

GESCHÄFTSBERICHT 2009



Wohnungs-
genossenschaft
FRIEDENSHORT

Inhaltsverzeichnis

4 Organe der Genossenschaft

4 Aufsichtsrat

4 Vorstand

4 Vertreter

6 Bericht des Aufsichtsrates

8 Lagebericht

21 Jahresabschluss der Wohnungs- genossenschaft FRIEDENSHORT

22 Bilanz zum 31.12.2009

24 Gewinn- und Verlustrechnung 2009

25 Anhang zum Jahresabschluss 2009

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Wolfgang Schulz

Dr. Andreas Forner

Judith Mohr

Peter Müller

Wilfried Nünthel

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. Jürgen Schwarz
Blumberger Damm 25

6. Heiko Ernst
Blumberger Damm 41

7. Rudi Althoff
Geißenweide 16

8. Reinhold Tiedemann
Geißenweide 18

9. Hans-Joachim Hoffmann
Geißenweide 26

10. Hartmut Schrade
Kienbergstraße 4

11. Michael von Rostowsky
Kienbergstraße 28

12. Jürgen Krämer
Kienbergstraße 30

13. Gisela Boldt
Kienbergstraße 35

14. Günter Kläring
Kienbergstraße 47

15. Karl Dörricht
Kienbergstraße 49

16. Jürgen Weiß
Kienbergstraße 53

17. 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

Wahlbezirk 5**Wohnanlagen „Springfuhl“
und „Hornetweg“****Sonstige, unversorgte Mitglieder**

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

1. Dieter Apel
Murtzaner Ring 45
2. Margot Werdermann
Murtzaner Ring 45
3. Irmtraud Kroker
Murtzaner Ring 49
4. Renate Filzhuth
Murtzaner Ring 55
5. Jürgen Storll
Murtzaner Ring 67
6. Christiane Schneider
Murtzaner Ring 69
7. Simone Wittwer
Murtzaner Ring 69
8. Dietmar Korth
Langhoffstraße 2
9. Eginhard Kegel
Langhoffstraße 6
10. Petra Klose
Langhoffstraße 16
11. Matthias Lorenz
Langhoffstraße 20
12. Jürgen Heinrich
Poelchaustraße 12
13. Götz Haase
Allee der Kosmonauten 145
14. Gerda Kaspar
Allee der Kosmonauten 145

15. Sybilla Telschow
Allee der Kosmonauten 145
16. Christiane Schumann
Bellenstraße 69
68163 Mannheim

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2009 satzungsgemäß den Vorstand in seiner Geschäftsführung unterstützt, kontrolliert und beraten.

Die anstehenden Aufgaben und deren Abarbeitung wurden in 10 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 94,0 % (Vorjahr 93,2 %) der Wohnungen vermietet sind.

Schwerpunktmäßig ließ sich der Aufsichtsrat über die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Fichtelbergstraße 20–30 und Pekrunstraße 50–58 informieren. Im Rahmen einer Objektbegehung wurden die Ausführung, die Maßnahme der Energieeinsparung und die Gestaltung der Fassaden als hervorragende Aufwertung des Bestandes der Genossenschaft gewürdigt. Zudem sieht der Aufsichtsrat die Eingangslösung der Fichtelbergstraße 20/22 mit dem integrierten Außenlift als zukunftsweisenden Schritt, die Anzahl von Wohnungen mit schwellenlosen Zutritten zu erhöhen.

Der Aufsichtsrat folgte dem Wunsch des Vorstandsmitgliedes Herrn Hirschfeld auf vorzeitigem Widerruf der Bestellung zum 30.06.2009. Gleichzeitig wurde die Bestellung von Herrn Jens Werdermann zum 01.07.2009 vorgenommen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Hirschfeld für die langjährigen Dienste und seinem ständigen sehr erfolgreichen Wirken zum Wohle der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat große Zuversicht und Vertrauen in dem zukünftigen Handeln des bisher langjährigen Prokuristen und wünscht Herrn Jens Werdermann für die verantwortungsvolle Tätigkeit gutes Gelingen.

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 2009, die Beratung der strategischen Grundsätze für die Finanz- und Erfolgsplanung der Jahre 2009–2016,
- 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 08. und 09. Juni 2009 und der ordentlichen Vertreterversammlung sowie
- die Berichterstattung zur Betriebskostenabrechnung 2008.

Satzungsgemäß fand am 30. Juni 2009 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 2009 geprüft und auf seiner Sitzung am 30.04.2010 angenommen. Er empfiehlt der Vertreterversammlung ebenfalls die Annahme. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, zu beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von € 141.004,02 mit dem Verlustvortrag in Höhe von € 25.536.784,13 zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von € 25.395.780,11 auf neue Rechnung vorzutragen.

