

GESCHÄFTSBERICHT 2008



Wohnungs-
genossenschaft
FRIEDENSHORT

Inhaltsverzeichnis

4 Organe der Genossenschaft

4 Aufsichtsrat

4 Vorstand

4 Vertreter

6 Bericht des Aufsichtsrates

8 Lagebericht

21 Jahresabschluss der Wohnungs- genossenschaft FRIEDENSHORT

22 Bilanz zum 31.12.2008

24 Gewinn- und Verlustrechnung 2008

25 Anhang zum Jahresabschluss 2008

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Wolfgang Schulz

Dr. Andreas Forner

Judith Mohr

Peter Müller

Wilfried Nünthel

Peter Sieburg

Vorstand

Sigurd Hirschfeld

Rainer Lindholz

Liste der Vertreter und Ersatzvertreter

Wahlbezirk 1

Wohnanlage „Am Kienberg I“

Adersleber Weg 08 – 18

Blumberger Damm 11 – 73

Geißenweide 10 – 28

Kienbergstraße 02 – 34, 35 – 55

1. Diana Ehlert

Adersleber Weg 10

2. Michael Hanausch

Blumberger Damm 19

3. Heiko Ernst

Blumberger Damm 41

4. Rudi Althoff

Geißenweide 16

5. Reinhold Tiedemann

Geißenweide 18

6. Günter Otto

Geißenweide 24

7. Hans-Joachim Hoffmann

Geißenweide 26

8. Hartmut Schrade

Kienbergstraße 4

9. Michael von Rostowsky

Kienbergstraße 28

10. Jürgen Krämer

Kienbergstraße 30

11. Gisela Boldt

Kienbergstraße 35

12. Günter Kläring

Kienbergstraße 47

13. Karl-G. Dörich

Kienbergstraße 49

14. Jürgen Weiß

Kienbergstraße 53

15. Günter Rüdiger

Kienbergstraße 55

16. Claudia Kolling

Auersbergstraße 24

Ersatzvertreter

17. Christian Thonfeld

Blumberger Damm 17

18. Dieter Holz

Blumberger Damm 19

19. Jürgen Schwarz

Blumberger Damm 25

Wahlbezirk 2

Wohnanlage „Am Kienberg II“

Blumberger Damm 83 – 117,

143 – 161

Bärensteinstraße 19 – 31

Pöhlbergstraße 02 – 34

1. Peter Daniel

Blumberger Damm 97

2. Falko Tackmann

Blumberger Damm 143

3. Dr. Uwe Reinicke

Blumberger Damm 155

4. Angela Weikinn

Pöhlbergstraße 10

5. Roswitha Noll

Blumberger Damm 161

6. Dajana Rakete

Pöhlbergstraße 26

7. Rüdiger Geipel

Pöhlbergstraße 32

Wahlbezirk 3

Wohnanlage „Am Alten Dorfkern“

Scheibenbergstraße 06 – 18, 23

Auersbergstraße 01 – 07, 04 – 16

Pekrunstraße 51 – 69

Allee der Kosmonauten 161 – 197

Wohneigentumsanlage

Auersbergstraße 18 – 28

1. Siegrid Wessel

Scheibenbergstraße 23

2. Lothar Beyer

Auersbergstraße 6

3. Gunnar Schweder

Auersbergstraße 8

4. Hans-Joachim Benthin

Auersbergstraße 14

5. Jana Zühlcke

Auersbergstraße 28

6. Jan Schwarz

Pekrunstraße 61

7. Joachim Reimann

Allee der Kosmonauten 171

8. Siegrid Ehlke

Allee der Kosmonauten 173

9. Jürgen Raupach

Allee der Kosmonauten 177

10. Francesca Guschke

Allee der Kosmonauten 181

11. Karl-Heinz Städter
Allee der Kosmonauten 183
12. Angelika Staszewski
Allee der Kosmonauten 189
13. Christiane Schumann
Allee der Kosmonauten 191
14. Lutz-Dieter Elsner
Allee der Kosmonauten 195

Ersatzvertreter

15. Ninon Suckow
Auersbergstraße 5
16. Klaus Strijewski
Auersbergstraße 28

Wahlbezirk 4

Wohnanlage „Marzahner Blick“

Fichtelbergstraße 02 – 30
Amanlisweg 14 / 16
Pekrunstraße 50 – 58
Wohneigentumsanlage
Gravensteiner Steg 25 – 37
Wohneigentumsanlage
Althansweg 17 – 21 /
Pekrunstraße 60 – 66

1. Lothar Rusch
Fichtelbergstraße 12
2. Klaus Marschall
Fichtelbergstraße 14
3. Volker Edlich
Fichtelbergstraße 18
4. Birgit Gittner
Fichtelbergstraße 18
5. Josephine Bönsch
Amanlisweg 16
6. Helga Pest
Amanlisweg 16

7. Inge Höhnel
Amanlisweg 16
8. Rudolf Bartholomäus
Pekrunstraße 56
9. Yvette Rami
Allee der Kosmonauten 163

Wahlbezirk 5

Wohnanlagen „Springpfuhl“ und „Hornetweg“

Sonstige, unversorgte Mitglieder

Murtzaner Ring 01 – 13,
17 – 29, 39 – 69, 74 / 76
Langhoffstraße 02 – 26
Poelchaustraße 06 – 16
Allee der Kosmonauten 145
Hornetweg 09, 11, 11 A – D
Kaiserkronenweg 09 – 39

1. Dieter Apel
Murtzaner Ring 45
2. Margot Werdermann
Murtzaner Ring 45
3. Irmtraud Kroker
Murtzaner Ring 49
4. Renate Filzhuth
Murtzaner Ring 55
5. Jürgen Storll
Murtzaner Ring 67
6. Christiane Schneider
Murtzaner Ring 69
7. Simone Wittwer
Murtzaner Ring 69
8. Dietmar Korth
Langhoffstraße 2
9. Eginhard Kegel
Langhoffstraße 6
10. Petra Klose
Langhoffstraße 16

11. Matthias Lorenz
Langhoffstraße 20
12. Jürgen Heinrich
Poelchaustraße 12
13. Götz Haase
Allee der Kosmonauten 145
14. Gerda Kaspar
Allee der Kosmonauten 145

Ersatzvertreter

15. Sybilla Telschow
Allee der Kosmonauten 145

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2008 satzungsgemäß den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, kontrolliert und beraten.

