

# Geschäftsbericht **2010**





## Inhaltsverzeichnis

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Organe der Genossenschaft</b>                               | <b>4</b>    |
| Aufsichtsrat   | 4           |
| Vorstand   | 4           |
| Vertreter  | 4–5         |
| <br>   |             |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                              | <b>6–7</b>  |
| <br>   |             |
| <b>Lagebericht</b>   | <b>8–18</b> |
| <br>   |             |
| <b>Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT</b> | <b>19</b>   |
| Bilanz zum 31.12.2010  | 20–21       |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2010                               | 22          |
| Anhang zum Jahresabschluss 2010                                | 23–27       |
| <br>   |             |
| Anlagenspiegel 2010  | 28          |
| Verbindlichkeiten zum 31.12.2010                               | 28          |
| Mitgliedschaften der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG    | 30          |

## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

Wolfgang Schulz  
Dr. Andreas Forner  
Judith Mohr  
Peter Müller  
Wilfried Nünthel  
Peter Sieburg

### Vorstand

Jens Werdermann  
Rainer Lindholz

### Liste der Vertreter

#### 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. Christian Thonfeld**  
*Blumberger Damm 17*
- 3. Michael Hanausch**  
*Blumberger Damm 19*
- 4. Dieter Holz**  
*Blumberger Damm 19*
- 5. Jürgen Schwarz**  
*Blumberger Damm 25*
- 6. Rudi Althoff**  
*Geißenweide 16*
- 7. Reinhold Tiedemann**  
*Geißenweide 18*
- 8. Hans-Joachim Hoffmann**  
*Geißenweide 26*
- 9. Hartmut Schrade**  
*Kienbergstraße 4*
- 10. Michael von Rostowsky**  
*Kienbergstraße 28*
- 11. Jürgen Krämer**  
*Kienbergstraße 30*
- 12. Gisela Boldt**  
*Kienbergstraße 35*
- 13. Günter Kläring**  
*Kienbergstraße 47*
- 14. Karl Döricht**  
*Kienbergstraße 49*
- 15. Jürgen Weiß**  
*Kienbergstraße 53*
- 16. Günter Rüdiger**  
*Kienbergstraße 55*

#### 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. Roswitha Noll**  
*Blumberger Damm 161*
- 5. Angela Weikinn**  
*Pöhlbergstraße 10*
- 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. Ninon Suckow**  
*Auersbergstraße 5*
- 3. Lothar Beyer**  
*Auersbergstraße 6*
- 4. Gunnar Schweder**  
*Auersbergstraße 8*
- 5. Hans-Joachim Benthin**  
*Auersbergstraße 14*
- 6. Claudia Kolling**  
*Auersbergstraße 24*
- 7. Klaus Strijewski**  
*Auersbergstraße 28*
- 8. Jana Zühlcke**  
*Auersbergstraße 28*
- 9. Jan Schwarz**  
*Pekrunstraße 51*

10. Yvette Rami  
*Allee der Kosmonauten 163*
11. Joachim Reimann  
*Allee der Kosmonauten 171*
12. Siegrid Ehlke  
*Allee der Kosmonauten 173*
13. Jürgen Raupach  
*Allee der Kosmonauten 177*
14. Francesca Guschke  
*Allee der Kosmonauten 181*
15. Karl-Heinz Städter  
*Allee der Kosmonauten 183*
16. Lutz-Dieter Elsner  
*Allee der Kosmonauten 195*

**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. Inge Höhnel  
*Amanlisweg 16*
7. Helga Pest  
*Amanlisweg 16*
8. Rudolf Bartholomäus  
*Pekrunstraße 56*
9. Heiko Ernst  
*Gravensteiner Steg 35*

**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 10*
13. Götz Haase  
*Allee der Kosmonauten 145*
14. Gerda Kaspar  
*Allee der Kosmonauten 145*
15. Sybilla Telschow  
*Allee der Kosmonauten 145*

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2010 satzungsgemäß den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, kontrolliert und beraten.

Die anstehenden Aufgaben und deren Abarbeitung wurden in 8 gemeinsamen Sitzungen und einer zweitägigen Klausurberatung 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 kann erfreut festgestellt werden, dass 95,0 % (Vorjahr 94,0 %) der Wohnungen vermietet sind.

Schwerpunktmäßig wurde im Frühjahr 2010 in gemeinsamer Klausurberatung mit dem Vorstand über die Möglichkeiten der zukünftigen Modernisierungstätigkeit und die Entwicklung der Nutzungsentgelte befunden. Ausgehend von Betrachtungen über die bisherige Entwicklung und dem erreichten Stand wurde einstimmig beschlossen, mittelfristig die Gebäude der 5- und 18-Geschosser energetisch zu modernisieren bei gleichzeitiger Erneuerung der Loggien.

Des Weiteren wurden Zielmieten zwischen 4,00 bis 4,50 € je m<sup>2</sup> monatlich in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen festgesetzt. Diese wurden kurzfristig im Rahmen der Neuvermietung in Anwendung gebracht und sollen im Jahr 2011 auch für Bestandsmieter im bereits sanierten Bereich durch Anhebungen nach dem Vergleichsmietensystem differenziert umgesetzt werden. Nach über 14 Jahren findet somit die erste flächendeckende Mietanpassung in der Genossenschaft statt. Dabei werden die Möglichkeiten aus der aktuellen Mietspiegeltabelle bei weitem nicht ausgeschöpft. Der sehr lange Verzicht auf Mietanpassungen auf Basis des Mietspiegels ist Ausdruck der soliden wirtschaftlichen Planung der Genossenschaft. Um die Stabilität der Wirtschaftlichkeit und die Investitionsfähigkeit der Genossenschaft zur Förderung ihrer Mitglieder auch für die nächsten Jahre sicherzustellen, war dieser Schritt aber notwendig und ausgewogen.

Im Zuge der Klausurberatung wurde die Wiederbestellung des Vorstandsmitgliedes, Herr Rainer Lindholz, bis zum 31.12.2014 beschlossen. Auf Grund des Erreichens des gesetzlichen Rentenalters im Jahr 2014 ist eine weitere Wiederbestellung gemäß Satzung nicht zulässig.

