

# Geschäftsbericht **2011**





## Inhaltsverzeichnis

<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>4</b>
Aufsichtsrat	4
Vorstand	4
Vertreter	4–5
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>6–7</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>8–19</b>
<b>Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG</b>	<b>20</b>
Bilanz zum 31.12.2011	20–21
Gewinn- und Verlustrechnung 2011	22
Anhang zum Jahresabschluss 2011	23–27
Anlagenspiegel 2011	28
Verbindlichkeiten zum 31.12.2011	28
Mitgliedschaften der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG	30

## Organe der Genossenschaft

### Aufsichtsrat

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

### Vorstand

Rainer Lindholz  
Jens Werdermann

### 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. **Rudi Althoff**  
*Geißenweide 16*
6. **Reinhold Tiedemann**  
*Geißenweide 18*
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 Dörich**  
*Kienbergstraße 49*
14. **Jürgen Weiß**  
*Kienbergstraße 53*
15. **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*

#### 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 2011 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 kann erfreut festgestellt werden, dass 96,3 % (Vorjahr 95,0 %) der Wohnungen vermietet sind.

In Vorbereitung der satzungsgemäßen Neuwahl der Vertreter im Jahr 2012 hat der Aufsichtsrat unter Beachtung der bestehenden Wahlordnung im Oktober den Wahlvorstand bestellt. Wir bedanken uns schon heute bei den Mitgliedern:

- Frau C. Barthel
- Frau J. Bönsch
- Herr J. Heinrich
- Herr R. Lindholz
- Frau G. Volkmann

Mit Erstellung dieses Berichtes ist die Briefwahl noch nicht beendet. Es ist aber als sehr erfreulich einzuschätzen, dass 85 Mitglieder ihre Bereitschaft erklärten, als Kandidaten zur Vertreterwahl zu fungieren. Nebst dem Wunsch auf hohe Wahlbeteiligung wünscht der Aufsichtsrat den neu gewählten Vertretern gutes Gelingen und allen Gremien eine wie bisher konstruktive und erfolgreiche Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft und damit zur Stärkung der Förderung der Mitglieder. Bei allen Vertretern, die in der ordentlichen Vertreterversammlung am 19. Juni 2012 ihre Amtsperiode beenden, bedanken wir uns ganz besonders für das erfolgreiche Wirken und das entgegengebrachte Vertrauen.

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 2011 sowie die Beratung der strategischen Grundsätze für die Finanz- und Erfolgsplanung der Jahre 2011 – 2018,
- die Durchführung eines Neujahrsempfangs für die Vertreter zur zeitnahen Darstellung der geplanten Maßnahmen im Jahr 2011 und Darlegung der ersten betriebswirtschaftlichen Ergebnisse aus dem Geschäftsjahr 2011
- die Berichterstattung über inhaltliche Fragen zu Wohnungsangeboten an Neumitglieder und zur Durchführung von strukturellen personellen Maßnahmen sowie über grundlegende Grundrissveränderungen im Bestand zur Verbesserung der Angebotsseite,

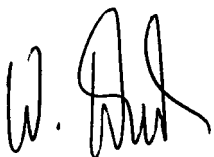
- die Erläuterungen zur Auftragsvergabe anhand der Vergabeordnung, die Kontrolle des Jahresabschlusses 2010 und die daraus resultierende Empfehlung an die Vertreterversammlung,
- die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterinformationsrunden am 06. und 07. Juni 2011 und der ordentlichen Vertreterversammlung am 28. Juni 2011,
- die Analyse und Dokumentation des aktuellen Risikomanagements unter Einbeziehung des Risikohandbuches der Genossenschaft,
- die Berichterstattung zur Betriebskostenabrechnung 2010

Satzungsgemäß fand am 28. Juni 2011 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 2011 geprüft und auf seiner Sitzung am 17.04.2012 angenommen. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Annahme. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 808.709,04 € mit dem Verlustvortrag in Höhe von 23.122.108,89 € zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von 22.313.399,85 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Turnusgemäß scheidet 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 2011 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 2011. 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.