Die anstehenden Aufgaben und deren Abarbeitung wurden in 9 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand besprochen und in getrennter Abstimmung die dafür erforderlichen Beschlüsse gefasst. In einer internen Aufsichtsratssitzung im Juni konstituierte sich der Aufsichtsrat neu nach der Wahl durch die Vertreterversammlung.

Gegenstand der Tagesordnung jeder Aufsichtsratssitzung war die Information des Vorstandes über die aktuelle Vermietungssituation. Zum Bilanzstichtag waren unverändert, wie zum Vorjahresergebnis, 93,2 % der Wohnungen vermietet.

Schwerpunktmäßig ließ sich der Aufsichtsrat über die Ergebnisse der Satzungskommission zur Erarbeitung einer neuen Satzung informieren. Nach Bestätigung durch die Vertreterversammlung wurde die Satzung der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG am 20.08.2008 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen. Der Dank des Aufsichtsrates gilt insbesondere den Vertretern Frau Filzhuth, Frau Liebing, Frau Bönsch, Herrn Elsner und Herrn Haase.

Weitere wesentliche Inhalte der Tätigkeiten des Aufsichtsrates waren

- Die Kenntnisnahme und Bestätigung des Finanz- und Erfolgsplanes, einschließlich des Werterhaltungsplanes 2008, die Beratung der strategischen Grundsätze für die Finanz- und Erfolgsplanung der Jahre 2008 – 2015,
- die Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahme in der Fichtelbergstraße und Pekrunstraße,
- die Berichterstattung zu Entschädigungs- bzw. Ausgleichszahlungen für Durchleitungsrechte gemäß GBBerG (Grundbuchbereinigungsgesetz),
- die Erstellung von Energieausweisen,
- die Vorbereitung des Mieterfestes anlässlich 30 Jahre Wohnen in der Genossenschaft,
- die Kontrolle des Jahresabschlusses 2007 und die daraus resultierende Empfehlung an die Vertreterversammlung sowie
- die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterinformationsrunden am 02. und 03. Juni 2008 und der ordentlichen Vertreterversammlung.

Im Rahmen der Berichterstattung im November 2008 zur Betriebskostenabrechnung 2007, wurden verstärkt Fragen des Optimierungspotentials in der Bewirtschaftung behandelt. Neben der Auswertung des überregionalen Betriebskosten-Benchmarking, standen die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Heizkosten und das interne Müll- und Abfallmanagement sowie die Erstellung eines Baumkatasters im Mittelpunkt der Darlegungen.

Satzungsgemäß fand am 24. Juni 2008 die ordentliche Vertreterversammlung statt. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden einstimmig gefasst.

Der Aufsichtsrat hat die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang für das Geschäftsjahr 2008 geprüft und auf seiner Sitzung am 21.04.2009 angenommen. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Annahme. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 1.425.095,25 mit dem Verlustvortrag in Höhe von € 26.961.879,38 zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von € 25.536.784,13 auf neue Rechnung vorzutragen.

Turnusgemäß scheiden die Mitglieder Herr Dr. Andreas Forner und Herr Peter Sieburg aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Dr. Andreas Forner und Herr Peter Sieburg erklärten ihre Bereitschaft, erneut für den Aufsichtsrat zu kandidieren.

Der Aufsichtsrat möchte allen Vertretern, dem Vorstand sowie allen Beschäftigten der Genossenschaft für die im Jahr 2008 geleistete Arbeit und Unterstützung ausdrücklich seinen Dank aussprechen.

Wolfgang Schulz
Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht

1. Allgemeine und regionale Entwicklung

Der Lagebericht des Vorstandes bezieht sich auf den Zeitraum des Geschäftsjahres 2008. Er stellt die Entwicklung der Genossenschaft für diesen Zeitraum dar und beinhaltet Prognosen und Ziele für folgende Geschäftsjahre. Schwerpunkte bilden die Vermögens- und Finanzlage sowie die durchgeführten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war von schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Insbesondere die weltweite rezessive Entwicklung lassen mittelfristig auch Auswirkungen in der Wohnungswirtschaft erwarten. Insbesondere steigende Arbeitslosenzahlen könnten einen Anstieg der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum verstärken. Im Gegensatz dazu werden die Rahmenbedingungen zur Erlangung von Darlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen erschwert.

Das regionale Überangebot im Bezirk Marzahn/Hellersdorf und der angrenzenden Bezirke fordert qualitativ hohe Ausstattungen auf sehr geringem Preisniveau.

Mittelfristig wird auch die demographische Entwicklung starken Einfluss auf die vorhandene Wohnsubstanz nehmen. Die derzeit schon hohe Nachfrage nach relativ kleinen Wohnflächen und die Anfrage nach altersgerechtem Wohnraum halten unvermindert an. Die Veränderung von bestehenden Grundrissen und Ausstattungen nimmt eine bestimmende Rolle in der Marktfähigkeit von Wohnungsanbietern ein.

2. Allgemeine Angaben

Am 24.06.2008 wurden auf der ordentlichen Vertreterversammlung der Genossenschaft der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr

2007 festgestellt. Der Bilanzverlust in Höhe von € 26.961.879,38 wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Des Weiteren wurde die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat vollzogen. Turnusmäßig schieden die Mitglieder Frau Judith Mohr und Herr Wilfried Nünthel aus dem Aufsichtsratsgremium aus.

Im Rahmen der Wahl zum Aufsichtsrat wurden von den Vertretern Frau Judith Mohr und Herr Wilfried Nünthel in den Aufsichtsrat für eine 3-jährige Wahlperiode wiedergewählt.