Turnusgemäß scheidet die Mitglieder Herr Wolfgang Schulz und Herr Peter Müller aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Wolfgang Schulz und Herr Peter Müller 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 2009 geleistete Arbeit und Unterstützung ausdrücklich seinen Dank aussprechen.

Wolfgang Schulz
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Lagebericht

1. Allgemeine und regionale Entwicklung

Der Lagebericht des Vorstandes bezieht sich auf den Zeitraum des Geschäftsjahres 2009. Er stellt die Entwicklung der Genossenschaft für diesen Zeitraum dar und beinhaltet Prognosen und Ziele für folgende Geschäftsjahre. Schwerpunkte bilden die Vermögens- und Finanzlage sowie die durchgeführten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war von anhaltenden schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Insbesondere die weltweite rezessive Entwicklung ließen mittelfristig auch Auswirkungen in der Wohnungswirtschaft erwarten. Derzeit profitiert die Genossenschaft jedoch unverändert von günstigen Zinssätzen. Schwierigkeiten bei der Kreditaufnahme sind für uns derzeit nicht erkennbar. Gleichwohl beobachten wir die Märkte mit erhöhter Aufmerksamkeit. Der Bezirk Marzahn/Hellersdorf ist weiterhin von einem Überangebot an Wohnungen geprägt. Der Wettbewerb fordert qualitativ hohe Ausstattungen auf sehr geringem Preisniveau. Diesen Herausforderungen hat sich die Genossenschaft insbesondere im letzten Jahr sehr erfolgreich gestellt. Die Vermietungsquote konnte im Jahr 2009 von 93,2% auf 94,0% gesteigert werden. Mittel- und langfristig wird auch die demographische Entwicklung starken Einfluss auf die vorhandene Wohnsubstanz nehmen. Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum wird sich verstärken. Die Veränderung von bestehenden Grundrissen und Ausstattungen nimmt daher eine bestimmende Rolle in der Marktfähigkeit von Wohnungsanbietern ein.

2. Allgemeine Angaben

Am 30.06.2009 wurde auf der ordentlichen Vertreterversammlung der Genossenschaft der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 festgestellt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.425.095,25 und der daraus resultierende Bilanzverlust in Höhe von 25.536.784,13 € wurden auf neue Rechnung vorgetragen. Des Weiteren wurde die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat vollzogen. Turnusmäßig schieden die Mitglieder Herr Dr. Andreas Forner und Herr Peter Sieburg aus dem Aufsichtsratsgremium aus. Im Rahmen der Wahl zum Aufsichtsrat wurden von den Vertretern Herr Dr. Andreas Forner und Herr Peter Sieburg in den Aufsichtsrat für eine 3-jährige Wahlperiode wiedergewählt.

Die Vorprüfung des Jahresabschlusses erfolgte durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. im April. Die jährliche Prüfung und die Berichtserstellung sind im 2. Halbjahr 2010, d.h. nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vertreterversammlung am 29.06.2010, vorgesehen.

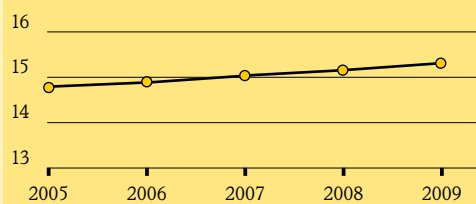
Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2008, die im November 2009 erfolgte, führte zu keinen Beanstandungen und hat uns eine ordnungsmäßige Geschäftsführung bestätigt.

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€ 36,9. Die gesamten Umsatzerlöse ohne Umlagen

und Erlösschmälerungen sind um T€ 97,2 gestiegen. Diese Erhöhung wurde wesentlich durch Anhebungen nach Modernisierungen und bei Neuvermietungsabschlüssen realisiert.

Umsatzerlöse (ohne Umlagen und Erlösschmälerung in Mio. €)



Die Erlösschmälerung, welche Bestandteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist, beträgt für das Geschäftsjahr T€ 1.687,1 (Vorjahr T€ 1.685,3). Das entspricht 7,0 % (Vorjahr 7,0 %) der Umsatzerlöse ohne Erlösschmälerung. Die Erlösschmälerung beinhaltet den verloren gegangenen Mietanteil durch Leerstand (T€ 1.086,4), die darauf entfallenden Betriebskosten (T€ 513,7) sowie einen geringeren Anteil Mietminderungen (T€ 87,0) bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Erlösschmälerungen (in Mio. €)



Zum Bilanzstichtag waren 6,0 % (Vorjahr 6,8 %) der Wohnungen als Leerstand ausgewiesen. Der Anteil des Leerstandes an der Wohnfläche beträgt dabei 6,9 % (Vorjahr 8,0 %). Insbesondere im abgelaufenen Geschäftsjahr kann die Vermietung von Wohnungen mit Flächen ab 90 m² als sehr erfolg-

reich bewertet werden. Die Nachfrage nach kleinerem Wohnraum hält aber unvermindert an.

