

115 Jahre
1895-2010

Gemeinnützige
Baugenossenschaft **„Freie
Scholle“** zu Berlin
eG



Geschäftsbericht **2010**

Ein Blick auf den großen zentralen Spielplatz im Schollenhof

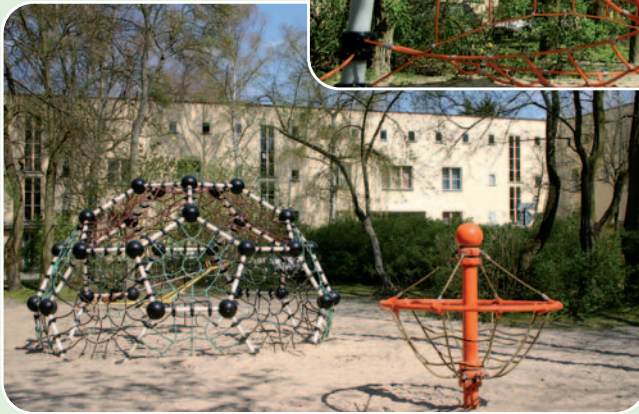


Bild der Titelseite:
Fassadensanierung
in der Siedlung
Rosentreterpromenade

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	3	Jahresabschluss	22
Bericht des Aufsichtsrates	4	Bilanz	22
Vertreterversammlung	6	Gewinn- und Verlustrechnung	24
Lagebericht	7	Anhang	25
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	7	Entwicklung des Anlagevermögens	26
Darstellung des Geschäftsverlaufs	8	Verbindlichkeitspiegel	27
Instandhaltung und Modernisierung	8	Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter	32
Wohnungsbewirtschaftung	9	Liste der verstorbenen Mitglieder	36
Mitgliederbewegung	11		
Personal	12		
Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen	13		
Beteiligungen	13		
Risikomanagement	13		
Sozialbilanz	15		
Sozialbericht	16		
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17		
Vermögens- und Finanzlage	17	Impressum:	
Kapitalflussrechnung	18	Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG Schollenhof 7 · 13509 Berlin	
Ertragslage	19	Fotos Archiv „Freie Scholle“	
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	20	Gesamtherstellung weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin	
		Gedruckt auf umweltfreundlichem chlorfreiem Papier	

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Christoph Bayer	Schriftführer	seit 25.06.2009
Harald Nehls	Stellv. Vorsitzender	seit 12.06.2003
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Stefan Schalow		seit 07.06.2007
Matthias Schebsdat		seit 04.06.1996
Christianna Simon		seit 07.06.2007
Bernhard Stein		seit 10.06.2004

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Harald Nehls, Vors.
Karl-Heinz Köhler
Matthias Schebsdat
Christianna Simon

Baukommission

Heinz Liepold, Vors.
Christoph Bayer
Stefan Schalow
Bernhard Stein

Vorstand

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986
Jörg Schmidt seit 01.04.2009

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2010 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2010

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Dazu hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte über die Lage der Genossenschaft sowie wesentliche Vorgänge aus der Geschäftsführung informieren lassen und war an allen wichtigen unternehmerischen Entscheidungen beteiligt. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates vom Vorstand laufend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand ganz ausdrücklich für die Bereitschaft, den Aufsichtsrat deutlich über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend zu informieren und für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2010 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 2 Sitzungen der Revisionskommission
- 2 Sitzungen der Baukommission

Schwerpunktthemen

Einige Schwerpunkte, mit denen sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen, den Kommissionssitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beschäftigt, waren:

- das Instandhaltungsprogramm 2010 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2010

- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- der Jahresabschluss 2009 (einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung)
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2009 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2010 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- Bewertung der Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH zur Vorbereitung des Verkaufs des GmbH-Geschäftsanteils an die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
- die Prüfung der durchgeführten und abgeschlossenen Fassadensanierung in der Siedlung Rosentreterpromenade
- die Firmierung der „Freien Scholle“, Wegfall des Firmenzusatzes „Gemeinnützige“
- Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft

In ihren Sitzungen hat die **Revisionskommission** über alle wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheiten beraten und entsprechende Beschlussfassungen für den Aufsichtsrat vorbereitet. Neben der Prüfung der Vergabe von Wohnraum nach den Vergaberichtlinien, die zu keinerlei Beanstandungen führte, ließen sich die Kommissionsmitglieder ausführlich über die Entwicklung der Nutzungsgebühren informieren und verglichen diese mit dem Berliner Mietspiegel.

Die **Baukommission** hat sich in ihren Sitzungen ausführlich über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Schwerpunkte waren hierbei die Fassadensanierung in der Siedlung Rosentreterpromenade und die bevorstehenden Maßnahmen an den Gebäuden Erholungsweg 8/10/12.

Das Ziel unserer Genossenschaft und das nach wie vor wichtigste Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die zukünftigen Schwerpunkte der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat liegen weiterhin in der Instandhaltung und damit der nachhaltigen Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mitglieder sowie in der finanziellen Risikovorsorge.

Seit mehreren Jahren nehmen der Aufsichtsrat und der Vorstand eine Analyse und Bewertung der technischen, finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“ vor. Vor dem Hintergrund der weltweit bestehenden Finanz- und Wirtschaftslage, war diese Schwerpunktsetzung richtig und wichtig. Ausgehend von den bisher erarbeiteten Maßnahmen glaubt der Aufsichtsrat, dass die „Freie Scholle“ wirtschaftlich und organisatorisch sowie hinsichtlich der Risikovorsorge gut aufgestellt ist. Nur durch eine gute Eigenkapitalquote und ausreichende Liquidität kann sich die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen schützen und dem eigenen Anspruch gerecht werden.

