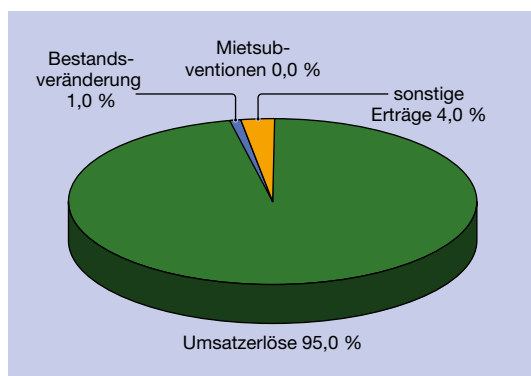
Die Genossenschaft kam ihren eingegangenen Verpflichtungen stets im Rahmen getroffener Vereinbarungen nach.

Ertragslage

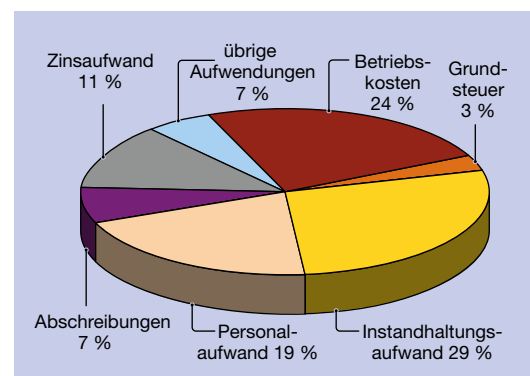
Die Ertragslage der Genossenschaft wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelt. Die Ergebnisse der Erfolgsrechnung können Sie nachfolgender Aufstellung entnehmen.

	2010		2009		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.575,5	95,5	3.479,6	97,2	95,9
Mietsubventionen	0,0	0,0	7,3	0,2	-7,3
Bestandsveränderungen	32,9	0,9	7,6	0,2	25,3
sonst. Erträge (MGT + sonst.)	135,3	3,6	87,2	2,4	48,1
	3.743,7	100,0	3.581,7	100,0	162,0
Betriebskosten und Grundsteuer	908,6	24,3	886,7	24,7	21,9
Instandhaltungsaufwand	752,3	20,1	951,6	26,6	-199,3
Personalaufwand	646,5	17,3	629,3	17,6	17,2
Abschreibungen	305,2	8,1	229,6	6,4	75,6
Zinsaufwand	426,9	11,4	359,5	10,0	67,4
übrige Aufwendungen	202,9	5,4	229,3	6,4	-26,4
	3.242,4	86,6	3.286,0	91,7	-43,6
Geschäftsergebnis	501,3	13,4	295,7	8,3	205,6
Zins- u. Beteiligungsergebnis	10,5		12,1		-1,6
Jahresergebnis	511,8		307,8		204,0

Entstehung der Unternehmensleistung



Verwendung der Unternehmensleistung



Im Geschäftsjahr 2010 wurde nach Einstellung von 500,0 T€ in die gesetzliche Rücklage ein Jahresüberschuss in Höhe von 11,8 T€ erzielt.

Das positive Ergebnis ist maßgeblich auf höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie auf geringere Ausgaben für die laufende Instandhaltung zurückzuführen.

Risiken und Chancen der weiteren Entwicklung

Der wirtschaftliche Aufschwung Deutschlands vollzog sich im Jahr 2010 rasant. Insbesondere die Exportleistung stieg auf ein Rekordniveau. Deutschland hat die Wirtschaftskrise damit schneller überwunden als im Vorfeld von führenden Wirtschaftsinstituten beurteilt.

Die Aussichten für das Jahr 2011 werden weiterhin optimistisch bewertet. Die Chancen für einen lang anhaltenden Aufschwung in Deutschland bestehen. Die Erwartung, dass Deutschland eine moderate Steigerung gegenüber dem Jahr 2010, eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes in 2011 von über 2 % erreicht, ist realistisch. Unter diesen Voraussetzungen wird die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung steigen und die Arbeitslosenzahl auf durchschnittlich unter 3 Millionen fallen.