Die Entwicklung der Fluktuation ist ebenfalls sehr positiv. Im Geschäftsjahr 2009 haben wir 333 Mieterauszüge bei 368 Mietereinzügen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 6,4 % (Vorjahr 5,7 %).

Die Entwicklung der Mitgliederzahl stellt sich wie folgt dar. Zum Bilanzstichtag gehören uns 6.444 (Vorjahr 6.466) Mitglieder mit 35.724 (Vorjahr 35.476) Geschäftsanteilen an, von denen per Jahresresultimo 246 (Vorjahr 264) mit 1.428 (Vorjahr 1.517) Geschäftsanteilen ausscheiden. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder 6.198 (Vorjahr 6.202) hat sich lediglich um 4 reduziert.

Insgesamt ist die Einschätzung trotz der Leerstandszahlen als positiv und für die Genossenschaft als erfreulich zu bezeichnen. Der stabile Stand der Fluktuation ist ein Indiz für die Bindung und Zufriedenheit der Mitglieder.

4. Laufende Investitionen

Im Jahre 2009 konnten in unserer Genossenschaft im Rahmen der Werterhaltung finanzielle Mittel in Höhe von T€ 12.293,6 für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden, davon T€ 10.317,4 für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

- Hauptschwerpunkt war die komplexe energetische Ertüchtigung der Gebäude Fichtelbergstraße 20–30 und Pekrunstraße 50–58. Mit einem Gesamtbudget in Höhe von T€ 6.516,4 wurden die Fassaden und die Kellerdecken gedämmt, die Loggien durch

Abriss und Neustellung ersetzt, die Keller-verschläge komplett erneuert und für die Zwei-Zimmer-Wohnungen in der Fichtelbergstraße 20 und Pekrunstraße 58 wurden erstmalig eine Loggia gestellt. Im Zuge der Rekultivierung der Grünflächen im Frühjahr 2010 wird zeitgleich ein Aussenlift an der Fichtelbergstraße 20 in Betrieb genommen, der einen barrierefreien Zugang für die Wohnungen gewähren soll.

- Für die individuelle Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung und für Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis wurden insgesamt T€ 3.051,4 eingesetzt. Damit wurde verstärkt auf die veränderten Bedürfnisse der Mitglieder und der Neumitglieder reagiert.
- Weitere Schwerpunkte waren die Dämmung von Giebeln der Wohnungsbauserie 70/5 (T€ 105,3), die Erneuerung von Dachventilatoren und die Reinigung von Lüftungssträngen gemäß Beauftragung durch den Schornsteinfeger (T€ 154,8), die malermäßige Instandsetzung und Erneuerung von Fußböden in Treppenhäusern (T€ 161,1), die Erneuerung von Treppenhausfenster (T€ 67,5), die Umrüstung von Hausanschlussstationen (T€ 81,8) sowie diverse Sanitärerneuerungen im Kellerbereich (T€ 137,5).

Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung in Höhe von T€ 1.976,2 gliedern sich nach Gewerken wie folgt:

• Aufzugsanlagen	T€ 194,6
• Sanitäranlagen	T€ 348,6
• Elektroanlagen	T€ 115,5
• Heizungs- und Lüftungsanlagen	T€ 200,9
• Tischlerarbeiten	T€ 231,4
• Fugenabdichtungen	T€ 87,8

• Maurerarbeiten	T€ 65,1
• Schlosserarbeiten	T€ 48,9
• Maler- und Fußbodenleger	T€ 182,0
• Dach und Blitzschutzanlagen	T€ 35,8
• Außenanlagen	T€ 109,7
• Versicherungsschäden	T€ 74,0
• Sonstige Instandhaltung	T€ 281,9

5. Finanzierungsmaßnahmen

Im Ergebnis des im Geschäftsjahr 2007 erstellten Beleihungskonzeptes wurden im Jahr 2009 sechs Darlehen in Höhe der Restwerten von insgesamt T€ 9.517,2 zinsgünstig umgeschuldet.

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

Stand 31. 12. 2008	T€ 55.211,1
Tilgung 2009	T€ 3.455,7
Neukredit 2009	T€ 4.604,6
Stand 31. 12. 2009	T€ 56.360,0

Der durchschnittlich vereinbarte Zinssatz beträgt aktuell 4,89 %. 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.