Der Berliner Wohnungsmarkt, aber auch der bezirkliche, zeigt einen weiterhin steigenden positiven Trend auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum. Für bestimmte Wohnungsgrößen ergibt sich derzeit eine übergroße Nachfrage zu den bestehenden Angeboten. Allgemein ist die Nachfrage nach preiswertem und qualitativ hochwertigem Wohnraum auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sehr gut.

Der im Mai 2011 vorgestellte neue Mietspiegel bezifferte die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 5,21 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber dem vorhergehenden Mietspiegel (2009) entspricht das einer Steigerung von rund acht Prozent. Im genossenschaftlichen Verwaltungsbestand liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Monat bei 3,81 Euro und damit weit unter dem Berliner Durchschnitt. Auch bei der Neuvermietung werden mit monatlichen Nettokaltmieten von 4,00 bis 4,50 Euro unterdurchschnittliche Preise aufgerufen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der über viele Jahre hinweg niedrigen Neubauleistungen andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet werden.

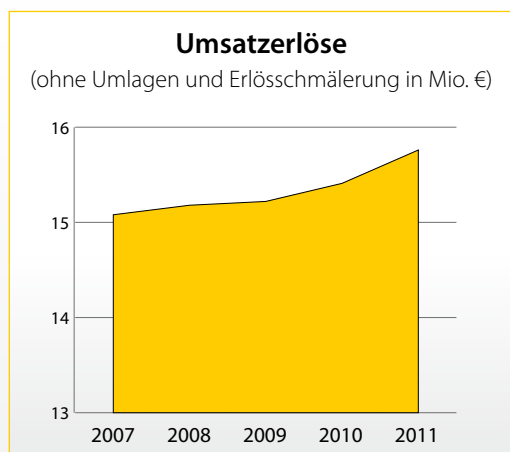
Insgesamt war das abgelaufene Geschäftsjahr von weiterhin erfolgreichem Vermietungserfolg geprägt. Die Vermietungsquote konnte im Jahr 2011 von 95,0 % auf 96,3 % gesteigert werden und insgesamt der Leerstand innerhalb von 3 Jahren um 45 % reduziert werden.

### 2. Allgemeine Angaben

Am 28.06.2011 wurde auf der ordentlichen Vertreterversammlung der Genossenschaft der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 festgestellt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.273.671,22 € und der daraus resultierende Bilanzverlust in Höhe von 23.122.108,89 € wurden auf neue Rechnung vorgetragen. Des Weiteren wurde die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat vollzogen. Turnusmäßig schieden die Mitglieder Herr Wilfried Nünthel und Frau Judith Mohr aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Im Rahmen der Wahl zum Aufsichtsrat wurden von den Vertretern, Herr Wilfried Nünthel und Frau Judith Mohr, 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 Berichterstellung sind im 2. Halbjahr 2012, d.h. nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vertreterversammlung am 19.06.2012, vorgesehen.

Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2010, die im November 2011 erfolgte, führte zu kei-





nen 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€ 691,1. Die gesamten Umsatzerlöse ohne Umlagen und Erlösschmälerungen sind um T€ 295,1 gestiegen. Diese Erhöhung wurde wesentlich durch Anhebungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungsabschlüssen realisiert. Um auch weiterhin den Gesamtbestand der Genossenschaft in Zukunft modernisieren und instandsetzen zu können, wurde 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 seitdem 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.

Die Erlösschmälerung, welche Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist, beträgt für das Geschäftsjahr T€ 1.333,0 (Vorjahr T€ 1.517,2). Das entspricht 8,5 % (Vorjahr 9,8 %) der Umsatzerlöse ohne Umlagen und Erlösschmälerung. Die Erlösschmälerung beinhaltet den verloren gegangenen Mietanteil durch Leerstand (T€ 769,5), die darauf entfallenden Betriebskosten (T€ 448,0) sowie einen geringeren Anteil Mietminderungen (T€ 115,5) bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Anhand dieser Verläufe wird sichtbar, welchen großen Vermietungserfolg wir im Geschäftsjahr zu verzeichnen hatten. Auch die folgenden leerstandsbezogenen Kennziffern zeigen einen sehr deutlichen positiven Verlauf. Zum Bilanzstichtag waren 3,71 % (Vorjahr 5,0 %) der Wohnungen als Leerstand ausgewiesen. Der Anteil des Leerstandes an der Wohnfläche beträgt dabei 4,0 % (Vorjahr 5,9 %).

