

Bericht
über das
Geschäftsjahr
2008



INHALT

Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2008 und zum Geschäftsbericht	1
Lagebericht	2
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008	14
Anhang zum Jahresabschluss 2008	18
Anlagen	22



Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2008 und zum Geschäftsbericht

Das Jahr 2008 verlief für die Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« sehr erfolgreich. Es konnten weitere Voraussetzungen für die Erhöhung der Wohnqualität unserer Mitglieder und damit gleichzeitig für eine noch bessere Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft geschaffen werden. Umfangreiche materielle und finanzielle Fonds wurden insbesondere für die Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungen, für die konsequente Fortführung der Umsetzung des »Balkonprogramms«, für die Verschönerung des Wohnumfeldes, für den Bau neuer Wohnanlagen sowie für die effektivere Verwendung von Energie eingesetzt. Alle diese Maßnahmen waren eine entscheidende Grundlage für eine hohe Vermietung unseres Wohnungsbestandes und somit für die weitere stabile Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft im Berichtszeitraum.

Die positive Entwicklung schlägt sich auch in den erreichten finanziellen Ergebnissen nieder. Im Jahre 2008 konnten die Einnahmen gegenüber dem Vorjahr gesteigert und gegenüber dem Plan übererfüllt werden. Die geplanten Ausgaben wurden nicht in voller Höhe in Anspruch genommen. Dadurch konnten u. a. zusätzliche Maßnahmen im Wohnumfeld durchgeführt und finanziert werden.

Die Genossenschaft hat eine für die Wohnungswirtschaft vergleichsweise hohe Eigenkapitalquote (51,5 %) und ist in der Lage für die Finanzierung von Neubauten und Komplexsanierungen einen hohen Anteil von Eigenmitteln einzusetzen. Die Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« ist strategisch klug ausgerichtet, arbeitet effektiv und ist

wirtschaftlich gesund. Die Mitglieder unserer Genossenschaft wissen, dass ihre Wohnung sowie die eingezahlten Genossenschaftsanteile auch in Zeiten einer weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise sicher sind. »Berolina« bedeutet für alle Mitglieder hohe Sicherheit. Die vom Vorstand vorgelegten Dokumente, Lagebericht und Jahresabschluss spiegeln die positive Entwicklung und den erreichten Stand unserer Genossenschaft korrekt wider. Der Aufsichtsrat hat in den Sitzungen am 12.03.2009 und 16.04.2009 diese Materialien gründlich geprüft, mit dem Vorstand beraten und bestätigt. Der Aufsichtsrat kam zu dem Ergebnis, dass der Jahresabschluss auch rechnerisch und juristisch in Ordnung ist und der Lagebericht des Vorstandes das Geschäftsjahr und die Risiken der Genossenschaft treffend dokumentiert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb der Vertreterversammlung, beide Dokumente zu bestätigen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Prokuristen und allen Mitarbeitern, die Anteil haben an der Entwicklung unserer Genossenschaft im Jahre 2008, für ihre geleistete Arbeit.

Berlin, 16.04.2009
Dr. Gottfried Richter

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die Entwicklung des Immobilienmarktes 2008

Wirtschaft

Nach einem auf Wachstumskurs ausgerichteten Jahresbeginn hat sich die Lage der Weltwirtschaft und der stark exportabhängigen bundesdeutschen Wirtschaft im Laufe des Jahres 2008 infolge der Finanzkrise tiefgreifend verschlechtert. Ausgelöst durch den zunehmenden Ausfall von Kreditnehmern im so genannten Subprime-Segment des US-amerikanischen Immobilienmarktes sind inzwischen immense Wertberichtigungen bei Banken rund um den Globus notwendig geworden. Der Internationale Währungsfonds schätzt allein den Abschreibungsbedarf für US-Kredite und die hierauf beruhenden verbrieften Wertpapiere bei internationalen Banken auf mittlerweile 1,7 Billionen €. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken bzw. sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden. Die Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete mit insgesamt 100 Milliarden € auf den Weg gebracht. Die Bauinvestitionen in Deutschland sind im Jahr 2008 mit 2,7 % nur leicht gestiegen. Ein Zuwachs beim Wohnungsbau um 0,7 % führte zu keinen bedeutsamen Veränderungen. Im dritten Quartal war im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Rückgang der Auftragseingänge im Baugewerbe und bei der Erteilung von Wohnungsbaugenehmigungen bei gleichzeitiger Zunahme der Bau-

preise zu verzeichnen. Für 2009 wird eine ähnliche Entwicklung erwartet. Der Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2008 nochmals positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 40,4 Millionen den höchsten Beschäftigungsstand der Nachkriegszeit. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit beruhte nahezu ausschließlich auf einem Zuwachs an vollständig sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen. Die Werte zum Jahreswechsel 2008/2009 deuten jedoch einen grundlegenden Trendwechsel auf dem Arbeitsmarkt an. Die konjunkturellen Aussichten für Deutschland weisen auf eine deutliche Rezession hin. Die Bundesregierung rechnet mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,3 %. Zur Dauer der konjunkturellen Krise liegen unterschiedliche Bewertungen vor. Für das Jahr 2010 lassen Prognosen eine Fortdauer der wirtschaftlichen Schwäche bei nahezu stagnierendem Bruttoinlandsprodukt erkennen. Gleichzeitig gibt es positiv gestimmte Szenarien, die im Laufe des Jahres 2010 von einer deutlichen und sich verstärkenden Erholung der Konjunktur ausgehen. Auch in Berlin geht die mehrjährige Wachstumsphase zu Ende. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2008 um real 1,6 % gestiegen ist (Bundesdurchschnitt 1,3 %), muss für 2009 angesichts der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise von einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung ausgegangen werden. Dies wird sich auch auf den Arbeitsmarkt niederschlagen. Nach der positiven Arbeitsmarktentwicklung in den zurückliegenden Jahren könnte 2009 die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt auf rund 1,625 Millionen abnehmen (Vorjahr 1,637 Millionen).

Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft hat sich nicht nur den Herausforderungen aus der Finanzkrise und der anhaltenden negativen Bevölke-

rungsentwicklung (Rückgang von 160.000 Einwohner 2008) zu stellen, sondern steht auch weiteren Herausforderungen gegenüber: der demografischen Entwicklung, der zunehmenden sozialen Spreizung der Gesellschaft, der Klimaschutz- und Energieeffizienzpolitik, der wachsenden Pluralität der Lebensstile sowie der Vielfalt der Wohnkonzepte. In enger Verknüpfung mit den Wohnkonzepten werden daher u. a. nachfolgende Wohntrends das kommende Jahrzehnt kennzeichnen:

- Der energetische Standard der Wohnung wird zunehmend zu einem wichtigen Nachfragekriterium.
- Die Anforderungen an die multimediale Ausstattung der Wohnung werden über den Breitbandanschluss hinaus steigen.
- Die Wohnungsnachfrage der Senioren wird vielfältiger, das »Seniorenwohnen« wird es nicht mehr geben; elektronische Unterstützungssysteme gewinnen an Bedeutung.
- Die Wohnung wird verstärkt zum Pflege- und Gesundheitsstandort.
- Ein barrierearmes Wohnumfeld wird wichtiger Nachfragefaktor.
- Bei Familien und Singles wird die innere Stadt als Wohnstandort an Bedeutung gewinnen.
- Der Bedarf an Sozial- und Netzwerkmanagement wird zunehmen.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt findet im beschleunigten Tempo eine weitere Differenzierung statt. Der Wettbewerb unter den Anbietern nimmt allgemein wegen dem weiterhin bestehenden Überangebot an Wohnungen zu. Gleichzeitig wird an nachgefragten innerstädtischen Standorten das Angebot nach preisgünstigen Wohnungen knapp.