Die Vorprüfung des Jahresabschlusses erfolgte durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. im April. Die jährliche Prüfung und die Berichtserstellung sind im 2. Halbjahr 2009, d.h. nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vertreterversammlung am 30.06.2009, vorgesehen.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2007, die vom 03.11.2008 bis zum 21.11.2008 erfolgte, führte zu keinen Beanstandungen und hat uns eine ordnungsmäßige Geschäftsführung bestätigt.

3. Die Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die Genossenschaft verwaltet 5.240 Wohnungen. Davon stehen 210 Wohnungen in Wohneigentumsverwaltung. Von den 210 Eigentumswohnungen sind 120 Wohnungen im eigenen Bestand.

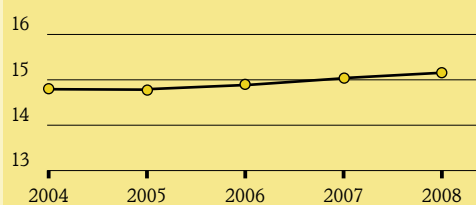
Wohnungsbestand	Eigener Bestand	Fremdbestand
Mietverwaltung	5.030	0
WEG-Verwaltung	120	90

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich zum Vorjahr um T€ 233,8. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen

durch die Erhöhung der Umlagen aus Betriebskosten.

Die gesamten Umsatzerlöse ohne Umlagen und Erlösschmälerungen sind um T€ 92,5 gestiegen. Diese Erhöhung wurde wesentlich durch Anhebungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungsabschlüssen realisiert.

Umsatzerlöse (ohne Umlagen und Erlösschmälerung in Mio. €)



Die Erlösschmälerung, welche Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist, beträgt für das Geschäftsjahr T€ 1.685,3 (Vorjahr T€ 1.666,8). Das entspricht 7,0 % (Vorjahr 7,0 %) der Umsatzerlöse ohne Erlösschmälerung. Die Erlösschmälerung beinhaltet den verloren gegangenen Mietanteil durch Leerstand (T€ 1.156,8), die darauf entfallenden Betriebskosten (T€ 504,8) sowie einen geringeren Anteil Mietminderungen (T€ 23,7) bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Erlösschmälerungen (in Mio. €)



Zum Bilanzstichtag waren 6,8 % (Vorjahr 6,8 %) der Wohnungen als Leerstand ausgewiesen. Der Anteil des Leerstandes an der Wohnfläche beträgt dabei 8,0 % (Vorjahr

8,1 %). Dies ist weiterhin ein entsprechender Indikator für die bevorzugte Nachfrage nach kleinerem Wohnraum.

Die Entwicklung der Fluktuation ist sehr positiv. Im Geschäftsjahr 2008 haben wir 295 Mieterauszüge bei 299 Mietereinzügen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 5,7 % (Vorjahr 6,15 %).

Die Entwicklung der Mitgliederzahl stellt sich wie folgt dar. Zum Bilanzstichtag gehören uns 6.466 (Vorjahr 6.543) Mitglieder mit 35.476 (Vorjahr 35.662) Geschäftsanteilen an, von denen per Jahresultimo 264 (Vorjahr 282) mit 1.517 (Vorjahr 1.601) Geschäftsanteilen ausscheiden. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder 6.202 (Vorjahr 6.261) hat sich somit um 59 reduziert und begründet sich im Wesentlichen auf die beschriebene Fluktuation, welche sich zeitlich versetzt aufgrund der satzungsmäßigen Kündigungsfrist auswirkt.

Insgesamt ist die Einschätzung in Bezug auf die konstante Vermietungssituation als positiv und für die Genossenschaft als erfreulich zu bezeichnen. Der stabile Stand der Fluktuation ist ein Indiz für die Bindung und Zufriedenheit der Mitglieder.

4. Laufende Investitionen

Im Jahre 2008 konnten in unserer Genossenschaft im Rahmen der Werterhaltung finanzielle Mittel in Höhe von T€ 5.832,2 für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden, davon T€ 3.976,4 für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gliedern sich in folgende wesentliche Projekte:

- Für die individuelle Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung und für Umgestaltungen und

Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis wurden insgesamt T€ 2.413,6 eingesetzt. Damit wird verstärkt auf die veränderten Bedürfnisse der Mitglieder und der Neumitglieder reagiert. Dieser Mitteleinsatz stellt einen wichtigen Beitrag zur Beibehaltung der Marktfähigkeit der Genossenschaft dar.

- Weitere Schwerpunkte waren die Dämmung von Giebeln der Wohnungsbauserie 70/5 (T€ 106,6), die Erneuerung von Keller- und Sanitärleitungen (T€ 339,2), die Reinigung von Abluftsträngen (T€ 125,5), die malermäßige Instandsetzung und Erneuerung von Fußböden in Treppenhäusern (T€ 177,8) sowie vorbereitende Maßnahmen der komplexen Fassaden- und Loggiasanierung (T€ 337,8).

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung in Höhe von T€ 1.855,8 gliedern sich nach Gewerken wie folgt:

• Aufzugsanlagen	T€ 174,5
• Sanitäranlagen	T€ 334,3
• Elektroanlagen	T€ 136,9
• Heizungs- und Lüftungsanlagen	T€ 253,1
• Tischlerarbeiten	T€ 193,1
• Fugenabdichtungen	T€ 78,7
• Maurerarbeiten	T€ 56,5
• Schlosserarbeiten	T€ 47,2
• Maler- und Fußbodenleger	T€ 181,6
• Dach und Blitzschutzanlagen	T€ 15,3
• Außenanlagen	T€ 126,5
• Versicherungsschäden	T€ 96,8
• Sonstige Instandhaltung	T€ 161,2

5. Finanzierungsmaßnahmen

Im Ergebnis des im Geschäftsjahr 2007 erstellten Beleihungskonzeptes wurden zwei zur Zinsfestschreibung fällige Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 4.869,0 umgeschuldet. Die Zeit der Zinsfestschreibung beläuft sich auf 15 Jahre. Die Sicherung des günstigen langfristigen Zinssatzes führt zu einer wirtschaftlich genauen Kalkulationsgrundlage. Mit der vereinbarten Tilgungshöhe kann innerhalb dieser Zeit das Darlehen fast vollständig getilgt werden.