Nicht nur die Wirtschaftskrise scheint damit überwunden zu sein, sondern auch die Finanzkrise. Die aktuelle Lage und auch die Erwartungen für die nächsten Monate werden von Banken und Wirtschaftsunternehmen als günstig angesehen, wobei die Katastrophe in Japan und die noch nicht zu überschauenden Folgen den Finanzmarktexperten Sorge bereitet. Der nukleare Unglücksfall in Japan, einhergehend mit der immer lauter werdenden Forderung nach einem Ausstieg Deutschlands aus der Atomenergie, könnte gegebenenfalls zu einer gravierenden Änderung auf dem Energiemarkt führen.

Bei all den positiven Aussichten sind die bestehenden Risiken für Deutschland nicht zu vernachlässigen. Die existenzielle Schuldenkrise einiger Länder der Eurozone, die Preisentwicklung für Rohstoffe und Energie, die demographische Entwicklung und auch der bereits seit längerem bestehende Engpass bei Fachkräften können die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ebenso negativ beeinflussen wie die in den letzten Monaten zunehmende Teuerung in Deutschland. Daher ist insbesondere die Stärkung des privaten Konsums und der weiteren Investitionstätigkeit von Unternehmen unerlässlich.

Die angestrebte zusätzliche Aufstockung des europäischen Rettungsfonds kann zu höheren wirtschaftlichen Belastungen der Bürger Deutschlands führen. Deutschland wird nach Darstellung von Max Otte, Professor für allgemeine und internationale Betriebswirtschaftslehre an der Fachhochschule Worms, als stärkstes Mitglied der Europäischen Union nach aller Voraussicht der Hauptbürge und damit der Zahlmeister für den Euro sein. Damit wird der Spielraum für Steuerentlastungen der Bürger Deutschlands weiter sinken und die Finanzlage des Staates kann sich weiter verschlechtern. Es ist daher zwingend erforderlich, dass die EU-Staaten klare Beschlüsse fassen und regeln, wie mit Staaten, die die Kriterien der Europäischen Union nicht erfüllen, umzugehen ist.

Steigende Ausgaben von Bund und Ländern für Transferleistungen und verminderte Steuereinnahmen werden die öffentlichen Haushalte auch in den nächsten Jahren nachhaltig beeinflussen. Nach vorliegenden Steuerschätzungen ist erst im Jahr 2012 mit Einnahmen, die dem Jahr 2008 entsprechen, zu rechnen.

Strengere Regeln für Banken bezüglich ihres Eigenkapitals und ihrer Liquidität durch das Inkrafttreten von Basel III führten zu einer weiteren strengeren Handhabung bei der Kreditvergabe. Das Finanzmanagement des Vorstandes der Genossenschaft bezüglich der Risiken bei der Darlehens- und Zinsentwicklung ist noch stärker in den Fokus der täglichen Arbeit gerückt. Die Finanzlage der Genossenschaft stellt sich unter Berücksichtigung all dieser Aspekte auch in diesem Jahr ausgeglichen dar. Aufgrund ausdifferenzierter Darlehen sind derzeit keine Risiken erkennbar.

Angesichts der Entwicklungen im Energiebereich werden die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft, den energetischen Verbrauch der Bestände zu verringern, immer bedeutsamer.

Mit komplexen energetischen Modernisierungen unserer Wohnanlagen ist es möglich, den Energieverbrauch einzudämmen und einen wesentlichen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Klimafreundliche Häuser werden zukünftig durch Wohnungsinteressenten wesentlich stärker nachgefragt werden und entscheidend für ein erfolgreiches Vermietungsmanagement sein.

