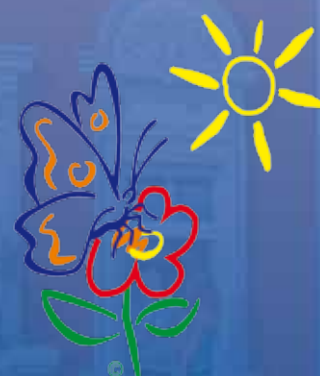


WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
„WEISSENSEE“ eG



GESCHÄFTSBERICHT
2010



Inhaltsverzeichnis

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in Zahlen	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Allgemeiner Geschäftsverlauf	6
Lagebericht des Vorstandes	
I. Darstellung des Geschäftsverlaufes	12
1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	
2. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang	
3. Laufende Investitionen	
4. Umweltschutz	
5. Finanzierungsmaßnahmen / Sicherungsgeschäfte	
6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	
7. Risikomanagement	
8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge	
II. Vermögenslage	15
III. Finanzlage	17
IV. Ertragslage	19
V. Risiken der künftigen Entwicklung	20
VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind	20
VII. Voraussichtliche Entwicklung	21
Jahresabschluss	
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	
Teil A Allgemeine Angaben	25
Teil B Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
Teil C Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anlagespiegel	28
Teil D Sonstige Angaben	30
Organe der Genossenschaft	31
Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter	32

IMPRESSUM:

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG
 Berliner Allee 229/233 · 13088 Berlin
 Tel. (030) 927 044 - 0 · Fax (030) 927 044 29
 info@wg-weissensee.de
 Redaktion: Arite Rechenberg

Herstellung: Grünwald Werbegesellschaft mbH
 Braunsdorfstraße 23 · 12683 Berlin
 Tel. (030) 500 185-0 · Fax (030) 500 185-55
 www.gruenwald-werbung.de
 info@gruenwald-werbung.de

Alle Rechte beim Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in Zahlen

Anzahl Wohnungseinheiten	3.323
Anzahl eigene Garagen	80
Anzahl mieter eigene Garagen auf eigenen Grundstücken	27
Anzahl Pkw - Stellflächen	440
Anzahl Gewerbeeinheiten	18
Eigengenutzte Objekte	6
Mieteinheiten	3.416
Gesamtwohnfläche	181.556,12 m ²
Gesamtgewerbefläche	872,78 m ²
Mitglieder	4.344
Bilanzsumme	105.531.875,76 €
Bereinigtes Bilanzvolumen	101.249.825,06 €
Geschäftsguthaben	4.322.720,00 €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung und anderen Lieferungen und Leistungen (einschl. Umlagen)	14.760.404,72 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	8.148.602,91 €
Jahresüberschuss	590.118,97 €
Verlustvortrag	6.812.912,60 €
Bilanzverlust	6.222.793,63 €
Anzahl Mitarbeiter (einschließlich Handwerker, Hauswarte und Auszubildende)	30

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist Mitglied des Verbandes Berlin und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der ständigen Konferenz der Berliner Wohnungsunternehmen, des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e. V., der Verwaltungs-

Berufsgenossenschaft, des Genossenschaftsforums e.V., der Hamburger Pensionskasse sowie der Industrie- und Handelskammer zu Berlin.

Sie ist Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV).

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2010

Gemäß § 25 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Zur Sicherung einer planmäßigen und kontrollfähigen Tätigkeit hat der Aufsichtsrat einen Jahresarbeitsplan für das Geschäftsjahr 2010 ausgearbeitet. Im Ergebnis der Abrechnung kann insgesamt festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß Genossenschaftsgesetz obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat.

Die Arbeit des Aufsichtsrates erfolgte im Wesentlichen auf drei Ebenen.

Die wichtigste und zugleich effektivste Arbeitsmethode waren die monatlichen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand.

Darüber hinaus wurden der Finanzausschuss, der Bauausschuss sowie der Ausschuss für Arbeitssicherheit und Unfallverhütung auf der Grundlage eigener Arbeitspläne tätig. Ergänzend dazu führten die Mitglieder des Aufsichtsrates Beratungen mit Mitgliedern der Geschäftsleitung durch.

Im Mittelpunkt der monatlichen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand standen vor allem die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft sowie Maßnahmen zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität. Nachfolgend werden die wichtigsten Themen der gemeinsamen Beratungen konkret genannt:

- Beratung des Wirtschaftsplanes 2011 – 2016
- Beratung zur Bestandsanalyse
- Beratungen zum Entwicklungskonzept
- Soll – Ist – Vergleich zum Finanz- und Erfolgsplan 2010

- Analyse der rückständigen Nutzungsgebührenforderungen
- Entwicklung des Leerstands
- Berechnung und Entwicklung der Kostenmiete
- Realisierung des Planes der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen (Bauordnung / EnEv)
- Umsetzung energetischer Maßnahmen
- Beratungen zu Grundstückserwerb und der Erweiterung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft durch Neubau
- Kontrolle der Ausarbeitung der Jahresabschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2009
- Auswertung und Informationen zur Vertreterwahl
- Vorbereitung der Vertreterversammlung am 8. Juni 2010 sowie deren Auswertung
- Vorbereitung und Auswertung der Wohngebietsversammlungen mit den Vertretern
- Abstimmung zur Arbeit mit Initiativgruppen der Genossenschaft

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat, unter Mitwirkung des Vorsitzenden des Finanzausschusses, die Bilanzprüfung durch den Prüfungsverband Berlin und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2009 begleitet und zum Prüfbericht Stellung genommen.

Abschließend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft durch den Vorstand korrekt und mit der gebotenen Sorgfaltspflicht geführt wurden.

Es gab zu keinem Zeitpunkt Anhaltspunkte, die auf Unregelmäßigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Regelungen oder die Satzung hinwiesen.

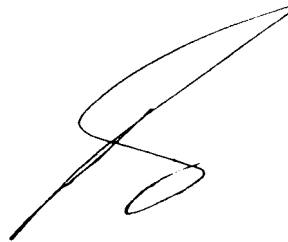
Der Aufsichtsrat erteilt nach eingehender Prüfung und Beratung dem Jahresabschluss 2010 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss 2010 einschließlich Anhang festzustellen und den Vorstand für

das Geschäftsjahr 2009 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die aktive und zuverlässige Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2010.

Berlin, im April 2011

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

König

Vorsitzender

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Bestandsmanagement

Im Wesentlichen setzt sich der Wohnungsbestand aus vier Wohnungsbautypen zusammen:

1. IW / A - 57 (Traditionelle Bauweise)
2. Q3A (Blockbauweise)
3. WBS 70 (Plattenbauweise)
4. QP 71 (Plattenbauweise)

Bis 1961 entstand ein Anteil von 13 % unseres jetzigen Wohnungsbestandes in traditioneller Bauweise, die von der industriellen Bauweise abgelöst wurde. Der Bautyp Q3A prägt mit 76 % des gesamten Wohnungsbestandes das Bild unserer Genossenschaft. Mit der Aufstockung eines Q3A im Jahre 1998 wurde unser Wohnungsbestand um 8 Wohnungen erweitert.

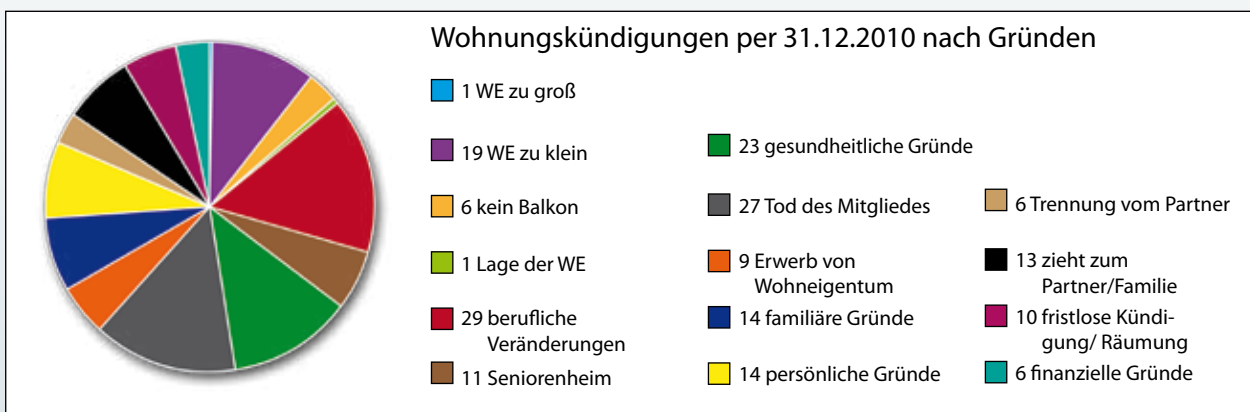
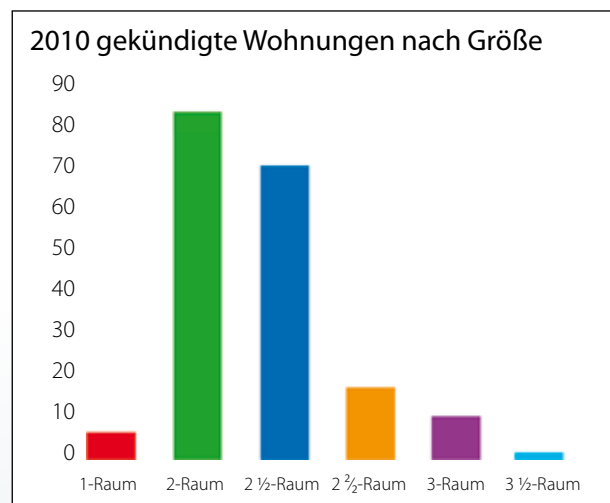
Mit der Plattenbauweise entstanden die Baureihen „WBS 70“ und „QP 71“. Sie waren die Vorreiter weiterer Bauvorhaben in Berlin (Ost). 1975 wurde unser Wohnungsbestand durch diese damaligen Komfortwohnungen erweitert. Sie nehmen einen Anteil von 11 % unseres Bestandes ein.