VON EINER GESUNDEN UMWELT REDEN VIELE

▶ Wir engagieren
uns seit Jahren.

2. Bericht zur Entwicklung der Genossenschaft

2.1. BEWIRTSCHAFTUNG

Im Geschäftsjahr war die Genossenschaft Eigentümerin von insgesamt 3.668 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten, 290 Stellplätzen und 40 Garagen.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation der Genossenschaft ist auf Grund der nachhaltigen und zielgenauen Investitionen in den Wohnungsbestand sowie der qualifizierten und engagierten Arbeit der Mitarbeiter weiterhin als außerordentlich gut zu bewerten. Seit dem Jahr 2001 kann die Genossenschaft regelmäßig eine Vermietungsquote von durchschnittlich 99 % zum Bilanzstichtag ausweisen. Auch im Geschäftsjahr 2008 konnte dieses sehr hohe Niveau beibehalten werden, wonach zum 31. Dezember 2008 lediglich eine Wohnung ohne Anschlussvertrag zu verzeichnen war. Für fünf weitere leerstehende Wohnungen lagen bereits neue Nutzungsverträge ab Januar 2009 vor (Leerstand in Berlin zum 31.12.2008: 3,8 %). Die Fluktuation ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. Zum Jahresabschluss 2008 waren 227 genossenschaftliche Wohnungen gekündigt, dies entspricht einer Quote von 6,2 %. Der Vergleich zum Vorjahr beweist ebenfalls die hohe Stetigkeit. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre waren 6,4 % der Wohnungen gekündigt (Fluktuation in Berlin 2008: 8,9 %). Aus diesen Kennzahlen lässt sich eine hohe Wohnzufriedenheit ableiten. Die Erstvermietung der Wohnungen im Neubauprojekt Annenstraße 34 A/B (Fertigstellung zum März 2009) war im abgelaufenen Jahr ein Tätigkeitsschwerpunkt. Es gelang an einem sehr guten innerstädti-

schen Standort durch zielgruppengenaue Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen, frühzeitig die Vermietung der Wohnungen zu sichern. Bereits deutlich vor Fertigstellung des Bauprojekts waren alle Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder, die bereits im genossenschaftlichen Wohnungsbestand wohnen (11 Umzüge), oder an Neumitglieder (8) vermietet.

Auch innerhalb des traditionellen Wohnungsbestandes ist die Genossenschaft bestrebt, durch Grundrissveränderungen und moderne Ausstattungen neue Angebote zu schaffen. So wurde im Jahr 2008 erstmalig aus der Zusammenlegung von zwei Wohnungen eine Maisonette-Wohnung (130 m²) geschaffen, welche nach Fertigstellung unmittelbar vermietet werden konnte. Die sehr guten Vermietungsergebnisse im Bereich der Neubau- bzw. Umbauwohnungen zeigen den Bedarf an diesen Angeboten deutlich auf, wobei wegen der vollständigen Vermietung des Wohnungsbestandes die Schaffung größeren Wohnraums durch Zusammenlegung nur im Einzelfall möglich ist.

Anhand der dargestellten Ergebnisse ist nachzuweisen, dass die gute und sehr gute Positionierung der Genossenschaft auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiterhin gesichert ist. Bis zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist weiterhin eine sehr gute Vermietungssituation bei unterdurchschnittlicher Fluktuation zu verzeichnen. Die Nachfrage ist über die Stand-

orte weitgehend ausgeglichen. Das innerstädtische Wohnen wird tendenziell etwas stärker nachgefragt.

Die Genossenschaft nutzt die sehr gute Wettbewerbsposition nachhaltig dazu, die sehr stabilen Sozialstrukturen in den Wohnhäusern zu sichern und damit einen wichtigen Nachfragefaktor weiter auszubauen.

Leerstand und Erlösschmälerung

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag in Höhe von 0,16 % hat keinen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft.

Die Leerstandsdauer je Wohnung betrug durchschnittlich vier Wochen und begründete sich überwiegend durch bauliche Maßnahmen in Vorbereitung der Neuvermietung. Aus Leerstand ergaben sich Mindereinnahmen (Erlösschmälerungen) in Höhe von 68,3 T €, dies entspricht 0,5 % der geplanten Nutzungsentgelte. Aus gewährten Mindereinnahmen wegen zeitweise eingeschränkter Wohnqualität (z. B. Umsetzung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubauprojekt Annenstraße 34 A/B) entstanden Mindereinnahmen von 63,1 T €.

Umsätze / Mieten

Im Geschäftsjahr 2008 haben sich die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung wie folgt entwickelt:

	2008 (in €)	2007 (in €)
Wohnraum	13.215.710	12.765.921
Gewerbe	251.706	250.601
Garagen/Stellplätze	127.016	130.865
sonstige Einheiten	11.828	13.337
abgerechnete Betriebskosten	4.648.538	4.407.753

Die Mehreinnahmen (für Wohnräume) in Höhe von 445 T € begründen sich aus den realisierten Zuwächsen bei Neuvermietung, Zuschlägen aus Modernisierungsmaßnahmen und im geringeren Umfang aus Entgelt-erhöhungen gemäß § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete). Weiterhin wirken sich die im Verlaufe des Geschäftsjahres 2007 vorge- nommenen Mietänderungen, einschließlich des Neubauprojektes Neue Jakobstraße 30, im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals im vollen Ertrag über alle 12 Monate aus. Die erhöhten Einnahmen des Geschäfts- jahres wurden vorrangig für die Modernisie- rung, Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnbauten sowie für die weitere Qualitäts- verbesserung des Wohnumfeldes eingesetzt. Die erzielten Nutzungsentgelte bei Neuver- mietung wurden marktgerecht gestaltet und spiegeln die hohen Investitionen in Vorberei- tung der Neuvermietung wider.

Forderungen aus Vermietung

Auf Grundlage der sehr guten Vermietungs- situation wird im Rahmen der Neuvermietung in jedem Fall eine kritische Bonitätsprüfung des Interessenten vorgenommen. Zusam- men mit einem straffen Mahn- und Klage- wesen und der kostenlosen Beratung und Betreuung von Mietschuldnern weist die Genossenschaft dauerhaft geringe Forde- rungen aus Vermietung aus. Im abgelaufe- nen Geschäftsjahr konnten die Forderungen zum Vorjahr nochmals reduziert werden und betragen zum Bilanzstichtag 29,0 T €. Die geringe Forderungsquote von 0,15 % ist für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft ohne Einfluss.