Voraussichtliche Entwicklung

Berlin hat im vergangenen Jahr einen kräftigen und nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwung erfahren. Die Wohnungswirtschaft, die von der Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 kaum betroffen war, kann nun von diesem Aufschwung profitieren. Die positiven Tendenzen des Berliner Wohnungsmarktes durch die ungeheure Anziehungskraft Berlins auf internationale Investoren, aber auch auf Wohnungssuchende Nichtberliner führt zu steigenden Haushaltszahlen und sinkenden Leerständen. Diese Veränderungen sind deutlich spürbar.

Erhebungen in Vorbereitung des Mietspiegels 2011 haben ergeben, dass die Mieten in Berlin weiter gestiegen sind. Insbesondere die Angebotsmieten, die Mieten, die bei einer Neuvermietung erhoben werden, zeigen, dass Wohnraum in Berlin deutlich teurer geworden ist. Die durchschnittlichen Kaltmieten lagen zum 1. September 2010 erstmals über 5,00 € pro Quadratmeter.

Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen, dessen Mitglieder über rund 40 % der 1,6 Millionen Mietwohnungen in Berlin verfügen, wies erneut darauf hin, dass in seinen Mitgliedsunternehmen nur moderate Mietsteigerungen zu verzeichnen sind.

Das Mietenniveau in unserer Genossenschaft hat sich im letzten Geschäftsjahr trotz weiterer energetischer Modernisierungen nur leicht, auf durchschnittlich 4,69 € pro m², erhöht. Damit bietet unsere Genossenschaft nach wie vor modernisierten und bezahlbaren Wohnraum an.

Im Jahr 2010 wurden die Häuser der Kurfürstenstr. 28 – 31 und der Reulestr. 5 – 9 umfassend modernisiert. Diese Maßnahme trägt zur nachhaltigen Reduzierung des Energieverbrauchs unserer Gebäude und damit auch für unsere Mieter und zur Erhöhung der Wohnqualität bei. Mit der Schaffung von sechs neuen Wohnungen konnte dem bestehenden Bedarf an größeren Wohnungen nachgekommen werden und der Anbau von Aufzügen kann unseren älteren Mietern ein längeres Verbleiben in ihrer Wohnung ermöglichen. Die Mieten sind auch nach Abschluss der Arbeiten für unsere Mieter bezahlbar geblieben.

Genossenschaften, die etwas andere Wohnform, sind keinesfalls verstaubte, antiquierte Unterneh-

men, die nicht in die heutige Zeit passen. Professor Dr. Christoph Zöpel von der Universität Dortmund formulierte, dass „Genossenschaftliches Wirtschaften weder Sozialromantik noch eine Absage an die Rechenhaftigkeit ist. Nur das Hauptziel des Wirtschaftens ist ein anderes: Während der Erfolg einer Kapitalgesellschaft am Gewinn und Börsenkurs gemessen wird, zielt die Genossenschaft darauf ab, für ihre Mitglieder Nutzen zu produzieren. In der Wissensgesellschaft gewinnen Humanressourcen als Produktionsfaktor an Bedeutung. Wo könnte man die Fähigkeiten engagierter Menschen besser nutzen als in solidarischen Genossenschaften?“

Dem folgend, verbinden wir in unserer Genossenschaft gemeinschaftliche Interessen mit genossenschaftlichem Wohnen. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet unsere Kooperation mit dem Verein Freunde alter Menschen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels unserer Gesellschaft ist es aus unserer Sicht besonders wichtig, sich verstärkt den Sorgen und Nöten unserer älteren Mitglieder und Mitbewohner anzunehmen.

Soziales Engagement zur Förderung von langem, selbstbestimmten Wohnen und damit der Verbleib unserer älteren Mitglieder in ihrer vertrauten Umgebung ist uns ein besonderes Anliegen. Oftmals sind es kleine Dinge, wie der barrierearme Umbau der Wohnung, die das möglich machen.