Mit dem Verkauf der Beteiligung an der „Nordverbund“ konnte zudem ein in der Vergangenheit potenzieller Risikoschwerpunkt der „Freien Scholle“ beseitigt werden.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2009

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2009 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Positiv hervorgehoben wurde der Verkauf der Beteiligung an der „Nordverbund“.

Der Prüfungsbericht 2009 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2010

Der Jahresabschluss 2010 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Im operativen Geschäft konnte ein Überschuss in Höhe von 160.941,25 EUR erwirtschaftet werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2010. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2010 erfolgreich geleistete Arbeit.

Berlin, im Mai 2011
Für den Aufsichtsrat

Rainer Schmidt
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Vertreterversammlung

Die Generalversammlung besteht aus den von den Mitgliedern der Genossenschaft in geheimer Wahl gewählten Vertretern. Die Amtszeit der Vertreter beträgt 4 Jahre.

Die Vertreter sind persönlich Mitglied der Genossenschaft und gehören weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat an. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist nicht zulässig. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer Wähler nicht gebunden. Sie sollen an den Vertreterversammlungen regelmäßig teilnehmen. Ihre Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung.

Ein Verzeichnis der Vertreter sowie der Ersatzvertreter nach dem Stand vom Mai 2011 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2012.

An der Vertreterversammlung am 24. Juni 2010 nahmen 47 Vertreter (67%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2009 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2009 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2008, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in 2009 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die 3 bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Baugenosse Stefan Schalow, Baugenosse Rainer Schmidt und Baugenosse Bernhard Stein zur erneuten Wiederwahl. Da es keine Gegenkandidaten gab, wurden sie in offener Abstimmung wiedergewählt.

Unsere Baugenossenschaft ist eine Selbsthilfeeinrichtung der Bürger. Willensbildungen erfolgen auf der Basis repräsentativer Demokratie!



4136 Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken



70 Vertreter: Sie nehmen in der **Vertreterversammlung** die Rechte der Mitglieder wahr und wählen u. a.



9 Mitglieder des Aufsichtsrates. Dieser bestellt



2 Mitglieder des Vorstandes. Der Vorstand führt die Geschäfte.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010

Zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vorjahr hatte Deutschland mit einem Negativwachstum von 4,7 Prozent noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt.

Unter dem Eindruck der anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch wieder steigender Energie- und Rohstoffpreise, hat sich die Teuerungsrate wieder beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt sind die Verbraucherpreise 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch bei nur 0,4 Prozent gelegen

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Dabei handelt es sich bei dieser positiven Entwicklung nicht nur um eine Folge der konjunkturellen Erholung. Teilweise zeigen sich hier bereits die Folgen der „demografischen Wende“ am Arbeitsmarkt. Vor allem am Ausbildungsmarkt wird die Lage aus Unternehmenssicht allmählich angespannter, und insbesondere in ländlichen Gebieten können nicht mehr alle Ausbildungsplätze besetzt werden.

Die deutsche Volkswirtschaft hat die Krise endgültig abgehakt. Sie wuchs im 1. Quartal um 1,5 Prozent fast viermal so schnell wie am Jahresende 2010 mit 0,4 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum gab es sogar das stärkste Wirtschaftswachstum seit

der Wiedervereinigung. Verantwortlich dafür waren vor allem der Binnenmarkt: Investitionen und Konsum schoben die Konjunktur kräftiger an als die Exporte.

Die Risiken für die Konjunktur haben zuletzt wieder zugenommen. Sie reichen von der Schuldenkrise in Europa über die leicht ansteigende Inflation bis hin zur Japankrise.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 in ihrem operativen Geschäft kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand. Beides spricht für eine vermietetfreundliche Marktentwicklung.

... in Berlin

Mit einem Plus von 2,1 Prozent (1. Halbjahr 2010) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (3,1 %). Dennoch lag der Wert deutlich über den Prognosen (1,0 %), während die deutsche Hauptstadt auch viel schwächer von den tiefen konjunkturellen Einschnitten des Jahres 2009 betroffen war als andere deutsche Bundesländer. Damit kann auch für Berlin von einem kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden.

In Berlin hat sich der Preisauftrieb 2010 im Vergleich zum Vorjahr wieder beschleunigt. Er lag damit weiterhin oberhalb des Bundesdurchschnitts. Die Preise lagen Ende 2010 im Durchschnitt um 1,4 Prozent über denen des Vorjahres. 2009 hatte die Rate bei 1,2 Prozent gelegen. Zum Vergleich: Im Bundesmittel stiegen die Preise 2010 um 1,1 Prozent.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2010 dynamisch. Bei einer Quote von 12,8 Prozent betrug die Abnahme im Vergleich zum Vorjahr (13,5 %) rund 0,7 Prozentpunkte.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2010 eine Zunahme um 1,7 Prozent. Damit liegt die Quote im mehrjährigen

Trend (2009: + 1,7 %) und leicht über der allgemeinen Preissteigerungsrate.

Bei den Haushaltszahlen überwiegen in Berlin weiterhin die positiven Tendenzen. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um 60.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,5 Prozent (2009). Im Jahr 2007 hatte der Leerstand noch bei 4,6 Prozent gelegen.

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

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung erfolgreich und konsequent fortgesetzt. 2010 war für die „Freie Scholle“ erneut ein Jahr, in dem wir alle uns gestellten Aufgaben erfüllen konnten.