Betriebskosten

Die Aufwendungen für kalte und warme Be- triebskosten stiegen gegenüber dem Vorjahr insgesamt um ca. 3 %. Von der Gesamtheit der Betriebskosten beeinflussen bei rund 41 %



der Kosten das Land Berlin und der Bund die Preise (Wasser, Grundsteuer, Müll, Straßenreinigung und die Mehrwertsteuer). Den größten Preisanstieg verzeichneten die warmen Betriebskosten (Kosten für Wärme- und Warmwassererzeugung), die nach den milden Temperaturen des Jahres 2007 auf einen deutlichen Verbrauchsanstieg sowie höhere Erzeugerpreise zurückzuführen sind. Die Kostensteigerungen sind neben Tarifierhöhungen und Verbrauchsschwankungen auch in realen Zuwächsen begründet:

z. B. Anschluss der Wohnhäuser Annenstraße 14–18 und Neue Jakobstraße 16–20 an Fernwärme sowie die Übernahme von Treppenhausreinigungen durch eine Fachfirma. Im Geschäftsjahr erfolgten die Ausschreibungen des Hausstroms und der Papiertonnenleerung. Für die Abnahme von Hausstrom wurde mit Vattenfall Europe AG & Co. KG ein Jahresvertrag geschlossen. Die Energiepreise werden sich 2009 um durchschnittlich 3,8 % erhöhen. Gleichzeitig erwarb die Genossenschaft Zertifikate für Ökostrom. Die Strommenge des Jahres 2009 wird somit vollständig durch erneuerbare Energien ohne CO₂-Emission erzeugt. Für die Entsorgung der Papiertonnen wurde ein Zweijahresvertrag zur kostenlosen Abholung mit der Berlin Recycling GmbH vereinbart. Die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2007 erfolgte fristgerecht in hoher Qualität. Die Vorauszahlungen für die Betriebskosten waren kostendeckend und angemessen kalkuliert.

Wohneigentum (WEG)

Die Genossenschaft hat einen eigenen Verwaltungsbereich für die Verwaltung von Wohneigentumsanlagen, der 631 Mieteinheiten betreut, wovon sich 153 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft befinden. Außerdem erfolgt für 44 Wohnungen die Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung für Eigentümer). In den Wohnanlagen Weißenseer Straße 14/16 in Bernau sowie

Georg-Lehnig-Straße 21–29 in Berlin-Lichtenberg wurde die Genossenschaft im Geschäftsjahr jeweils für weitere fünf Jahre als Verwalter bestellt. Umfangreiche Baumaßnahmen wurden in der Wohneigentumsanlage Neue Jakobstraße 22–25 mit dem Anbau von 15 Balkonen und in der Weißenseer Straße 14/16 mit der Erneuerung der Balkon geländer begleitet. Die Wohneigentümergebäude wurden in allen Anlagen bis Anfang Juli durchgeführt.

2.2. ENERGIEBILANZ

In den vergangenen 15 Jahren hat die Genossenschaft mehr als 30 Millionen € in bauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und damit in aktiven Klimaschutz investiert. Moderne Isolierglasfenster, zusätzliche Wärmedämmungen und moderne Heizungssysteme sind Standard in unseren Wohnungsbeständen. Im Zeitraum 1990 bis 2008 konnte der CO₂-Ausstoß um fast 70 % gesenkt werden. In den letzten Jahren erreichten unsere 50er- und 60er-Jahre-Bauten nach Sanierung einen Primärenergiebedarf von 60 kWh/m² und Jahr. Diese Werte liegen durchaus auf Neubauniveau. Auch in diesem Geschäftsjahr wurden mit umfangreichen Investitionen weitere energetische Sanierungen finanziert. Außerdem erwarb die Genossenschaft Zertifikate für Ökostrom, so dass der Hausstrom des Jahres 2009 für alle Wohnanlagen aus erneuerbaren Energien frei von CO₂ bezogen wird.

2.3. INVESTITIONEN / FINANZIERUNG

Die Strategie der Genossenschaft, den Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen in guter Ausstattung zur Verfügung zu stellen, wurde erfolgreich fortgesetzt. Der für das Jahr 2008 beschlossene Investitionsplan wurde für die Bereiche Modernisierung und Instandsetzung, Neubau und weitere Verbesserung des Wohnumfeldes vollständig erfüllt. Die Schwerpunkte der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft im Geschäftsjahr lagen wiederum in der energetischen Sanierung von Wohngebäuden und dem zusätzlichen Anbau von Balkonen. Mit den Maßnahmen zur Heizungscentralisierung und Wärmedämmung der Fassade wurden entscheidende Voraussetzungen für eine weitere nachhaltige Einsparung von Energie geschaffen. Die erreichten Energiekennzahlen, die sich auch in den Energieausweisen für unsere Wohngebäude widerspiegeln, bestätigen die Effektivität und Nachhaltigkeit dieses Konzeptes. Ein wichtiger Investitionsschwerpunkt des Geschäftsjahres war weiterhin die Errichtung eines neuen Wohnhauses mit insgesamt 19 Wohnungen, dessen Fertigstellung im Januar 2009 abgeschlossen wurde.

Im Geschäftsjahr wurden für das Neubauvorhaben sowie für die Modernisierung, Instandsetzung und komplexe Sanierungsmaßnahmen 10.012,1 T € aufgewandt.

Aufteilung der Investitionen des Geschäftsjahres 2008 (in €)

Komplexsanierung / Modernisierung	5.876.015
Neubau	2.422.019
Neuvermietung	826.308
Instandhaltung / Instandsetzung	577.802
Wohnumfeld	309.970
Summe	10.012.114

EINEN GROSSEN TEIL UNSERER ENERGIE

► verwenden wir
zum Energiesparen.



Energiebedarf kWh/m²/Jahr

Wohnhaus	Bau-/Sanierungs- jahr	Primär- energiebedarf
Neue Jakobstraße 30	2007	55,50
Annenstraße 24–26	2007	61,85
Annenstraße 27–30	2008	64,95
Annenstraße 14–18	2008	65,08
Neue Jakobstraße 16–20	2008	59,04

Unsere Wohnhäuser erreichen seit ihrer Sanierung einen Primärenergiebedarf von ca. 60 kWh/m² und Jahr.

Komplexsanierungen / Modernisierungen

Eine umfassende Sanierung und Instandsetzung wurde in den Wohnhäusern Annenstraße 14–18 und Neue Jakobstraße 16–20 in Berlin-Mitte mit insgesamt 90 Wohnungen durchgeführt. In diesen beiden Wohnhäusern lag der Schwerpunkt in der energetischen Sanierung mit den Einzelmaßnahmen: Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit Anschluss an die Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung), Anbringung einer Fassaden-dämmung sowie Kellerdecken- und Dachdämmung und erstmaliger Einbau einer elektromechanischen Lüftungsanlage. Darüber hinaus wurden an diesen beiden Häusern insgesamt 66 Balkone angebaut. Die Hauseingänge und Treppenflure erhielten eine moderne Gestaltung. Bei der Sanierung der beiden Wohnhäuser wurde erstmals ein neues Gesamtfarbkonzept für die Häuser unseres Q3A-Bereiches im Heinrich-Heine-Viertel umgesetzt.