Den Genossenschaftsgedanken tagtäglich neu mit Leben zu füllen, ist ein Hauptbestandteil unserer Arbeit. Insbesondere jungen Leuten zu vermitteln, dass der Zusammenschluss von Menschen, die gleiche Interessen zur Verbesserung ihrer Lebenssituation und die die gleichen Zwecke im gemeinsamen Vorgehen verfolgen, ein wesentliches Anliegen ist, steht dabei im Vordergrund.

Sicherheit bezüglich der Wohnsituation in einer Gemeinschaft und das Angebot von Leistungen über das Wohnen hinaus zeichnet das Leben in einer Genossenschaft aus.

Leben, nicht nur in den eigenen vier Wänden, sondern auch miteinander, schützt vor Einsamkeit und Vereinsamung. Mit dem Mitgliedertreff verfügt die Genossenschaft über eine Einrichtung, die das gemeinschaftliche Leben unterstützt. Veranstaltungen für und mit unseren Mitgliedern tragen dazu bei, dies zu verwirklichen.

Im Geschäftsjahr 2011 werden die Nettokaltmieten der Wohnungen in unserer Genossenschaft nur unwesentlich steigen. Höhere Mieten werden über Neuvermietungen und Erhöhungen der Be-

standsmieten unter Berücksichtigung der Werte des qualifizierten Berliner Mietspiegels sowie durch Modernisierungszuschläge nach Baumaßnahmen erzielt werden.

Die Leerstandsquote veranschlagen wir für das Jahr 2011 mit ca. 1 % und die Fluktuationsrate mit etwa 12 %.

Die geschätzten Kosten für Instandhaltung und Wohnwertverbesserung werden für das Jahr 2011 mit ca. 17,62 € pro m² Nutzfläche (Vorjahr 16,48 € pro m² Nutzfläche) veranschlagt.

Die umfassenden Modernisierungen der Gebäude der Genossenschaft in den letzten Jahren trugen in nicht unerheblichem Maße zur Verringerung der Instandhaltungskosten bei, so dass frei gewordene Mittel für die höheren Zins- und Tilgungslasten eingesetzt werden konnten.

Auf der Grundlage der Planung für das Geschäftsjahr 2011 ist abzusehen, dass ein positives Jahresergebnis erwirtschaftet wird.

Berlin, 4. Mai 2011

Michels Jahn Schmargendorf

Gewinnverwendungs-vorschlag

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein Jahresüberschuss von 511.811,67 € erzielt. Unter Einbeziehung des auf neue Rechnung vorgetragenen Jahresüberschusses des Jahres 2009 in Höhe von 105.496,94 € und unter Berücksichtigung der Bildung der gesetzlichen Rücklage gemäß Satzung von 500.000,00 € beträgt der Bilanzgewinn des Jahres 2010 117.308,61 €. Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 117.308,61 € wie folgt zu verwenden;

eine Dividende von 4 %	
auf Pflichtanteile insgesamt	39.343,23 €
sowie	
eine Dividende von 4,5 %	
auf freiwillige Anteile	1.339,20 €
insgesamt	40.682,43 €
am 28.06.2011 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn von	76.626,18 €
auf neue Rechnung vorzutragen.	

Detailaufstellung Verwendung Jahresüberschuss / Bilanzgewinn

Jahresüberschuss 2010	511.811,67 €
auf neue Rechnung vorgetragener Bilanzgewinn 2009	+ 105.496,94 €
Vorwegzuweisung der gesetzlichen Rücklage	./. 500.000,00 €
Bilanzgewinn	117.308,61 €
Dividendenausüttung	./. 40.682,43 €
Vortrag auf neue Rechnung	76.626,18 €