Unsere Genossenschaft kann unverändert auf eine stabile Vermietungssituation verweisen. Zum Stichtag

31.12.2010 wurden 189 Wohnungen gekündigt. Mit 5,69 % zum Gesamtwohnungsbestand ist im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang der Fluktuation um 0,09 % erkennbar.

Der größte Anteil der Wohnungskündigungen war, wie auch schon im vergangenen Geschäftsjahr, insbesondere bei den 2-Raum und 2 ½-Raum-Wohnungen zu verzeichnen.

Die Schwerpunkte der Kündigungen liegen in den durch uns nicht zu beeinflussenden Faktoren, wie berufliche Veränderung, Vergrößerung bzw. Zusammenführen von Singlehaushalten und dem hohen Altersdurchschnitt unserer Mitglieder begründet.



Mit der Umsetzung unserer Sanierungskonzeption werden bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen alle Wohnungen der betreffenden Wirtschaftseinheit mit einer verglasten Loggia ausgestattet. Seither wurden Wohnungen auf Grund der angekündigten Sanierungsmaßnahme nicht mehr gekündigt, was uns in der Weiterführung dieses Sanierungskonzeptes bestärkt.

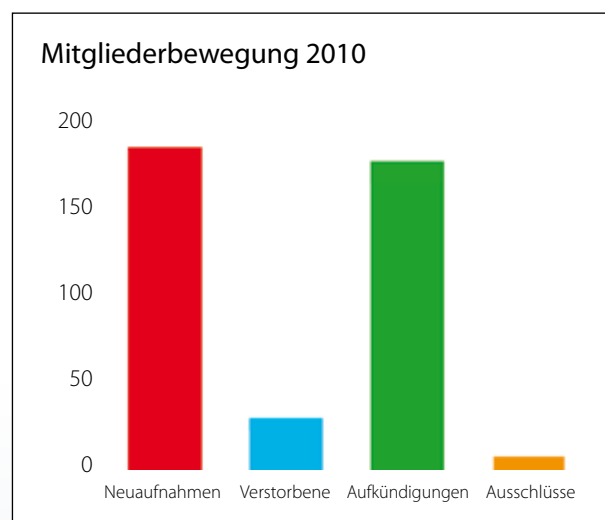
Zum Stichtag 31.12.2010 wurden 15 gekündigte Wohnungen ohne Abschluss eines Nutzungsvertrages in das neue Geschäftsjahr übernommen. 10 dieser Wohnungen wurden im I. Quartal 2011 erfolgreich vermietet, die verbleibenden 4 Wohnungen werden von der Genossenschaft als Musterwohnung während der Sanierungsmaßnahmen in den betreffenden Wirtschaftseinheiten genutzt. Eine dieser Wohnungen wurde zum Stichtag als Erweiterung des Dienstleistungsangebotes für die Mitglieder der Genossenschaft als Gästewohnung in standgesetzt.

Es ist uns gelungen, das Geschäftsjahr mit 0,45 % unvermieteter Wohnungen abzuschließen.

Die Erweiterung und gezielte Umsetzung unseres Konzeptes zur Mitgliederbindung über das Wohnen hinaus wird unter dem Aspekt der Anzahl der Wohnungskündigungen immer wichtiger. Insbesondere der Umgang mit baulichen Veränderungen in den Wohnungen, die Gestaltung der Freizeitmöglichkeiten für unsere Mitglieder und die Erweiterung unserer bisherigen Dienstleistungs- und Serviceangebote zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnens und Lebens in unserer Genossenschaft sind wesentliche Aspekte. Die Tendenz, dass die Ausstattung und Lage der Wohnung bei den Mitgliedern eine immer wesentlichere Rolle spielt, hält weiter an.

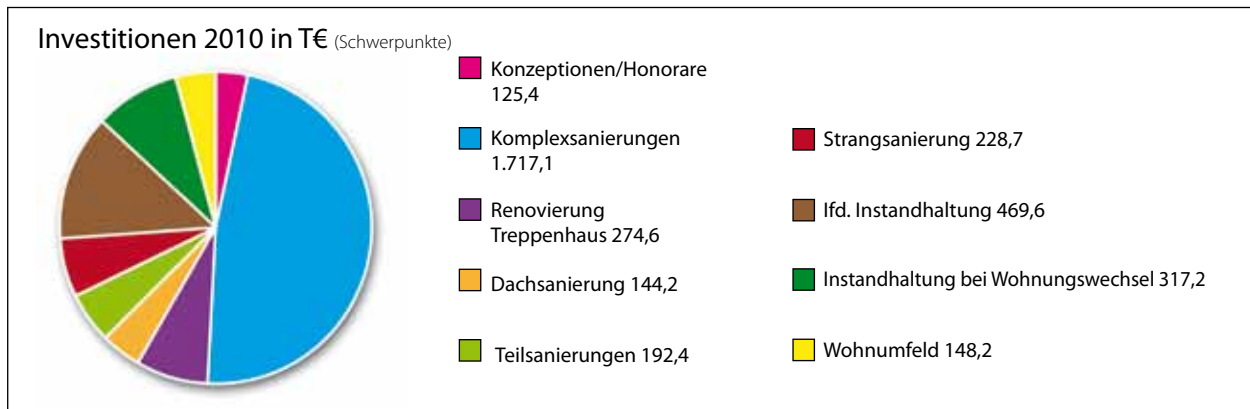
Im Berichtsjahr konnten wir 173 Interessenten als Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Hier verzeichnen wir einen leichten Rückgang um 16 Neuauf-

nahmen im Vergleich zum Vorjahr. Dieser begründet sich in der sehr guten Vermietungssituation und der damit eingeschränkten kurzfristigen Versorgung potenzieller Mitglieder. Unser Mitgliederbestand reduzierte sich per 31.12.2010 von 4.385 auf 4.344 Mitglieder. Es ist weiterhin an der Präsenz unserer Genossenschaft in der Öffentlichkeit zu arbeiten, um uns auch weit über die Grenzen des Bezirkes hinaus bekannt zu machen, um die Mitgliederzahlen konstant zu halten bzw. weiter auszubauen. Unsere Analysetätigkeit wird sich noch intensiver auf die beeinflussbaren Faktoren für den Erhalt bzw. den Zuwachs der Mitgliedschaft konzentrieren. Zunächst gilt es jedoch weiter daran zu arbeiten, den geringen Leerstand auf diesem Niveau zu halten bzw. noch weiter zu reduzieren.



Laufende Investitionen für Instandhaltung und Instandsetzung

Mit erheblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde im Berichtszeitraum in unseren Wohnungsbestand zur Verbesserung der Wohnqualität und die Sicherung einer weiter stabilen Vermietungssituation investiert. Die nachstehende Grafik zeigt ausgewählte Schwerpunkte der Investitionen für die Instandsetzung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes und unserer Wohnanlagen im Geschäftsjahr 2010.



Im 1. Quartal 2010 wurden die Treppenhäuser der Smetanastraße 35-41 und 43-51 als Abschluss der langjährigen Maßnahme Neugestaltung der Treppenhäuser saniert. Die Malerarbeiten wurden durch die Erneuerung der Fußbodenbeläge ergänzt.

In den folgenden Jahren konzentriert sich die Genossenschaft auf die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern, die in den 90er Jahren saniert wurden. Es werden defekte Fußböden repariert und aufgearbeitet und im Bedarfsfall Treppenhäuser mit einem neuen Fußbodenbelag versehen.

Die für 2010 vorgesehenen Baumaßnahmen in der Otto-Brahm-Str. 11-16, wie die Fertigstellung des zweiten Teils der Fassade und die Errichtung der 48 neuen Loggien, wurden realisiert und den Nutzern übergeben.

Im Baufeld der Otto-Brahm-Str. 17-22 wurden die Vorbereitungen für die Versorgung dieses Gebäudes mit Erdwärme durch das Einbringen der Erdsonden als erste Vorbereitung für den späteren Einsatz der geplanten Wärmepumpe durchgeführt. Alle weiteren Arbeiten, wie z. B. die Heizungs- und Fassadensanierung und alle geplanten Maßnahmen in den Wohnungen, beginnen im Jahr 2011.