Die Entwicklung der langfristig gebundenen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar:

Stand 31.12.2007	T€	58.557,3
Tilgung 2008	T€	3.346,2
Neukredit 2008	T€	0,0
Stand 31.12.2008	T€	55.211,1

Der durchschnittlich vereinbarte Zinssatz beträgt aktuell 4,86 %. In der mittel- und langfristigen Planung wird zur Absicherung der Zinshöhen bei Neufestschreibung von einem sehr vorsichtig angesetzten Zinssatz in Höhe von 8 % ausgegangen. Die nächste Zinsprolongation ist für den Dezember 2012 in Höhe von T€ 2.895,9 terminiert. Die folgenden Prolongationen verteilen sich derzeit auf die Jahre 2013 bis 2023.

Für die Mai 2009 beginnenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Fichtelbergstraße 20–30 und Pekrunstraße 50–58 werden insgesamt T€ 5.500,0 neue Darlehen aufgenommen. Davon entfallen T€ 3.770,0 auf Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm.

Ansonsten verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt 10 – Finanzlage sowie den Verbindlichkeitspiegel.

6. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der Genossenschaft entwickelte sich jeweils zum Bilanzstichtag wie folgt:

	31. Dezember	
	2008	2007
Vorstand	2	2
Prokuristen	1	1
Kaufmännische Angestellte	22	20
Technische Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte: 2, Vorjahr: 1)	6	5
Regiehandwerker	3	3
Hausmeister	23	23
Auszubildende	1	2
	58	56

Die Genossenschaft verfügt über einen sehr erfahrenen und qualifizierten Personalbestand. Natürlich bedingte Abgänge konnten durch Neueinstellungen bzw. durch Übernahme nach erfolgreicher Ausbildung nahtlos kompensiert werden. Das Arbeitsverhalten ist teamorientiert und die Kommunikation ist bereichsübergreifend organisiert.

Um die Qualifikation der Mitarbeiter zu fördern und um die Mitarbeiter auf die Veränderung von inneren und äußeren Einflüssen vorzubereiten, werden betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen durchgeführt. Als Kosten für Fremdleistungen sind T€ 11,1 (Vorjahr T€ 12,2) aufgewendet worden.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. Den gezahlten Löhnen und Gehältern liegen

der Vergütungstarifvertrag und der Manteltarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft zugrunde.

7. Natur- und Umweltschutz

Ausgehend von den intensiven Betrachtungen und Maßnahmen zur Optimierung der energetischen Gebäudebilanz, hier insbesondere am Heizungssystem wurden und werden weiterhin technische und wirtschaftlich sinnvolle Investitionen fortgeführt. Ergebnis dieser Betrachtungen war unter anderem die Entscheidung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvariante in den Wohnhäusern Fichtelbergstr. 20–30 und Fichtelbergstr. 50–58. Diese Gebäude werden im Jahr durch eine nachträgliche Dämmung der Fassade und der Kellerdecke auf das energetische Neubauniveau nach der Energieeinsparverordnung aus dem Jahr 2007 gebracht. Auch die bereits durchgeführte und weiter fortzuführende partielle Dämmung der Giebfassaden an den Gebäuden der Wohnungsbauserie 70/5 führt zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie. Damit wird einerseits den wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder auf Senkung der Betriebskosten und andererseits den politischen Zielen nach dauerhaftem Klimaschutz Rechnung getragen.

Als Ergebnis der umfangreichen Erfassung und Analyse der gebäudenahen Bereiche sind unter anderem durch das fertig gestellte Baumkataster die ersten Maßnahmen bereits durchgeführt worden. Die ökologischen Anforderungen werden für die nächsten Jahre weitere Herausforderungen bringen. Die Gestaltung des Wohnumfeldes mit dem abwechslungsreichen Baumbestand und die Fortführung der Metamorphose von Vorgärten sind nur zwei Beispiele ständiger Wandlung.

8. Risikomanagement

Die Genossenschaft verfügt über eine kurze und langfristige Finanz- und Erfolgsplanung, welche jährlich oder bei Veränderung der Prämissen angepasst wird. Bei angenommener Stagnation der Erlösschmälerung und sehr geringen Erhöhungen der Umsatzerlöse durch Erhebung von Modernisierungszuschlägen und Neuvertragsmieten im ausgewählten Bestand weist die Planung eine Kontinuität der Liquidität aus. Die Erfolgsplanung zeigt mit Ausnahme für das Jahr 2009 für die Jahre bis 2016 positive Jahresergebnisse auf.

Die Entwicklung des Leerstandes, die Planerstellung und -auslastung, die sich daraus ergebende Mittelverwendung sowie die Effizienz des Standortmarketings sind Schwerpunkte der monatlichen Berichterstattung und Diskussion mit dem Aufsichtsrat.

Die innere Organisation, insbesondere die Budgetierung nach Maßnahmen und Bereichen, gewährleistet die Kontrolle der Mittelverwendung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die jeweils im laufenden Geschäftsjahr stattfindenden Analysen erfolgen projekt- und gewerkebezogen sowie sachgebietsweise.

Abweichungen von einzelnen Planzielen können daher auf Sacharbeiterebene aufgedeckt und weitergeleitet werden. Ziel dieser Organisation ist es, zeitnahe und konkrete Informationen dem Vorstand zur Bewertung im Hinblick auf Abweichungen zur Unternehmensplanung zur Verfügung zu stellen. Damit sind ein mögliches schnelles Eingreifen und gegebenenfalls eine Planfortschreibung abgesichert.