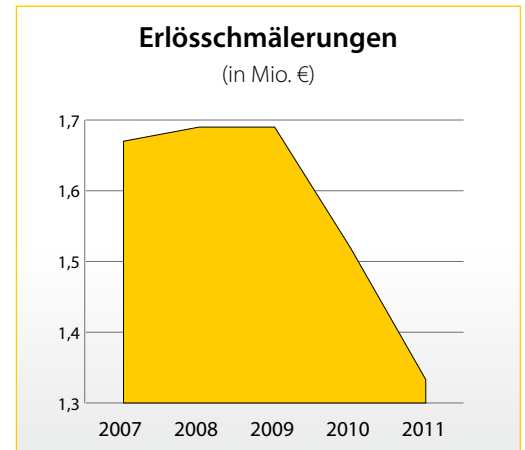
Die Entwicklung der Fluktuation ist weiterhin sehr positiv. Im Geschäftsjahr 2011 haben wir 296 Mieterauszüge bei 378 Mietereinzügen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 5,7 % (Vorjahr 5,4 %).

Die Entwicklung der Mitgliederzahl stellt sich wie folgt dar. Zum Bilanzstichtag gehören uns 6.456 (Vorjahr 6.416) Mitglieder mit 36.514 (Vorjahr 35.864) Geschäftsanteilen an, von denen per Jahresresultimo 234 (Vorjahr 206) mit 1.365 (Vorjahr 1.227) Geschäftsanteilen ausscheiden. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder 6.222 (Vorjahr 6.210) hat sich somit um 12 erhöht.

Insgesamt ist die Umsatzentwicklung 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 2011 konnten in unserer Genossenschaft im Rahmen der Werterhaltung finanzielle Mittel in Höhe von T€ 12.937,8 für Modernisierungs-, Instandsetzungs-



und Instandhaltungsmaßnahmen im eigenen Bestand eingesetzt werden, davon T€ 10.989,9 für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

- Energetische Sanierung WBS 70/5 im Bereich Murtzaner Ring 1-69 (Fassade/Loggien/Keller) in Höhe von T€ 7.733,4
- individuelle Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung und Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis in Höhe von T€ 1.416,8
- malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern und Erneuerung von Fußbodenbelägen in Höhe von T€ 169,3
- modernisierende Um- bzw. Nachrüstungen der Hausanschlussstationen in Höhe von T€ 128,3
- Grundreinigung von Lüftungsanlagen und Nachrüstung von Dachlüftern in Höhe von T€ 182,7
- Leistungen im Wohnumfeld u.a. Rekultivierungsmaßnahmen, Neugestaltung von Hauseingangsbereichen, Umgestaltung von Vorgärten in Höhe von T€ 509,4

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung betragen insgesamt T€ 1.947,9.

## 5. Finanzierungsmaßnahmen

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

Stand 31.12.2010	T€	54.064,7
Tilgung 2011	T€	3.328,5
Neukredit 2011	T€	7.083,3
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>T€</b>	<b>57.819,5</b>

Der ausgewiesene Neukreditanteil bezieht sich auf ein Darlehen aus dem KfW-Modernisierungsprogramm 141, welches die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden im Murtzaner Ring 1-69 im Jahr 2011 refinanzierte.

Der durchschnittlich vereinbarte Zinssatz beträgt bezogen auf alle Kredite aktuell 4,63 %.

Für das Jahr 2012 werden Darlehen in Höhe von 14.231,0 T€ aus dem KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm eingesetzt und ergänzend ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 1.805,0 T€.

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 und im Jahr 2011 durch ein Forwarddarlehen zinsgünstig abgesichert. 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	
	2011	2010
Vorstand	2	2
Prokuristen	1	1
Kaufmännische Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte: 0, Vorjahr: 1)	21	22
Technische Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte: 2, Vorjahr: 2)	6	6
Regiehandwerker	3	3
Hausmeister	24	23
Auszubildende	1	0
	<b>58</b>	<b>57</b>

Set dem 01.08.2011 bildet die Genossenschaft wieder aus. Dazu hat sie einen Vertrag über eine neue Ausbildung zur Immobilienkauffrau abgeschlossen. 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 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€ 11,0 (Vorjahr T€ 11,3) aufgewendet worden.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Den gezahlten Löhnen und Gehältern liegen die Tarifverträge in der Immobilienwirtschaft und deren Anlagen zugrunde.