Das Kernstück dieser Sanierungen im Jahr 2010 war die Ausführung der Arbeiten in allen Wohnungen mit dem Ziel der Fertigstellung vor dem Jahreswechsel, damit diese beiden Häuser der Komplexsanierung und die Falkenberger Str. 175-175c und die Falkenberger Str. 177,

177a-b, 178, 178a-b im Rahmen der energetischen Sanierung durch eine gemeinsame moderne Heizstation mit Fernwärme versorgt werden konnten.

Dieser Zusammenschluss der vier Häuser für die gemeinsame Warmwasser- und Heizungsversorgung, betrieben durch den Einsatz der Fernwärme, stellt eine effizient arbeitende, technisch neu ausgerüstete Heizungszentrale dar. Durch die installierte Gebäudeleittechnik ist eine stetige Überwachung der technischen Parameter und der Effektivität der Anlage möglich.

Als ein weiteres Haus des Bautyps IW 57 in der Schönstraße wurde das Haus 58a-c nach dem Sanierungsvorbild der benachbarten, bereits schon sanierten Häuser fertig gestellt.

Als erste Teilleistung der Gestaltung der Außenanlagen für den gesamten Komplex wurden die Eingangsbereiche und die Zuwegungen in der Großen Seestr. 108-108 c fertig- gestellt und zur Nutzung übergeben.

Die Fassadensanierung und die weiteren Dämmmaßnahmen, wie Kellerdeckendämmung und Dämmung der obersten Geschossdecke in der Soonwaldstraße 6-8a sind in einer guten Qualität fertig gestellt worden. Die bereits vor ca. 15 Jahren sanierten Balkone, die im Rahmen der Gesamtsanierung überarbeitet wurden, bilden zusammen mit der neuen Fassadengestaltung ein gemeinschaftlich ansprechendes Bild.

Die Art und Weise der Sanierung richtete sich nach den bereits erfolgreich abgeschlossenen Sanierungen der

Rennbahnstr. 101–104 und 105–108. Diese Maßnahme setzt sich im Jahr 2011 mit dem nächsten Haus der Soonwaldstr. 4–5a fort und schließt 2012 mit der Fertigstellung des dritten Hauses in der Soonwaldstr. 2–3a ab.

An den Häusern der Schönstraße 60 – 64 und Große Seestr. 25, 26 wurden die hinteren Eingänge, die Kellerfenster, die Hofeingangstüren und die Kellertreppen im Außenbereich erneuert. Abschluss dieser Maßnahme war die Neugestaltung der Höfe. Hier wurde erstmals der Einsatz von je einem Gerätecontainer zur dauerhaften Unterbringung von Fahrrädern realisiert.

Im 3. Quartal 2010 wurde das vorletzte noch ausstehende, nicht vollständig sanierte Dach in der Else-Jahn-Str. 6 – 9 saniert. Die für diese Arbeiten notwendige Rüstung konnte zeitgleich zur Überarbeitung und Instandhaltung des Giebels an der Else-Jahn-Str. 6 mit genutzt werden.

In der Mitte des Jahres 2010 wurden jeweils die 9 Garagen in der Hunsrück- bzw. 24 Garagen in der Chopinstr. saniert. Die Gestaltung des jeweiligen Garagenkomplexes wurde in Anlehnung an die Farbgestaltung der sich im Umfeld befindenden Häuser unserer Genossenschaft ausgerichtet.

An einem weiteren Haus des Musikerviertels wurden in der Gounodstr. 64–70 die Kellerfenster erneuert. Neue Kellerfenster erhalten als Abschluss dieser Maßnahme in diesem Wohngebiet nur noch die komplex zu sanierenden Häuser, wie die Otto-Brahm-Str. 17–22 und Chopinstr. 9–12, in den Folgejahren.

Die beiden Häuser Bernkasteler Str. 22–24a und Piesporter Str. 7–8b erhielten im Jahr 2010 eine Erneuerung der Wasserversorgungsverteilungen für Kalt- und Warmwasser im Schacht zwischen der Küche und dem Bad. Grund hierfür waren die in letzter Zeit aufgetretenden Ermüdungserscheinungen des während der Komplexsanierungen vor ca. 15 Jahren eingesetzten Materials.

Diese Ermüdungserscheinungen haben in den letzten drei Jahren zu einer Anhäufung von Schlauchplatzern geführt, die dann wiederum zu Wasserschäden geführt haben. Durch diese Maßnahme konnten nachhaltigere Materialien für die Bauausführung eingesetzt werden, so dass eine langfristige Stabilität gegeben ist.

Vermietungsmanagement / Mitgliederbetreuung

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2010 haben wir nach 5 Jahren unseren Internetauftritt mit professioneller Unterstützung überarbeitet und den heutigen Möglichkeiten und Erfordernissen angepasst. Es ist uns nun möglich, Veränderungen und Informationen sofort selber zu gestalten und einzustellen.

Der Benutzer wird sicher und anwenderfreundlich durch die Menüs geführt und findet unkompliziert alle erforderlichen Informationen zu unserer Genossenschaft, wie Wohnungsangebote, Mitgliederservice und aktuelle Themen. Die aktuellen Dokumente der Genossenschaft, wie z.B. Satzung, Mitgliederinformation, Geschäftsbericht oder Hausordnung, können jederzeit abgerufen werden.

Mit Unterstützung einer neuen Vermietungssoftware können sich die Wohnungsinteressenten schnell und unkompliziert auf den neuen Seiten der Wohnungsangebote zurechtfinden. Der Ausdruck eines Exposé mit allen notwendigen Angaben zur ausgewählten Wohnung mit dem dazugehörigen Grundriss, sowie Informationen zum Wohnumfeld und der Infrastruktur, ist vom Interessenten schnell und einfach möglich.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde dann auch das Mitgliederportal für interessierte Mitglieder freigeschaltet. Jedes Mitglied kann über einen speziellen Internetzugang seine persönlichen Daten, wie die des Nutzungsvertrages, Saldenstand der monatlichen Zahlung der

Nutzungsgebühr u.s.w., einsehen. Dies ist natürlich nur auf besonderen Wunsch des Mitgliedes und mit einem nur für das Mitglied zugänglichen Passwort möglich.

Insbesondere unser gezielter Einsatz von Werbemaßnahmen hat auch im Geschäftsjahr 2010 zu der stabilen Vermietungssituation beigetragen. Wir werden den Bekanntheitsgrad unseres Unternehmens auch künftig in Zeitschriften oder der mit unserer genossenschaftlichen Werbung durch die Stadt fahrenden Straßenbahn, der Werbung auf Großplakaten unserer Genossenschaft im Kaufland Berlin Weißensee u.v.a.m., erhöhen und vertiefen. Erfolgreich werden wir uns in ausgesuchten regionalen Zeitungen mit geschalteten Anzeigen rund um das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft präsentieren, um unser Unternehmen auch über die Landesgrenzen hinaus bekannter zu machen.

Wir werden uns weiterhin flexibel bei der Umsetzung all dieser Maßnahmen an der vorhandenen Marktsituation orientieren, um der Hauptaufgabe unserer Genossenschaft – der stabilen Vermietung und stetigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes – weiter gerecht zu werden.

In dem Bemühen, für unsere Mitglieder das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten, sehen wir den Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit. Im Wissen, dass sich viele Mitglieder wünschen, ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung verbringen zu können, wurde auch im Berichtsjahr weiter an dem Ausbau des 2006 gemeinsam mit langjährigen Partnern begonnenen Konzept zur Erweiterung der bestehenden Dienst- und Serviceleistungen gearbeitet.

Aber nicht nur die Betreuung unserer Mitglieder, sondern auch das Erkennen ihrer Bedürfnisse und Erfordernisse, die Suche nach einer Lösung und ihre Umsetzung ist eine der wesentlichen Aufgaben in unserem Tagesgeschäft.

Im Berichtsjahr haben wir das 2008 begonnene Projekt, Mitgliedern, die auf gehunterstützende Geräte (Rollatoren) angewiesen sind, eigens für diese einen verschließbaren Schrank außerhalb des Hauses aufzustellen, fortgesetzt. Mittlerweile sind seit Beginn 2008 bereits 35 Rollatoren- und Rollstuhlschränke in unseren Wohngebieten aufgestellt.

Mit diesem Projekt sind wir unserem Ziel, den Mitgliedern der Wohnungsgenossenschaft „WEIßENSEE“ eG sicheres und bedarfsgerechtes Wohnen mit einer optimalen Betreuung zu ermöglichen, wieder ein Stück näher gekommen.

In den Wohnbereichen der Schönstr. 60 – 64 und Große Seestr. 25,26 wurden auf Wunsch der betreffenden Mitglieder mit einem verschließbaren Container neue Möglichkeiten der Unterstellung von Fahrrädern und Kinderwagen geschaffen. Ein Konzept, das bereits nach diesen ersten beiden Projekten nach weiteren Standorten sucht.

In unserem Verständnis ist Selbsthilfe nicht nur aktive Nachbarschaftshilfe, sondern auch die gemeinschaftliche Organisationsform der Freizeit. Ein wichtiger Faktor ist dabei die Kommunikation unter den Mitgliedern. Die Ausschöpfung der vorhandenen Möglichkeiten unter Einbeziehung der Mitglieder, wie die Nutzung unserer Begegnungsstätte, schafft Bindungen zur Genossenschaft und trägt dazu bei, den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu tragen und zu prägen.