Weitere wesentliche Inhalte der Tätigkeiten des Aufsichtsrates waren:

- die Auswertung des Prüfungsberichtes des Prüfungsverbandes,
- die Kenntnisnahme und Bestätigung des Finanz- und Erfolgsplanes, einschließlich des Werterhaltungsplanes 2010, die Beratung der strategischen Grundsätze für die Finanz- und Erfolgsplanung der Jahre 2010 – 2017,
- die Berichterstattung über inhaltliche Fragen zu Wohnungsangeboten an Neumitglieder und zur Durchführung von strukturellen personellen Maßnahmen,

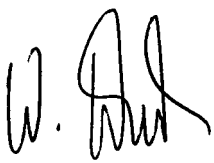
- die Berichterstattung zu Entschädigungs- bzw. Ausgleichszahlungen für Durchleitungsrechte gemäß GBBerG (Grundbuchbereinigungsgesetz),
- die Kontrolle des Jahresabschlusses 2009 und die daraus resultierende Empfehlung an die Vertreterversammlung,
- die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterinformationsrunden am 31. Mai und 01. Juni 2010 und der ordentlichen Vertreterversammlung,
- die Analyse und Auswertung zum Stand der Versicherungsformen und -inhalte der Genossenschaft sowie
- die Berichterstattung zur Betriebskostenabrechnung 2009.

Satzungsgemäß fand am 29. Juni 2010 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 2010 geprüft und auf seiner Sitzung am 03.05.2011 angenommen. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Annahme. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 2.273.671,22 mit dem Verlustvortrag in Höhe von € 25.395.780,11 zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von € 23.122.108,89 auf neue Rechnung vorzutragen.

Turnusgemäß scheidet die Mitglieder Herr Wilfried Nünthel und Frau Judith Mohr aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Wilfried Nünthel und Frau Judith Mohr 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 2010 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 2010. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. 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 trotz anhaltendem Überangebot an Wohnraum bei geringem Preisniveau von weiterhin erfolgreichem Vermietungserfolg geprägt. Die Vermietungsquote konnte im Jahr 2010 von 94,0 % auf 95,0 % gesteigert werden. Insgesamt konnte der Leerstand innerhalb von 2 Jahren um knapp 27 % reduziert werden.

### 2. Allgemeine Angaben

Am 29.06.2010 wurde auf der ordentlichen Vertreterversammlung der Genossenschaft der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 festgestellt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 141.004,02 € und der daraus resultierende Bilanzverlust in Höhe von 25.395.780,11 € wurden auf neue Rechnung vorgetragen.

Des Weiteren wurde die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat vollzogen. Turnusmäßig schieden die Mitglieder Herr Wolfgang Schulz und Herr Peter Müller aus dem Aufsichtsratsgremium aus.

Im Rahmen der Wahl zum Aufsichtsrat wurden von den Vertretern Herr Wolfgang Schulz und Herr Peter Müller 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 Mai. Die jährliche Prüfung und die Berichtserstellung sind im 2. Halbjahr 2011, das heißt nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vertreterversammlung am 28.06.2011, vorgesehen.

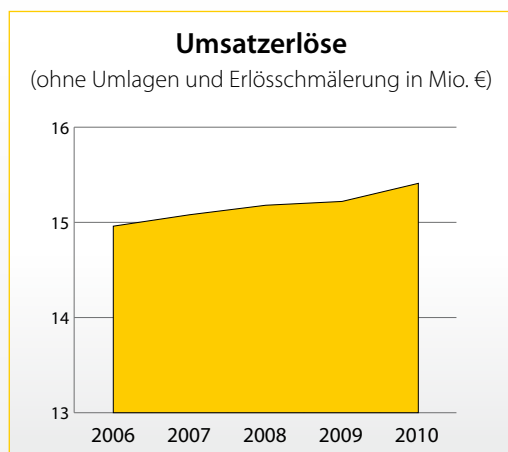
Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2009, die im November 2010 erfolgte, führte zu keinen Beanstandungen und hat uns eine ordnungsmäßige Geschäftsführung bestätigt.

### 3. Die Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich zum Vorjahr um T€ 782,2. Die gesamten Umsatzerlöse ohne Umlagen und Erlösschmälerungen sind um T€ 192,4 gestiegen. Diese Erhöhung wurde wesentlich durch Anhebungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungsabschlüssen realisiert.

Die Erlösschmälerung, welche Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist, beträgt für das Geschäftsjahr T€ 1.517,2 (Vorjahr T€ 1.687,1). Das entspricht 9,8 % (Vorjahr 11,1 %) der Umsatzerlöse ohne Umlagen und Erlösschmälerung. Die Erlösschmälerung beinhaltet den verloren gegangenen Mietanteil durch Leerstand (T€ 948,2), die darauf entfallenden Betriebskosten (T€ 510,0) sowie einen geringeren An-





teil Mietminderungen (T€ 59,1) bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Anhand dieser Verläufe wird sichtbar, welcher großen Vermietungserfolg wir im Geschäftsjahr zu verzeichnen hatten. Auch die folgenden leerstandsbezogenen Kennziffern zeigen einen sehr deutlichen positiven Verlauf. Zum Bilanzstichtag waren 5,0 % (Vorjahr 6,0 %) der Wohnungen als Leerstand ausgewiesen. Der Anteil des Leerstandes an der Wohnfläche beträgt dabei 5,9 % (Vorjahr 6,9 %).

Die Entwicklung der Fluktuation ist ebenfalls sehr positiv. Im Geschäftsjahr 2010 haben wir 279 Mieterauszüge bei 324 Mietereinzügen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 5,4 % (Vorjahr 6,4 %).

Die Entwicklung der Mitgliederzahl stellt sich wie folgt dar. Zum Bilanzstichtag gehören uns 6.416 (Vorjahr 6.444) Mitglieder mit 35.864 (Vorjahr 35.724) Geschäftsanteilen an, von denen per Jahresresultimo 206 (Vorjahr 246) mit 1.227 (Vorjahr 1.428) Geschäftsanteilen ausscheiden. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder 6.210 (Vorjahr 6.198) hat sich somit um 12 erhöht.

Insgesamt ist die Einschätzung auf Grund der stark verbesserten Leerstandszahlen als positiv und für die Genossenschaft als sehr erfreulich zu bezeichnen. Der verminderte Stand der Fluktuation ist ein Indiz für die Bindung und Zufriedenheit der Mitglieder.