## 7. Natur- und Umweltschutz

Ausgehend von den Beschlüssen des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde im Jahr 2011 begonnen, die noch nicht energetisch ertüchtigten Wohngebäude der 5- und 18-Geschosser einer Modernisierung zu unterziehen. Zielmaßstäbe sind die jeweils gültige Energieeinsparverordnung bzw. 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. Allein durch die Maßnahmen im Murtzaner Ring 1-69 werden im Bereich der Endenergie Einsparungen von durchschnittlich 38 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr erzielt. Dies entspricht einer Einsparung von 35,4 % des gesamten Endenergiebedarfs. Gleichzeitig können dadurch jährlich 213 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden. Ähnliche Werte werden auch bei den energetischen Maßnahmen im Jahr 2012 erzielt. Der CO<sub>2</sub> – Ausstoß wird somit um weitere 427 Tonnen pro Jahr reduziert. Damit wird einerseits den wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder auf Senkung der Betriebskosten und andererseits den

politischen Zielen nach dauerhaftem Klimaschutz Rechnung getragen.

Die Genossenschaft hat es sich bei den Gebäudesanierungen der letzten Jahre zur Aufgabe gemacht, neben den energieeffizienten und gestalterischen Aspekten auch dem Artenschutz an Gebäuden Rechnung zu tragen. Viele geschützte Tierarten, wie Mauersegler, Haussperlinge oder Fledermäuse nutzen die städtische Bausubstanz. Im Zuge von Planungen zur Gebäudesanierung und vor Beginn der Arbeiten, wird durch das Einbeziehen eines Ornithologen die Gefährdung von Lebensstätten geschützter Tierarten ermittelt und mit den Naturschutzbehörden des Senats abgeglichen. Mit Erstellung eines sogenannten Ersatzniststättenkonzeptes durch den Planer und Ornithologen, werden mit der Fassadensanierung Ersatznistkästen an den Fassaden montiert und in die Farbgestaltung der Gebäude einbezogen. Im letztjährigen Bauvorhaben wurden z. B. mit der Fassadensanierung 25 Mauerseglerkästen an den Giebeln der Gebäude angebracht. Bei den umfangreichen Sanierungsvorhaben im Jahr 2012 werden 26 Mauerseglerkästen und 8 Fledermauskästen als Ersatzniststätten in das Sanierungskonzept einbezogen.

Auch im Jahr 2011 wurden Vorgärten und Freiflächen 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. Hier ersetzen wir vor allem bestimmte Baumarten wie Pappeln oder Eschenahorn durch langlebigere, höherwertige Bäume.

## 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 ab 2013 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.

Nebst 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 und –sicherheit 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 2011		31. Dezember 2010	
	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	144.685,5	92,4	140.038,1	92,2
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	249,2	0,2	1.527,4	1,0
Liquide Mittel	11.641,5	7,4	10.253,7	6,8
	<b>11.890,7</b>	<b>7,6</b>	<b>11.781,1</b>	<b>7,8</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>156.576,2</b>	<b>100,0</b>	<b>151.819,2</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristiges Kapital</b>				
Eigenkapital	96.598,8	61,7	95.720,0	63,0
Fremdmittel	57.819,4	36,9	54.064,7	35,6
	<b>154.418,2</b>	<b>98,6</b>	<b>149.784,7</b>	<b>98,6</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>				
Rückstellungen	337,7	0,2	330,9	0,2
Verbindlichkeiten	1.820,3	1,2	1.703,6	1,2
	<b>2.158,0</b>	<b>1,4</b>	<b>2.034,5</b>	<b>1,4</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>156.576,2</b>	<b>100,0</b>	<b>151.819,2</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€ 8.878,6) abgesetzt worden.

Dadurch verringert sich in der Darstellung die Bilanzsumme von T€ 165.454,7 auf T€ 8.878,6 auf ein Bilanzvolumen von T€ 156.576,2 für die Betrachtung der Vermögenslage. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Bilanzvolumen somit um T€ 4.757,0 erhöht. Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2011 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 144.685,5) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 154.418,2) finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 61,7 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte gefallen. Das nominale Eigenkapital ist dagegen um T€ 878,8 gestiegen.