Seit 2009 bestand für Genossenschaften nur noch eine erheblich eingeschränkte Möglichkeit, das Sammelantragsverfahren zur Erstattung der vorfinanzierten Abgeltungssteuer zu nutzen. Diese galt nur für Mitglieder, die eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegten, eine Erstattung auf der Grundlage von Freistellungsaufträgen konnte nicht mehr erfolgen. Eine gesetzliche Klarstellung sollte bereits mit dem Jahressteuergesetz 2010 erfolgen. Da dies nicht erfolgte, intervenierte der GdW, der Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen, weiter. Er erreichte, dass sich die Politik nochmals mit dieser Thematik auseinandersetzte und nun eine Vereinfachung mit dem Steuerentlastungsgesetz 2011 einführen will. Der Referentenentwurf sieht vor, eine Abstandsnahe vom Kapitalertragssteuerabzug einzuführen, so dass bei Vorliegen von Nichtveranlagungsbescheinigungen und bis zur Höhe von erteilten Freistellungsaufträgen ab dem 01.01.2012 kein Steuerabzug erfolgen soll. Im Jahr 2011 wird daher durch Beschluss des Vorstandes in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Genossenschaft eine Nettodividendenzahlung erfolgen, so dass die Erstattung der in Abzug gebrachten Abgeltungssteuer unter Vorlage der Dividendenbescheinigung von jedem Mitglied eigenständig beim zuständigen Finanzamt beantragt werden muss.

Bericht des Aufsichtsrates

Soziale Kompetenz mit wohnungswirtschaftlicher Kompetenz und Verantwortung für die Zukunft zu verbinden, ist der Leitgedanke unserer Genossenschaft. Der beschrittene Weg, Maßnahmen zur komplexen Modernisierung der Bestände der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft umzusetzen, wird vom Aufsichtsrat unterstützt. Der Aufsichtsrat begrüßt die positive Entwicklung der Genossenschaft, die mit einer langfristigen Bestandssicherung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit einhergeht.

Der Aufsichtsrat hat die satzungsmäßige Verpflichtung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Dieser zentralen Aufgabe kam er im Jahr 2010 kontinuierlich nach. Er ließ sich regelmäßig vom Vorstand in schriftlicher und mündlicher Form zeitnah und umfassend über die Lage der Genossenschaft und relevante Geschäftsvorfälle informieren.

In fünf gemeinsamen Sitzungen, davon einer außerordentlichen, sowie acht Ausschusssitzungen und einer konstituierenden Sitzung hat er sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die fünf Sitzungen des Ausschusses Bau – Wohnen dienten der Besprechung des Wirtschaftsplanes 2010 und der Inspektion der Baustellen in verschiedenen Wohnanlagen zum Zweck der Information über den baulichen Zustand und Fortschritt der Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnanlagen der Kurfürstenstr. 28 – 31 und der Reulestr. 5 – 9.

In drei Sitzungen kontrollierte der Prüfungsausschuss die wesentlichen kaufmännischen Sachverhalte der Genossenschaft. Eine Sitzung diente ausschließlich der Besprechung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2009.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 15.06.2010 statt.

Im Rahmen der jährlichen Klausurtagung des Vorstandes und Aufsichtsrates wurden umfassend die Themen Compliance-Maßnahmen zum regeltreuen Verhalten, die Vorstellung der Energiebilanzen der energetisch modernisierten

Wohnanlagen sowie die Darstellung der weiteren finanziellen Entwicklung der Genossenschaft besprochen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2009 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2009 wurde durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. als Prüfungsverband durchgeführt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den im Ergebnis erstellten Prüfungsbericht, der die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung bestätigt, erhalten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Der Prüfungsbericht wurde in der ersten gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes im Jahr 2011 mit einem Vertreter des Prüfungsverbandes nochmals abschließend besprochen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2010 sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden durch den Aufsichtsrat umfangreich geprüft, mit dem Vorstand beraten und einstimmig gebilligt. Er schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Mitgliedern des Vorstandes, Frau Michels, Herrn Jahn und Herrn Schmargendorf, für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen, den Jahresabschluss zum 31.12.2010 zu beschließen sowie dem Vorschlag der Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete Arbeit im Interesse der Mitglieder und zum Wohle der Genossenschaft.