Für die Mai 2009 begonnenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Fichtelbergstraße 20 – 30 und Pekrunstraße 50 – 58 wurden insgesamt T€ 5.500,0 neue Darlehen aufgenommen. Davon entfallen T€ 3.770,0 auf Mittel der Kreditanstalt für Wie-

deraufbau aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Von den T€ 3.770,0 kamen T€ 2.874,6 in 2009 zur Auszahlung. Die restlichen T€ 895,4 sind im Januar 2010 zur Auszahlung gekommen. Auf Grund der Förderbedingungen und des nachgewiesenen Erreichens des Energieneubauniveaus wurde im März 2010 der Antrag auf einen Tilgungszuschuss gestellt. Dieser wird nach Bestätigung erfolgswirksam im Geschäftsjahr 2010 vereinnahmt.

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	
	2009	2008
Vorstand	2	2
Prokuristen	1	1
Kaufmännische Angestellte	22	22
Technische Angestellte (davon Teilzeitbeschäftigte: 2, Vorjahr: 2)	6	6
Regiehandwerker	3	3
Hausmeister	23	23
Auszubildende	1	1
	58	58

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€ 11,5 (Vorjahr T€ 11,1) aufgewendet worden.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Den gezahlten Löhnen und Gehältern liegen der Vergütungstarifvertrag und der Manteltarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft zugrunde.

7. Natur- und Umweltschutz

Ausgehend von den intensiven Betrachtungen und Maßnahmen zur Optimierung der energetischen Gebäudebilanz und insbesondere am Heizsystem wurden und werden weiterhin technische und wirtschaftlich sinnvolle Investitionen fortgeführt. Ergebnis dieser Betrachtungen waren unter anderem die Entscheidung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvariante in den Wohnhäusern Fichtelbergstraße 20–30 und Fichtelbergstraße 50–58. Diese Gebäude wurden im Jahr 2009 durch eine nachträgliche Dämmung der Fassade und der Kellerdecke auf das energetische Neubauniveau nach der Energieeinsparverordnung aus dem Jahr 2007 gebracht. Auch die bereits durchgeführten und weiter fortzuführenden partiellen Dämmung der Giebelfassaden an den Gebäuden der Wohnungsbauserie 70/5 führen zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie. Damit wird einerseits den wirtschaftlichen Interessen der Mitglieder auf Senkung der Betriebskosten und andererseits den politischen Zielen nach dauerhaftem Klimaschutz Rechnung getragen.

Im Rahmen der geplanten Veränderungen des Wohnumfeldes wurden im Jahr 2009 weitere 22 Vorgärten umgestaltet.

Das vorhandene Baumkataster, welches eine Gesamtbewertung des Baumbestandes ermöglicht, diene als Entscheidungsgrundlage für standortgerechte Neupflanzungen. Die Erneuerung von Gehölz- und Baumbeständen wird auch in den nächsten Jahren die gebäudenahen Bereiche prägen.

8. Risikomanagement

Die Genossenschaft verfügt über ein kurze und langfristige Finanz- und Erfolgsplanung, welche jährlich oder bei Veränderung der Prämissen angepasst wird. Bei angenommener Stagnation der Erlösschmälerung und sehr geringen Erhöhungen der Umsatzerlöse durch Erhebung von Modernisierungszuschlägen und Neuvertragsmieten im ausgewählten Bestand weist die Planung eine Kontinuität der Liquidität aus. Die Erfolgsplanung zeigt für die Jahre bis 2017 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 Organi-

sation 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 insbesondere durch sachbezogene Flowcharts in ihrem Ablauf dokumentiert.

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

9. Die Vermögenslage

Vermögens- und Finanzlage

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

	31. Dezember			
	2009		2008	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	142.817,5	93,3	139.420,6	92,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.114,2	0,7	870,0	0,6
Liquide Mittel	9.095,0	6,0	11.098,9	7,3
Rechnungsabgrenzungsposten	23,6	–	12,0	–
	10.232,8	6,7	11.980,9	7,9
Bilanzvolumen	153.050,3	100,0	151.401,5	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	93.397,3	61,0	93.214,7	61,6
Fremdkapital	56.360,1	36,9	55.211,1	36,5
	149.757,4	97,9	148.425,8	98,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	343,8	0,2	326,8	0,2
Verbindlichkeiten	2.949,1	1,9	2.612,9	1,7
	3.292,9	2,1	2.975,7	1,9
Bilanzvolumen	153.050,3	100,0	151.401,5	100,0

In der Darstellung der Vermögenslage sind im mittel- und kurzfristigen Bereich die Verleistungen der Genossenschaft für Heiz-, Warmwasser- sowie anfallende Betriebskosten (T€ 8.710,1) von den entsprechenden erhaltenen Vorauszahlungen der Mieter (T€ 8.810,7) abgesetzt worden. Dadurch verringert sich die Bilanzsumme von T€ 161.760,4 um T€ 8.710,1 auf ein Bi-

lanzvolumen von T€ 153.050,3 für die Betrachtung der Vermögenslage. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Bilanzvolumen somit um T€ 1.648,8 erhöht.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2009 hinsichtlich der Frisrtigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (T€ 142.817,5) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (T€ 149.757,4) finanziert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 61,0 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte gesunken.

Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	2009 T€	2008 T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.293,6	5.252,0
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	113.499,4	113.499,4
Verlustvortrag	-25.536,8	-26.961,9
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	141,0	1.425,1
Eigenkapital	93.397,2	93.214,6

Die Zunahme des Eigenkapitals ist vor allem durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2009 geprägt.

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

Eigenkapital	2009	2008	2007	2006	2005
nominal in T€	93.397,2	93.214,6	91.809,9	91.894,8	91.484,6
Quote in %	61,0	61,6	60,0	58,6	58,2

10. Die Finanzlage

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

	2009		2008
	T€	T€	T€
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	141,0		1.425,1
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	2.967,6		2.861,4
Zahlungsunwirksame Erträge	-304,5		-1.576,8
Tilgungspotenzial	2.804,1	2.804,1	2.709,7
Veränderungen im Umlaufvermögen	154,4		-34,1
kurzfristiger Passiva	211,6		1.451,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.170,1		4.127,3
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.455,7	-3.455,7	-3.346,1
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		-651,6	
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	41,6		-20,3
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	4.604,6		0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.190,5		-3.366,4
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-6.364,5		-72,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.364,5		-72,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.003,9		688,5
Stand Finanzmittel zum 31. Dezember	9.095,0		11.098,9

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 2017 sieht einen dauerhaften Liquiditätsstand in Höhe von T€ 10.000,0 vor.

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

	2009	2008	2007	2006	2005
liquide Mittel in T€	9.095,0	11.098,9	10.410,4	10.586,7	9.892,5

11. Die Ertragslage

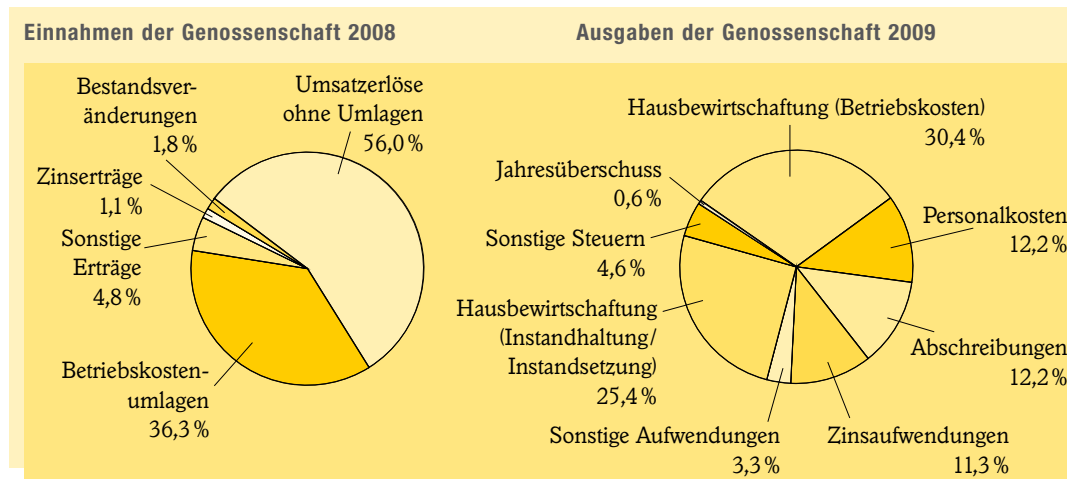
Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2009		2008	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.346,5	93,2	22.309,6	90,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	1.220,1	5,1	2.113,7	8,6
Bestandsveränderungen	419,7	1,7	156,5	0,6
	23.986,3	100,0	24.579,8	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	8.500,2	35,4	8.400,6	34,2
Instandhaltungsaufwand	6.151,5	25,6	5.925,2	24,1
Personalaufwendungen	2.963,6	12,4	2.823,6	11,5
Abschreibungen	2.967,6	12,3	2.861,4	11,7
Zinsaufwand	2.726,2	11,4	2.813,5	11,4
Übrige Aufwendungen	807,9	3,4	767,8	3,1
	-24.117,0	96,0	-23.592,1	96,0
Geschäftsergebnis	-130,7	-0,5	987,7	4,0
Zinsergebnis	271,7		437,4	
Jahresergebnis	141,0		1.425,1	

Der Rückgang des Jahresüberschusses resultiert wesentlich aus den Einmaleffekten durch Rückstellungsauflösung im Vorjahr. Für das

Geschäftsjahr 2010 und die Folgejahre werden planmäßig Jahresüberschüsse erwartet.