Im Ergebnis der energetischen Maßnahmen konnte ein Energieverbrauchskennwert nach Energieeinsparverordnung 2007 erreicht werden, der dem Neubaustandard entspricht. Die Maßnahmen dieser Komplexsanierung, die auf die nachhaltige Einsparung von Heizenergie und Verringerung des CO₂-Ausstoßes gerichtet waren, wurden unter Inanspruchnahme eines KfW-Kredites in Höhe von 1.350,0 T € mit einem Zinssatz von 1,75 % finanziert.

Das Wohnhaus Annenstraße 27–30 wurde ebenfalls mit einem Vollwärmeschutz versehen. An diesem Haus wurden weiterhin 16 neue Balkone nachgerüstet.

Im Wohnhaus Michaelkirchstraße 24–30 wurden die Aufzüge vollständig erneuert. Außerdem wurde mit der Sanierung der Hauseingangsbereiche, Flure und Treppenhäuser begonnen. Diese Maßnahmen konnten Ende des I. Quartals 2009 abgeschlossen werden. Neu gestaltet wurden bereits im I. Quartal 2008 die Flure und Treppenhäuser im 10-

geschossigen Wohnhaus Schmidstraße 1–3. Im Rahmen des Balkonbauprogrammes der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr am Wohnhaus Michaelkirchstraße 2–7 insgesamt 88 neue Balkone und am Wohnhaus Schmidstraße 5/7 80 neue Balkone nachgerüstet. Damit verfügen in der Schmidstraße 5/7 alle Wohnungen über einen Balkon. In der Michaelkirchstraße 2–7 sind nach Abschluss der Maßnahmen alle 3- und 4-Zimmer-Wohnungen des Wohnhauses mit einem Balkon ausgestattet. Mit der nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität im Rahmen der Realisierung des Balkonbauprogramms zeigt sich deutlich, dass sich die Wohnzufriedenheit weiter erhöht und eine schnelle Neuvermietung gesichert werden kann. Die bereits in den Vorjahren erkennbare Nachfrage nach einem zusätzlichen Einbau von Balkonverglasungen blieb auch im Geschäftsjahr 2008 auf hohem Niveau. Insgesamt konnten im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen 66 Balkone mit einer Komplettverglasung versehen werden. Zur Finanzierung der Balkonbauten wurde neben Eigenmitteln der Genossenschaft ein Kredit aus dem KfW-Modernisierungsprogramm in Höhe von 850 T € mit einem Zinssatz von 4,25 % eingesetzt.

Neubau

Wie bereits im Vorjahr lag wiederum ein wesentlicher Schwerpunkt der Bautätigkeit der Genossenschaft in der Errichtung eines Neubaus. Am Standort Annenstraße 34 A/B wurde im Geschäftsjahr ein Wohnhaus mit insgesamt 19 2- und 3-Zimmer-Wohnungen weitgehend fertig gestellt. Der Abschluss der Arbeiten erfolgte zum 31. Januar 2009. Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben wurden insgesamt 15 neue Stellplätze errichtet und eine deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht. Für das Neubauvorhaben wurden im Geschäftsjahr insgesamt 2.422 T € investiert. Der Genos-

senschaft stand für den Neubau ein Hypothekendarlehen in Höhe von 1.800 T € mit einem Zinssatz von 4,27 % zur Verfügung. Die außerordentlich hohe Nachfrage nach neu errichteten Wohnungen im Bestand der Genossenschaft, die zur Zeit deutlich über den Angebotsmöglichkeiten liegt, bestätigt die Strategie der Genossenschaft, neben einer nachhaltigen Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes eine kontinuierliche Bestandsentwicklung auch durch weitere Neubauvorhaben voranzutreiben.

Wohnumfeld

In das Wohnumfeld investierte die Genossenschaft fast 310 T € und erhöhte die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 42,6 T €. Schwerpunkte des Jahres waren die Erneuerung / Wiederherstellung von Grünanlagen nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in den Häusern Annenstraße 14–18, 27–30 und in der Neuen Jakobstraße 16–20, vor welchen zusätzlich erstmalig ein Vorgartenstreifen angelegt wurde. Außerdem konnten die Neugestaltungen der Grün- und Wegeflächen mit dem 2. Bauabschnitt in der Grimastraße 42–64 sowie der Heinrich-Heine-Straße 45–62 beendet werden. In Adlershof wurden vor den Häusern Friedlander Straße 132–138 und 140–146 die Hauseingänge erneuert, Versiegelungsflächen entfernt und Unterstellmöglichkeiten für Gehhilfen aufgestellt. Gehwege wurden teilweise in der Michaelkirchstraße 24–30 und Pistoriusstraße 106 B/C erneuert. Die Hauseingänge in der Sebastianstraße 40–44 wurden neu gepflastert. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Neubaus Annenstraße 34 A/B wurden Wege angelegt, Parkflächen gepflastert und Pflanzbereiche angelegt. Kleinteilige Maßnahmen betrafen die Ergänzung von Fahrradständern, Ersatz von Spielgeräten und Beschilderungen.

2.4. GENOSSENSCHAFTLICHE DEMOKRATIE

Mitgliederbindung

Im neuen Veranstaltungsraum Neue Jakobstraße 30 findet ein breites und regelmäßiges Veranstaltungsangebot statt, welches maßgeblich durch die Genossenschaft organisiert und betreut wird. Viele Kurse, z. B. Skat, Spielnachmittage, Kunst-AG, Gymnastik, Tanznachmittage, werden durch Mitglieder ehrenamtlich angeboten. In Adlershof wurde durch Anwohner und Genossenschaft ein großes Sommerfest organisiert. Für über 300 ältere Mitglieder der Genossenschaft hat die Genossenschaft ein Weihnachtskonzert in der St. Jacobi Kirche ausgerichtet. Den Jahreskalender der »Berolina« erhielten bereits zum 10. Mal alle Haushalte der Genossenschaft als Weihnachtspräsent. Als weitere Serviceleistungen bietet die Genossenschaft 6 Gästewohnungen/-zimmer, Dienstleistungen aus der Kooperation »Wohnplus« sowie eine kostenlose Sozialberatung über »Teamwohnbalance« an.

Zusammenarbeit der Organe

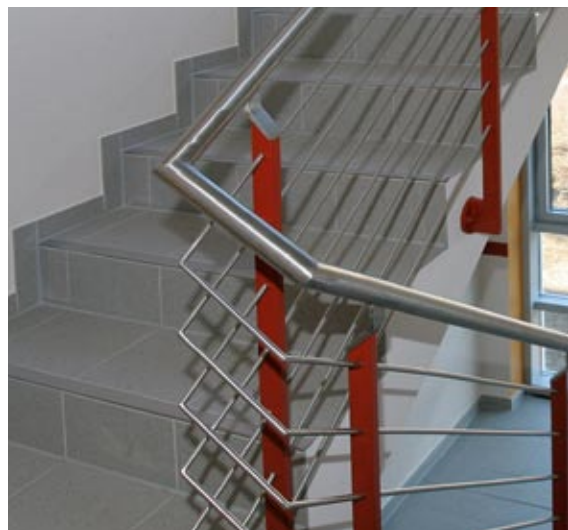
Im Rahmen der Ordentlichen Vertreterversammlung (OVV) am 27.05.2008 wurde der Jahresabschluss 2007 festgestellt, dem Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung für die geleistete Arbeit erteilt und ein Aufsichtsratsmitglied nachgewählt. Außerdem wurde zur Anpassung an die Regelungen des Genossenschaftsgesetzes eine Satzungsänderung beschlossen. Zur Vorbereitung der OVV fanden zwei dezentrale Beratungen statt, die im Schwerpunkt die Erläuterung des Jahresabschlusses und der Satzungsänderungen zum Inhalt hatten. In fünf gemeinsamen Beratungen erfolgten zwischen Vorstand und Aufsichtsrat alle per Satzung festgelegten Beschlussfassungen. Außerdem fand unter Teilnahme von Vor-