Instandhaltung und Modernisierung

Die „Freie Scholle“ hat ihre in den letzten Jahren bereits erheblich intensivierten Anstrengungen fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser ständig zu verbessern und die Wohnanlagen insgesamt noch attraktiver zu gestalten. Unsere Devise „Möglichst jeder Euro in die Instandhaltung“ galt auch im Jahr 2010. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.932,2 TEUR. Daraus ergaben sich ca. 33,49 EUR/m² Wohnfläche. Diese Belastung ist sehr erheblich, aber zur dauerhaften Erhaltung unseres Hausbestandes auch dringend notwendig. Unsere umfangreichen Instandsetzungsaktivitäten sichern die generell gute Gebäudesubstanz. Ein attraktives Wohnumfeld und ansprechende Außenanlagen

gehören ebenfalls zum genossenschaftlichen Wohnungsstandard. Alle Maßnahmen zusammen sollen das Wohnen bei der „Freien Scholle“ für unsere Mitglieder so angenehm wie möglich machen.

Auf der Basis der derzeitigen Ertragslage und unter Berücksichtigung einer moderaten, in den nächsten Jahren angenommenen Ertragssteigerung bei gleichzeitig vorausgesetzten positiven Jahresergebnissen, kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin steigende Instandhaltungsbudgets vor.

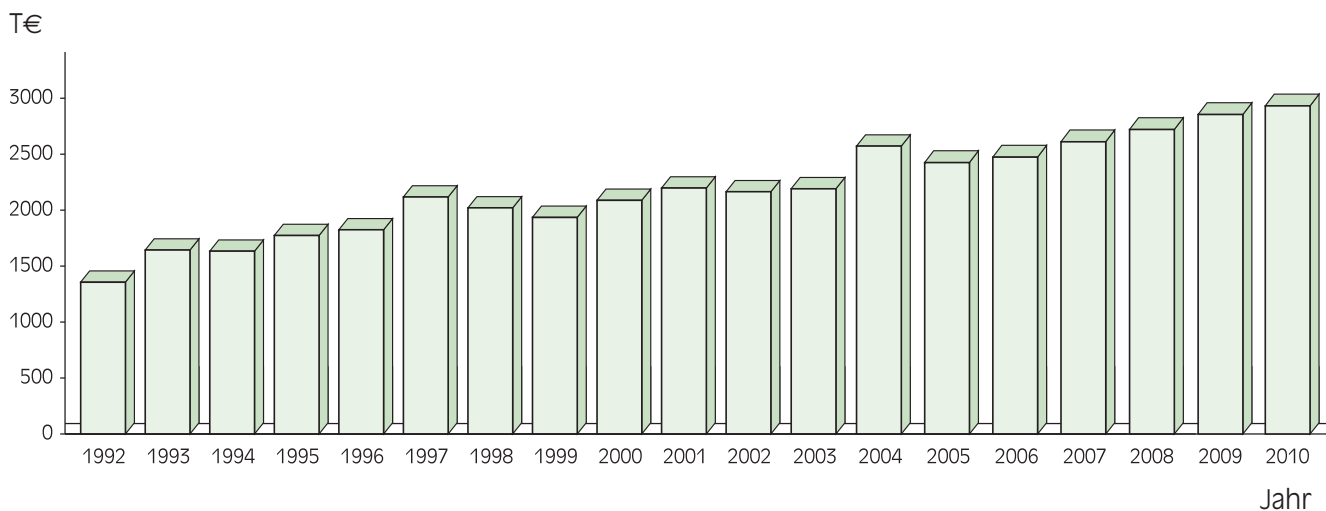
Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

2.159,9 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
772,3 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
<hr/>	
2.932,2 TEUR	Instandhaltungskosten 2010

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2010 durchgeführt:

- Fassaden- und Außenfensteranstrich in der Siedlung Rosentreterpromenade
- Außenfensteranstrich in der Siedlung Alt-Wittenau
- Wiederherstellung der Grünanlagen in der Siedlung Alt-Wittenau
- Instandsetzung von Wirtschaftswegen in der Siedlung Tegel
- Modernisierung und Instandsetzung von 10 Einfamilienhäusern
- Abarbeitung von insgesamt 2.447 Mängelmeldungen der Nutzer (Vorjahr 2.172)

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2010 verwaltete die Genossenschaft

1.435	Wohnungen
17	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
14	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
158	Garagen
27	Stellplätze
<u>1.665</u>	Nutzungseinheiten

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 90 Wohnungen (Vorjahr 69) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** hat zwar deutlich zugenommen, aber ist im Berliner Vergleich weiterhin sehr niedrig. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Die Wohnungsvergaben wurden vom Aufsichtsrat überprüft.

Art und Größe der freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt auf:

Anzahl der Räume	Anzahl der Wohnungen
1	14
2	43
3	19
4	4
Einfamilienhäuser	10
	<hr/>
	90

Die **Kündigungsgründe** ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	2010	2009	2008	2007	2006
1. Tod	9	10	15	12	17
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	13	13	16	14	24
2.2 Verkleinerung	7	3	2	2	4
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	9	5	7	10	8
3.2 Wohnungseigentum	7	1	6	9	2
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	37	31	29	23	25
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	8	6	11	2	7
	90	69	86	72	87

Die Anzahl der Wohnungswechsel ist auch in 2010 erfreulicherweise weiterhin relativ niedrig. Die Zahl der Wohnungsbewerber bleibt konstant. Die Wartezeiten bei kleineren Wohnungen haben sich nachhaltig verkürzt. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind deutlich schwerer vermietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhiger Lage und an großen Wohnungen ist nahezu unverändert hoch. Für diese Wohnungen sind die Wartezeiten weiterhin recht lang.

Auch 2010 sind alle freigewordenen Wohnungen termingerecht weitervermietet worden. Es ist also erneut **kein vermietungsbedingter Leerstand** entstanden. Bei der Wohnungsvergabe haben wir verstärkt darauf geachtet, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen.