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



Die Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2009 gliedern sich nach dem BAB (Betriebsabrechnungsbogen) wie folgt auf:

Hausbewirtschaftung/ Instandhaltungskosten	T€ 15.179,9
davon Instandhaltung	T€ 2.525,9
Bautätigkeit/Modernisierung/ Instandsetzung	T€ 7.190,6
Verwaltungskosten	T€ 1.381,4
Mitgliederwesen	T€ 124,9

Der Verwaltungskostensatz beträgt im Ergebnis der innerbetrieblichen Verrechnung 264 € je Wohneinheit.

12. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft beschränkt sich auch in absehbarer Zukunft auf die Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Auf Grund der dargestellten Marktsituation wird bei Fortführung des Angebots von preiswertem und individuell angepasstem Wohnraum kein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet bzw. sind keine 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 Vorschreiten der Modernisierung/Instandsetzung der Wohngebäude sind wir der Auffassung, auch kurzfristig Potenziale zu erschließen, um einen Abbau der Leerstandszahlen zu erwirken. Insbesondere die Mitgliederzufriedenheit und die damit verbundene Mitgliederwerbung führen dauerhaft zu einem beachtlichen Anteil an Neumitgliederzuwachs. Deshalb gehen wir langfristig von einer Beruhigung des Marktes aus.

Risiken im Finanzierungsbereich begegnet die Genossenschaft durch ihre vorsichtige Planung hinsichtlich der Zinsentwicklung und einer laufenden Beobachtung des Marktes um Zinsvorteile bei Umschuldungen optimal zu nutzen.

13. Investitionen im Geschäftsjahr 2010

Auf Grundlage der bestätigten Finanz- und Erfolgsplanung für das Jahr 2010 wurde ebenfalls in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der Werterhaltungsplan verabschiedet. Insgesamt stehen für das Geschäftsjahr 2010 Mittel in Höhe von T€ 4.357,3 zur Verfügung.

Im Wesentlichen gliedert sich die Mittelverwendung wie folgt:

T€ 1.357,5	individuelle Anpassung von Wohnungsgrundrissen im Zuge der Neuvermietung sowie Umgestaltungen und Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis
T€ 160,0	Sanitärleistungen (hauptsächlich Instandsetzungen im Kellerbereich)
T€ 155,9	Umbaumaßnahmen im Eingangsbereich nach Liftanbau
T€ 145,0	Fußbodenerneuerung in Treppenhäuser
T€ 132,0	Instandsetzung und Optimierung der Heizungssystem bzw. HAST
T€ 117,0	Reinigung der Abluftsysteme
T€ 90,0	Dämmung der Giebfassaden der Wohnungsbauserie 70/5
T€ 1.535,0	Laufende Instandhaltung

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

mäßige Instandsetzung der Treppenhäuser sind komplett in allen Wohngebäuden abgeschlossen. Die komplexe Strangsanierung ist bis auf die 6 Objekte der Wohnungsbauserie QP71 erfolgt. Neben 7 Gebäuden der Wohnungsbauserie 70/5 wurden die Gebäude der Wohnungsbauserie 70/11 sowie QP71 zum Jahresende 2010 vollständig mit den Maßnahmen der Fassaden- und Loggiasanierung bzw. -erneuerung abgeschlossen.

14. Voraussichtliche Entwicklung

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

In der langfristigen Planung sind nebst der stetigen Liquiditätsreserve nur geringfügige im Wesentlichen modernisierungsabhängige Mietsteigerungen bei Annahme von stagnierenden Leerstandsausfällen verankert. Die zukünftigen Miethöhen stehen dabei in Abhängigkeit von wirtschaftlich notwendigen Investitionen, der Aufrechterhaltung der Marktfähigkeit und der Zielstellung, den Mit-

gliedern qualitativ hochwertiges und preiswertes Wohnen zu ermöglichen.

Damit soll garantiert werden, dass die Genossenschaft dauerhaft auf die Veränderungen des Wohnungsmarktes flexibel und zukunftsorientiert reagieren kann. Insbesondere die Marktlage in der Bezirksregion stellt hohe Anforderungen, auf die die Genossenschaft in der Vergangenheit erfolgreich reagiert hat und auch für die Zukunft gut aufgestellt ist.

15. Ergebnisverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung am 29. Juni 2010 vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 141.004,02 € mit dem Verlustvortrag in Höhe von 25.536.784,13 € zu verrechnen und den Bilanzverlust in Höhe von 25.395.780,11 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 31.03.2010

Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG

Lindholz
Vorstand

Werdermann
Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

der Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG

Murtzaner Ring 43
12681 Berlin

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT zum 31. 12. 2009

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		31.268,58	2.147,31
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	141.608.839,19		138.184.477,72
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.002.803,37		1.025.802,66
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.600,36		208.199,13
4. Geleistete Anzahlungen	0,10	142.786.242,92	0,00
Anlagevermögen insgesamt		142.817.511,50	139.420.626,82
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		8.710.136,87	8.290.451,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.572,22		92.404,81
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.055.585,59	1.114.157,81	777.546,78
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.095.011,04	11.098.882,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		23.548,68	12.011,66
Bilanzsumme		161.760.365,90	159.691.923,84

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	215.409,89		229.245,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.293.610,57		5.252.048,83
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.115,00	5.514.135,46	4.495,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.528,66 € (9.103,01 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		113.499.428,51	113.499.428,51
III. Bilanzverlust			
Verlustvortrag	25.536.784,13		26.961.879,38
Jahresüberschuss	141.004,02	25.395.780,11	1.425.095,25
Eigenkapital insgesamt		93.617.783,86	93.448.433,21
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	362.776,57	343.825,66	362.776,57
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.928.770,10		55.795.297,02
2. Erhaltene Anzahlungen	8.810.685,24		8.884.874,11
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.298,43		61.021,20
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.899.960,36		1.063.660,44
5. Sonstige Verbindlichkeiten	84.042,25	67.798.756,38	75.861,29
davon aus Steuern:			
39.212,23 € (37.868,18 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
22.734,54 € (21.827,76 €)			
Bilanzsumme		161.760.365,90	159.691.923,84

Gewinn- und Verlustrechnung der Wohnungsgenossenschaft FRIEDENSHORT für das Geschäftsjahr 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.346.476,27		22.309.617,12
b) aus Betreuungstätigkeit	51.503,28	22.397.979,55	51.496,45
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		419.685,60	156.523,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.168.613,54	2.062.166,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.528.763,65	13.201.019,81
5. Rohergebnis		10.457.515,04	11.378.783,61
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.406.845,51		2.292.655,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung:	556.723,93	2.963.569,44	530.978,77
	120.197,58 € (117.707,08 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.967.607,57	2.861.363,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		805.895,62	767.821,73
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		271.698,44	437.408,27
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.726.217,89	2.813.480,90
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.265.922,96	2.549.891,21
12. Sonstige Steuern		1.124.918,94	1.124.795,96
13. Jahresüberschuss		141.004,02	1.425.095,25
14. Verlustvortrag		-25.536.784,13	-26.961.879,38
15. Bilanzverlust		-25.395.780,11	-25.536.784,13

Anhang zum Jahresabschluss 2009

1. Allgemeine Angaben

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2009 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung der WG FRIEDENSHORT eG sowie des DMBilG aufgestellt.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Für die Geschäftsstelle der Genossenschaft wurde die Absetzung für Abnutzung gemäß § 7 Abs. 4 EStG 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 gemäß § 6 Abs. 2a EStG durch Bildung eines Sammelpostens über 5 Jahre abgeschrieben.

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 ist nach dem Grundsatz der Vorsicht erfolgt.

Die erhaltenen Anzahlungen sind als Soll-Vorauszahlung bewertet.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag 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 in der Fichtelbergstraße 20–30 und Pekrunstraße 50–58 wurden nachträgliche Herstellungskosten in Zusammenhang mit der umfassenden energetischen Sanierung der Fassaden- und Loggien, die zur Verbesserung der Wohnsubstanz und zu einer höheren Grundfläche führte, in Höhe von 6.305.691,73 € aktiviert.

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (8.710.136,87 €).

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

Forderungen		
	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderung aus Vermietung	58.572,22 (92.404,81)	1.900,37 (1.949,76)
sonstige Vermögensgegenstände	1.058.585,59 (774.546,78)	779.609,30 (321.456,20)
	1.117.157,81 866.951,59	781.509,67 (323.405,96)

(Vorjahreszahlen in Klammer)

In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt in Höhe von T€ 215,8 für gezahlte Kapitalertragssteuern und Solidaritätszuschläge der Jahre 2008 und 2009 Forderungen an Versorgungsbetriebe gemäß §9 Grundbuchbereinigungsgesetz in Höhe von T€ 779,6 enthalten.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Umfang von T€ 2371 noch nicht vorliegende Rechnungen für die Abrechnung der Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten.

Die Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG beträgt unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2008 113.499.428,51 €.

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

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		€
Kredite aus Altverbindlichkeiten	20.913.974,95	
Neubau	3.049.433,14	
Modernisierungsdarlehen	32.396.643,93	
Abgrenzung fällige Zinsen Tilgung	568.718,08	
	56.928.770,10	

Erhaltene Anzahlungen beinhalten die Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 3.431.832,73 € und Vorauszahlungen für Wasser und Entwässerung in Höhe von 1.724.882,55 € sowie Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten in Höhe von 3.650.979,52 €.