stand, leitenden Mitarbeitern und Aufsichtsrat eine Strategieberatung zu den Themen »Bezahlbares Wohnen im Alter« und »Familienwohnen« statt. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates »Bauen und bauliches Umfeld« und »Finanzen-Kredite-Liquidität« sowie die Arbeitsgruppen »Soziales« und »Satzung« tagten insgesamt 12-mal im Jahr und berieten den Jahresabschluss, die Finanz- und Bauplanung des Jahres 2008, die Satzungsänderung sowie soziale Belange. Zum Tag des Vertreters im Oktober wurde mit den Mitgliedern aller genossenschaftlichen Organe eine Fachexkursion nach Eisenhüttenstadt mit dem Thema »Stadtentwicklung« durchgeführt. Im September nahmen Vorstand und leitende Mitarbeiter bei den Wohngebietsbegehungen vor Ort Anregungen und Anliegen von Vertretern, Hausprechern und Hausbetreuern auf. Außerdem wurden Jahresberatungen der Hausprecher und Hausbetreuer durchgeführt.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Mitglieder der Genossenschaft wurden über das Journal vierteljährlich, die Vertreter zusätzlich über Vertreterrundbriefe und den Geschäftsbericht informiert. Außerdem veröffentlichte die Genossenschaft eine Information für Familien zum Wohnen im Heinrich-Heine-Viertel. Die Genossenschaft präsentierte sich beim Wohngebietsfest des Bürgervereins Luisenstadt mit einem Stand und nahm aktiv am Wohntag der Berliner Genossenschaften im FEZ teil. Der Verbund der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin startete eine neue Werbekampagne, warb auf der Ausbildungsmesse um Ausbildungsnachwuchs und organisierte u. a. erneut ein Schwimmturnier.

Die Genossenschaft unterstützte durch Spenden u. a. den Sportverein TSC Berlin, Kinder- und Jugendeinrichtungen im Heinrich-Heine-Viertel sowie den Bürgerverein Luisenstadt.



2.5. GESETZLICHE PRÜFUNG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2007 fand durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. als Prüfungsverband in der Zeit vom 01. bis 19.09.2008 statt.

Gegenstand dieser Pflichtprüfung waren die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der Genossenschaft, die Prüfung der Vermögenslage der Genossenschaft und die Führung der Mitgliederliste. Die Prüfung des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband wurde unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfungen durchgeführt. Im Rahmen des zusammengefassten Prüfungsergebnisses wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2007 ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt wurde und er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Die Buchführung der Genossenschaft entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Die in der Genossenschaft geführte Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben gemäß § 30 Genossenschaftsgesetz. Im Prüfungsbericht wurde festgestellt, dass die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet und die Zahlungsbereitschaft nachhaltig gesichert sind. Der Lagebericht des Vorstandes entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar. Abschließend wurde im Prüfungsbericht festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

2.6. NACHTRAGSBERICHT

Die ersten Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres 2008 bestätigten den stabilen Vermietungsstand in der Genossenschaft und die planmäßige kontinuierliche Entwicklung der Einnahmen. Auf der Grundlage des fortgeschrittenen Bauzustandes des Neubaus Annenstraße 34 A/B konnten dieses Neubauvorhaben im Januar 2009 abgeschlossen und entsprechend der abgeschlossenen Nutzungsverträge alle Wohnungen zum 1. März 2009 an die Bewohner übergeben werden. Entsprechend der vorliegenden Planungen erfolgte im I. Quartal 2009 der Beginn der Komplexsanierungsmaßnahmen für die Wohnhäuser Annenstraße 20–23 und Sebastianstraße 40–44. In der Michaelkirchstraße 24–30 wurde die Modernisierung und Überarbeitung der Eingansbereiche, Flure und Treppenhäuser abgeschlossen.

Der Finanz- und Investitionsplan für das Jahr 2009 sowie die Aktualisierung des langfristigen Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes für die Jahre 2009 bis 2014 konnten fertig gestellt und durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen werden.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen für das Jahr 2009 wurde durch die Inanspruchnahme zinsgünstiger KfW-Kredite gesichert.

2.7. RISIKOBERICHT

Das in der Genossenschaft bestehende und in den vorangegangenen Geschäftsjahren bewährte Risikomanagement wurde auch im Geschäftsjahr 2008 konsequent umgesetzt. Das Planungs- und Kontrollsystem entspricht der Unternehmensgröße der Genossenschaft. Dabei wird gewährleistet, dass alle wirtschaftlich relevanten Prozesse, insbesondere Vermietung, Budgetierung, Umsetzung der beschlossenen Finanz- und Investitionspläne, Sicherung der Finanzierung im Schwerpunkt durch die Realisierung der geplanten Miet-

einnahmen, unter ständiger Kontrolle sind. Neben der monatlichen Auswertung und Bewertung vorgenannter Schwerpunkte durch den Vorstand wird der Aufsichtsrat zeitnah durch umfassende und detaillierte Quartalsberichte über die wirtschaftliche Situation und die wichtigsten Kennziffern der Genossenschaft informiert. Die Genossenschaft verfügt über eine ständig aktualisierte Jahresplanung (Finanzplan sowie Plan der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und der Neubaumaßnahmen bis zum Jahr 2014). Mögliche Risiken, insbesondere im Rahmen von Zinsänderungen bei erforderlichen Prolongationen, sind im langfristigen Plan aus gegenwärtiger Sicht ausreichend berücksichtigt.

3. Bericht Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Wesentlichen durch die Vollausswirkung des im Vorjahr zugegangenen Neubaus Neue Jakobstraße 30, durch Erhöhungen gemäß § 558 und § 559 BGB, durch höhere Nutzungsentgelte im Rahmen der Neuvermietung sowie den gestiegenen Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung für 2007 um 660,4 T € erhöht.

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 949,0 T € ab. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres ergibt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 675,2 T € und einem positiven Zins- und Beteiligungsergebnis von 273,8 T €. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr betrug 705,9 T €.

VERANTWORTUNG UND ENGAGEMENT FÜR UNSERE UMWELT

- ▶ Heizenergie aus Kraft-/Wärmekopplung und Ökostrom



Bei der CO₂-Bilanz erreichen unsere Wohnhäuser mit Fernwärmeanschluss die besten Werte. Gegenüber Gas- und Ölheizungen werden bei Fernwärme ca. 1 t je Jahr und Wohnung eingespart. Die gelieferte Energie für den Hausstrom wird in Wasserkraftwerken in Norwegen erzeugt. Sie ist klimaneutral und verursacht bei der Erzeugung keine CO₂-Emissionen.