Die Notwendigkeit, **Nutzungsgebührenanhebungen** durchführen zu müssen, ergibt sich für die Genossenschaft aus der Erkenntnis, dass die Bestandserhaltung auf der einen Seite nicht mit Substanzverzehr auf der anderen Seite erkaufte werden darf. Deshalb müssen die Nutzungsgebühren möglichst so gestaltet werden, dass ausreichende Mittel zur Pflege und Instandhaltung des Hausbesitzes zur Verfügung stehen.

Die Instandhaltung wird auch weiterhin höchste Rangstelle in unserem sehr umfangreichen Aufgabenkatalog haben. Eine generell **kostendeckende Nutzungsgebühr** kann deshalb nur durch eine schrittweise Heranführung in allen Siedlungen erst in den nächsten Jahren erreicht werden.

Die Entwicklung der **Forderungen aus Vermietung** ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Analog zur wirtschaftlichen Entwicklung steigt die Zahl derjenigen Nutzer, die mit der Zahlung der Nutzungsgebühren Probleme haben. Diese unerfreuliche Entwicklung hat die unterschiedlichsten Ursachen, meistens ist es jedoch die Arbeitslosigkeit, die zu diesen so gefährlichen Problemen führt. Wir fordern unsere Mitglieder immer wieder auf, in vertrauensvollen Gesprächen uns diese eventuellen Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam eine Lösung gefunden wird. Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls durch eine Räumungsklage seine Wohnung verlieren. Aber nur gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, evtl. unter Einschaltung der Sozial- und Jugendämter bzw. JobCenter, die drohende Gefahr eines Verlustes der Genossenschaftswohnung abwenden. Unsere intensive und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist weiterhin als erfolgreich zu bezeichnen.

Mitgliederbewegung

Es kann festgestellt werden, dass das seit Jahren zu beobachtende Interesse vieler Berliner Bürger an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ weiterhin anhält. Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen ist immer noch hoch. Mit 130 Neumitgliedern konnten wir den Mitgliederbestand stabil halten. Das bei Wohnungsbewerbungen

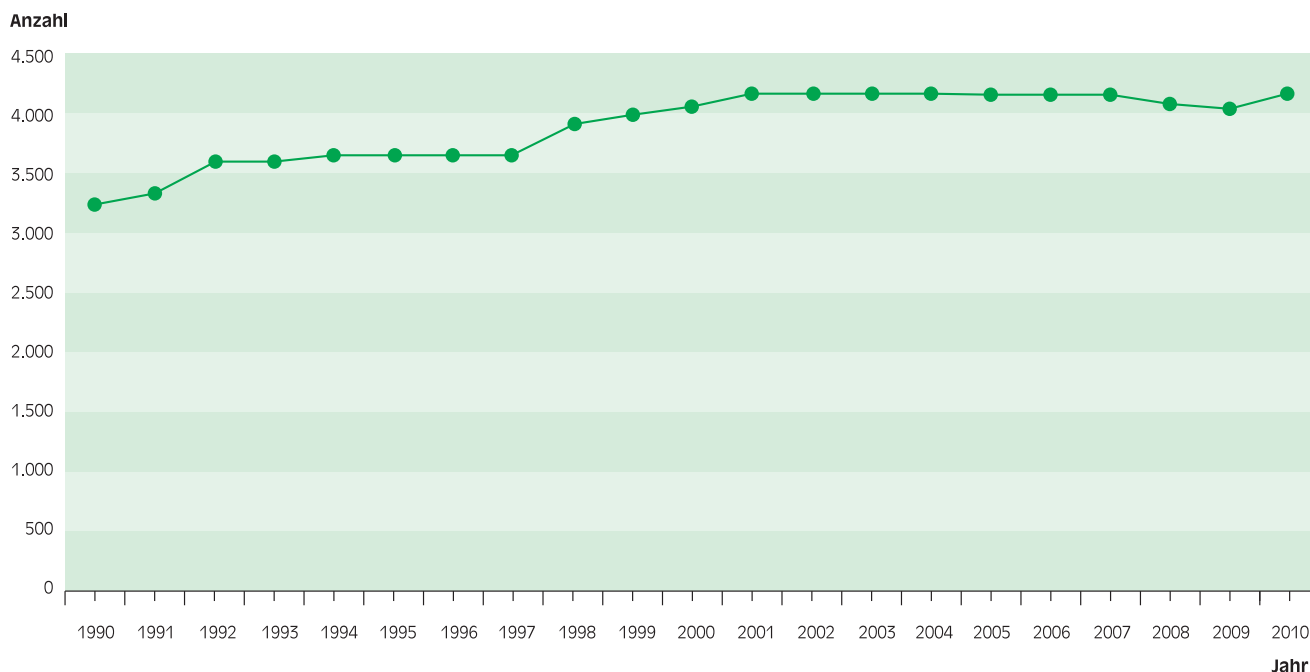
gezeigte Anspruchsdenken dieser Neumitglieder ist bei weitem nicht so hoch wie bei Bewerbern, die schon lange Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

Die genauen Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge 2010 hatten folgende Ursachen:

	2010		2009		2008		2007	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Tod	33	36%	31	33%	39	33%	21	23%
Kündigung	51	55%	46	49%	70	59%	58	64%
Übertragung	7	8%	12	13%	2	2%	6	7%
Ausschluss	1	1%	5	5%	8	6%	5	6%
	92		94		119		90	

Mitgliederentwicklung



Personal

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr von zwei Vorstandsmitgliedern geführt.