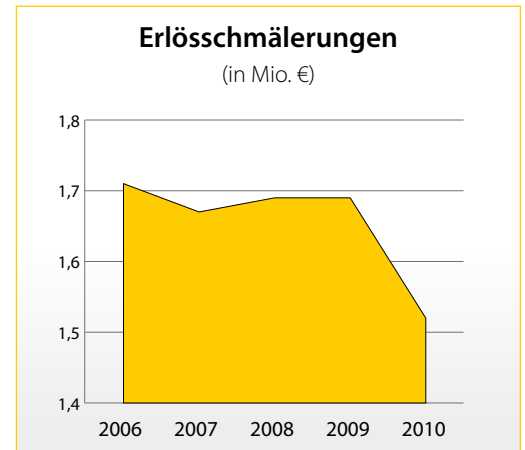
#### 4. Laufende Investitionen

Im Jahre 2010 konnten in unserer Genossenschaft im Rahmen der Werterhaltung finanzielle Mittel in Höhe von T€ 4.761,7 für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im eigenen Bestand eingesetzt werden, davon T€ 2.949,9 für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

- individuelle Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung sowie Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis in Höhe von T€ 1.337,5
- Sanitärleistungen, hauptsächlich im Kellerbereich in Höhe von T€ 164,7
- partielle und strangweise Umgestaltungen von Wohnraum, Schaffung einer neuen Eingangsgestaltung inklusive Nachrüstung eines Liftes für barrierefreien Zutritt in Höhe von T€ 241,5
- malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern und Erneuerung von Fußbodenbelägen in Höhe von T€ 178,1
- modernisierende Um- beziehungsweise Nachrüstungen der Hausanschlussstationen in Höhe von T€ 156,2
- Grundreinigung von Lüftungsanlagen und Nachrüstung von Dachlüftern in Höhe von T€ 105,1
- Dämmung einzelner Giebel an Gebäuden der WBS 70/5 in Höhe von T€ 83,3
- Leistungen im Wohnumfeld, unter anderem Rekultivierungsmaßnahmen, Neugestaltung von Hauseingangsbereichen, Umgestaltung von Vorgärten in Höhe von T€ 296,6

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung belaufen sich auf insgesamt T€ 1.811,8.



## 5. Finanzierungsmaßnahmen

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

|                         |           |                 |
|-------------------------|-----------|-----------------|
| Stand 31.12.2009        | T€        | 56.360,1        |
| Tilgung 2010            | T€        | 3.190,8         |
| Neukredit 2010          | T€        | 895,4           |
| <b>Stand 31.12.2010</b> | <b>T€</b> | <b>54.064,7</b> |

Der ausgewiesene Neukreditanteil bezieht sich auf die Schlussauszahlung eines Modernisierungsdarlehens aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW, welches die Maßnahmen in der Fichtelbergstraße 20-30 und Pekrunstraße 50-58 im Jahr 2009 refinanzierte. Der durchschnittlich vereinbarte Zinssatz beträgt aktuell 4,73 %. Für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden im Murtzener Ring im Jahr 2011 werden Darlehen in Höhe von T€ 7.083,3 aus dem KfW-Modernisierungsprogramm eingesetzt.

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 2016 bis 2023.

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 |           |
|--|--------------|-----------|
|  | 2010         | 2009      |
| Vorstand   | 2            | 2         |
| Prokuristen  | 1            | 1         |
| Kaufmännische Angestellte<br>(davon Teilzeitbeschäftigte: 1, Vorjahr: 0) | 22           | 21        |
| Technische Angestellte<br>(davon Teilzeitbeschäftigte: 2, Vorjahr: 2)    | 6            | 6         |
| Regiehandwerker  | 3            | 3         |
| Hausmeister  | 23           | 23        |
| Auszubildende  | 0            | 1         |
|  | <b>57</b>    | <b>57</b> |

Nach erfolgreicher Prüfung unserer Auszubildenden wurde diese unbefristet übernommen und in den bestehenden Mitarbeiterstamm integriert. Zum 01.08.2011 wird in der Genossenschaft eine neue Ausbildung zur Immobilienkauffrau beginnen. Die entsprechende Eintragung bei der IHK und die Anmeldung an der zuständigen Berufs-

schule (BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin) wurden vorgenommen und bestätigt. Ausgehend von den bisher sehr erfolgreichen Ausbildungen wird die Genossenschaft einerseits ihrer sozialen Verantwortung gerecht und andererseits ergeben sich dadurch Chancen, in der Zukunft geringe altersbedingte Abgänge weitestgehend zu kompensieren.

Die Genossenschaft verfügt über einen sehr erfahrenen und qualifizierten Personalbestand. 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€ 11,3 (Vorjahr T€ 11,5) 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 Beschlüssen des Vorstandes und des Aufsichtsrates werden mittelfristig die Wohngebäude der 5- und 18-Geschosser einer energetischen Erhöhung unterzogen. Zielmaßstäbe sind die jeweils gültige Energieeinsparverordnung beziehungsweise die Richtwerte der KfW-Programme. Diese und die bereits im Bestand durchgeführten Maßnahmen führen zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie und Senkung der CO<sub>2</sub>-Belastung der Umwelt. Damit wird einerseits den wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder auf Senkung der Betriebskosten und andererseits den politischen Zielen nach dauerhaftem Klimaschutz Rechnung getragen.

Auch im Jahr 2010 wurden weitere Vorgärten umgestaltet beziehungsweise nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen rekultiviert. Die grünnahen Flächen unterliegen jährlich insbesondere unter Zuhilfenahme des vorhandenen Baumkatasters einer mehrmaligen Kontrolle. Veränderungen sind wesentlich durch die Erneuerung von Gehölzen und Bäumen geprägt.

## **8. Risikomanagement**

Die Genossenschaft verfügt über eine kurz- und langfristige Finanz- und Erfolgsplanung, welche jährlich oder bei Veränderung der Prämissen angepasst wird. Bei angenommener Stagnation der Erlösschmälerung und sehr vorsichtigen Ansätzen auf Erhöhungen der Umsatzerlöse durch Erhebung von Modernisierungszuschlägen, Neuvertragsmieten und partiellen Grundmietenanhebungen im ausgewählten Bestand weist die Planung eine Kontinuität der Liquidität aus. Die Erfolgsplanung zeigt für die Jahre bis 2018 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 in Hinblick auf Abweichungen zur Unternehmensplanung zur Verfügung zu stellen. Damit sind ein mögliches schnelles Eingreifen und gegebenenfalls eine Planfortschreibung abgesichert.