4. Bericht Finanzlage

Zum 31. Dezember hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 5.780,8 T €, von denen über Jahresultimo 4.987,1 T € höher verzinslich angelegt waren. Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Bei Betrachtung der Kapitalflussrechnung (Cash flow) weist die Genossenschaft aus laufender Geschäftstätigkeit ein positives Ergebnis von 4.208,7 T € aus. Das Tilgungspotenzial aus laufender Geschäftstätigkeit (4.519,7 T €) reicht im Geschäftsjahr aus, um die langfristigen Verbindlichkeiten (2.004,3 T €) planmäßig zu tilgen. Nach planmäßiger Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten ergibt sich ein positiver Cash flow von 2.515,4 T €.

5. Bericht Vermögenslage und Kapitalstruktur

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um 3.658,7 T € auf 150.968,0 T € erhöht. Der Vermögensaufbau ist zum 31.12.2008 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten –

noch 4.152,6 T € im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich um 2.990,7 T € auf 70.880,3 T €. Einer Kreditneuaufnahme von 5.100,0 T € stehen planmäßig Tilgungen von 2.004,3 T € gegenüber.

Das Eigenkapital am Bilanzvolumen verringerte sich von 52,1 % auf 51,5 %, wobei das Bilanzvolumen um 2,4 % anstieg. Insgesamt ist das Eigenkapital um 933,6 T € (1,0 %) gestiegen.

Entwicklung Eigenkapital (in T €)					
	2008	2007	2006	2005	2004
nominal	77.704,9	76.771,3	76.427,4	76.385,2	76.351,5
Quote	51,5 %	52,1 %	51,9 %	53,0 %	52,6 %



6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Bei der Beurteilung der Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung unserer Genossenschaft sind mögliche Auswirkungen der aktuellen globalen Finanz- und Wirtschaftskrise, die auch die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik in vollem Umfang erfasst hat, von besonderer Bedeutung. Für die Genossenschaft spielt dabei die Zusammenarbeit mit den Banken bei der Sicherung der Finanzierungsaufgaben, die Analyse der Nachfragentwicklung am Wohnungsmarkt und die Entwicklung der Einkommenssituation unter dem Gesichtspunkt einer stabilen Entwicklung der Bezahlbarkeit der Nutzungsgebühren eine große Rolle. Es lässt sich aktuell einschätzen, dass die Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft nach wie vor außerordentlich gut ist und auf einem hohen Niveau liegt. Für ausgewählte Wohnsegmente und Lagen der Genossenschaft übersteigt die Nachfrage die möglichen Wohnungsangebote.

Durch die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung in der Hauptstadt Berlin und die auch für die nächsten Jahre prognostizierte Zunahme von Haushalten in der Stadt halten wir sowohl im laufenden Geschäftsjahr, aber auch im mittelfristigen Zeitraum, eine hohe und stabile Wohnungsnachfrage für unsere Standorte gesichert. Insbesondere zeichnet sich nach wie vor eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in zentralen Lagen, so auch im Stadtbezirk Berlin-Mitte, ab.

Die zukünftige Einnahmesituation wird ausgehend von einer guten Vermietungssituation als stabil prognostiziert. Die Entwicklung der Nutzungsentgelte wird vorrangig durch Zuschläge nach Modernisierungsmaßnahmen, aus Bestanderweiterungen (Neubau, Zukauf), Steigerungspotenziale aus Neuvermietung sowie die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten erwartet. An Standorten mit erheblichen Mietpreissteigerungen der Wett-

bewerber wird sich die Genossenschaft durch eine moderate Mietentwicklung weitere Wettbewerbsvorteile erarbeiten.

Inwieweit eine wesentliche Verschlechterung am Berliner Arbeitsmarkt zu einem perspektivischen Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen führen kann, lässt sich aktuell noch nicht einschätzen und steht daher im besonderen Fokus der Analysetätigkeit des Vorstandes.

Im Geschäftsverkehr mit den Banken besteht nach wie vor ein umfangreiches Interesse vieler Kreditinstitute, Neubau und Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft zu finanzieren. Dabei liegen angebotene Konditionen nach wie vor im Rahmen von Finanzierungskonditionen der letzten Jahre, teilweise auch günstiger. Prolongationen für Kredite, die in den Jahren 2009 und 2010 anstehen, konnten rechtzeitig zu guten Konditionen gesichert werden. Soweit noch im Rahmen von Einzelkrediten Finanzierungsverträge mit der Hypo Real Estate Bank bestanden, werden diese vollständig durch Verträge über eine Anschlussfinanzierung mit anderen Kreditinstituten abgelöst.

Für die weitere Finanzierungstätigkeit der Genossenschaft wirkt sich das Konjunkturpaket der Bundesregierung mit besonderem Schwerpunkt der Förderung energetischer Maßnahmen positiv aus. Durch Finanzierungsprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau werden vor allem für solche Maßnahmen, wie sie die Genossenschaft für die nächsten Jahre geplant hat (Fortführung von Wärmedämmmaßnahmen, Heizungsmodernisierung und Verbesserung der Lüftung in unseren Wohngebäuden), weiterhin zinsgünstige Kredite zur Verfügung gestellt. Dadurch kann die Finanzierung der geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen durch die Genossenschaft weiterhin gesichert werden.

Für die stabile finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist von besonderer Bedeutung, dass nach wie vor ein hoher Anteil der

Finanzierungsaufwendungen sowohl für die Neubautätigkeit als auch für die Modernisierung und Instandhaltung durch einen hohen Eigenmittelanteil der Genossenschaft gewährleistet wird.

Durch den Vorstand der Genossenschaft werden die zur Verfügung stehenden umfangreichen Analyse- und Bewertungsmaterialien über die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise sowohl von Wirtschaftsinstituten als auch von Banken, aber auch konkrete Beratungs- und Informationsangebote für die Wohnungswirtschaft, genutzt, um rechtzeitig Entscheidungen für die Gewährleistung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft treffen zu können.

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft wird zeitnah über diesbezügliche Entwicklungen informiert. Mögliche langfristige Auswirkungen aus der aktuellen hohen Schuldenaufnahme von Bund und Ländern zur Finanzierung von Konjunkturmaßnahmen und sich eventuell daraus ergebende Gefahren für inflationäre Entwicklungen lassen sich aktuell nicht sicher beurteilen, können jedoch Entwicklungsrisiken auch für die Wohnungswirtschaft mit sich bringen.