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2010 an ständigen Mitarbeitern:

	2010	2009
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	5	6
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	1
	<u>8</u>	<u>9</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	1	1
Hausbesorger u. a.	5	6
Handwerker	11	11
	<u>17</u>	<u>18</u>
insgesamt	<u>25</u>	<u>27</u>

Die Löhne und Gehälter der gewerblichen Arbeitnehmer und Angestellten erhöhten sich ab dem 01.05.2010 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft um 1,0%. Außerdem gewährt die Genossenschaft ihren Betriebsangehörigen, die vor dem 01.05.1999 ihre Beschäftigung bei der Genossenschaft aufgenommen haben und nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung.

Die Genossenschaft hat viele Schülerpraktika angeboten. Hinzu kamen betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter. In 2008 hat eine Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Verwaltung der „Freien Scholle“ begonnen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2010 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und des Unternehmens.

Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

Die Genossenschaft ist Mitglied:

- des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der als gesetzlicher Prüfungsverband u. a. die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt. Sie gehört im Verbandsbereich der „Ständigen Konferenz“ der Genossenschaften an
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt/Main
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln/Berlin
- bei der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- in der Initiative Reinickendorf e. V., die eine intensive Öffentlichkeitsarbeit für den Bezirk Reinickendorf betreibt
- im Genossenschaftsforum e. V., das ein Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften ist. Der Verein verfolgt das Ziel, die Idee und die Leistungsfähigkeit genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in der Öffentlichkeit aufzuzeigen und zu diskutieren
- bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
- der THW-Helfervereinigung Reinickendorf e. V.

Beteiligungen

Am 21. Dezember 2006 wurde die **IMQ Nordverbund Berlin GmbH** gegründet. Gesellschafter mit je einem Anteil von 50 % am Stammkapital sind die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG und die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG. Die Gesellschaft hat die Hausverwaltung der Verbund Nordberliner Wohnungs-

baugenossenschaftlichen GmbH übernommen und arbeitet für Dritte.

Nach drei erfolgreichen Geschäftsjahren mit positiven Jahresergebnissen hat der größte Auftraggeber der IMQ, die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaftlichen GmbH, den Hausverwaltungsvertrag für 590 Wohnungen und 60 Gewerbeeinheiten im Wedding zum 31.01.2010 gekündigt. Da der Auftragsverlust nicht zu kompensieren war, haben die Gesellschafter der IMQ gemeinsam mit dem Geschäftsführer beschlossen, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sozialverträglich zu beenden. Für die Mitarbeiter sollten Anschlussbeschäftigungen gefunden werden. Die Verträge über Hausverwaltungstätigkeiten mit zwei weiteren Auftraggebern mit insgesamt 175 Wohneinheiten wurden zum 31. Mai 2010 beendet. Die Tätigkeit der Hauswarte endete zum Ende August.

Alle bisherigen Mitarbeiter haben im Laufe des Jahres neue Arbeitsverhältnisse geschlossen bzw. wurden bei ehemaligen Mitgesellschaftern bzw. Firmen untergebracht, die die Tätigkeitsfelder der IMQ fortführen. Die Bestände der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaftlichen werden nun von einer großen städtischen Wohnungsbaugesellschaft verwaltet. Ende 2010 wurde das Büro aufgelöst und das Inventar veräußert.

Auf der Gesellschafterversammlung am 28.10.2010 haben die Gesellschafter beschlossen, das Unternehmen aufzulösen und den bisherigen Geschäftsführer Volker Devermann als Liquidator einzusetzen. Das Geschäftsjahr 2009 konnte mit einem Jahresüberschuss von 42.416,96 EUR abgeschlossen werden. Für die Auflösung der Gesellschaft wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet. Die Gesellschaftereinlagen werden zurückgezahlt.

Zur Ausschließung von Risiken haben Aufsichtsrat und Vorstand entschieden, sich von der Beteiligung an der **Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaftlichen GmbH** kurzfristig zu trennen. Zur Findung des aktuellen Beteiligungswertes wurde eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Unternehmenswertes beauftragt. Dieses Gutachten war die Grundlage der Verkaufsverhandlungen mit der Berli-

ner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Der Geschäftsanteil wurde zum Restbuchwert verkauft. Der Kaufpreis betrug 988.260,80 EUR. Der Kaufpreis wurde im Geschäftsjahr 2010 in 2 Raten komplett vom Erwerber bezahlt.

Risikomanagement

Der Vorstand der „Freien Scholle“ hat eine umfassende Risikofrüherkennung organisiert. Sie wird ständig aktualisiert und vervollständigt. Basis für diese Risikopolitik bilden die Unternehmensstrategie und das Unternehmensziel im Rahmen der Satzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu erhöhen und die Genossenschaftsmitglieder zu fördern.

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

- Mehrjährige Erfolgs- und Finanzpläne, die nach Veränderung von Prämissen regelmäßig aktualisiert werden
- Erstellung von umfassenden Quartalsberichten gemäß einer Informationsordnung
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat

Dieses System garantiert, dass alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Das Management ist dabei so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken identifiziert, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzahlen aufgedeckt werden. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information des Vorstandes zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Unternehmensplanung. Der Aufsichtsrat wird halbjährlich über den Stand des Risikomanagements informiert.

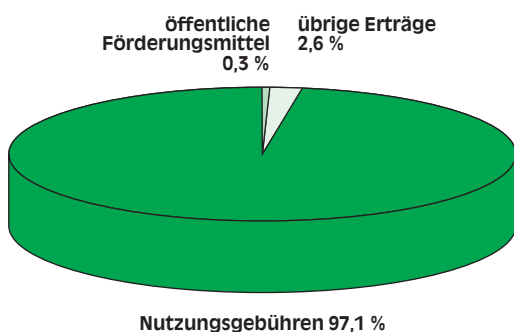
Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage haben die Ratings der kreditgebenden Banken in den letzten Jahren keine negativen Ergebnisse erbracht. Auch Aufsichtsrat und Vorstand sehen zukünftig keine bestandsgefährdenden Risiken.