Nebst der stetigen Betrachtung der wirtschaftlichen Kennzahlen sind die unternehmensinternen Abläufe ein Betrachtungsschwerpunkt. Im Rahmen von Betriebsvereinbarungen und Organisationsanweisungen werden die arbeitsrechtlichen sowie Arbeitsschutzmaßnahmen transparent dargestellt. Die innere Organisationsstruktur wird insbesondere durch sachbezogene Flowcharts in ihrem Ablauf dokumentiert.

Alle vorgenannten Berichtsformen und Grundlagenmaterialien werden konzentriert in einem Risikohandbuch dokumentiert und stetig aktualisiert.

9. Die Vermögenslage

Vermögens- und Finanzlage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT ergeben in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	31. Dezember			
	2008		2007	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	139.420,6	92,1	142.209,7	92,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	870,0	0,6	373,9	0,3
Liquide Mittel	11.098,9	7,3	10.410,4	6,8
Rechnungsabgrenzungsposten	12,0	–	14,7	–
	11.980,9	7,9	10.799,0	7,1
Bilanzvolumen	151.401,5	100	153.008,7	100
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	93.214,7	61,6	91.809,9	60,0
Fremdkapital	55.211,1	36,5	58.557,3	38,3
	148.425,8	98,1	150.367,2	98,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	362,8	0,2	1.213,4	0,8
Verbindlichkeiten	2.612,9	1,7	1.428,1	0,9
	2.975,7	1,9	2.641,5	1,7
Bilanzvolumen	151.401,5	100	153.008,7	100

In der Darstellung der Vermögenslage sind im mittel- und kurzfristigen Bereich die Vorleistungen der Genossenschaft für Heiz-, Warmwasser- sowie anfallende Betriebskosten (T€ 8.290,4) von den entsprechenden erhaltenen Vorauszahlungen der Mieter (T€ 8.884,9) abgesetzt worden. Dadurch verringert sich die Bilanzsumme von T€ 159.691,9 um T€ 8.290,4 auf ein Bilanzvolumen von T€ 151.401,5. Gegenüber

dem Vorjahr hat sich das Bilanzvolumen somit um T€ 1.607,2 verringert.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2008 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 139.420,6) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 148.425,8) finanziert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 61,6 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozentpunkte gestiegen.

Die Zunahme des Eigenkapitals ist vor allem durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2008 geprägt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	2008 T€	2007 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.252,0	5.272,4
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	113.499,4	113.499,4
Verlustvortrag	-26.961,9	-26.910,6
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.425,1	-51,3
Eigenkapital	93.214,6	91.809,9

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich im 5-Jahresvergleich wie folgt dar:

Eigenkapital	2008	2007	2006	2005	2004
nominal in T€	93.214,6	91.809,9	91.894,8	91.484,6	92.665,5
Quote in %	61,6	60,0	58,6	58,2	58,4

10. Die Finanzlage

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

	2008		2007
	T€	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.425,1		- 51,3
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.861,4		3.756,3
Zahlungsunwirksame Erträge	-1.576,8		0,0
Tilgungspotenzial	2.709,7	2.709,7	3.705,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	- 34,1		- 72,1
kurzfristiger Passiva	1.451,7		- 431,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.127,3		3.201,2
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.346,1	-3.346,1	-3.271,4
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		- 636,4	
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-20,3		- 33,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.366,4		- 3.305,0
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 72,3		- 72,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 72,3		- 72,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	688,5		- 176,4
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	11.098,9		10.410,4

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen; auch die Finanzplanung 2009 und die Folgejahre weisen eine ausreichende Liquidität aus.

Die bestehende langfristige Planung bis 2016 sieht einen dauerhaften Liquiditätsstand in Höhe von T€ 10.000,0 vor.

Die Entwicklung der liquiden Mittel im Fünfjahreszeitraum stellt sich wie folgt dar:

	2008	2007	2006	2005	2004
liquide Mittel in T€	11.098,9	10.410,4	10.586,7	9.892,5	11.707,3

11. Die Ertragslage

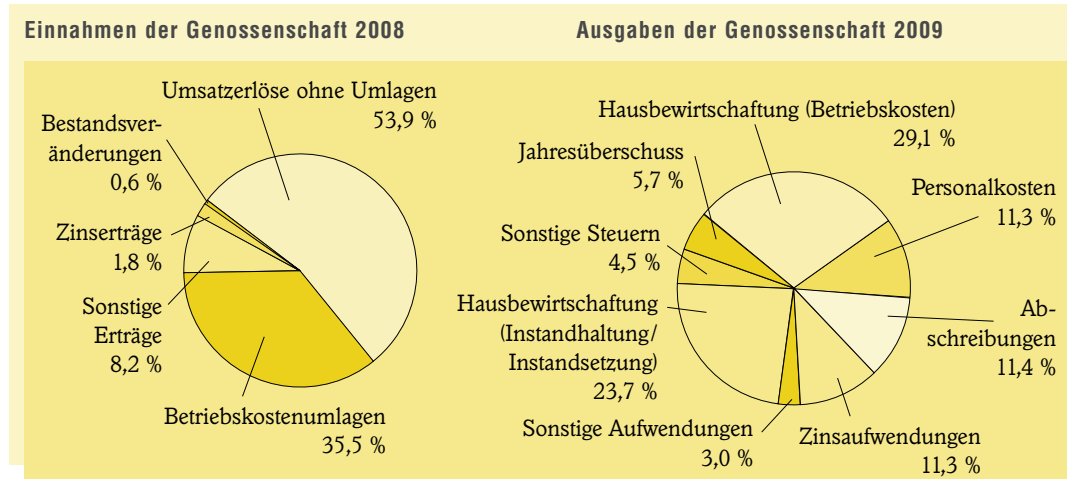
Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2008		2007	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.309,6	90,8	22.075,9	96,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	2.113,7	8,6	615,9	2,7
Bestandsveränderungen	156,5	0,6	142,4	0,6
	24.579,8	100,0	22.834,2	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	8.400,6	34,2	8.165,2	35,8
Instandhaltungsaufwand	5.925,2	24,1	5.118,6	22,4
Personalaufwendungen	2.823,6	11,5	2.705,9	11,8
Abschreibungen	2.861,4	11,7	3.756,3	16,4
Zinsaufwand	2.813,5	11,4	2.912,8	12,8
Übrige Aufwendungen	767,8	3,1	609,4	2,7
	-23.592,1	96,0	-23.268,2	101,9
Geschäftsergebnis	987,7	4,0	-434,0	-1,9
Zinsergebnis	437,4		382,7	
Jahresergebnis	1.425,1		-51,3	