Das der Vermögenslage zu Grunde gelegte Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	2011	2010
	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.412,7	5.342,8
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	113.499,4	113.499,4
Verlustvortrag	- 23.122,1	- 25.395,8
Jahresüberschuss	808,7	2.273,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>96.598,8</b>	<b>95.720,0</b>

Die Zunahme des Eigenkapitals ist vor allem durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 geprägt.

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

Eigenkapital	2011	2010	2009	2008	2007
nominal in T€	96.598,8	95.720,0	93.397,2	93.214,6	91.809,9
Quote in %	61,7	63,0	61,0	61,6	60,0

## 10. Die Finanzlage

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

	2011		2010
	T€	T€	T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	808,7		2.273,7
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.133,2		2.972,7
Zuschreibungen zu Sachanlagen	-		-75,4
Zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-		- 305,8
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>3.941,9</b>	<b>3.941,9</b>	<b>4.865,2</b>
Veränderungen im Umlaufvermögen	1.278,2		33,9
Veränderungen kurzfristiger Passiva	123,5		- 1.376,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.343,6</b>		<b>3.522,9</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.328,5	<b>- 3.328,5</b>	- 3.190,8
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>613,4</b>	
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	69,9		49,2
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	7.083,3		895,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.824,7</b>		<b>- 2.246,2</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-7.781,6		- 118,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 7.781,6</b>		<b>- 118,0</b>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.387,8		1.158,7
<b>Stand Finanzmittel zum 31. Dezember</b>	<b>11.641,5</b>		<b>10.253,7</b>

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen; auch die Finanzplanung 2012 und die Folgejahre weisen eine ausreichende Liquidität aus.

Die bestehende langfristige Planung bis 2019 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	2011	2010	2009	2008	2007
T€	11.641,5	10.253,8	9.095,0	11.098,9	10.410,4

## 11. Die Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.819,7	98,5	23.128,6	93,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	500,8	2,1	1.452,2	5,8
Bestandsveränderungen	-132,2	-0,6	300,6	1,2
	24.188,3	100,0	24.881,4	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	8.438,1	34,9	8.711,9	35,0
Instandhaltungsaufwand	5.286,9	21,9	4.640,3	18,6
Personalaufwendungen	3.148,6	13,0	3.022,2	12,2
Abschreibungen	3.133,2	12,9	2.972,7	11,9
Zinsaufwand	2.591,8	10,7	2.609,0	10,5
Übrige Aufwendungen	1.029,9	4,3	888,8	3,6
	-23.628,5	97,7	- 22.844,9	91,8
Geschäftsergebnis	559,8	2,3	2.036,5	8,2
Zinsergebnis	248,9		237,2	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>808,7</b>		<b>2.273,7</b>	

Die Abnahme des Jahresüberschusses resultiert wesentlich aus dem Wegfall von Einmaleffekten insbesondere von Erlösen aus den Entschädigungsleistungen gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz. Für das Geschäftsjahr 2012 wird mit einem Verlust und für die Folgejahre werden laut langfristiger Planung Jahresüberschüsse erwartet.

Die Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2011 gliedern sich nach dem BAB (Betriebsabrechnungsbogen) wie folgt auf:

Hausbewirtschaftung/Instandhaltungskosten	T€ 16.155,2
davon Instandhaltung	T€ 3.047,0
Bautätigkeit/Modernisierung/Instandsetzung	T€ 5.838,3
Verwaltungskosten	T€ 1.414,7
Mitgliederwesen	T€ 186,1

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Ergebnis der innerbetrieblichen Verrechnung 270 € 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 Leerstandszahlen kein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet bzw. 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 aufrecht zu erhalten. 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 2012

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung für das Jahr 2012 wurde ebenfalls in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der Werterhaltungsplan verabschiedet. Insgesamt stehen für das Geschäftsjahr 2012 Mittel in Höhe von T€ 22.295,1 zur Verfügung.