Sozialbilanz

Um die Herkunft der Erträge und die Mittelverwendung für das Unternehmen darzustellen, sind die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung in einer Sozialbilanz neu zusammengefasst worden.

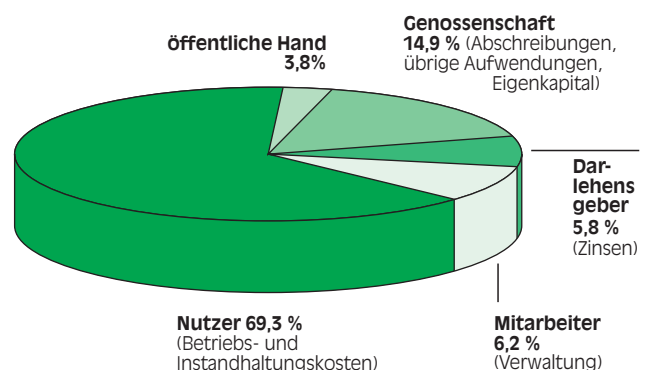
Entstehung und Verbrauch der Unternehmensleistung:				
	2010		2009	
	T€	%	T€	%
Entstehung				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	6.477,0	97,1	6.235,9	89,5
durch öffentliche Förderungsmittel	20,0	0,3	57,8	0,8
alle übrigen Erträge	175,3	2,6	253,3	3,6
Eigenkapital	0,0	0,0	422,1	6,1
Unternehmensleistung	6.672,3	100,0	6.969,1	100,0
Verbrauch				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.696,2	25,4	1.661,4	23,8
Instandhaltungskosten	2.927,1	43,9	2.855,6	41,0
für Mitarbeiter (Verwaltung)	411,0	6,2	436,8	6,3
für Genossenschaft				
Abschreibungen	430,8	6,5	930,8	13,4
übrige Aufwendungen	406,5	6,0	482,0	6,9
Eigenkapital	160,9	2,4	0,0	0,0
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	388,1	5,8	350,9	5,0
für öffentliche Hand				
Steuern	251,7	3,8	251,6	3,6
	6.672,3	100,0	6.969,1	100,0

Entstehung unserer Erträge



Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2010 6,7 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 97,1 % bei.

Verwendung unserer Aufwendungen



Für Betriebs- und Instandhaltungskosten, denen auch die Lohnkosten der Regiehandwerker und der technischen Mitarbeiter zugerechnet wurden, wendete die Genossenschaft 69,3 % der erwirtschafteten Erträge auf.

Sozialbericht

Der Auftrag der „Freien Scholle“ ergibt sich aus der Genossenschaftssatzung: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb im Rahmen der Satzung“.

Die Genossenschaft erbringt deshalb ihre wesentliche Betriebsleistung für ihre Genossenschaftsmitglieder. Die „Freie Scholle“ errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen und diverse Sondereinrichtungen. Darüber hinaus ist es unser Anliegen, mit unseren Genossenschaftsmitgliedern ein gutes, partnerschaftliches Verhältnis zu pflegen und zu einem angemessenen Ausgleich bei sozialen Konflikten unter den Nutzern unserer Wohnanlagen beizutragen. Deshalb ist auch die Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen bei der Erfüllung unserer Aufgaben für die Nutzer unerlässlich und vielgestaltig. Wir haben daher ebenfalls ständigen Kontakt zum bezirklichen Wohnungs-, Sozial-, Jugend- und Gesundheitsamt und dem JobCenter.

Die Gemeinschaftspflege in unseren Siedlungen, die Kontaktpflege zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und den Organen der Genossenschaft und die Öffentlichkeitsarbeit nach innen und nach außen haben einen besonders großen Umfang erreicht. Die traditionellen, vielfältigen Veranstaltungen des Beirates, die Informationsveranstaltungen in allen Siedlungen und das regelmäßig erscheinende Mitteilungsblatt wurden im vergangenen Jahr von einer Vielzahl von zusätzlichen Informations- und Vergnügungsveranstaltungen für Jung und Alt ergänzt.

Obwohl eine Vielzahl von Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt wird, bemühen wir uns ständig um neue Aktivitäten. Die Veranstaltungsreihe „Café Chronist“ wird seit 1997 gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt mit großem Erfolg regelmäßig durchgeführt. Die Aktivitäten in der Jugendfreizeitstätte werden vom Beirat dem aktuellen Bedarf und den Wünschen der Jugendlichen angepasst. Die Partnerschaften mit

dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sind erfolgreich. Mehrere gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis. Kooperationsverträge mit der Paul-Löbe-Schule und der AWO-Kita „Freie Scholle“ wurden in 2006 abgeschlossen und ergänzen die soziale Arbeit der „Freien Scholle“.

Im Geschäftsjahr 2009 haben wir eine weitere soziale Einrichtung in der Siedlung Alt-Wittenau geschaffen. Der „Schollen-Treff-Wittenau“ wird von Beiratsmitgliedern betrieben und bietet den Bewohnern ein vielfältiges kulturelles und freizeitorientiertes Programm an.



Wir hoffen, dass alle diese Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Genossenschaftsmitglieder gefördert haben. Für diese sehr erfolgreiche, ehrenamtliche Arbeit sagen wir allen Mitgliedern des Beirates und unzähligen Helfern unseren herzlichsten Dank.

Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft				
	31. Dezember 2010		31. Dezember 2009	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.674,8	86,9	17.090,0	88,7
Finanzanlagen	12,8	0,1	1.000,8	5,2
	16.687,6	87,0	18.090,8	93,9
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	88,8	0,5	38,5	0,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	37,8	0,2	27,6	0,1
Flüssige Mittel	2.383,6	12,3	1.104,8	5,8
	2.510,2	13,0	1.170,9	6,1
Bilanzvolumen	19.197,8	100,00	19.261,7	100,00
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	5.047,0	26,3	4.807,1	25,0
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	13.647,2	71,1	13.947,5	72,4
	18.694,2	97,4	18.754,6	97,4
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	503,6	2,6	507,1	2,6
Bilanzvolumen	19.197,8	100,0	19.261,7	100,0

In dieser Darstellung haben wir die Geldbeschaffungskosten den Sachanlagen zugeordnet, die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und das Jahresergebnis im Eigenkapital berücksichtigt.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Der Rückgang der Finanzanlagen und die Zunahme der flüssigen Mittel resultieren aus dem Verkauf der Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH.

Beim Fremdkapital werden die dinglich gesicherten Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen abweichend von der Darstellung im Anhang in voller Höhe als langfristig ausgewiesen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (87,0%) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,4%) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.337,0	17,4
Ergebnisrücklagen	1.794,2	9,3
Bilanzgewinn	0,0	0,0
	5.131,2	26,7
Aufwendungsdarlehen	-84,2	-0,4
Eigenkapital	5.047,0	26,3

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Kapitalflussrechnung

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2010		2009
	T€		T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	160,9		- 422,1
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	429,8		438,5
auf Finanzanlagen	0,0		490,0
von Forderungen und Wertberichtigungen	0,0		5,5
auf sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,1		0,1
auf Geldbeschaffungskosten	8,9		8,9
auf Erschließungskosten	0,6		0,6
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	75,6		31,5
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	42,1		42,1
Tilgungspotenzial	718,0	718,0	595,1
Veränderungen			
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	- 86,3		- 3,4
im Umlaufvermögen	- 60,5		14,1
der Verbindlichkeiten	82,8		- 2,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	654,0		603,4
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 281,0	- 281,0	- 284,8
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		437,0	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)	36,9		21,7
Außerplanmäßige Tilgungen	- 96,7		- 2,4
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1,8		16,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 339,0		- 249,3
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 24,5		- 30,5
Veränderungen der Finanzanlagen	988,3		- 0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	963,8		- 30,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.278,8		323,6
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	1.104,8		781,2
Veränderungen	1.278,8		323,6
Stand 31. Dezember	2.383,6		1.104,8

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Veräußerung der Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH.

Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	2010		2009	
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Erträge	8.007,8		7.825,4	
Aufwendungen	7.686,8		<u>7.571,7</u>	
Ergebnis		321,0		253,7
Gästewohnungen				
Erträge	22,8		26,0	
Aufwendungen	33,1		<u>29,7</u>	
Ergebnis		- 10,3		- 3,7
Wäschereien				
Erträge	3,8		3,8	
Aufwendungen	14,4		<u>13,8</u>	
Ergebnis		- 10,6		- 10,0
Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege				
Erträge	26,4		25,4	
Aufwendungen	120,4		<u>141,1</u>	
Ergebnis		- 94,0		- 115,7
Sonstige Bereiche				
Erträge	111,5		50,6	
Aufwendungen	156,7		<u>597,0</u>	
Ergebnis		- 45,2		<u>- 546,4</u>
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag		<u>160,9</u>		<u>- 422,1</u>

Das positive **Hausbewirtschaftungsergebnis** konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert werden. Ursächlich hierfür sind vor allem die fortwährende Minderung der Kapitalkosten sowie sozial angepasste Erhöhungen der Nutzungsgebühren.

Bei den **Gästewohnungen** waren eine geringere Auslastung und gestiegene Aufwendungen Ursache für die Erhöhung des Fehlbetrages.

Insbesondere Betriebskosten und Instandhaltungsmaßnahmen verursachten das negative Ergebnis der **Wäschereien**.

Bei der Position **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** haben sich sowohl die Erträge, als auch die Aufwendungen gegenüber den Vorjahren positiv entwickelt.

Das Ergebnis in den **Sonstigen Bereichen** hat sich gegenüber dem Vorjahr, das durch die hohe einmalige Abschreibung der Finanzanlagen geprägt war, wieder normalisiert.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 160,9 T€, der in die Ergebnisrücklagen eingestellt wurde.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“:

- Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderungsauftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ein Ziel, das auch in Zukunft weiterhin für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein wird.
- Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch weiterhin Vorrang haben.
- Der Vorstand hat alle mittelfristigen Planungen so ausgelegt, dass wir auf der Grundlage dieser klaren strategischen Ziele und des konsequenten Handelns auch unter den schwierigen Bedingungen des Berliner Wohnungsmarktes eine positive Ergebnisentwicklung für das Geschäftsjahr 2011 erreichen werden.
- Eine maßvolle und am Markt orientierte Geschäftspolitik ist der Garant für gute Betriebsstrukturen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.
- Die „Freie Scholle“ ist auf dem nicht unproblematischen Berliner Wohnungsmarkt gut aufgestellt und hat gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung.
- Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahre 2013 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ als gut bewertet werden können.

Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Der demografische Wandel hinterlässt zunehmend seine Spuren. Wir sehen gegenwärtig jedoch keine

erheblichen Risiken, die Einfluss auf unsere Ertrags- und Finanzlage haben könnten, da der genossenschaftliche Wohnungsbestand eine gesunde Mischung aller Wohnungsgrößen darstellt und wir über genügend kleinere preiswertere Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Unser Wohnungsbestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht.