Berlin, den 9. Mai 2011

Der Aufsichtsrat
Thomas Harder
Vorsitzender

Aktiva

	<i>Geschäftsjahr</i>		<i>Vorjahr</i>
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		35.980,14	9.784,14
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.324.331,51		9.283.913,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	308.026,00		332.398,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	11.155,00		6.265,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.411,00		115.710,00
5. Anlagen im Bau	0,00		9.624,84
6. Bauvorbereitungskosten	37.563,03	12.800.486,54	20.230,24
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	1.040,00	1.040,00	1.040,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		<u>12.837.506,68</u>	<u>9.778.965,73</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.084.448,28		1.051.598,77
2. Andere Vorräte	9.502,38	1.093.950,66	12.804,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.548,60		22.926,08
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	588,13		914,77
3. Sonstige Vermögensgegenstände	17.938,25	48.074,98	24.123,17
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	581.032,54		517.749,66
2. Bausparguthaben	53.160,21	634.192,75	294.634,98
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	80.655,12		61.778,57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	89,06	80.744,18	89,06
BILANZSUMME		<u>14.694.469,25</u>	<u>11.765.585,70</u>

Passiva

	<i>Geschäftsjahr</i>		<i>Vorjahr</i>
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.474,76		117.252,13
2. der verbleibenden Mitglieder	985.950,94		1.013.841,30
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	320,00	1.076.745,70	1.120,00
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.369,06 € (Vorjahr 14.478,72 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Bilanzgewinn 2010 in Höhe von 500.000,00 € (Vorjahr 250.000,00 €)		800.000,00	300.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	105.496,94		89.980,01
2. Jahresüberschuss	511.811,67		307.884,17
3. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-500.000,00	117.308,61	-250.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		1.994.054,31	1.580.077,61
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.542,65		6.292,49
2. Steuerrückstellungen	35.000,00		17.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	49.968,77	92.511,42	50.257,16
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.050.303,26		8.640.115,53
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.545,71		12.648,91
3. Erhaltene Anzahlungen	1.062.136,58		1.051.347,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.693,51		31.665,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.299,99		327.634,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00	53.924,47	12.607.903,52	48.546,47
D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
BILANZSUMME		14.694.469,25	11.765.585,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	<i>Geschäftsjahr</i>		<i>Vorjahr</i>
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.575.514,30	3.486.884,89
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.849,51	7.565,11
3. Sonstige betriebliche Erträge		135.306,23	87.230,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.555.912,17	1.729.029,57
<i>Rohergebnis</i>		2.187.757,87	1.852.650,48
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	545.669,60		529.048,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	100.856,60	646.526,20	100.317,51
(davon für Pensionen: 2.600,00 €; (Vorjahr 980,00 €))			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		305.197,67	229.587,62
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		175.344,31	205.319,70
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		41,60	41,60
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.469,17	12.130,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		426.888,23	359.510,33
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		644.312,23	441.038,82
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		18.000,00	18.654,09
12. Sonstige Steuern		114.500,56	114.500,56
13. Jahresüberschuss		511.811,67	307.884,17
14. Gewinn-/Verlustvortrag		105.496,94	89.980,01
15. Einstellung ges. Rücklage		-500.000,00	-250.000,00
16. Bilanzgewinn/-verlust		117.308,61	147.864,18

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für 2010 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, in Ansatz gebracht.