Insbesondere durch die selbst organisierte gemeinsame Freizeit in unserer Genossenschaft wird das Wohlfühlen im Kietz und damit in der Genossenschaft weiter entwickelt.

In unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ haben sich 2010 wieder viele Mitglieder in Kursen, Veranstaltungen und Gruppen zusammengefunden, um ihre Freizeit gemeinsam zu verbringen. Mit Kreativität, Engagement und künstlerischem Geschick haben sie es in all den Jahren geschafft, die Attraktivität dieser Einrich-

tung durch die niveauvollen Veranstaltungen und Kurse für die Teilnehmer weiter zu erhöhen.

Ein Höhepunkt war neben den zahlreichen interessanten Veranstaltungen das 5-jährige Bestehen des genossenschaftlichen Malerei- und Grafikzirkels. Mit einer eigenen Ausstellung haben die Mitglieder ihre Entwicklung der vergangenen Jahre vorgestellt und mit ihren Werken und Ausstellungen das genossenschaftliche Leben in den vergangenen Jahren stark bereichert.

Am 28. Mai 2010 hat der Vorstand bereits das 17. Mal zum traditionellen Kinderfest der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG auf dem Festplatz hinter der Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ eingeladen.

Mit ihren witzigen Showeinlagen brachten alle Künstler die Kinder zum Staunen und Lachen. Ob Polizeiauto,

Ponykutsche oder Autorennbahn, alle Attraktionen waren bei den Kleinen sehr begehrt. Der Auflösung des Ratespaßes und der Prämierung der Gewinner wurde dann zum Abschluss des Kinderfestes auch wieder von allen Besuchern entgegengefiebert.

Am 06. und 08. Dezember 2010 starteten jeweils 8 Busse und insgesamt 600 Jubilare einschließlich Ehepartnern oder Begleitpersonen zu der 17. Lichterfahrt. Das Ziel war der Spargelhof in Klairow. Weihnachtliche Atmosphäre, frisch gebackener Kuchen und viele Marktstände mit weihnachtlichem Angebot haben alle Beteiligten stark beeindruckt.

Abschließend dann der Höhepunkt des Tages mit der Lichterfahrt durch die Innenstadt von Berlin.



Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar.

2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,9%) erholt. In den nächsten Jahren wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Unter dem Eindruck der anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch wieder steigender Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate wieder beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt sind die Verbraucherpreise 2010 gegenüber 2009 um 1,1 % gestiegen. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate nur bei 0,4 % gelegen.

Auch auf dem Arbeitsmarkt spiegelte sich die gute konjunkturelle Lage wider. Die Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung hat sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Diese positive Entwicklung ist nicht nur die Folge der konjunkturellen Erholung sondern spiegelt bereits teilweise die Folgen der „demografischen Wende“ am Arbeitsmarkt wider. Auch in Berlin zeigte sich der Arbeitsmarkt dynamisch. Bei einer Quote von 12,8 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (13,5%) rund 0,7 Prozentpunkte. Diese Belebung dürfte sich 2011 fortsetzen.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts-

und Finanzkrise des Jahres 2009 kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren. Vor allem in großen Städten steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand.

Mit einem Plus von 2,1 % nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (3,1%). Dennoch lag der Wert weit über den Prognosen (1,0%), während Berlin auch viel schwächer von den tiefen konjunkturellen Einschnitten des Jahres 2009 betroffen war als andere Bundesländer, so dass hier für die Hauptstadt von einem kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden kann.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2010 eine Zunahme um 1,7 %. Damit liegt die Quote im mehrjährigen Trend (2009: +1,7%) und leicht über der allgemeinen Preissteigerungsrate. Bei den Haushaltszahlen überwiegen in Berlin weiterhin die positiven Tendenzen. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um 60.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend wird von den Berliner BBU Mitgliedsunternehmen seit Jahren ein Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,5 % (2009) verzeichnet.

Vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und den anhaltend niedrigen Neubauleistungen andererseits, kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes gerechnet werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Wohnungsmarkt weiter entspannen, so dass in einigen Marktsegmenten sogar der Neubau sinnvoll wird.

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik, sowie dem Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten seit der Wiedervereinigung, dürfte Berlin auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotentiale mobilisieren können. Als Mitgliedsunternehmen des BBU mit unserem gut aufge-

stellten und nachhaltig bewirtschafteten Wohnungsbestand werden wir von diesen positiven Trends profitieren können.

2. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Der Leerstand in unserem Wohnungsbestand konnte im Geschäftsverlauf 2010 auf 0,45 % reduziert werden, zum Stichtag 31.12.2010 waren 15 Wohnungen unvermietet.

Die Gesamtumsatzerlöse der Hausbewirtschaftung sind trotz Rückgangs der Aufwendungszuschüsse um 95,6 T€ im Geschäftsjahr um 0,87 % gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im wesentlichen die Nutzungsgebühren abzüglich der Mietminderungen und Erlösschmälerungen, die Erträge aus der öffentlichen Förderung – den Aufwandszuschüssen sowie den Erträgen aus den abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres 2009.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2010 T€	2009 T€
Wohnraummieten	9.957,8	9.816,8
Gewerberaummieten	31,5	35,4
Garagenmieten/Stellflächen	168,9	168,9
Sonstige Mieteinnahmen	20,6	18,2
	10.178,8	10.039,3
Abgerechnete Umlagen für kalte und warme Betriebskosten	4.446,9	4.364,1
Aufwandszuschüsse	134,7	230,3
	14.760,4	14.633,7

Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung um 126,7 T€. Dies ist vornehmlich den um 82,8 T€ gestiegenen Erlösen aus der Abrechnung der Betriebskosten und den um 141,0 T€ gestiegenen Einnahmen aus den Nettokaltmieten der Wohneinheiten geschuldet. Die Erhöhung der Mieteinnahmen für

Wohn-, Gewerbe-, Garageneinheiten, Stellflächen und sonstigen Einheiten resultieren hauptsächlich aus der zum November bzw. Dezember wirksam gewordenen Mieterhöhung und den höheren Nettokaltmieten bei Nutzerwechsel um 127,2 T€ sowie der Reduzierung der Mietminderungen und Erlösschmälerungen um 13,8 T€. Am 31. Dezember 2010 zählte die Genossenschaft unverändert gegenüber dem Vorjahr 3.323 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 107 Garagen sowie 440 Pkw- bzw. Kradstellplätze zu ihrem Bestand.

3. Laufende Investitionen

Im Berichtsjahr sind für Modernisierung und Instandsetzung 3,5 Mio. € und für die laufende Instandhaltung unserer Wirtschaftseinheiten und Wohnanlagen 1,1 Mio. € aufgewendet worden. (siehe auch Allgemeiner Geschäftsverlauf ab Seite 6)

4. Umweltschutz

Unter Einsatz des KfW-Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren“ konnte 2010 mit der Dämmung der Fassade, Kellerdecke sowie des Drempels in der Wirtschaftseinheit Otto-Brahm-Str. 11–16 ein weiterer Beitrag zur CO₂-Einsparung geleistet werden. Für die Sanierung der 48 Wohnungen wurde eine effiziente Heizungsanlage unter Einsatz der Nutzung alternativer Energien errichtet. Bewährte Fernwärme und die Nutzung der Erdwärme wurden durch eine Wärmepumpe geeignet zusammengeführt und tragen zusätzlich zur CO₂-Reduzierung bei. Die Trennung von verschiedenen Wertstoffen, wie z. B. Papier, Plaste, Glas sowie Restmüll wird in unserer Genossenschaft seit vielen Jahren auf allen Müllstandsflächen konsequent durchgeführt und durch die von uns beauftragte Fa. „Optimaro“ kontrolliert und optimiert. Mit der Einführung der „Gelben Tonne Plus“ wurde ein weiterer Schritt zur zusätzlichen Erfassung von Elektroschrott zur Rückgewinnung von Bunt- und Edelmetallen vollzogen.

5. Finanzierungsmaßnahmen / Sicherungsgeschäfte

Im Jahre 2010 wurden durch die Deutschen Kreditbank AG (DKB) bewilligte KfW-Darlehen im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren“ in Höhe von 1,4 Mio. € ausgezahlt. Weiterhin bekamen wir durch die NordLB ein Darlehen über 500,- T€ valutiert. Die Fremdmittel wurden zur Finanzierung der Komplexsanierung für die Wirtschaftseinheiten Otto-Brahm-Str. 11–16 sowie Falkenberger Str. 174, 174a–174c und 176, 176a – 176c eingesetzt.

Die KfW hat für die 2009 abgeschlossene Komplexsanierung der Wirtschaftseinheit Chopinstr. 1–4 den beantragten Teilschulderlass in Höhe von 30,0 T€ gewährt. Für die 2010 abgeschlossene Komplexsanierung der Wirtschaftseinheit Otto-Brahm-Str. 11–16 hat die KfW einen Teilschulderlass in Höhe von 42,0 T€ bewilligt.