Unter aktiver Kommunikation der Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens sowie durch einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsstand und weitere Investitionen in Wohnwertverbesserungen wird trotz schwieriger Marktbedingungen eine positive Entwicklung für die Genossenschaft erwartet.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

1. Bilanz zum 31. Dezember 2008

a) Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.817,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.678.672,00		140.919.174,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	424.232,50		430.480,50
Grundstücke ohne Bauten	456.169,70		456.169,70
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	162.344,00		174.296,00
Anlagen im Bau	2.575.179,48		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		153.160,56
		144.296.597,68	
Finanzanlagen			
Beteiligungen		17.077,15	17.077,15
Anlagevermögen insgesamt		144.324.491,83	142.150.358,01
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.612.191,19	4.493.873,06
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderung aus Vermietung	29.006,63		30.416,40
Sonstige Vermögensgegenstände	725.593,76	754.600,39	678.829,95
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.792.192,65	4.380.633,09
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		108.098,00	80.423,00
BILANZSUMME		155.591.574,06	151.814.533,51

a) Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	254.610,00		237.800,00
der verbleibenden Mitglieder	6.002.400,00		6.017.845,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.190,00	6.281.200,00	17.835,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.870,00 €			(3.210,00)
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		69.628.193,35	69.628.193,35
gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 94.902,31 €		207.428,56	112.526,25
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 854.120,77 €		1.866.857,09	1.012.736,32
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		949.023,08	243.116,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-949.023,08	-243.116,14
Eigenkapital insgesamt		77.983.679,00	77.026.935,92
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		558.491,87	1.086.052,17
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		70.880.283,72	67.889.625,91
Erhaltene Anzahlungen		5.219.137,16	4.957.625,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung		49.031,81	47.449,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		757.274,07	659.203,88
Sonstige Verbindlichkeiten		143.676,43	147.640,56
davon aus Steuern: 26.474,86 €			(21.562,89)
BILANZSUMME		155.591.574,06	151.814.533,51

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2008 bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.197.213,81		17.536.842,92
b) aus Betreuungstätigkeit	122.512,54		147.565,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.762,64	18.374.488,99	54.028,87
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		118.318,13	248.827,34
Sonstige betriebliche Erträge		583.521,70	520.379,30
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-8.347.997,56	-8.439.349,35
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-7.884,33	-10.838,09
Rohergebnis		10.720.446,93	10.057.456,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.644.533,95		-1.525.547,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 35.136,01 €)	-310.463,27	-1.954.997,22	-296.511,51 (36.379,62)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.687.704,37	-3.572.808,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-366.356,15	-670.558,97
Erträge aus Beteiligungen		18.145,34	7.176,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		255.662,88	208.218,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.308.279,19	-3.249.919,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.676.918,22	957.504,72
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.656,46	0,00
Sonstige Steuern		-719.238,68	-714.388,58
Jahresüberschuss		949.023,08	243.116,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-949.023,08	-243.116,14

SCHUTZ DER UMWELT DURCH RECYCLING IST UNSER ZIEL

- ▶ Die Einsparung von Abfall ein wichtiger Schritt.



Informiert handelnde Mitglieder und eine abgestimmte Logistik verringerten das Restabfallvolumen an 18 Müllstandorten der Genossenschaft um durchschnittlich 16,6 % bzw. 22.640 Liter wöchentlich.

Anhang zum Jahresabschluss 2008

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 6. März 1987. Der Bilanzzeitraum umfasst den Zeitraum 1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn – und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände 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 die planmäßige lineare Abschreibung entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Bei der Aktivierung von Komplexmaßnahmen sind keine anteiligen Verwaltungskosten angesetzt.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben.

Die Beteiligung an der wotum GmbH ist zu Anschaffungskosten bilanziert.

Im Posten Anlagen im Bau sind bereits angefallene Kosten für den Neubau Annenstraße 34 A/B ausgewiesen. Der Neubau ist zum 01.03.2009 in den Bestand übergegangen. Für die im Laufe des Geschäftsjahres neu angeschafften Vermögensgegenstände wurde die Nutzungsdauer laut AFA-Tabelle festgelegt. Forderungen, außer in den sonstigen Vermögensgegenständen 227.638,46 €, wurden zum Nennwert ausgewiesen

Nicht mehr werthaltige Forderungen wurden in Höhe von 2.891,30 € ausgebucht. Aus dem Abriss zweier Garagenkomplexe ergab sich ein Buchverlust in Höhe von 15.629,00 €. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel (Anlage 1) aufgezeigt. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit sind in Anlage 2 dargestellt.

In der Position »sonstige Vermögensgegenstände« (insgesamt 725.593,76 €) sind u. a. Forderungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen, es bestehen Forderungen gemäß § 9 Abs.3 GBBerG in Höhe von 227.638,46 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Position »unfertige Leistungen« betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Jahr 2008.

Die ausgewiesenen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Sonderrücklage ist mit 69.628.193,35 € unverändert ausgewiesen.

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen wird im Rücklagenspiegel (Anlage 4) ausgewiesen. Die »sonstigen Rückstellungen« beinhalten unter anderem eine Rückstellung für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 256.387,04 €.

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, ein-

schließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitsspiegel (Anlage 3) hingewiesen.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2.990.657,81 €. Die Veränderung ergibt sich einerseits aus der Inanspruchnahme von Krediten in Höhe von 5.100.000,00 € und andererseits den Tilgungen der bereits aufgenommenen Kredite. Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 5.219.137,16 € enthalten Vorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1.354.846,19 € und Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten in Höhe von 3.864.290,97 €.

Verbindlichkeiten aus Vermietung bestehen in Höhe von 49.031,81 €. Davon betreffen 20.172,68 € im Voraus erhaltene Mieten und 16.005,01 € nicht zurückgezahlte Betriebskosten.

Enthalten sind weiterhin Kautionen in Höhe von 11.413,51 €.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten u. a. mit 564.112,82 € Verbindlichkeiten aus laufenden Rechnungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen sowie Gewährleistungseinbehalte in Höhe von 179.836,29 €.

In der Position »sonstige Verbindlichkeiten« in Höhe von 143.676,43 € sind u. a. 26.474,86 € für Steuerverbindlichkeiten enthalten.

Es bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

II Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. sonstige Angaben

Beteiligung an der wotum GmbH (Gesellschaft für Wohnungseigentum mbH, Sitz in der Heinrich-Heine-Straße 62 d in 10179 Berlin).

Die wotum GmbH hat ein Stammkapital in Höhe von insgesamt 51.129,19 €, davon hält die Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« eG einen Anteil in Höhe von 17.077,15 €.

Das Eigenkapital wird in Höhe des Stammkapitals ausgewiesen.

Die wotum GmbH erzielte per 31.12.2008 einen Jahresüberschuss in Höhe von 28.218,46 €.

Mitgliederbewegung

	2008	2007
Mitgliederbestand am 01.01.	4.946	4898
Zugänge	242	278
Abgänge	263	230
durch Kündigung	192	178
durch Tod	48	27
durch Übertragung	19	19
durch Ausschluss	4	6
Mitgliederbestand am 31.12.	4.925	4.946

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 15.445,00 € verringert.

Die Mitglieder waren Ende 2008 mit 29.382 Anteilen zu je 205,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Das sind 6.023.310,00 €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit ihrem Geschäftsguthaben, es besteht keine Nachschusspflicht.

Mitarbeiter der Genossenschaft

	01.01. 2008	Zugang	31.12. 2008
Vorstand	2		2
Prokuristen	2		2
Kaufmännische Angestellte	9		9
Technische Angestellte	12	1	13
Regiehandwerker	3		3
Hausmeister	7		7

Zum Jahresabschluss 2008 waren neben dem Vorstand 34 Mitarbeiter hauptamtlich beschäftigt.