Neben der stetigen Betrachtung der wirtschaftlichen Kennzahlen sind die unternehmensinternen Abläufe ein Betrachtungsschwerpunkt. Im Rahmen von Betriebsvereinbarungen und Organisationsanweisungen werden unter Beachtung der Hinweise und Beratungen durch externe Dienstleister die arbeitsrechtlichen sowie Arbeitsschutzmaßnahmen transparent dargestellt. Die externen Dienstleister betreffen den Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragten, den Arbeitsschutz, die Arbeitssicherheit sowie die arbeitsmedizinische Betreuung. Die innere Organisationsstruktur wird in Anlehnung von internen Organisationsanweisungen 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

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

|   | 31. Dezember 2010 |              | 31. Dezember 2009 |              |
|---|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|   | T€                | %            | T€                | %            |
| <b>Aktiva</b>                                     |                   |              |                   |              |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                     |                   |              |                   |              |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 140.038,1         | 92,3         | 142.817,5         | 93,3         |
| <b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>         |                   |              |                   |              |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände     | 1.514,5           | 0,9          | 1.114,2           | 0,7          |
| Liquide Mittel                                    | 10.253,8          | 6,8          | 9.095,0           | 6,0          |
| Rechnungsabgrenzungsposten                        | 12,9              | -            | 23,6              | -            |
|   | <b>11.781,2</b>   | <b>7,7</b>   | <b>10.232,8</b>   | <b>6,7</b>   |
| <b>Bilanzvolumen</b>                              | <b>151.819,3</b>  | <b>100,0</b> | <b>153.050,3</b>  | <b>100,0</b> |
| <b>Passiva</b>                                    |                   |              |                   |              |
| <b>Langfristiges Kapital</b>                      |                   |              |                   |              |
| Eigenkapital                                      | 95.720,1          | 63,0         | 93.397,3          | 61,0         |
| Fremdmittel                                       | 54.064,7          | 35,7         | 53.360,1          | 36,9         |
|   | <b>149.784,8</b>  | <b>98,7</b>  | <b>149.757,4</b>  | <b>97,9</b>  |
| <b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>          |                   |              |                   |              |
| Rückstellungen                                    | 330,9             | 0,2          | 343,8             | 0,2          |
| Verbindlichkeiten                                 | 1.703,6           | 1,1          | 2.949,1           | 1,9          |
|   | <b>2.034,5</b>    | <b>1,3</b>   | <b>3.292,9</b>    | <b>2,1</b>   |
| <b>Bilanzvolumen</b>                              | <b>151.819,3</b>  | <b>100,0</b> | <b>153.050,3</b>  | <b>100,0</b> |

In der Darstellung der Vermögenslage sind im mittel- und kurzfristigen Bereich die Vorleistungen der Genossenschaft für Heiz-, Warmwasser- sowie anfallende Betriebskosten (T€ 8.935,9) abgesetzt worden.

Dadurch verringert sich in der Darstellung die Bilanzsumme von T€ 160.755,2 um T€ 8.935,9 auf ein Bilanzvolumen von T€ 151.819,3 für die Betrachtung der Vermögenslage. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Bilanzvolumen somit um T€ 1.231,0 vermindert.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 140.038,1) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 149.784,8) finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 63,0 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,0 Prozentpunkte gestiegen.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

|  | 31. Dezember    |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 2010            | 2009            |
|  | T€              | T€              |
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 5.342,8         | 5.293,6         |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG        | 113.499,4       | 113.499,4       |
| Verlustvortrag                                 | - 25.395,8      | - 25.536,8      |
| Jahresüberschuss                               | 2.273,7         | 141,0           |
| <b>Eigenkapital</b>                            | <b>95.720,1</b> | <b>93.397,2</b> |

Die Zunahme des Eigenkapitals ist vor allem durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2010 geprägt.

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

| Eigenkapital  | 2010     | 2009     | 2008     | 2007     | 2006     |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| nominal in T€ | 95.720,1 | 93.397,2 | 93.214,6 | 91.809,9 | 91.894,8 |
| Quote in %    | 63,0     | 61,0     | 61,6     | 60,0     | 58,6     |

## 10. Die Finanzlage

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

|  | 2010             |                | 2009             |
|--|------------------|----------------|------------------|
|  | T€               | T€             | T€               |
| <b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>                             |                  |                |                  |
| Periodenergebnis   | 2.273,7          |                | 141,0            |
| Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens    | 2.972,7          |                | 2.967,6          |
| Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen                    | - 353,1          |                | - 556,3          |
| <b>Tilgungspotenzial</b>                                       | <b>4.893,3</b>   | <b>4.893,3</b> | <b>2.552,3</b>   |
| Veränderungen im Umlaufvermögen                                | 156,0            |                | 523,9            |
| kurzfristiger Passiva  | - 1.451,0        |                | 94,0             |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>               | <b>3.598,3</b>   |                | <b>3.170,2</b>   |
| <b>Finanzierungstätigkeit</b>                                  |                  |                |                  |
| Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten             | - 3.190,8        | - 3.190,8      | - 3.455,7        |
| Cashflow nach planmäßigen Tilgungen                            |                  | 1.702,5        |                  |
| Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 49,2             |                | 41,5             |
| Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten                       | 895,4            |                | 4.604,6          |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                     | <b>- 2.246,2</b> |                | <b>1.190,4</b>   |
| <b>Investitionstätigkeit</b>                                   |                  |                |                  |
| Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände             | - 48,4           |                | - 6.364,5        |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                      | <b>- 193,3</b>   |                | <b>- 6.364,5</b> |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes                          | 1.158,8          |                | -2.003,9         |
| <b>Stand Finanzmittel zum 31. Dezember</b>                     | <b>10.253,8</b>  |                | <b>9.095,0</b>   |

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen; auch die Finanzplanung 2010 und die Folgejahre weisen eine ausreichende Liquidität aus.

Die bestehende langfristige Planung bis 2018 sieht einen dauerhaften Liquiditätsstand in Höhe von T€ 10.000,0 vor.