Im Wesentlichen gliedert sich die Mittelverwendung wie folgt:

T€ 16.950,0	Energetische Sanierung WBS 70/5 und WHH 18 (Fassade/Loggien/Keller)
T€ 1.795,0	individuelle Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung sowie Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis
T€ 540,0	Fußbodenerneuerung und malermäßige Instandsetzung in Treppenhäusern
T€ 576,0	Instandsetzung und Optimierung der Heizungssysteme bzw. HAST
T€ 305,0	Sanitärleistungen (hauptsächlich Instandsetzungen im Kellerbereich)
T€ 1.735,0	Laufende Instandhaltung.

Schwerpunkt des Werterhaltungsplanes sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich Blumberger Damm 83-161, Bärensteinstraße 19-31, Pöhlbergstraße 2-34 und Allee der Kosmonauten 145. Die Wohngebäude des Typs WBS 70/5 und WHH 18 werden energetisch entsprechend der Energieeinsparverordnung ertüchtigt und streben den Energiestandard des KfW- Effizienzhaus 115 an. Dazu zählen die Dämmung der Fassaden mittels Wärmedämmverbundsystem sowie die Dämmung der Kellerdecken bei gleichzeitigem Abriss und Neustellung der Kellerboxen. Im Zuge dieser Maßnahmen werden die Loggien erneuert bzw. instand-

gesetzt 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 anderem 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 Strangsanierung ist bis auf die 6 Objekte der Wohnungsbauserie QP71 erfolgt. Neben 31 Gebäuden der Wohnungsbauserie 70/5 werden die Gebäude der Wohnungsbauserie 70/11 sowie QP71 zum Jahresende 2012 vollständig mit den Maßnahmen der Fassaden- und Loggiasanierung bzw. –erneuerung abgeschlossen.

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

Zielstellung der Genossenschaft 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. 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 über das Jahr 2012 hinausgehenden geschätzten Investitionskosten in Höhe von ca. 23 Mio. EURO werden überwiegend durch Darlehensaufnahmen refinanziert werden. 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 die vollständige Umsetzung der Ergebnisse aus dem im Jahr 2007 erstellten Beleihungskonzept schafften die Voraussetzungen für die notwendigen Freiräume in den Grundbüchern.

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

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter entspannen. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich sogar ein Nachfrageüberhang ab.

## 15. Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung am 19. Juni 2012 vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 808.709,04 € mit dem Verlustvortrag in Höhe von 23.122.108,89 € zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von 22.313.399,85 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 02.04.2012

Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG



Lindholz  
Vorstand



Werdermann  
Vorstand

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011

der Wohnungsgenossenschaft  
FRIEDENSHORT eG

Murtzener Ring 43  
12671 Berlin

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

**Bilanz der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT zum 31. Dezember 2011**

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.914,94	19.409,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	143.522.195,07		138.727.994,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	956.804,80		979.804,09
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.048,20		166.019,47
4. Anlagen im Bau	24.494,05	144.677.542,12	144.904,63
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>144.685.457,06</b>	<b>140.038.132,87</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		8.878.598,25	9.010.751,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	81.555,71		61.825,17
2. Sonstige Vermögensgegenstände	154.986,09	236.541,80	1.377.832,76
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.641.511,81	10.253.748,60
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.630,61	12.921,17
<b>Bilanzsumme</b>		<b>165.454.739,53</b>	<b>160.755.212,38</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	204.907,00		182.435,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.412.733,32		5.342.805,71
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 18.338,68 € (19.789,29 €)	5.890,00	5.623.530,32	7.750,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		113.499.428,51	113.499.428,51
<b>III. Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	23.122.108,89		25.395.780,11
Jahresüberschuss	808.709,04	22.313.399,85	2.273.671,22
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>96.809.558,98</b>	95.910.310,33
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen	337.650,22	337.650,22	330.898,58
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.832.127,71		54.064.655,44
2. Erhaltene Anzahlungen	9.318.691,01		8.935.977,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.537,00		76.235,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	980.309,22		1.357.683,38
5. Sonstige Verbindlichkeiten	83.865,39	68.307.530,33	79.451,73
davon aus Steuern: 38.256,26 € (36.215,55 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 22.779,19 € (23.037,93 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>165.454.739,53</b>	<b>160.755.212,38</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT für das Geschäftsjahr 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.819.687,21		23.128.636,91
b) aus Betreuungstätigkeit	52.649,11	23.872.336,32	51.690,20
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-132.153,56	300.614,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		448.224,03	1.400.434,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.740.109,88	12.341.228,18
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>11.448.296,91</b>	<b>12.540.148,55</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.536.901,22		2.444.064,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	611.685,07	3.148.586,29	578.165,25
davon für Altersversorgung 132.349,30 € (130.821,27 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.133.200,46	2.972.711,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		589.455,69	775.007,48
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		248.889,81	237.199,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.892.165,29	2.608.972,02
<b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.933.778,99</b>	<b>3.398.427,16</b>
12. Sonstige Steuern		1.125.069,95	1.124.755,94
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>808.709,04</b>	<b>2.273.671,22</b>
<b>14. Verlustvortrag</b>		<b>-23.122.108,89</b>	<b>-25.395.780,11</b>
<b>15. Bilanzverlust</b>		<b>-22.313.399,85</b>	<b>-23.122.108,89</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2011