Seit dem 01.08.2007 bildet das Unternehmen eine Immobilienkauffrau aus.

Mitglieder des Vorstandes

Dr. Gert Teichler	Kaufmännischer Vorstand (Vorstandsvorsitzender)
Frank Schrecker	Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Gottfried Richter	Finanzwirtschaftler / Rentner Vorsitzender
Rudolf Langer	Diplomingenieur / Mitarbeiter Immobilienverwaltung Stellv. Vorsitzender
Frank Scherf	Rechtsanwalt
Dr. Uta Wallburg	Journalistin / Geschäftsführerin Schriftführerin
Eckhard Wehner	Diplomingenieur / Projektmanager
Heidrun Prokoph	Diplom-Wirtschaftlerin / Lohnbuchhalterin
Gerhard Ziglowski	Diplom-Wirtschaftler / Geschäftsführer

Anhang zum Jahresabschluss 2008

Zuständiger Prüfungsverband

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

Anlagen

Anlagenspiegel
Übersicht über Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit
Verbindlichkeitsspiegel
Rücklagenspiegel

Berlin, 16.04.2009

Wohnungsbaugenossenschaft »Berolina« eG
Der Vorstand



Dr. Gert Teichler



Frank Schrecker

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1

Albrecht, Ellen
Bertram, Dirk
Dornick, Manfred
Fischer, Renate
Fotakakis, Thomas
Krause, Dieter
Mehner, Manfred
Neufeldt, Peter
Rauhut, Frank
Romeyke, Heidemarie
Sonntag, Solveig

Wahlbezirk 2

Dr. Behrendt, Horst
Biedermann, Heinz
Förster, Kathrin
Geisler, Helga
Gericke, Werner
Korth, Jannet
Meinig, Reiner
Dr. Michael, Günter
Rosenthal, Evelyn-Roswitha
Schulze, Hildegard
Unverwert, Armin

Wahlbezirk 3

Balzer, Dirk
Balzer, Siegfried
Hube, Kira
Dr. Klinzing, Klaus
Kolbe, Wolfgang
von Kügelgen, Christa
Pieniak, Irene
Schätzchen, Sieghardt
Unger, Frank **
Vedder, Ada
Wappler, Bernd
Ziglowski, Gerhard *

Wahlbezirk 4

Prof. Dr. Dohle, Horst
Dr. Gautsch, Horst
Grewing, Tom
Grimm, Ilona
Kahlert, Christian
Kästel, Marlene
Küper, Inge
Liebau, Robert
Mika, Barbara
Möller, Joachim
Steinhorst, Helmut

Wahlbezirk 5

Babian, Gerhard
Damm, Andreas
Galota, Klaus
Kempa, Reinhard *
Dr. Kessler, Horst
Kommichau, Gert
Kreuch, Marco
Mann, Gerald **
Pankowski, Angelika
Peschel, Werner
Scholz, Hans-Jörg
Schuhmann, Manfred

* bis 27.05.2008

** ab 27.05.2008

WIR BEWAHREN UND GESTALTEN DIE NATUR IN DER STADT

- ▶ Natur- und Artenschutz ist für uns ein Grundanliegen



Unsere Investitionen ins Wohnumfeld haben sich in den letzten vier Jahren fast verdoppelt.

Anhang zum Jahresabschluss 2008

Anlage 1

Anlagenspiegel per 31.12.2008

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. €	Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12.2008 €
Sachanlagen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	108.991,49	13.804,00			122.795,49
Grundstücke mit Wohnbauten	182.927.046,12	3.397.810,20	24.652,45		186.300.203,87
Grundstücke mit Geschäftsbauten	540.385,11				540.385,11
Grundstücke ohne Bauten	456.169,70				456.169,70
Betriebs- und Geschäftsaustattung	507.962,06	43.834,07	3.580,98		548.215,15
Bauvorbereitungskosten	153.160,56			-153.160,56	0,00
Anlagen im Bau	0,00	2.422.018,92		153.160,56	2.575.179,48
Beteiligungen	17.077,15				17.077,15
Gesamt	184.710.792,19	5.877.467,19	28.233,43	0,00	190.560.025,95

Abschreibungen früherer Jahre €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2008 €	Buchwerte 31.12.2008 €	Buchwerte 31.12.2007 €
108.991,49	2.987,00		111.978,49	10.817,00	0,00
42.007.872,02	3.622.683,30	9.023,45	45.621.531,87	140.678.672,00	140.919.174,10
109.904,61	6.248,00		116.152,61	424.232,50	430.480,50
0,00				456.169,70	456.169,70
333.666,06	55.786,07	3.580,98	385.871,15	162.344,00	174.296,00
0,00				0,00	153.160,56
0,00				2.575.179,48	0,00
0,00				17.077,15	17.077,15
42.560.434,18	3.687.704,37	12.604,43	46.235.534,12	144.324.491,83	142.150.358,01

Anlage 2

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
stellen sich wie folgt dar: (Vorjahresangaben in Klammern)

Forderungen	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	29.006,63 (30.416,40)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	725.593,76 (678.829,95)	227.638,46 (215.771,05)
Gesamtbetrag	754.600,39 (709.246,35)	227.638,46 (215.771,05)

Anhang zum Jahresabschluss 2008

Anlage 3

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahresangaben in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.880.283,72 (67.889.625,91)	2.323.444,50 (1.999.969,57)	10.877.912,46 (10.439.015,02)	57.678.926,76 (55.450.641,32)	70.880.283,72 (67.889.625,91)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	5.219.137,16 (4.957.625,23)	5.219.137,16 (4.957.625,23)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.031,81 (47.449,84)	37.618,30 (36.075,22)	11.413,51 (11.374,62)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	757.274,07 (659.203,88)	612.349,46 (547.507,33)	144.924,61 (111.696,55)			
Sonstige Verbindlichkeiten	143.676,43 (147.640,56)	143.676,43 (147.640,56)				
Gesamtbetrag	77.049.403,19 (73.701.545,42)	8.336.225,85 (7.688.817,91)	11.034.250,58 (10.562.086,19)	57.678.926,76 (55.450.641,32)	70.880.283,72 (67.889.625,91)	

Anlage 4

Rücklagenspiegel

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Sonderrücklage	69.628.193,35		69.628.193,35
gesetzliche Rücklage	112.526,25	94.902,31	207.428,56
Bauerneuerungsrücklage	1.012.736,32	854.120,77	1.866.857,09
Gesamtbetrag	70.753.455,92	949.023,08	71.702.479,00

Wohnungsbaugenossenschaft

»Berolina« eG

Geschäftsstelle

Sebastianstraße 24

10179 Berlin

Registergericht:

Amtsgericht Charlottenburg

GnR 454 Nz

Die Fotos zeigen

unseren im März 2009

fertig gestellten Neubau

Annenstraße 34 A/B.

Texte: WBG Berolina,

Klartext/Fred Gleichmann

(Seiten 3,7,11,17,21)

Fotos Michael Richter

(Seiten 1,5,9,12),

Fotolia (Seiten 7,11),

Bildunion (Seiten 7,21),

WBG Berolina

Konzept/Layout

ROSENFELD.MRDESIGN