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

| Liquide Mittel | 2010     | 2009    | 2008     | 2007     | 2006     |
|----------------|----------|---------|----------|----------|----------|
| T€             | 10.253,8 | 9.095,0 | 11.098,9 | 10.410,4 | 10.586,7 |

## 11. Die Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

|  | 2010           |       | 2009         |       |
|--|----------------|-------|--------------|-------|
|  | T€             | %     | T€           | %     |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 23.128,6       | 93,2  | 22.346,5     | 93,2  |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge          | 1.376,8        | 5,6   | 1.220,1      | 5,1   |
| Bestandsveränderungen                    | 300,6          | 1,2   | 419,7        | 1,7   |
|  | 24.806,0       | 100,0 | 23.986,3     | 100,0 |
| Betriebskosten und Grundsteuer           | 8.711,9        | 35,1  | 8.501,3      | 35,4  |
| Instandhaltungsaufwand                   | 4.709,8        | 19,0  | 5.987,9      | 25,0  |
| Personalaufwendungen                     | 3.022,2        | 12,2  | 2.963,6      | 12,3  |
| Abschreibungen                           | 2.972,7        | 12,0  | 2.967,6      | 12,4  |
| Zinsaufwand                              | 2.609,0        | 10,5  | 2.726,2      | 11,4  |
| Übrige Aufwendungen                      | 888,8          | 3,6   | 970,4        | 4,0   |
|  | -22.914,4      | 92,4  | -24.117,0    | 100,5 |
| Geschäftsergebnis                        | 1.891,6        | 7,6   | -130,7       | 0,5   |
| Zinsergebnis                             | 237,2          |       | 271,7        |       |
| <b>Jahresergebnis</b>                    | <b>2.128,8</b> |       | <b>141,0</b> |       |

Die Zunahme des Jahresüberschusses resultiert wesentlich aus den planmäßig verminderten Instandhaltungsaufwendungen sowie aus Einmaleffekten durch vollständige Vereinnahmung von Erlösen aus den Entschädigungsleistungen gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz. Für das Geschäftsjahr 2011 und die Folgejahre werden laut langfristiger Planung Jahresüberschüsse erwartet.

Die Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2010 gliedern sich nach dem BAB (Betriebsabrechnungsbogen) wie folgt auf:

|   |             |
|---|-------------|
| Hausbewirtschaftung / Instandhaltungskosten | T€ 15.654,9 |
| davon Instandhaltung                        | T€ 2.759,0  |
| Bautätigkeit/Modernisierung/Instandsetzung  | T€ 5.484,6  |
| Verwaltungskosten                           | T€ 1.360,4  |
| Mitgliederwesen                             | T€ 179,1    |

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Ergebnis der innerbetrieblichen Verrechnung 260 € je Wohneinheit.

## 12. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft wird sich auch in absehbarer Zukunft auf die Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes konzentrieren. Auf Grund der dargestellten Marktsituation wird bei Fortführung des Angebots von preiswertem und individuell angepasstem Wohnraum unter Annahme von stagnierenden Leerstandzahlen kein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet beziehungsweise sind keine den Bestand gefährdende 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, zumindest den erfreulichen Vermietungsstand erhalten zu können. Insbesondere die Mitgliederzufriedenheit und die damit verbundene Mitgliederwerbung führen dauerhaft zu einem beachtlichen Anteil an Neumitgliederzuwachs.

Risiken aus dem demografischen Wandel wie Veränderung der Altersstruktur, Bevölkerungsrückgang und Veränderungen der Personenhaushalte begegnen wir durch umfangreiche Investitionen schon heute. Langfristig gehen wir von einer Beruhigung des Marktes aus. Die Auswirkungen der Veränderungen der sozialen Situation unserer Mitglieder hinsichtlich des Zahlungsverhaltens beobachten wir kontinuierlich, um zeitnah mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

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 2011

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung für das Jahr 2011 wurde ebenfalls in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der Werterhaltungsplan verabschiedet. Insgesamt stehen für das Geschäftsjahr 2011 Mittel in Höhe von T€ 12.733,5 zur Verfügung.

Im Wesentlichen gliedert sich die Mittelverwendung wie folgt:

|            |  |
|------------|--|
| T€ 7.220,6 | Energetische Sanierung WBS 70/5 (Fassade/Loggien/Keller),  |
| T€ 1.648,0 | Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung sowie Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis, |
| T€ 576,0   | Instandsetzung und Optimierung der Heizungssysteme beziehungsweise HAST,   |
| T€ 418,5   | Leistungen im Bereich Wohnumfeld,  |
| T€ 325,0   | Fußbodenerneuerung und malermäßige Instandsetzung in Treppenhäusern,   |
| T€ 230,0   | Sanitärleistungen (hauptsächlich Instandsetzungen im Kellerbereich),   |
| T€ 1.605,0 | Laufende Instandhaltung.   |

Schwerpunkt des Werterhaltungsplanes sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich Murtzaner Ring 1-69. Die Wohngebäude des Typs WBS 78/5 werden energetisch entsprechend der Energieeinsparverordnung ertüchtigt. Dazu zählen die Dämmung der Fassaden mittels Wärmedämmverbundsystem sowie die Dämmung der Kellerdecke bei gleichzeitigem Abriss und Neustellung



der Kellerboxen. Im Zuge dieser Maßnahmen werden die Loggien erneuert und das Heizsystem auf die verbesserten energetischen Werte angepasst.

Aufgabe ist es, die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude voranzutreiben und der Nachfrage nach verändertem individuellen Wohnraum von Mitgliedern und Neumitgliedern gerecht zu werden. Verbunden ist damit die Zielstellung, zum einem die Fluktuation gering zu halten und zum anderen den Vermietungserfolg 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 Stranganierung ist bis auf die 6 Objekte der Wohnungsbauserie QP71 erfolgt. Neben 16 Gebäuden der Wohnungsbauserie 70/5 wurden die Gebäude der Wohnungsbauserie 70/11 sowie QP71 zum Jahresende 2011 vollständig mit den Maßnahmen der Fassaden- und Loggiasanierung beziehungsweise –erneuerung abgeschlossen.

#### **14. Voraussichtliche Entwicklung**

Zielstellung der Genossenschaft bleibt die Fortführung des Modernisierungs- und Instandsetzungsplanes sowie der Maßnahmen zur Verringerung des Wohnungsleerstandes. Dabei wird wesentliches Augenmerk darauf gelegt, dass die derzeit solide wirtschaftliche Basis und die vorhandene Liquidität aufrechterhalten bleiben. Entsprechend den Ergebnissen der gemeinsamen Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat im Frühjahr 2010 wird mittelfristig die Modernisierung der Loggien (Abriss und Neustellung) und Fassaden (entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung) an den Wohngebäuden der 5- und 18-Geschosser angestrebt. Die geschätzten Investitionskosten in Höhe von ca. 45 Mio. € werden überwiegend durch Darlehensaufnahmen refinanziert.