### 1. Allgemeine Angaben

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), 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 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.

Bei den Wohngebäuden wurde in Fortführung des Sanierungsprogramms die Neustellung der Loggien sowie die komplette Fassadensanierung in den Objekten Murtzaner Ring 1-13, 17-29 und 39-69, die zu einer wesentlicher Verbesserung der Wohnsubstanz und zu einer höheren Grundfläche führten, in Höhe von 7.686.773,95 € aktiviert. Dies führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Umbuchung von der Position **Anlagen im Bau** auf die Position „Grundstücke und Wohnbauten“ in Höhe von 144.904,63 € bezieht sich auf einen an das Gebäude der Fichtelbergstraße 20 angebauten Außenaufzug, der in 2011 fertiggestellt wurde

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (€ 8.878.598,25€).

**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	81.555,71 € (61.825,17 €)	0,00 € (1.139,87 €)
sonstige Vermögensgegenstände	154.986,09 € (1.377.832,76 €)	0,00 € (5.136,67 €)
	<b>236.541,80 €</b> <b>(1.439.657,93 €)</b>	<b>0,00 €</b> <b>(6.276,54 €)</b>

*Vorjahreszahlen in Klammern*

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt in Höhe von T€ 121,5 für gezahlte Kapitalertragssteuern und Solidaritätszuschläge der Jahre 2010 und 2011 enthalten.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betreffen im Umfang von T€ 234,4 noch nicht vorliegende Rechnungen für die Abrechnung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten.

Die Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG beträgt unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 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	18.193.113,11 €
Neubau	2.954.078,67 €
Modernisierungsdarlehen	36.672.258,03 €
	<b>57.819.449,81 €</b>

**Erhaltene Anzahlungen** beinhalten die Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 3.671.874,30 € und Vorauszahlungen für Wasser und Entwässerung in Höhe von 1.690.444,79 € sowie Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten in Höhe von 3.822.140,04 €.

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.

### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurde das in 2011 gezahlte Damnum einschließlich der Kreditbearbeitungsgebühr in Höhe von 300.333,20 € ausgewiesen.

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

### 4. Sonstige Angaben

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

Wohneigentumsanlagen	1.024.941,45 €
Gewerbemieterkautionen	15.895,32 €
	<b>1.040.836,77 €</b>

<b>Mitgliederbewegung</b>	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Mitgliederbestand am 01.01.2011	6.210	34.637
<b>Zugänge 2011</b>		
Neuaufnahmen	290	1.857
Übertragungen	20	153
weitere Anteile	-	180
<b>Abgänge im laufenden Geschäftsjahr</b>		
Nachträgliche Todesmeldungen	38	160
Übertragungen	26	153
<b>Abgänge zum 31.12.2011</b>		
durch Tod	32	176
durch Kündigung	198	1.127
durch Ausschluss	4	24
Kündigung einzelner Anteile	-	38
<b>Mitgliederbestand am 31.12.2011</b>	<b>6.222</b>	<b>35.149</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 69.927,61 auf € 5.412.733,32 erhöht; der Rückstand auf Einzahlungen beläuft sich auf 35.361,68 €, davon sind auf Grund von Ratenvereinbarungen gemäß § 17 (3) der Satzung insgesamt 18.338,68 € 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:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Angestellte	28	30
Hauswarte / Hausmeister	23	23
Regiehandwerker	3	3
	<b>54</b>	<b>56</b>

Von den im Jahresdurchschnitt hauptamtlich Beschäftigten waren drei Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.