Das positive Jahresergebnis resultiert wesentlich aus der Auflösung der Rückstellung gemäß Genossenschaftsvermögensgesetz und den Erträgen im Zusammenhang mit den Entschädigungsleistungen gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist laut Planung mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von rund T€ 1.675,5 zu rechnen. Die Folgejahre werden planmäßig Jahresüberschüsse erwarten lassen.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen die Erträge und Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung in einfacher Form.



Die Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2008 gliedern sich nach dem BAB (Betriebsabrechnungsbogen) wie folgt auf:

Hausbewirtschaftung/ Instandhaltungskosten	T€	14.801,8
davon Instandhaltung	T€	2.392,3
Bautätigkeit/Modernisierung/ Instandsetzung inklusive Zinsen auf Darlehen	T€	7.147,9
Verwaltungskosten	T€	1.357,6
Mitgliederwesen	T€	120,5

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Ergebnis der innerbetrieblichen Verrechnung € 259 je Wohneinheit.

12. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft beschränkt sich auch in absehbarer Zukunft auf die Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Aufgrund der dargestellten Marktsituation wird bei Fortführung des Angebots von preiswertem und individuell angepasstem Wohnraum kein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet bzw. sind keine bestandsgefährdende Faktoren erkennbar.

Das Überangebot an Wohnungen und die Situation auf dem Nachfragemarkt werden mittelfristig anhalten. Durch hohe Bindung der Mitglieder, verstärktem Marketing und Voranschreiten der Modernisierung/Instandsetzung der Wohngebäude sind wir der Auffassung, auch kurzfristig Potenziale zu erschließen, um einen Abbau der Leerstandszahlen zu erwirken. Insbesondere die Mitgliederzufriedenheit und die damit verbundene Mitgliederwerbung führt dauerhaft zu einem beachtlichen Anteil an Neumitgliederzuwachs. Deshalb gehen wir langfristig von einer Beruhigung des Marktes aus. Risiken im Finanzierungsbereich begegnet die Genossenschaft durch ihre vorsichtige Planung hinsichtlich der Zinsentwicklung und einer laufenden Beobachtung des Marktes um Zinsvorteile bei Umschuldungen optimal zu nutzen.

13. Investitionen im Geschäftsjahr 2009

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung für das Jahr 2009 wurde ebenfalls in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der Werterhaltungsplan verabschiedet. Insgesamt stehen für das Geschäftsjahr 2009 Mittel in Höhe von T€ 10.532,6 zur Verfügung. Davon werden T€ 5.500 mittels langfristigen Darlehen finanziert.

Im Wesentlichen gliedert sich die Mittelverwendung wie folgt:

T€	
6.413,0	Energetische Sanierung WBS 70/11, Fassade/Loggien/Keller
1.500,0	individuelle Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung sowie Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis
115,0	Dämmung der Giebelfassaden der Wohnungsbauserie 70/5
120,0	Fußbodenerneuerung in Treppenhäuser
186,0	Sanitärleistungen (hauptsächlich Instandsetzungen im Kellerbereich)
125,0	Reinigung der Abluftsysteme
1.600,0	Laufende Instandhaltung
473,6	Sonstige Instandsetzung

Aufgabe ist es, die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude voranzutreiben und der Nachfrage nach verändertem individuellem Wohnraum von Mitgliedern und Neumitgliedern gerecht zu werden. Verbunden ist damit die Zielstellung, zum einem die Fluktuation gering zu halten und zum anderem die Vermietungsquote nachhaltig zu verbessern.

Das Ergebnis der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen seit 1990 stellt sich wie folgt dar. Die Dachsanierung einschließlich Nachdämmung im Kaltdachbereich, der Austausch der Fenster, der Austausch und die

Modernisierung der Hausanschlussstationen, die Modernisierung der Aufzüge in den höhergeschossigen Wohnbauten, die Neugestaltung der Hauseingangsbereiche einschließlich der Türöffner- und Gegensprechanlagen und die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser sind komplett in allen Wohngebäuden abgeschlossen. Die komplexe Strangsanierung ist bis auf die 6 Objekte der Wohnungsbauserie QP71 erfolgt. Neben 7 Gebäuden der Wohnungsbauserie 70/5 werden die Gebäude der Wohnungsbauserie 70/11 sowie QP71 zum Jahresende 2009 vollständig mit den Maßnahmen der Fassaden- und Loggia-sanierung bzw. -erneuerung abgeschlossen sein.

14. Voraussichtliche Entwicklung

Zielstellung ist und bleibt die Fortführung des Modernisierungs- und Instandsetzungsplanes und der Maßnahmen zur Verringerung des Wohnungsleerstandes. Dabei wird wesentliches Augenmerk darauf gelegt, dass die derzeit solide wirtschaftliche Basis und die vorhandene Liquidität aufrechterhalten bleiben. Derzeit sind Auswirkungen der weltweiten Rezession für die Genossenschaft noch ausgeblieben. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Aufgrund des breiten Angebotes von preisgünstigen Wohnungen ist die Genossenschaft aber für die nächsten Jahre gut vorbereitet. Auch im Falle einer erschwerten Darlehensbeschaffung für die Wohnungswirtschaft sieht sich die Genossenschaft aufgrund der stabilen soliden wirtschaftlichen Situation und Planung in einer aussichtsreichen Position.