Um auch weiterhin den Gesamtbestand der Genossenschaft in Zukunft modernisieren und instand setzen zu können, wird ein Teil des vorhandenen Mieterhöhungspotenzials im Jahr 2011 realisiert. Abgesehen von modernisierungsbedingten Erhöhungen stellt diese Maßnahme nach dem 01.01.1997 die erste flächendeckende Grundmietenanhebung seit dem dar. Die dabei voraussichtlich durchschnittlich entstehenden Nettokaltmieten liegen nach wie vor deutlich unter den aktuellen Werten des Berliner Mietspiegels und der statistischen Durchschnittsmiete im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Auch im Falle der voraussichtlichen Darlehensbeschaffung sieht sich die Genossenschaft auf Grund der stabilen soliden wirtschaftlichen Situation und Planung in einer aussichtsreichen Position. Es gibt derzeit auch keine Anzeichen auf erschwerte Bedingungen im Rahmen der Darlehensbeschaffung für die Genossenschaft. Insbesondere durch die vollständige Umsetzung der Ergebnisse aus dem im Jahr 2007 erstellten Beleihungskonzept wurden die Voraussetzungen für die notwendigen Freiräume in den Grundbüchern geschaffen.

Die zukünftigen Miethöhen stehen in Abhängigkeit von wirtschaftlich notwendigen Investitionen, von der Aufrechterhaltung der Marktfähigkeit und der Zielstellung, den Mitgliedern qualitativ hochwertiges und preiswertes Wohnen zu ermöglichen.

## 15. Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung am 28. Juni 2011 vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 2.273.671,22 € mit dem Verlustvortrag in Höhe von 25.395.780,11 € zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von 23.122.108,89 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 18.04.2011

Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG



Lindholz  
Vorstand



Werdermann  
Vorstand

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010**

der Wohnungsgenossenschaft  
FRIEDENSHORT eG

Murtzaner Ring 43  
12671 Berlin

**Bilanz**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**Anhang**

**Bilanz der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT zum 31. Dezember 2010**

| <b>Aktiva</b>                                     | <b>Geschäftsjahr</b> |                       | <b>Vorjahr</b>        |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | €                    | €                     | €                     |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                          |                      |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände              |                      | 19.409,83             | 31.268,58             |
| II. Sachanlagen                                   |                      |                       |                       |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten                     | 138.727.994,85       |                       | 141.608.839,19        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten  | 979.804,09           |                       | 1.002.803,37          |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung             | 166.019,47           |                       | 174.600,36            |
| 4. Anlagen im Bau                                 | 144.904,63           | 140.018.723,04        | 0,00                  |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                   |                      | <b>140.038.132,87</b> | <b>142.817.511,50</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                          |                      |                       |                       |
| I. Andere Vorräte                                 |                      |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                              |                      | 9.010.751,81          | 8.710.136,87          |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände |                      |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung                     | 61.825,17            |                       | 58.572,22             |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                  | 1.377.832,76         | 1.439.657,93          | 1.055.585,59          |
| III. Flüssige Mittel                              |                      |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten      |                      | 10.253.748,60         | 9.095.011,04          |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>              |                      |                       |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                 |                      | 12.921,17             | 23.548,68             |
| <b>Bilanzsumme</b>                                |                      | <b>160.755.212,38</b> | <b>161.760.365,90</b> |

| Passiva   | Geschäftsjahr |                       | Vorjahr               |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
|   | €             | €                     | €                     |
| <b>A. Eigenkapital</b>  |               |                       |                       |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |               |                       |                       |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder   | 182.435,00    |                       | 215.409,89            |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 5.342.805,71  |                       | 5.293.610,57          |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige<br>Einzahlungen auf Geschäftsanteile<br>19.789,29 € (13.528,66 €) | 7.750,00      | 5.532.990,71          | 5.115,00              |
| <b>II. Ergebnismrücklagen</b>   |               |                       |                       |
| Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG   |               | 113.499.428,51        | 113.499.428,51        |
| <b>III. Bilanzverlust</b>   |               |                       |                       |
| Verlustvortrag  | 25.395.780,11 |                       | 25.536.784,13         |
| Jahresüberschuss  | 2.273.671,22  | 23.122.108,89         | 141.004,02            |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   |               | <b>95.910.310,33</b>  | <b>93.617.783,86</b>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |               |                       |                       |
| 1. Sonstige Rückstellungen  | 330.898,58    | 330.898,58            | 343.825,66            |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |               |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 54.064.655,44 |                       | 56.928.770,10         |
| 2. Erhaltene Anzahlungen  | 8.935.977,54  |                       | 8.810.685,24          |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 76.235,38     |                       | 75.298,43             |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 1.357.683,38  |                       | 1.899.960,36          |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten   | 79.451,73     | 64.514.003,47         | 84.042,25             |
| davon aus Steuern: 36.215,55 € (39.212,23 €)  |               |                       |                       |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 23.037,93 €<br>(22.734,54 €)   |               |                       |                       |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | <b>160.755.212,38</b> | <b>161.760.365,90</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT für das Geschäftsjahr 2010

|   | Geschäftsjahr |                       | Vorjahr               |
|---|---------------|-----------------------|-----------------------|
|   | €             | €                     | €                     |
| 1. Umsatzerlöse   |               |                       |                       |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 23.128.636,91 |                       | 22.346.476,27         |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 51.690,20     | 23.180.327,11         | 51.503,28             |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen  |               | 300.614,94            | 419.685,60            |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  |               | 1.400.434,68          | 1.168.613,54          |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |               |                       |                       |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  |               | 12.341.228,18         | 13.528.763,65         |
| <b>5. Rohergebnis</b>   |               | <b>12.540.148,55</b>  | <b>10.457.515,04</b>  |
| 6. Personalaufwand  |               |                       |                       |
| a) Löhne und Gehälter   | 2.444.064,36  |                       | 2.406.845,51          |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung                  | 578.165,25    | 3.022.229,61          | 556.723,93            |
| davon für Altersversorgung 130.821,27 € (120.197,58 €)                                      |               |                       |                       |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |               | 2.972.711,29          | 2.967.607,57          |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 775.007,48            | 805.895,62            |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |               | 237.199,01            | 271.698,44            |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |               | 2.608.972,02          | 2.726.217,89          |
| <b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                     |               | <b>3.398.427,16</b>   | <b>1.265.922,96</b>   |
| 12. Sonstige Steuern  |               | 1.124.755,94          | 1.124.918,94          |
| <b>13. Jahresüberschuss</b>   |               | <b>2.273.671,22</b>   | <b>141.004,02</b>     |
| <b>14. Verlustvortrag</b>   |               | <b>-25.395.780,11</b> | <b>-25.536.784,13</b> |
| <b>15. Bilanzverlust</b>  |               | <b>-23.122.108,89</b> | <b>-25.395.780,11</b> |