Bei der Bemessung des Abschreibungssatzes wurde bei den Altbauten eine Nutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren und bei den nach 1949 errichteten Bauten eine Nutzungsdauer von 75 bis 80 Jahren unterstellt. Die Kosten der Modernisierung, des Dachgeschossaus- und Aufzugaubaus der Wohnanlagen Kurfürstenstr. 28 und 30 wurden zu 100 % als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Die jährliche Abschreibung wurde in Höhe von 2 % festgesetzt. Die Modernisierungskosten der Wohnanlagen Kurfürstenstr. 29, 31 und der Reulestr. 5 – 9 wurden ebenfalls zu 100 % als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Sie werden über die Restnutzungsdauer der Gebäude, in der Kurfürstenstr. 29 über 31 Jahre, in der Kurfürstenstr. 31 und Reulestr. 5 – 9 über 29 Jahre, abgeschrieben.

Die unter „Technische Anlagen und Maschinen“ ausgewiesenen Wäschereimaschinen sowie Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 410,00 € wurden sofort abgeschrieben. Wirtschaftsgüter deren Wert 410,00 € übersteigt, werden über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes linear abgeschrieben.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 3.103,45 € abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt analog der Laufzeiten der Darlehen über einen Zeitraum von 10 bis 70 Jahren.

In den „Anderen Finanzanlagen“ sind 20 Geschäftsanteile zu je 52,00 € der Berliner Volksbank ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.084.448,28 € (Vorjahr 1.051.598,77 €) ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält Forderungen gegenüber Kreditoren aus nicht erfüllten Verträgen, hier gegenüber der Winterdienstfirma Jahn in Höhe von 2,8 T€, Forderungen gegenüber den Berliner Wasserbetrieben in Höhe von 6,2 T€, Forderungen aus Versicherungsleistungen 3,1 T€ sowie 2,0 T€ für eine eventuelle Klage im Zusammenhang mit dem Ausbau der „Dresdner Bahn“.

Die Rechte an dem ausgewiesenen Bausparguthaben sind im Zusammenhang mit dem Bestehen eines Tilgungsaussetzungsdarlehens bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall verpfändet.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für Verwaltungsaufwand, die

Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von 23,0 T€, für die ordentliche Mitgliederversammlung 5,0 T€ sowie eine Rückstellung für die Erschließungsbeitragsverpflichtung des Kirchhainer Damms 2 in Höhe von 12,2 T€ enthalten.

Unter Berücksichtigung der für die Jahre 2009 und 2010 im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung anfallenden Steuerbelastung wurde eine Rückstellung in Höhe von 35,0 T€ (davon 17,0 T€ für 2009) gebildet.

Die Rückstellung für Pensionen basiert auf dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 24. November 1961. Vertragliche Verpflichtungen seitens der Genossenschaft bestehen nicht. Weitere Mitarbeiter werden in diese Unterstützungsleistung nicht mehr eingebunden. Der Kapitalwert für die Rückstellung für Unterstützungsleistungen – Bewertungsstichtag ab 01.01.2009 – wurde nach der am 22. August 2008 veröffentlichten Sterbetafel 2005/2007 des Statistischen Bundesamtes berechnet. Dabei wurde von den Unterstützungsberechtigten per 31. Dezember 2010 ausgegangen.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ enthält 89,06 € anteilige vorausbezahlte Kfz-Steuer für die firmeneigenen Transportfahrzeuge.

Der Gesamtbetrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt 2.941,36 €.

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 beträgt 117.308,61 €. Er setzt sich zusammen aus dem gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 15.06.2010 auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinn in Höhe von 105.496,94 €, dem Jahresüberschuss 2010 in Höhe von 511.811,67 € abzüglich der gesetzlichen Rücklage gemäß Satzung in Höhe von 500.000,00 €.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen – 5,7 T€, Erträge aus Bearbeitungsgebühren 7,4 T€, aus Eintrittsgeldern 6,6 T€, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 5,1 T€, 24,0 T€ aus Versicherungsentschädigungen, 16,3 T€ für Entschädigungen sonstiger Leistungen sowie 67,8 T€ sonstige Erträge.