In der langfristigen Planung sind nebst der stetigen Liquiditätsreserve nur geringfügige im Wesentlichen modernisierungsabhängige Mietsteigerungen bei Annahme von stagnierenden Leerstandsausfällen verankert.

Damit soll garantiert werden, dass die Genossenschaft dauerhaft auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes flexibel und zukunftsorientiert reagieren kann. Insbesondere die

Marktlage in der Bezirksregion stellt hohe Anforderungen, auf die die Genossenschaft in der Vergangenheit erfolgreich reagiert hat und auch für die Zukunft gut aufgestellt ist.

15. Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung am 30. Juni 2009 vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 1.425.095,25 mit dem Verlustvortrag in Höhe von € 26.961.879,38 zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von € 25.536.784,13 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 03.04.2009

Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG

Hirschfeld
Vorstand

Lindholz
Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008

der Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG

Murtzaner Ring 43
12681 Berlin

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT zum 31.12.2008

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.147,31	3.500,95
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	138.184.477,72		140.958.417,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.025.802,66		1.048.801,94
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.199,13		191.660,82
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	139.418.479,51	7.344,54
Anlagevermögen insgesamt		139.420.626,82	142.209.725,61
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		8.290.451,27	8.133.927,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	92.404,81		73.104,95
2. Sonstige Vermögensgegenstände	777.546,78	869.951,59	300.803,21
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.098.882,50	10.410.401,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.011,66	14.667,09
Bilanzsumme		159.691.923,84	161.142.630,29

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	229.245,00		239.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.252.048,83		5.272.398,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 9.103,01 (€ 7871,67)	4.495,00	5.485.788,83	7.440,00
II. Ergebnismrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		113.499.428,51	113.499.428,51
III. Bilanzverlust			
Verlustvortrag	-26.961.879,38		-26.910.609,45
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	1.425.095,25	-25.536.784,13	-51.269,93
Eigenkapital insgesamt		93.448.433,21	92.057.287,46
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	362.776,57	362.776,57	1.213.395,83
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.795.297,02		58.557.328,16
2. Erhaltene Anzahlungen	8.884.874,11		8.683.155,85
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.021,20		52.714,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.063.660,44		510.857,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 37.868,18 (€ 33.073,69) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 21.827,76 (€ 20.094,29)	75.861,29	65.880.714,06	67.890,90
Bilanzsumme		159.691.923,84	161.142.630,29

Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT für das Geschäftsjahr 2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.309.617,12		22.075.859,97
b) aus Betreuungstätigkeit	51.496,45	22.361.113,57	50.448,26
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		156.523,72	142.406,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.062.166,13	565.495,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.201.019,81	12.232.521,22
5. Rohergebnis		11.378.783,61	10.601.688,95
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.292.655,38		2.190.927,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	530.978,77	2.823.634,15	514.964,87
davon für Altersversorgung € 117707,08 (€ 108.108,02)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.861.363,89	3.756.309,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		767.821,73	535.937,64
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		437.408,27	382.732,41
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.813.480,90	2.912.812,75
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.549.891,21	1.073.468,88
12. Sonstige Steuern		1.124.795,96	1.124.738,81
13. Jahresüberschuss(-fehlbetrag)		1.425.095,25	-51.269,93
14. Verlustvortrag		-26.961.879,38	-26.910.609,45
15. Bilanzverlust		-25.536.784,13	-26.961.879,38

Anhang zum Jahresabschluss 2008

1. Allgemeine Angaben

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2008 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung der WG FRIEDENSHORT eG sowie des DMBilG aufgestellt.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Software) wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

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

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte wurde in Abhängigkeit vom Bautyp und vom Bauzustand zwischen 45 und 50 Jahren festgelegt.

Für ein Gebäude auf einem gewerblichen Grundstück wurde von einer Nutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen.

Für ein gewerblich genutztes Gebäude wurde die Absetzung für Abnutzung gemäß § 7 Abs. 4 EStG auf 3 % festgesetzt.

Den Abschreibungen für **Betriebs- und Geschäftsausstattungen** liegen Zeiträume von 4 bis 23 Jahren zugrunde.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2a EStG durch Bildung eines Sammelpostens über 5 Jahre abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, zweifelhafte Forderungen wurden durch Einzelwertberichtigung abgedeckt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Die Bewertung ist nach dem Grundsatz der Vorsicht erfolgt.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbeitrag passiviert.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** wird im Anlagenspiegel (Anlage 1) aufgezeigt.

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (€ 8.290.451,27).

Forderungen und **Sonstige Vermögensgegenstände** und deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderung aus Vermietung	€ 92.404,81	1.949,76
sonstige Vermögensgegenstände	€ 774.546,78	321.456,20
	€ 866.951,59	323.405,96

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind wesentlich u. a. Forderungen an das Finanzamt in Höhe von T€ 255,1 für gezahlte Kapitalertragssteuern und Solidaritätszuschläge der Jahre 2007 und 2008 und Forderungen an Versorgungsbetriebe gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz in Höhe von T€ 459,4 enthalten.

Die von der Wohnungsgenossenschaft verwalteten Treuhandkonten unterteilen sich wie folgt:

Wohneigentumsanlagen	€	784.129,45
Gewerbemieterkautionen	€	12.128,55
	€	796.258,00

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Umfang von T€ 255,1 noch nicht vorliegende Rechnungen für die Heiz-, Warmwasser- und Wasserkosten.

Die Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG beträgt unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 € 113.499.428,51.

Zur Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Anlage 2, verwiesen. Bei der Angabe der Laufzeit wird die Prolongation bestehender Kredite unterstellt.

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** untergliedern sich in:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		€
Kredite aus Altverbindlichkeiten		22.177.811,87
KfW-Kredite		16.141.105,05
Kapitalmarktdarlehen		16.892.240,09
Abgrenzung fällige Zinsen und Tilgung		584.140,01
		55.795.297,02

Erhaltene Anzahlungen beinhalten die Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von € 3.538.436,02 und Vorauszahlungen für Wasser und Entwässerung in Höhe von € 1.743.196,15 sowie Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten in Höhe von € 3.600.511,50.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** weisen noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen aus laufenden Rechnungen für Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten und die **Sonstigen Verbindlichkeiten** überwiegend noch zu über-

weisende Steuern sowie Beiträge im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung aus.