## Anhang zum Jahresabschluss 2010

### 1. Allgemeine Angaben

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung der WG FRIEDENSHORT eG sowie des DMBilG aufgestellt. Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz wurde erstmals für das Geschäftsjahr 2010 angewendet. Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung haben sich dadurch nicht ergeben.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 25.05.2009.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

**Immaterielle Vermögensgegenstände** (EDV-Software) sind entgeltlich erworben und 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 und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Wohngebäude werden planmäßig linear mit 2 % p.a. abgeschrieben.

Für die Geschäftsstelle der Genossenschaft wurde die Absetzung für Abnutzung auf 3 % festgesetzt.

Für ein eigengenutztes Werkstattgebäude wurde von einer Nutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden durch Bildung eines Sammelpostens über 5 Jahre abgeschrieben.

Die **unfertigen Leistungen** werden zu Anschaffungskosten abzüglich eines Abschlages für Leerstand ausgewiesen.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert ausgewiesen, zweifelhafte Forderungen werden durch Einzelwertberichtigung abgedeckt. Uneinbringbare Forderungen werden abgeschrieben.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlung bewertet.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag 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 **Anlagen im Bau** in Höhe von 144.904,63 € bezieht sich auf einen an das Gebäude der Fichtelbergstraße 20 angebauten Außenaufzug. Diese Position setzt sich aus den im Geschäftsjahr entstandenen Aufwendungen in Höhe von 69.532,95 € und einer Zuschreibung in Höhe von 75.371,68€ zusammen, die aus dem Jahr 2009 resultiert.

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (€ 9.010.751,81€).

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

| <b>Forderungen</b>            | <b>gesamt</b>                                    | <b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</b> |
|-------------------------------|--|---|
| Forderung aus Vermietung      | 61.825,17 €<br>(58.572,22€)                      | 1.139,87€<br>(1.900,37€)                                |
| sonstige Vermögensgegenstände | 1.377.832,76 €<br>(1.058.585,59 €)               | 5.136,67€<br>(779.609,30€)                              |
|                               | <b>1.439.657,93 €</b><br><b>(1.117.157,81 €)</b> | <b>6.276,54€</b><br><b>(781.509,67 €)</b>               |

*Vorjahreszahlen in Klammern*

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind unter anderem Forderungen an Versorgungsbetriebe gemäß § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz in Höhe von T€ 1.163,1; Forderungen an das Finanzamt in Höhe von T€ 142,5 für gezahlte Kapitalertragssteuern und Solidaritätszuschläge der Jahre 2009 und 2010 enthalten.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Umfang von T€ 234,9 noch nicht vorliegende Rechnungen für die Abrechnung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten.

Die Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG beträgt unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 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:

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Kredite aus Altverbindlichkeiten | 19.586.800,10 €        |
| Neubau                           | 3.000.855,38 €         |
| Modernisierungsdarlehen          | 31.476.999,96 €        |
|                                  | <b>54.064.655,44 €</b> |

**Erhaltene Anzahlungen** beinhalten die Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 3.471.623,43 € und Vorauszahlungen für Wasser und Entwässerung in Höhe von 1.699.087,04 € sowie Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten in Höhe von 3.762.285,18 €.

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 überweisende Steuern sowie Beiträge im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung aus.

Eine Pflicht zum Ansatz latenter Steuern bestand im Geschäftsjahr nicht.

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

#### 4. Sonstige Angaben

Die von der Wohnungsgenossenschaft verwalteten und nicht bilanzierten Treuhandkonten unterteilen sich wie folgt:

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Wohneigentumsanlagen  | 1.105.865,18 €        |
| Gewerbemietekautionen | 14.599,23 €           |
|                       | <b>1.120.464,41 €</b> |

| Mitgliederbewegung                        | Mitglieder   | Anteile       |
|---|--------------|---------------|
| Mitgliederbestand am 01.01.2010           | 6.198        | 34.296        |
| <b>Zugänge 2010</b>                       |              |               |
| Neuaufnahmen                              | 246          | 1.519         |
| Übertragungen                             | 30           | 196           |
| weitere Anteile                           | -            | 159           |
| <b>Abgänge im laufenden Geschäftsjahr</b> |              |               |
| Nachträgliche Todesmeldungen              | 21           | 110           |
| Übertragungen                             | 37           | 196           |
| <b>Abgänge zum 31.12.2010</b>             |              |               |
| durch Tod                                 | 29           | 131           |
| durch Kündigung                           | 168          | 996           |
| durch Ausschluss                          | 9            | 50            |
| Kündigung einzelner Anteile               | -            | 50            |
| <b>Mitgliederbestand am 31.12.2010</b>    | <b>6.210</b> | <b>34.637</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 49.195,14 auf € 5.342.805,71 erhöht; der Rückstand auf Einzahlungen beläuft sich auf 25.929,29 €, davon sind auf Grund von Ratenvereinbarungen gemäß § 17 (3) der Satzung insgesamt 19.789,29 € 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:

|                         | 2010      | 2009      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Angestellte             | 30        | 30        |
| Hauswarte / Hausmeister | 23        | 23        |
| Regiehandwerker         | 3         | 3         |
|                         | <b>56</b> | <b>56</b> |

Von den im Jahresdurchschnitt hauptamtlich Beschäftigten sind drei Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.