Entwicklung des Anlagevermögens 2010

	<i>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</i> €
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.680,64
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.274.251,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	609.306,01
Technische Anlagen und Maschinen	52.465,03
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	330.480,27
Anlagen im Bau - Außenanlagen	9.624,84
Bauvorbereitungskosten	20.230,24
Finanzanlagen	
Andere Finanzanlagen	1.040,00
Anlagevermögen gesamt	16.318.078,90

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.050.303,26	504.454,45	1.961.449,02	8.584.399,79	11.050.303,26	GPR
	<i>8.640.115,53</i>	<i>404.564,00</i>	<i>1.793.418,86</i>	<i>6.442.132,67</i>	<i>8.640.115,53</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.545,71	2.891,95	6.653,76	0,00		
	<i>12.648,91</i>	<i>3.103,21</i>	<i>9.545,70</i>	<i>0,00</i>		
erhaltene Anzahlungen	1.062.136,58	1.062.136,58				
	<i>1.051.347,51</i>	<i>1.051.347,51</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.693,51	37.693,51				
	<i>31.665,48</i>	<i>31.665,48</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.299,99	394.299,99				
	<i>327.634,54</i>	<i>327.634,54</i>				
sonstige Verbindlichkeiten	53.924,47	53.924,47				
	<i>48.546,47</i>	<i>48.546,47</i>				
Gesamtbetrag	12.607.903,52	2.055.400,95	1.968.102,78	8.584.399,79	11.050.303,26	
	<i>10.111.958,44</i>	<i>1.866.861,21</i>	<i>1.802.964,56</i>	<i>6.442.132,67</i>	<i>8.640.115,53</i>	

GPR = Grundpfandrecht; Vorjahreszahlen kursiv gedruckt

Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2009	Buchwert 31.12.2010	AfA des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€	€
31.673,28	2.201,74	14.172,04	9.784,14	35.980,14	5.188,28
3.291.794,61	0,00	6.241.714,97	9.283.913,51	12.324.331,51	251.376,61
0,00	0,00	301.280,01	332.398,00	308.026,00	24.372,00
6.823,01	6.247,46	41.885,58	6.265,00	11.155,00	1.933,01
26.028,77	7.811,03	229.287,01	115.710,00	119.411,00	22.327,77
0,00	9.624,84	0,00	9.624,84	0,00	0,00
33.041,03	15.708,24	0,00	20.230,24	37.563,03	0,00
0,00	0,00	0,00	1.040,00	1.040,00	0,00
3.389.360,70	41.593,31	6.828.339,61	9.778.965,73	12.837.506,68	305.197,67

D. Ergänzende Angaben

1. Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2010 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3*	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Hauswarte, Reinigungspersonal	5	5
Handwerker	2	0
Serviceeinrichtung	0	3
	<u>11</u>	<u>9</u>

* davon 1 Mitarbeiterin in Elternzeit

E. Zusätzliche Angaben

1. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	1.267 Mitglieder
Zugang 2010	86 Mitglieder
Abgang 2010	142 Mitglieder
Ende 2010	1.211 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerten sich im Geschäftsjahr 2010 um 27.890,36 €.

Die Haftsummen minderten sich im Geschäftsjahr 2010 um 8.960,00 €.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen zum Jahreschluss 2010 beläuft sich auf 193.760,00 €.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes, dem die Genossenschaft angehört:

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

3. Mitglieder des Vorstandes der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft sind:

Birgitt Michels
Marcus Jahn
Peter Schmargendorf

4. Mitglieder des Aufsichtsrates der Mariendorf-Lichtenrader Baugenossenschaft sind:

Thomas Harder (Vorsitzender)
Ralph Kotsch (stellv. Vorsitzender)

Dr. Sabrina Hausdörfer
Marcus Heinrich
Dr. Gunnar Hille
Jessica Wiehe

12105 Berlin (Mariendorf), den 4. Mai 2011

MARIENDORF-LICHTENRADER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Michels Jahn Schmargendorf