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Als wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:

	€
1. Sonstige betriebliche Erträge	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.117.468,52
Eingänge aus abgeschriebenen Forderungen	80.437,96
2. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung – Abrechnungsgebühren aus Vorjahr	
für Heizung und Wasser	255.078,90

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Erlösabführungen nach dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensgesetz konnte im Geschäftsjahr aufgelöst werden.

4. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2008	6.261	34.061
Zugänge 2008		
Neuaufnahmen	223	1.379
Übertragungen	31	211
weitere Anteile	–	117
Abgänge im lfd. Geschäftsjahr		
Nachträgliche Todesmeldungen	16	81
Übertragungen	33	211
Abgänge zum 31.12.2008		
durch Tod	38	212
durch Kündigung	218	1.234
durch Ausschluss	8	41
Kündigung einzelner Anteile	–	30
Mitgliederbestand am 31.12.2008	6.202	33.959

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 20.349,50 auf € 5.252.048,83 verringert; der Rückstand auf Einzahlungen beläuft sich auf € 12.991,17, davon sind aufgrund von Ratenvereinbarungen gemäß § 17 (3) der Satzung insgesamt € 9.103,01 zum Bilanzstichtag fällig.

Ein Anteil beträgt € 155.

Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren durchschnittlich beschäftigt:

	2008	2007
Angestellte	29	27
Hauswarte / Hausmeister	23	23
Regiehandwerker	3	3
	55	53

Von den im Jahresdurchschnitt hauptamtlich Beschäftigten sind zwei Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.

Mitglieder des Vorstandes

Sigurd Hirschfeld
Vorstandsvorsitzender

Rainer Lindholz
Technischer Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Schulz
Aufsichtsratsvorsitzender
Bankangestellter

Peter Müller
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Techniker

Wilfried Nünthel
Geschäftsführer Jobcenter

Dr. Andreas Forner
Geschäftsführer

Judith Mohr
Rechtsanwalts- und Notargehilfin

Peter Sieburg
Vertriebsleiter Export

Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Berlin, den 26.03.2009
Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG

Der Vorstand
Hirschfeld

Lindholz

Anlagen

Anlagenspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Anlagenspiegel 2008

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2008 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	272.466,43	774,75	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	185.212.517,93	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.116.208,45	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	793.919,74	71.490,35	20.320,96	7.344,54
Geleistete Anzahlungen	7.344,54	0,00	0,00	-7.344,54
	187.129.990,66	71.490,35	20.320,96	0,00
Anlagevermögen insgesamt	187.402.457,09	72.265,10	20.320,96	0,00

Verbindlichkeiten zum 31.12.2008

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt in €	davon mit einer Laufzeit von:			gesichert in €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr in €	1 – 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.795.297,02 (58.557.328,16)	4.009.181,88 (3.351.313,54)	14.618.442,30	37.167.672,84	55.795.297,02	BÜ/GPR/AV ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	8.884.874,11 (8.683.155,85)	8.884.874,11 (8.683.155,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.021,20 (52.714,19)	61.021,20 (52.714,19)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.063.660,44 (510.857,90)	967.223,44 (510.857,90)	96.437,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	75.861,29 (67.890,90)	75.861,29 (67.890,90)				
Gesamtbetrag	65.880.714,06 (67.871.947,00)	13.998.161,92 (12.665.932,38)	14.714.879,30	37.167.672,84	55.795.297,02	

¹⁾ BÜ = Globalbürgschaft
GPR = Grundpfandrecht
AV = Aval

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2008	kumulierte Abschreibungen 01.01.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2008	Buchwerte 31.12.2008	Buchwerte 31.12.2007
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
273.241,18	268.965,48	2.128,39	0,00	271.093,87	2.147,31	3.500,95
185.212.517,93	44.254.100,57	2.773.939,64	0,00	47.028.040,21	138.184.477,72	140.958.417,36
1.116.208,45	67.406,51	22.999,28	0,00	90.405,79	1.025.802,66	1.048.801,94
852.433,67	602.258,92	62.296,58	20.320,96	644.234,54	208.199,13	191.660,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.344,54
187.181.160,05	44.923.766,00	2.859.235,50	20.320,96	47.762.680,54	139.418.479,51	142.206.224,66
187.454.401,23	45.192.731,48	2.861.363,89	20.320,96	48.033.774,41	139.420.626,82	142.209.725,61

Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG

**Murtzaner Ring 43
12681 Berlin**

Im Genossenschaftsregister unter der
Nr. 94 GnR 486 B beim Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg eingetragen.

Die Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT ist Mitglied im:

- a) GdW Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
- b) Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
- c) Arbeitgeberverband der
Wohnungswirtschaft e.V.
Heinrichstraße 169 b
40239 Düsseldorf
- d) Marzahn-Hellersdorfer
Wirtschaftskreis e.V.
Georg-Knorr-Straße 4, Haus 1, F2
12681 Berlin
- e) Heimatverein Marzahn-Hellersdorf e.V.
Prignitzstraße 163c
12683 Berlin
- f) BBA-Akademie der Immobilien-
wirtschaft e.V.
Lützowstraße 106
10785 Berlin
- g) TÜV Rheinland/
Berlin-Brandenburg e.V.
Am Grauen Stein
51105 Köln
- h) Netzwerk im Alter –
Interessenverbund Wohnen im Alter
Geschäftsadresse:
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft, Soziales und Gesundheit
Interessenverbund Wohnen im Alter/
Soz. Plan 2
12591 Berlin



**Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT e G**

Murtzaner Ring 43
12681 Berlin

Tel. (030) 54 70 27 10
Fax (030) 54 70 27 19