Mit der DKB wurde ein Kreditvertrag über 5,3 Mio. € vorzeitig prolongiert. Bei dem neuen Vertrag wurde die Tilgung so gewählt, dass sich eine Restlaufzeit von zehn Jahren bei einem Zinssatz von 2,95 % ergibt. Dadurch ergibt sich ein Liquiditätsvorteil für die Restlaufzeit der Darlehen von 776,4 T€.

Die Genossenschaft sieht zukünftig nur sehr geringe Preisänderungsrisiken (Zinsen) für sich, da die bestätigte Notenbankfähigkeit, ein sehr gutes Rating unserer Genossenschaft, sowie bisher gleichbleibende niedrige Finanzierungseinstände eventuell höhere Risikoprämien der Banken sich nur schwach auswirken. Die nächsten Prolongationen stehen mit einem Restkreditvolumen von 0,2 Mio. €, 0,6 Mio. € bzw. 0,5 Mio. € im September 2012, März bzw. Dezember 2013 an. Die gesamten Kredite, die bei der KfW, IBB, DKB, Hypo Vereinsbank und NordLB aufgenommen wurden, sind dinglich gesichert. Für eventuell aufzunehmende neue Kredite sind wir auf Grund der stabilen wirtschaftlichen Lage der Auffassung, dass ein Rating durch die kreditgebende Bank (Basel II) weiterhin keine negativen Auswirkungen auf das Zinsniveau haben wird.

6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Die Entwicklung des Personalbestandes wird im Anhang der Bilanz des Geschäftsjahres (Teil D) detailliert dargestellt. Die Gehälter und Löhne der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich ab dem 01.07.2010 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft um 1,0 %. Um die Qualifikation unserer Mitarbeiter zu fördern, führten wir wie jedes Jahr betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durch. An dem guten betriebswirtschaftlichen Gesamtergebnis der Genossenschaft tragen die Mitarbeiter/innen einen maßgeblichen Anteil. Für diese Leistungen möchte sich der Vorstand bei allen Mitarbeiter/-innen an dieser Stelle ausdrücklich bedanken.

7. Risikomanagement

Der Vorstand der Genossenschaft hat seit dem Jahr 2000 ein Frühwarnsystem entwickelt, das jährlich weiterentwickelt und fortgeschrieben wird. Darin sind neben der langfristigen Betrachtung von Erfolgs- und Finanzplan auch interne und externe Kennziffern festgehalten, die auf mögliche Risiken der Geschäftstätigkeit hinweisen und frühzeitig ausgewertet werden können. Der regelmäßige Bericht an den Aufsichtsrat zu verschiedensten Kennziffern ermöglicht eine frühzeitige Einflussnahme auf mögliche unternehmensbedrohliche Entwicklungen durch genossenschaftliche Gremien. Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse der Risiken aus Finanzinstrumenten. Vor Bestätigung der Finanzinstrumente für das Folgejahr werden die Risiken und Auswirkungen analysiert, bewertet und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beraten. Für die nächsten Jahre sind keine derartigen Risiken zu erkennen.

8. Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge

Wesentliche wichtige sonstige Vorgänge, über die hier zu berichten wäre, sind nicht eingetreten.

II. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

AKTIVA	2010		2009		Veränderung
	€	%	€	%	€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	45.335,13	0,04	46.996,94	0,05	- 1.661,81
Sachanlagen	98.621.637,51	97,41	99.443.649,05	97,89	- 822.011,54
Finanzanlagen	2.500,00	0,00	509.821,05	0,50	- 507.321,05
Geldbeschaffungskosten	41.166,67	0,04	48.766,67	0,05	- 7.600,00
	98.710.639,31	97,49	100.049.233,71	98,49	-1.338.594,40
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	647.545,99	0,64	96.870,71	0,10	550.675,28
Liquide Mittel	1.891.639,76	1,87	1.433.010,14	1,41	458.629,62
	2.539.185,75	2,51	1.529.880,85	1,51	1.009.304,90
Bilanzvolumen	101.249.825,06	100,00	101.579.114,56	100,00	-329.289,50
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	51.435.325,41	50,80	50.845.686,44	50,05	589.638,97
Fremdkapital	48.496.729,44	47,90	49.487.225,86	48,72	- 990.496,42
	99.932.054,85	98,70	100.332.912,30	98,77	- 400.857,45
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Sonstige Rückstellungen	55.225,56	0,05	46.671,91	0,05	8.553,65
Verbindlichkeiten	1.262.172,65	1,25	1.199.270,35	1,18	62.902,30
Rechnungsabgrenzungen	372,00	0,00	260,00	0,00	112,00
	1.317.770,21	1,30	1.246.202,26	1,23	71.567,95
Bilanzvolumen	101.249.825,06	100,00	101.579.114,56	100,00	-329.289,50

Die Veränderung in den Sachanlagen resultiert aus planmäßigen Abschreibungen (1.675,5 T€) bei Investitionen von 853,5 T€.

In der aufgeführten Darstellung wurden die unfertigen Leistungen (4.282,1 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (4.741,6 T€) verrechnet. Im Geschäftsjahr 2010 ist das bereinigte Bilanzvolumen um 0,3 Mio. € auf 101,2 Mio. € gesunken.

Das Eigenkapital ist gestiegen durch das positive Jahresergebnis (590,1 T€) und das Fremdkapital gemindert um die planmäßige Tilgung (2.864,0 T€) bei Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 1.873,5 T€).

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2010 hinsichtlich der Fristen von Vermögens- und Schuldschichten ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (98,7 Mio. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (99,9 Mio. €) finanziert. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 50,80 % (50,05 % im Vorjahr).

Die Entwicklung einiger wichtiger Daten stellen wir im Jahresvergleich dar:

	2010	2009	2008	2007
Eigenkapital (nominal)	51,4 Mio. €	50,8 Mio. €	50,8 Mio. €	50,0 Mio. €
Eigenkapitalquote	50,80 %	50,05 %	49,36 %	47,76 %
Langfristiges Kapital	99,9 Mio. €	100,3 Mio. €	101,8 Mio. €	103,5 Mio. €
Langfristiges Vermögen	98,7 Mio. €	100,0 Mio. €	99,9 Mio. €	100,5 Mio. €

III. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2010 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2010		2009
	T€	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	590,1		- 25,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.708,1		1.696,0
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	52,9		33,5
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 0,1		0,0
Tilgungspotenzial	2.351,0	2.351,0	1.703,8
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich aktiver Rechnungsabgrenzungen	- 587,0		87,9
Veränderungen kurzfristiger Passiva einschließlich Rechnungsabgrenzungen	62,5		49,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.826,5		1.841,2
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 2.864,0	-2.864,0	- 2.666,4
Cashflow aus planmäßigen Tilgungen		- 513,0	- 962,6
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	- 0,5		32,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1.873,5		1.190,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 991,0		- 1.443,8
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 884,4		- 1.864,2
Einnahmen aus Abgang von Sachanlagen	507,5		0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 376,9		- 1.864,2
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	458,6		- 1.466,8
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	1.891,6		1.433,0

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

	2010	2009	2008	2007
	T€	T€	T€	T€
Stand 1. Januar	1.433,0	2.899,8	3.972,4	4.648,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	458,6	-1.466,8	- 1.072,5	- 675,8
Stand 31. Dezember	1.891,6	1.433,0	2.899,8	3.972,4

Künftig wird die Finanzlage der Genossenschaft durch die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit sowie den Beginn der Neubautätigkeit nachhaltig beeinflusst. Im Finanzplan für das Jahr 2011 sind Ausgaben

für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 5,2 Mio. € vorgesehen. Zum Jahresende 2011 weist der Finanzplan einen Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 2,2 Mio. € aus.

IV. ERTRAGSLAGE

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt nachstehende Ergebnisse:

	2010		2009		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	14.760.404,72	95,43	14.633.722,79	97,80	126.681,93
Bestandsänderungen	- 83.326,87	- 0,55	73.360,11	0,49	- 156.686,98
Andere Umsatzerlöse und Übrige Erträge	791.785,55	5,12	255.129,07	1,71	536.656,48
Gesamtleistung	15.468.863,40	100,00	14.962.211,97	100,00	506.651,43
Betriebskosten und Grundsteuern	4.157.381,64	26,87	4.221.625,38	28,22	- 64.243,74
Instandhaltungsaufwand	4.532.196,79	29,30	4.529.443,41	30,27	2.753,38
Personalaufwendungen	1.720.475,48	11,12	1.641.914,79	10,97	78.560,69
Abschreibungen	1.708.086,96	11,04	1.695.954,65	11,33	12.132,31
Zinsaufwendungen	2.203.679,08	14,25	2.323.626,95	15,53	- 119.947,87
Übrige Aufwendungen	609.084,70	3,94	663.799,11	4,44	- 54.714,41
	14.930.904,65	96,52	15.076.364,29	100,76	- 145.459,64
Betriebsergebnis	537.958,75	3,48	- 114.152,32	- 0,76	652.111,07
Finanzergebnis	52.160,22		88.473,16		- 36.312,94
Ergebnis vor Steuern	590.118,97	100,00	- 25.679,16	100,00	615.798,13
Jahresergebnis	590.118,97		- 25.679,16		615.798,13

Das positive Betriebsergebnis wird im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch die höheren Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung sowie die wesentlich gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr beeinflusst.

V. RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Betrachtet man die wohnungspolitische Situation am Markt insgesamt, so haben wir uns im Bemühen um neue Mitglieder, vermietete Wohnungen, bessere Betreuung unserer Mitglieder und Reduzierung des Leerstandes weiter verbessert. Durch die zwar abnehmenden, aber immer noch hohen Wohnungsleerstände in Berlin ist nicht auszuschließen, dass der Leerstand auch in unseren Wohnungsbeständen wieder zunehmen könnte. Einer solchen Entwicklung, für die es zur Zeit keine Hinweise gibt, könnte in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Anpassung des langfristigen Wirtschaftsplanes entgegengewirkt werden, so dass auch bei höheren Leerständen im überschaubaren Zeitraum keine wesentlichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten für die Genossenschaft zu befürchten wären. Der Mietausfall durch Leerstand 2010 ist um 10,8 T€ im Vergleich zum Vorjahr gesunken und zeigt die Wirksamkeit der getroffenen Entscheidungen zur Vermietungsstrategie. Er stellt für die nächsten Jahre keine ernsthafte Gefahr für die Liquidität dar. Ein mögliches Risiko könnte in der geringen Bandbreite an Wohnungsgrößen und –grundrissen im vorhandenen Wohnungsbestand bestehen. Mehr als drei Viertel der Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 45 m² und 60 m². Die Anfragen nach Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 75 m² können von uns zurzeit nicht abgedeckt werden. Damit können Familien mit mehreren Kindern bei uns nicht versorgt werden. Dieser Nachfrageschwäche soll zukünftig durch wohl dosierte Neubautätigkeit entgegen gewirkt werden. Dem allgemeinen Risiko der steigenden Mietforderungen begegnet unsere Genossenschaft durch ein engagiertes Nutzungsgebührenkasso in Verbindung eines zeitnahen Mahnwesens. Das schnelle Reagieren auf sich abzeichnende Forderungen ließ in der Vergangenheit die Nutzungsgebührenforderungen kontinuierlich abnehmen. Im Buchwerk unserer Genossenschaft wird dem Risiko durch Wertberichter-

gung Rechnung getragen. Da sich die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft zukünftig auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes und der Neubautätigkeit konzentrieren wird, sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben könnten. Die Kapitalstruktur eines Wohnungsunternehmens weist typischerweise einen hohen Anteil von Fremdkapital auf. Die Laufzeiten der Darlehen sind in der Regel länger als die vereinbarten Zinsbindungsfristen. Hieraus ergibt sich bei dem Auslaufen der Zinsbindungsfristen ein kapitalmarktbedingtes Zinsänderungsrisiko. Bei der Auswahl der Kapitalgeber wird auf eine Durchmischung der finanzierenden Kreditinstitute sowie eine zeitliche Verteilung der Prolongationstermine geachtet. Außerdem wird dieses Risiko durch eine hohe jährliche Tilgungsleistung begrenzt. Das verbleibende Zinsänderungsrisiko wird in der langfristigen Wirtschaftsplanung eingestellt und jährlich angepasst. Inwieweit die derzeitige Finanz- und Wirtschaftskrise Auswirkungen auf die Finanzierung und die Kapitalkostenentwicklung haben wird, ist schwer einschätzbar. Der Vorstand geht davon aus, dass künftig noch höhere Anforderungen an die dingliche Besicherung von Darlehen gestellt werden. Um unseren Mitgliedern weiter verbesserte Wohnbedingungen bieten zu können, werden wir zinsverbilligte KfW-Darlehen im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren“ auch weiterhin wohl dosiert anwenden. Dabei wird unser Ziel, maximal 50 % der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung für den Kapitaldienst aufzuwenden, nicht aufgegeben.

VI. VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG, DIE NACH ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES EINGETRETEN SIND

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2010 durch den Grundstückserwerb in

der Hansastr. 159 eingetreten. Vom Liegenschaftsfonds wurde ein an die Genossenschaft angrenzendes Grundstück mit einer Größe von 1.610 m² im Februar 2011 erworben. Der Nutzen/Lastenübergang erfolgte zum 01.03.2011.

VII. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Alle unternehmerischen Anstrengungen unserer Genossenschaft konzentrieren sich auf die weitere Durchführung wertsteigernder Maßnahmen in die Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung bei hohem Vermietungserfolg und nachhaltiger Mitgliederzufriedenheit und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für unsere Mitglieder. Dafür sehen wir in den nächsten sechs Jahren durchschnittlich 22,6 €/m² und Jahr vor, die zu 74 % durch Eigenkapital und 26 % durch Fremdkapital finanziert werden sollen. Zur Stärkung des Eigenkapitals gehen wir bei den Erträgen von einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung der Nettokaltmiete von 1,0 % aus.

Der Vorstand setzt auf eine starke Mitgliederbindung und -gewinnung sowie auf die Fortführung von Instandsetzung und Modernisierung im Rahmen von Komplex- und Teilsanierungen sowie zukünftig auch auf Neubau. Dabei stehen die energetische Sanierung unserer Wohngebäude und der schrittweise Einsatz erneuerbarer Energien, verbunden mit der Ergänzung der Wohnungen mit modernen verglasten Balkonen, nach wie vor im Vordergrund. Aber auch über das Wohnen hinausgehende Dienstleistungen und Aktivitäten, die

die Mitgliederbindung stärken sowie die Hobbys der Mitglieder fördern, werden angeboten und schrittweise ausgebaut.

Unsere Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ in der Falkenberger Str. 172d hat sich in den letzten Jahren zum sportlichen, kulturellen und künstlerischen Zentrum für unsere Mitglieder entwickelt und erfreut sich großer Beliebtheit. Um den vielfältigen Hobbys und Aktivitäten der Mitglieder noch besser gerecht werden zu können, werden wir im Wohngebiet Musikerviertel den Um- und Ausbau des eigenen Waschhauses zur Erweiterung der genossenschaftlichen Aktivitäten auch in diesem Wohngebiet prüfen.

Nach unseren Planungen gehen wir für die nächsten sechs Jahre von einer stabilen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft aus. Hinsichtlich der Liquiditätssituation gehen wir planmäßig von einem Rückgang aus. Trotzdem werden die zur Verfügung stehenden liquiden Mittel weiterhin eine solide Basis für die Genossenschaft darstellen.

Vor dem Hintergrund der sich verstärkenden Konjunktur ist nach unserer Einschätzung eine Gefährdung der Genossenschaft hinsichtlich der finanziellen Entwicklung zur Zeit nicht zu erwarten.

Aufsichtsrat und Vorstand werden auch zukünftig den bisher beschrittenen Weg unserer Geschäftspolitik fortsetzen.

Wir werden weiter kontinuierlich und nachhaltig instandhalten und modernisieren, um so die Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Vermietung zu schaffen und die Zukunft der Genossenschaft zu sichern.

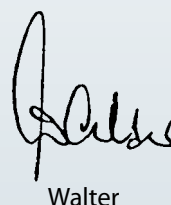
Berlin, 29. April 2011

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

Der Vorstand



Czaja



Walter

Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	- € -	- € -	- € -
I. ANLAGEVERMÖGEN			
A.I. Immaterielle Vermögensgegenstände		45.335,13	46.996,94
A.II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.343.704,92		97.113.967,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.979.428,11		2.063.670,05
3. Bauten auf fremden Grundstücken	11.165,33		11.737,91
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.478,95		254.273,21
5. Bauvorbereitungskosten	26.860,20		0,00
		98.621.637,51	
A.III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.500,00		2.500,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	2.500,00	507.321,05
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		98.669.472,64	100.000.467,04
II. UMLAUFVERMÖGEN			
B.I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.282.050,70	4.282.050,70	4.365.377,57
B.II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.473,59		47.576,04
2. Sonstige Vermögensgegenstände	602.509,09	637.982,68	38.438,47
B.III. Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	1.891.639,76	1.891.639,76	1.433.010,14
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		6.811.673,14	5.884.402,22
III. RECHNUNGSABGRENZUNGEN			
C.I. Geldbeschaffungskosten	41.166,67		48.766,67
C.II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.563,31	50.729,98	10.856,20
BILANZSUMME		105.531.875,76	105.944.492,13

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	- € -	- € -	- € -
I. EIGENKAPITAL			
A.I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	161.760,00		151.310,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.156.960,00		4.157.440,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.000,00		1.760,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 1.120,00 €		4.322.720,00	(5.600,00)
A.II. Ergebnismrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 DM BilG	53.501.159,04	53.501.159,04	53.501.159,04
A.III. Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	6.812.912,60		6.787.233,44
2. Jahresüberschuss- /fehlbetrag	590.118,97	6.222.793,63	-25.679,16
EIGENKAPITAL INSGESAMT		51.601.085,41	50.998.756,44
II. RÜCKSTELLUNGEN			
B.I. Sonstige Rückstellungen	55.225,56	55.225,56	46.671,91
III. VERBINDLICHKEITEN			
C.I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.651.634,39		49.643.373,54
C.II. Erhaltene Anzahlungen	4.741.614,15		4.581.959,42
C.III. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.055,46		27.599,43
C.IV. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416.538,65		604.928,60
C.V. Sonstige Verbindlichkeiten	37.350,14	53.875.192,79	40.942,79
davon:			
aus Steuern: 0,00 €			(49,24)
im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
IV. RECHNUNGSABGRENZUNGEN	372,00	372,00	260,00
BILANZSUMME		105.531.875,76	105.944.492,13