### Mitglieder des Vorstandes

Rainer Lindholz

Jens Werdermann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Wolfgang Schulz** Aufsichtsratsvorsitzender  
*Bankangestellter*

**Peter Müller** stellv. Aufsichtsratsvorsitzender  
*Techniker*

**Wilfried Nünthel**  
*Leiter Sozialamt Marzahn-Hellersdorf*

**Dr. Andreas Forner**  
*Geschäftsführer*

**Judith Mohr**  
*Rechtsanwalts- und Notargehilfin*

**Peter Sieburg**  
*Vertriebsleiter Export*

## Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)

Lentzeallee 107  
14195 Berlin

Berlin, den 28.04.2011  
Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG

Der Vorstand

  
Lindholz

  
Werdermann

## Anlagen

Anlagenspiegel  
Verbindlichkeitspiegel

**Anlagenpiegel 2010** (Anlage 1)

|  | <b>Anschaffungs-/<br/>Herstellungskosten<br/>01.01.2010</b> | <b>Zugänge</b>    | <b>Abgänge</b>  | <b>Zuschreibungen</b> | <b>Anschaffungs-/<br/>Herstellungskosten<br/>31.12.2010</b> |
|--|---|-------------------|-----------------|-----------------------|---|
|  | <b>in €</b>   | <b>in €</b>       | <b>in €</b>     | <b>in €</b>           | <b>in €</b>   |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>         | 309.981,48  | 974,33            | 0,00            | 0,00                  | 310.955,81  |
| <b>Sachanlagen</b>                               |   |                   |                 |                       |   |
| Grundstücke mit Wohnbauten                       | 191.518.209,66  | 0,00              | 0,00            | 0,00                  | 191.518.209,66  |
| Grundstücke mit Geschäfts-<br>und anderen Bauten | 1.116.208,45  | 0,00              | 0,00            | 0,00                  | 1.116.208,45  |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung               | 874.493,89  | 47.453,70         | 6.874,60        | 0,00                  | 915.072,99  |
| Anlagen im Bau                                   | 0,00  | 69.532,95         | 0,00            | 75.371,68             | 144.904,63  |
|  | <b>193.508.912,00</b>                                       | <b>116.986,65</b> | <b>6.874,60</b> | <b>75.371,68</b>      | <b>193.694.395,73</b>                                       |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                  | <b>193.818.893,48</b>                                       | <b>117.960,98</b> | <b>6.874,60</b> | <b>75.371,68</b>      | <b>194.005.351,54</b>                                       |

**Verbindlichkeiten zum 31.12.2010** (Anlage 2)

| <b>Verbindlichkeitspiegel</b>                       | <b>insgesamt</b>                               | <b>davon mit einer Laufzeit von:</b>           |  |  | <b>gesichert</b>                               | <b>Art der<br/>Sicherung</b> |
|---|--|--|--|--|--|------------------------------|
|   |  | <b>unter 1 Jahr</b>                            | <b>1 - 5 Jahre</b>                             | <b>über 5 Jahre</b>                            |  |                              |
|   | <b>in €</b>                                    | <b>in €</b>                                    | <b>in €</b>                                    | <b>in €</b>                                    |  |                              |
| Verbindlichkeiten<br>gegenüber Kreditinstituten     | 54.064.655,44<br>(56.928.770,10)               | 3.332.898,31<br>(3.785.496,97)                 | 14.707.265,91<br>(14.048.341,61)               | 36.024.491,22<br>(39.094.931,52)               | 54.064.655,44<br>(56.928.770,10)               | BÜ/GPR/AV 1)                 |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 8.935.977,54<br>(8.810.685,24)                 | 8.935.977,54<br>(8.810.685,24)                 |  |  |  |                              |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 76.235,38<br>(75.298,43)                       | 76.235,38<br>(75.298,43)                       |  |  |  |                              |
| Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen | 1.357.683,38<br>(1.902.960,36)                 | 1.357.683,38<br>(1.686.415,28)                 | 0,00<br>(216.545,08)                           |  |  |                              |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 79.451,73<br>(84.042,25)                       | 79.451,73<br>(84.042,25)                       |  |  |  |                              |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>64.514.003,47</b><br><b>(67.801.756,38)</b> | <b>13.782.246,34</b><br><b>(14.441.938,17)</b> | <b>14.707.265,91</b><br><b>(14.264.886,69)</b> | <b>36.024.491,22</b><br><b>(39.094.931,52)</b> | <b>54.064.655,44</b><br><b>(56.928.770,10)</b> |                              |

Vorjahreszahlen in Klammern

<sup>1)</sup> BÜ = Globalbürgschaft

GPR = Grundpfandrecht

AV = Aval

| <b>kumulierte<br/>Abschreibungen<br/>01.01.2010</b> | <b>Abschreibungen<br/>des Geschäftsjahres</b> | <b>Abschreibungen<br/>auf Abgänge</b> | <b>kumulierte<br/>Abschreibungen<br/>31.12.2010</b> | <b>Buchwerte<br/>31.12.2010</b> | <b>Buchwerte<br/>31.12.2009</b> |
|---|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>in €</b>   | <b>in €</b>                                   | <b>in €</b>                           | <b>in €</b>   | <b>in €</b>                     | <b>in €</b>                     |
| 278.712,90  | 12.833,08                                     | 0,00                                  | 291.545,98  | 19.409,83                       | 31.268,58                       |
| 49.909.370,47                                       | 2.880.844,34                                  | 0,00                                  | 52.790.214,81                                       | 138.727.994,85                  | 141.608.839,19                  |
| 113.405,08  | 22.999,28                                     | 0,00                                  | 136.404,36  | 979.804,09                      | 1.002.803,37                    |
| 699.893,53  | 56.034,59                                     | 6.874,60                              | 749.053,52  | 166.019,47                      | 174.600,36                      |
| 0,00  | 0,00  | 0,00                                  | 0,00  | 144.904,63                      | 0,00                            |
| 50.722.669,08                                       | 2.959.878,21                                  | 6.874,60                              | 53.675.672,69                                       | 140.018.723,04                  | 142.786.242,92                  |
| <b>51.001.381,98</b>                                | <b>2.972.711,29</b>                           | <b>6.874,60</b>                       | <b>53.967.218,67</b>                                | <b>140.038.132,87</b>           | <b>142.817.511,50</b>           |

## **Mitgliedschaften der 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 Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin
- b) **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)**  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin
- c) **Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.**  
Peter-Müller-Straße 16  
40468 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 Immobilienwirtschaft 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