#### **Mitglieder des Vorstandes**

Rainer Lindholz  
Jens Werdermann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Wolfgang Schulz** Aufsichtsratsvorsitzender  
*Bankangestellter*

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

**Wilfried Nünthel**  
*Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung*

**Dr. Andreas Forner**  
*Geschäftsführer*

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

**Peter Sieburg**  
*Vertriebsleiter Export*

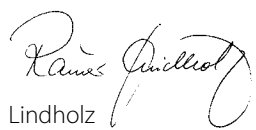
### Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Lentzeallee 107  
14195 Berlin

Berlin, den 02.04.2012  
Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT eG

Der Vorstand

  
Lindholz

  
Werdermann

### Anlagen

Anlagenspiegel  
Verbindlichkeitenspiegel

**Anlagenpiegel 2011** (Anlage 1)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2011
	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	310.955,81	1.568,42	1.521,29	0,00	311.002,94
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	191.518.209,66	7.686.773,95	0,00	144.904,63	199.349.888,24
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.116.208,45	0,00	0,00	0,00	1.116.208,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	915.072,99	68.807,73	35.292,02	0,00	948.588,70
Anlagen im Bau	144.904,63	24.494,05	0,00	-144.904,63	24.494,05
	193.694.395,73	7.780.075,73	35.292,02	0,00	201.439.179,44
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>194.005.351,54</b>	<b>7.781.644,15</b>	<b>36.813,31</b>	<b>0,00</b>	<b>201.750.182,38</b>

**Verbindlichkeiten zum 31.12.2011** (Anlage 2)

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt	davon mit einer Laufzeit von:			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
	in €	in €	in €	in €	in €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.832.127,71 (54.064.655,44)	3.626.090,72 (3.332.898,31)	15.846.832,24 (14.707.265,91)	38.359.204,75 (36.024.491,22)	57.832.127,71 (54.064.655,44)	BÜ/GPR/AV 1)
Erhaltene Anzahlungen	9.318.691,01 (8.935.977,54)	9.318.691,01 (8.935.977,54)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.537,00 (76.235,38)	92.537,00 (76.235,38)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	980.309,22 (1.357.683,38)	980.309,22 (1.357.683,38)				
Sonstige Verbindlichkeiten	83.865,39 (79.451,73)	83.865,39 (79.451,73)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>68.307.530,33</b> <b>(64.514.003,47)</b>	<b>14.101.493,34</b> <b>(13.782.246,34)</b>	<b>15.846.832,24</b> <b>(14.707.265,91)</b>	<b>38.359.204,75</b> <b>(36.024.491,22)</b>	<b>57.832.127,71</b> <b>(54.064.655,44)</b>	

Vorjahreszahlen in Klammern

<sup>1)</sup> BÜ = Globalbürgschaft

GPR = Grundpfandrecht

AV = Aval

<b>kumulierte Abschreibungen 01.01.2011</b>	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b>	<b>Abschreibungen auf Abgänge</b>	<b>kumulierte Abschreibungen 31.12.2011</b>	<b>Buchwerte 31.12.2011</b>	<b>Buchwerte 31.12.2010</b>
<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>	<b>in €</b>
291.545,98	13.063,31	1.521,29	303.088,00	7.914,94	19.409,83
52.790.214,81	3.037.478,36	0,00	55.827.693,17	143.522.195,07	138.727.994,85
136.404,36	22.999,29	0,00	159.403,65	956.804,80	979.804,09
749.053,52	59.659,50	34.172,52	774.540,50	174.048,20	166.019,47
0,00	0,00	0,00	0,00	24.494,05	144.904,63
53.675.672,69	3.120.137,15	34.172,52	56.761.637,32	144.677.542,12	140.018.723,04
<b>53.967.218,67</b>	<b>3.133.200,46</b>	<b>35.693,81</b>	<b>57.064.725,32</b>	<b>144.685.457,06</b>	<b>140.038.132,87</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