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2010 bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	- € -	- € -	- € -
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	14.760.404,72	14.760.404,72	14.633.722,79
2. Verminderung/ -Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 83.326,87	- 83.326,87	73.360,11
3. Sonstige betriebliche Erträge	791.785,55	791.785,55	255.129,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.148.602,91	8.148.602,91	8.215.231,87
ROHERGEBNIS		7.320.260,49	6.746.980,10
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.412.893,88		1.348.336,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	307.581,60		293.578,11
davon für Altersversorgung: 47.079,96 €		1.720.475,48	(47.119,95)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.708.086,96	1.708.086,96	1.695.954,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	584.843,76	584.843,76	635.865,15
8. Erträge aus Beteiligungen	3.739,13	3.739,13	3.827,32
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00	11.423,38
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.421,09	48.421,09	73.222,46
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.203.679,08	2.203.679,08	2.323.626,95
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.155.335,43	538.091,72
13. Sonstige Steuern		565.216,46	563.770,88
14. Jahresüberschuss- /fehlbetrag		590.118,97	-25.679,16
15. Verlustvortrag		6.812.912,60	6.787.233,44
Bilanzverlust		6.222.793,63	6.812.912,60

Anhang – Teil A

Allgemeine Angaben

Die Jahresabschlussunterlagen der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG umfassen gemäß § 264 HGB die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung der Genossenschaft sowie des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die geänderten Vorschriften wurden auf das Geschäftsjahr 2010 erstmalig angewendet.

Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des Wahlrechtes nach Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der ersten Verordnung zur Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2009 wurden unverändert übernommen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Anhang - Teil B

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagepiegel dargestellt.

Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in Ansatz gebracht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind entgeltlich erworbene und werden zu Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Wohngebäude werden entsprechend § 7 Abs. 4 EStG mit jährlich 2 % abgeschrieben. Die ebenfalls in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesenen Stellflächen werden mit Sätzen von 9 bzw. 20 % abgeschrieben. Die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten bewerteten Garagen werden mit 2,5 % abgeschrieben. Weitere andere Bauten weisen Abschreibungssätze zwischen 2,5 und 11 % aus.

Niedrigere Wertansätze von Grundstücken mit Wohnbauten, die auf Sonderabschreibungen des Fördergebietsgesetzes beruhen, wurden gemäß Artikel 67 Abs. 4 Satz 1 des EGHGB fortgeführt.

Bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden lineare Abschreibungen zwischen 5 und 25 % entsprechend der Afa-Tabelle vorgenommen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter findet seit 2008 § 6 Abs. 2a EStG Anwendung, sie werden als Betriebsausgaben abgesetzt, in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten werden als unfertige Leistungen ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen.

Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungsrisiken aus der Vermietung werden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Abschreibungen der Geldbeschaffungskosten erfolgen auf der Grundlage der Zinsbindungsfrist der Darlehen über den Zeitraum von zehn Jahren.

Die Rückstellungen sind mit den nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigem Erfüllungs-

betrag bewertet worden und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Laufzeiten und Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitsspiegel zu entnehmen.

Anhang - Teil C

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV) mit 2.500.- € **beteiligt**.

Die Position **Unfertige Leistungen** in Höhe von 4.282.050,70 € beinhaltet noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2010.

Die Fristigkeiten der Forderungen sowie der sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahr)	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von	
	€	< 1 Jahr €	> 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	35.473,59 (47.576,04)	34.884,72 (43.357,07)	588,87 (4.218,97)
Sonstige Vermögensgegenstände	602.509,09 (38.438,47)	602.509,09 (38.438,47)	0,00 (0,00)
Gesamt	637.982,68 (86.014,51)	637.393,81 (81.795,54)	588,87 (4.218,97)

In den **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beinhalten Restzahlungen aus Ratenverträgen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen wurden 513,3 T€ (507,3 T€) als Anlage in einem Park-Depotkonto der Allianzversicherungen bilanziert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (RAP) sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für

eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Hier sind Geldbeschaffungskosten für Darlehen von 41,2 T€ und andere aktive RAP (wesentlich Versicherungsprämien) von 9,6 T€ ausgewiesen.

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 DM BilG** bleibt gegenüber dem Vorjahr in unveränderter Höhe bestehen.

Durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 8.6.2010 wurde der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2009 (25.679,16 €) mit dem Verlustvortrag verrechnet, der einen Bilanzverlust von 6.812.912,60 € ergab. Dieser wurde als Verlustvortrag auf das Geschäftsjahr 2010 übertragen.

Der Bilanzverlust per 31.12.2010 setzt sich wie folgt zusammen:

Verlustvortrag aus 2009:	6.812.912,60 €
Jahresüberschuss 2010:	590.118,97 €
Gesamt:	6.222.793,63 €

- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	12,5 T€
- Steuerberatungskosten	9,0 T€
- Veröffentlichung Jahresabschluss und Archiv	0,6 T€
- Künstlersozialabgabe	1,6 T€

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Positionen enthalten:

Für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehen wurden planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von 2.864,0 T€ vorgenommen.

- Prüfungskosten	20,0 T€
- nicht in Anspruch genommenen Urlaub	11,5 T€

Für 1.873,5 T€ wurde die Ausreichung neuer Darlehen bilanziert.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2010 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	Gesamt (in €)	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Art der Sicherung
		< 1 Jahr (in €)	1- 5 Jahre (in €)	> 5 Jahre (in €)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.651.634,39 (49.643.373,54)	3.239.094,58 (2.985.181,81)	13.670.629,15 (12.616.676,51)	31.741.910,66 (34.041.515,22)	Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	4.741.614,15 (4.581.959,42)	4.741.614,15 (4.581.959,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.055,46 (27.599,43)	25.649,84 (25.193,81)	2.405,62 (2.405,62)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	416.538,65 (604.928,60)	416.538,65 (520.046,99)	0,00 (76.288,85)	0,00 (8.592,76)	
Sonstige Verbindlichkeiten	37.350,14 (40.942,79)	37.350,14 (7.071,95)	0,00 (16.267,30)	0,00 (17.603,54)	
GESAMT	53.875.192,79 (54.898.803,78)	8.460.247,36 (8.119.453,98)	13.673.034,77 (12.711.638,28)	31.741.910,66 (34.067.711,52)	

In den **Verbindlichkeiten** sind keine größeren Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

nahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, sofern sie einen Ertrag für die Zeit nach dem Stichtag darstellen.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungen** werden Ein-

Hier werden vorausempfangene Mieten für Gästewohnungen ausgewiesen.

ANLAGENSPIEGEL per 31.12.2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand per 01.01.10	Zugänge	Abgänge	Ansch./Herst. kosten p.31.12.10
	- € -	- € -	- € -	- € -
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	379.853,44	30.898,65	0,00	410.752,09
II. Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	130.667.470,38	737.334,20	0,00	131.404.804,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.594.455,19	0,00	0,00	3.594.455,19
Bauten auf fremden Grundstücken	22.903,30	0,00	0,00	22.903,30
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	779.488,73	89.320,56	14.716,29	854.093,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	26.860,20	0,00	26.860,20
II. Gesamt	135.064.317,60	853.514,96	14.716,29	135.903.116,27
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	3.552,24	0,00	0,00	3.552,24
Wertpapiere d. AV	507.321,05	0,00	507.321,05	0,00
III. Gesamt	510.873,29	0,00	507.321,05	3.552,24
Anlagevermögen	135.955.044,33	884.413,61	522.037,34	136.317.420,60

Abschreibungen				
In früheren Jahren	d.Geschäfts-jahres	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.2010
- € -	- € -	- € -	- € -	- € -
332.856,50	32.560,46	0,00	365.416,96	45.335,13
33.553.502,50	1.507.597,16	0,00	35.061.099,66	96.343.704,92
1.530.785,14	84.241,94	0,00	1.615.027,08	1.979.428,11
11.165,39	572,58	0,00	11.737,97	11.165,33
525.215,52	83.114,82	14.716,29	593.614,05	260.478,95
0,00	0,00	0,00	0,00	26.860,20
35.620.668,55	1.675.526,50	14.716,29	37.281.478,76	98.621.637,51
1.052,24	0,00	0,00	1.052,24	2.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.052,24	0,00	0,00	1.052,24	2.500,00
35.954.577,29	1.708.086,96	14.716,29	37.647.947,96	98.669.472,64

Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind **periodenfremde Erträge** von 613,0 T€ und **periodenfremde Aufwendungen** von 140,3 T€ enthalten.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 465,3 T€ Ausgleichszahlungen für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz verschiedener Dienstleister enthalten.

Anhang - Teil D

Sonstige Angaben

In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Weitere wichtige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen bestehen in Höhe von 662,8 T€ bis zum Jahr 2016.