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.

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge	
	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	20.130,63
Eingänge aus abgeschriebenen Forderungen	21.651,63

4. Sonstige Angaben

Die von der Wohnungsgenossenschaft verwalteten Treuhandkonten unterteilen sich wie folgt:

Treuhandkonten	
	€
Wohneigentumsanlagen	1.051.038,22
Gewerbemietekautionen	14.520,84
	1.065.559,06

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2009	6.202	33.959
Zugänge 2009		
Neuaufnahmen	262	1.695
Übertragungen	32	204
weitere Anteile	–	158
Abgänge im lfd. Geschäftsjahr		
Nachträgliche Todesmeldungen	18	88
Übertragungen	34	204
Abgänge zum 31.12.2009		
durch Tod	38	211
durch Kündigung	199	1.132
durch Ausschluss	9	52
Kündigung einzelner Anteile	–	33
Mitgliederbestand am 31.12.2009	6.198	34.296

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 41.561,74 auf € 5.293.610,57 erhöht; der Rückstand auf Einzahlungen beläuft sich auf 22.269,43 €, davon sind auf Grund von Ratenvereinbarungen gemäß § 17 (3) der Satzung insgesamt 13.528,66 € zum Bilanzstichtag fällig.

Ein Anteil beträgt € 155.

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

Anlagenspiegel 2009

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2009 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	273.241,18	36.740,30	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	185.212.517,93	6.305.691,73	0,00	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.116.208,45	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	852.433,67	22.060,22	0,00	0,00
	187.181.160,05	6.327.751,95	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	187.454.401,23	6.364.492,25	0,00	0,00

Verbindlichkeiten zum 31.12.2009

	insgesamt in €	davon mit einer Laufzeit von:			gesichert in €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	über 5 Jahre in €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	56.928.770,10 (55.795.297,02)	3.785.496,97 (4.009.181,88)	14.048.341,61 (14.618.442,30)	39.094.931,52 (37.167.672,84)	56.928.770,10 (55.795.297,02)	BÜ/GPR/AV ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	8.810.685,24 (8.884.874,11)	8.810.685,24 (8.884.874,11)				
Verbindlichkeiten aus Ver- mietung	75.298,43 (61.021,20)	75.298,43 (61.021,20)				
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	1.902.960,36 (1.063.660,44)	1.686.415,28 (967.223,44)	216.545,08 (96.437,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	84.042,25 (75.861,29)	84.042,25 (75.861,29)				
Gesamtbetrag	67.801.756,38 (65.880.714,06)	14.441.938,17 (13.998.161,92)	14.264.886,69 (14.714.879,30)	39.094.931,52 (37.167.672,84)	56.928.770,10 (55.795.297,02)	

¹⁾ BÜ = Globalbürgschaft
GPR = Grundpfandreht
AV = Aval

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2009 in €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2009 in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Abschreibungen auf Abgänge in €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2009 in €	Buchwerte 31.12.2009 in €	Buchwerte 31.12.2008 in €
309.981,48	271.093,87	7.619,03	0,00	278.712,90	31.268,58	2.147,31
191.518.209,66	47.028.040,21	2.881.330,26	0,00	49.909.370,47	141.608.839,19	138.184.477,72
1.116.208,45	90.405,79	22.999,29	0,00	113.405,08	1.002.803,37	1.025.802,66
874.493,89	644.234,54	55.658,99	0,00	699.893,53	174.600,36	208.199,13
193.508.912,00	47.762.680,54	2.959.988,54	0,00	50.722.669,08	142.786.242,92	139.418.479,51
193.818.893,48	48.033.774,41	2.967.607,57	0,00	51.001.381,98	142.817.511,50	139.420.626,82

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:

- | | |
|---|--|
| <p>a) GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e. V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin</p> | <p>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</p> |
| <p>b) Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin</p> | |
| <p>c) Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
Peter-Müller-Straße 16
40468 Düsseldorf</p> | |
| <p>d) Marzahn-Hellersdorfer
Wirtschaftskreis e. V.
Georg-Knorr-Straße 4, Haus 1, F2
12681 Berlin</p> | |
| <p>e) Heimatverein Marzahn-Hellersdorf e. V.
Prignitzstraße 163c
12683 Berlin</p> | |
| <p>f) BBA – Akademie der Immobilien-
wirtschaft e. V.
Lützowstraße 106
10785 Berlin</p> | |
| <p>g) TÜV Rheinland/
Berlin-Brandenburg e. V.
Am Grauen Stein
51105 Köln</p> | |



**Wohnungsgenossenschaft
FRIEDENSHORT eG**

Murtzener Ring 43
12681 Berlin

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