Personal

Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	2010	2009
Kaufmännische Angestellte	16	16
Technische Angestellte	2	2
Handwerker	1	1
Hauswarte	10	10
Auszubildende	1	2
	30	31

Mitgliederbewegung

Zum Stichtag 31.12.2010 hatte die Genossenschaft **4.344** verbleibende Mitglieder. Für das Geschäftsjahr war folgende Bewegung zu verzeichnen:

Die Aufteilung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung stellt sich wie folgt dar:

Betriebskosten	3.593,9 T€	(3.659,5 T€)
Instandhaltung-/ Instandsetzungskosten	4.554,7 T€	(4.555,7 T€)

	verbleibende Mitglieder		Anteile	
Stand 31.12.2009	4.385		26.019	
+ Zugänge 2010				
· Neuaufnahmen	142		921	
· Zeichnung weiterer Anteile	-		162	
· Zugang durch Erbschaft	3		92	
· Übertragungen	28	+ 173	202	+ 1.377
- Abgänge 2010				
· Tod in früheren Jahren	13		78	
· Übertragungen	29		202	
· Abgang durch Erbschaft	21		92	
· Tod im Geschäftsjahr	20		126	
· Austritt/ Kündigung der Mitgliedschaft	122		816	
· Ausschluss	9		69	
· Kündigung einzelner Anteile	-		25	
		- 214		- 1.408
Stand 31.12.2010	4.344		25.988	

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen zu je 160,- €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 480,- € auf 4.156.960,- € erhöht.

Organe der Genossenschaft

1. Vertreterversammlung (Verzeichnis der gewählten Vertreter – siehe ab Seite 32)

2. Aufsichtsrat

Herr Ulf König Vorsitzender	seit 05.12.1990	Rechtsanwalt
Herr Norbert Ermer stellv. Vorsitzender	seit 01.11.1992 seit 28.10.1993	Bauingenieur
Herr Horst Hansche stellv. Schriftführer	seit 05.12.1990	Sicherheitsingenieur
Herr Franz-Rudolf Beyer	seit 03.06.2008	Maschinenbauingenieur
Herr Klaus-P. Tiedemann Schriftführer	seit 16.06.1998 seit 23.9.2003	Diplomkaufmann

3. Vorstand

Herr Peter Czaja
Technischer Vorstand

Herr Helmut Walter
Kaufmännischer Vorstand

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzergebnisses:

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von 590.118,97 € ab.

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss mit dem Verlustvortrag des Vorjahres (6.812.912,60 €) zu verrechnen und den sich ergebenden Bilanzverlust als Verlustvortrag (6.222.793,63 €) in das Jahr 2011 einzustellen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

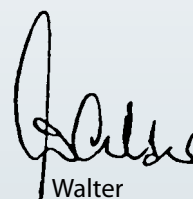
Berlin, 29. April 2011

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

Der Vorstand



Czaja



Walter

Verzeichnis der gewählten Vertreter

Die Vertreter wurden im Jahre 2010 neu gewählt.

Die Amtszeit der neuen Vertreter begann nach der Vertreterversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates über das

4. Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit der vorherigen Vertreter beschloss. Nach dem 31.12. des Geschäftsjahres ausgeschiedene Vertreter wurden bei der Aufstellung per 31.12.2010 nicht berücksichtigt.

Wahlbezirk	Mitgl.Nr.	Vertreter	Anschrift
1	51	Herr Klapproth, Alex	Hansastraße 154
1	1587	Herr Saalbreiter, Karl-Heinz	Hansastraße 164
1	4230	Herr Meyer, Heinz	Hansastraße 152
2	90	Herr Krüger, Fritz	Schönstraße 57 a
2	136	Herr Lukas, Karl-Heinz	Große Seestraße 108 a
2	167	Frau Parr, Hannelore	Schönstraße 57 a
2	1132	Herr Scholz, Bernd	Soonwaldstraße 8a
2	1364	Herr Holzberg, Christian	Soonwaldstraße 5a
2	1629	Herr Bölsch, Hans	Soonwaldstraße 5
2	4214	Frau Kailich, Elke	Große Seestraße 25
2	4816	Herr Loos, Helmut	Schönstraße 61
2	8007	Frau Grau, Martina	Straße 246 Nr. 116a
2	8433	Herr Springer, Michael	Schönstraße 43
3	94	Frau Kutschke, Christel	Smetanastraße 47
3	443	Herr Höverkamp, Joachim	Indira-Gandhi-Straße 19
3	1685	Herr Miethe, Hans-Günther	Otto-Brahm-Straße 8
3	2668	Frau Rackow, Sabine	Gounodstraße 98
3	3529	Frau Colbatz, Ursula	Chopinstraße 14
3	4540	Frau Schulze, Gertraud	Otto-Brahm-Straße 10
3	4626	Herr Kleine, Wolfgang	Otto-Brahm-Straße 24
3	4668	Herr Wikke, Klaus-Jürgen	Otto-Brahm-Straße 32
3	4682	Herr Ambrosius, Heinz	Otto-Brahm-Straße 6
3	5731	Herr Zack, Michael	Otto-Brahm-Straße 9
3	7027	Herr Holzinger, Wolf	Chopinstraße 2
3	8022	Herr Kaps, Fabian	Otto-Brahm-Straße 16
3	8650	Herr Gabriel, Matthias	Chopinstraße 4
4	721	Herr Lohse, Peter	Piesporter Straße 8a
4	1175	Herr Rieck, Heinz	Neumagener Straße 7
4	1189	Herr Klinnert, Wolfgang	Neumagener Straße 9
4	1301	Herr Kossielny, Hans	Neumagener Straße 17b
4	1427	Herr Fischer, Jak	Bernkasteler Straße 22
4	1503	Herr Hennings, Manfred	Bernkasteler Straße 71b
4	3401	Herr Hoffmann, Manfred	Bernkasteler Straße 24
4	7215	Frau Hartmann, Sabine	Neumagener Straße 2
4	7744	Herr Otto, Andre'	Bernkasteler Straße 72e
4	8901	Herr Franz, Olaf	Bernkasteler Straße 72a
5	262	Herr Moerbitz, Claus	Falkenberger Straße 178b
5	658	Herr Muschinski, Hans	Falkenberger Straße 175b

Wahlbezirk	Mitgl.Nr.	Vertreter	Anschrift
5	709	Herr Überall, Frank	Falkenberger Straße 182
5	753	Herr Gottschalk, Gerd	Falkenberger Straße 173a
5	811	Herr Thiel, Dieter	Falkenberger Straße 177b
5	1334	Herr Westphal, Horst	Falkenberger Straße 173e
5	3829	Herr Krieg, Horst	Falkenberger Straße 171b
5	3925	Herr Seibt, Wolfgang	Falkenberger Straße 175c
5	3929	Frau Heyden, Heidrun	Falkenberger Straße 176
5	8478	Frau Giese, Heike	Falkenberger Straße 174c
6	691	Herr Irrgang, Jürgen	Falkenberger Straße 16
6	1513	Herr Fuchs, Manfred	Falkenberger Straße 24
6	1722	Frau Malek, Stanislaw	Falkenberger Straße 29
6	1956	Herr Paetsch, Wolfgang	Falkenberger Straße 30
6	3283	Herr Fuchs, Marco	Falkenberger Straße 27
6	5199	Herr Mette, Werner	Falkenberger Straße 27
7	748	Herr Jung, Jürgen	Else-Jahn-Straße 12
7	758	Herr Friede, Jürgen	Else-Jahn-Straße 18
7	1082	Herr Tischendorf, Günter	Else-Jahn-Straße 17
7	1167	Herr Bundermann, Peter	Else-Jahn-Straße 26
7	3040	Frau Dorn, Ilse	Else-Jahn-Straße 29
7	3628	Herr Roth, Otto	Else-Jahn-Straße 19

Verzeichnis der gewählten Ersatzvertreter

Die Ersatzvertreter wurden im Jahr 2010 neu gewählt. Erst bei Ausscheiden eines Vertreters rückt der Ersatz-
Hinweis gemäß § 30, Abs. 3 der Satzung: Ersatzvertreter vertreter auf die Funktion des Vertreters nach.
haben zunächst keine Funktion.

Wahlbezirk	Mitgl.Nr.	Vertreter	Anschrift
1	7739	Frau Ehnert-Weißing, Anke	Hansastraße 166
2	3150	Herr Blutke, Gerd	Schönstraße 43
2	8333	Herr Baumstark, Burkhard	Straße 246 Nr. 6
2	8370	Herr Seyffarth, Axel	Soonwaldstraße 4
2	8914	Herr Parkinson, Georg	Soonwaldstraße 5a
4	4409	Herr Grässl, Jochen	Neumagener Straße 10
4	7893	Herr Wallbaum, Mario	Neumagener Straße 4
5	2280	Herr Wiiwer, Bernhard	Falkenberger Straße 171a
5	2496	Herr Schulze, Dieter	Falkenberger Straße 168a
5	7763	Herr Hamann, Ingo	Falkenberger Straße 180a
6	1968	Herr Sobczyk, Reinhard	Falkenberger Straße 5
6	4038	Herr Triebe, Bernd	Falkenberger Straße 23
6	5939	Frau Parkull, Argonne	Falkenberger Straße 5
7	3698	Herr Hermann, Dieter	Else-Jahn-Straße 37
7	3720	Herr Blank, Dietrich	Else-Jahn-Straße 6



Schönstraße 58a-c



Soonwaldstraße 6-8a