Es ergeben sich aus den genossenschaftlichen Kernaufgaben keine wesentlichen Risiken, sondern es erwachsen Chancen für eine positive Entwicklung der „Freien Scholle“. Diese liegen in der fortgesetzten Bestandsoptimierung und in ständigen positiven Ertragszuwächsen, die auch eine weitere Verbesserung der Finanzstruktur zulassen.

Im Vergleich zu anderen Anbietern konnte sich das genossenschaftliche Wohnen zunehmend profilieren. Unsere Genossenschaftswohnungen sind immer noch gefragt. Die „Freie Scholle“ hatte bisher noch niemals vermietungsbedingten Leerstand zu verzeichnen. Unsere Genossenschaft stellt mit ihrer gelebten sozialen Verantwortung mit den aktiven Partnern, Beirat, Arbeiterwohlfahrt, Naturschutzbund Deutschland und der AWO-Kita „Freie Scholle“ ein bewährtes „Miteinander wohnen“ dar.

Die „Freie Scholle“ hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von halbjährlichen Erfolgsplänen, von Quartalsberichten und von wöchentlichen bzw. monatlichen Managementinformationen sowie die regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählten Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung bei säumigen Nutzern durch die eigene Schuldnerberatung, die

Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Um das im Geschäftsjahr 2006 vorhandene günstige Zinsniveau für Kreditmittel am Kapitalmarkt auszunutzen, wurden umfassende Umschuldungsmaßnahmen vorbereitet, die ab 2006 und den darauf folgenden Jahren umgesetzt wurden. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten daher nachhaltig für die nächsten Jahre gesenkt werden. Die Umfinanzierungsaktivitäten wurden 2010 beendet. Möglichkeiten von Sondertilgungen können dank der guten Liquiditätssituation in Zukunft wahrgenommen werden. Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten hat die „Freie Scholle“ nicht vorgenommen.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten, waren und sind nicht erkennbar. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken wie Liquiditätssengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, wird mit Hilfe unseres Risikomanagements der Bereich Finanzierung regelmäßig kontrolliert. Bis 2016 ergeben sich keinerlei Risiken.

Voraussichtliche Entwicklung

Auf der Grundlage unserer sich fortschreibenden Mehrjahresplanungsrechnungen prognostiziert der Vorstand für die nächsten Jahre weiterhin positive Geschäftsjahresabschlussergebnisse. Als entscheidend für diese Bewertung definieren wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung, den guten Instandhaltungszustand der Bestände sowie einen hohen Grad unserer Mitgliederbetreuung, verbunden mit dem Leistungspotenzial unserer Mitarbeiter. Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die zukunftsweisende Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen und damit die Wettbewerbsqualität erhöhen und somit den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

Unter den dargestellten Annahmen rechnen wir wieder mit Ertragsüberschüssen in ähnlicher Größenordnung wie in den Vorjahren. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine solide Basis für eine weitere gute wirtschaftliche Entwicklung.

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.662,16	3.118,54
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.505.019,58		16.911.948,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.006,76		18.061,00
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.951,12		8.144,90
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	51.597,68	16.579.576,14	45.578,63
Finanzanlagen			
Beteiligungen	12.500,00		1.000.760,00
Andere Finanzanlagen	300,00	12.800,00	-,—
Anlagevermögen insgesamt		16.594.038,30	17.987.612,99
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.565.533,34		1.500.015,32
Andere Vorräte	88.756,95	1.654.290,29	38.480,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.588,01		19.812,45
Sonstige Vermögensgegenstände	22.182,37	37.770,38	7.812,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.383.615,85	1.104.791,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	60.267,45		69.189,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.342,83	93.610,28	33.917,71
Bilanzsumme		20.763.325,10	20.761.632,09

Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.131,54		58.780,00
der verbleibenden Mitglieder	3.337.009,33		3.300.154,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.600,40	3.410.741,27	5.720,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.505,66 € (4.501,61 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	427.205,53		411.111,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	16.094,13 € (-,— €)		
Andere Ergebnisrücklagen	1.366.987,97	1.794.193,50	1.222.140,85
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	144.847,12 € (-,— €)		
für das Geschäftsjahr entnommen	-,— € (422.119,29 €)		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	160.941,25		- 422.119,29
Entnahme aus/Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 160.941,25	-,—	422.119,29
Eigenkapital insgesamt		5.204.934,77	4.997.906,48
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	945.735,70		870.111,00
Sonstige Rückstellungen	612.122,35	1.557.858,05	656.351,84
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.600.965,57		9.899.684,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.461.870,37		2.544.188,35
Erhaltene Anzahlungen	1.612.754,74		1.609.226,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.943,71		10.882,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260.874,77		110.795,62
Sonstige Verbindlichkeiten	50.386,30	13.996.795,46	58.443,35
davon aus Steuern	11.599,13 € (12.740,45 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.118,88 € (477,89 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		3.736,82	4.042,61
Bilanzsumme		20.763.325,10	20.761.632,09

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		6.431.421,93	6.177.947,77
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		65.518,02	115.798,30
Sonstige betriebliche Erträge		100.054,05	233.842,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.031.455,92	4.019.237,68
Rohergebnis		2.565.538,08	2.508.351,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	840.560,34		865.991,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	268.782,70	1.109.343,04	269.497,17
davon für Altersversorgung	84.356,96 € (84.008,66 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		429.807,60	438.524,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		282.024,71	273.708,96
Erträge aus Beteiligungen		50.650,00	4.750,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.722,07	14.709,38
Abschreibungen auf Finanzanlagen		-,-	490.052,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		397.006,68	359.844,69
Außerordentliche Aufwendung		9.513,23	-,-
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		413.214,89	-169.808,65
Sonstige Steuern		252.273,64	252.310,64
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		160.941,25	-422.119,29
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-,-	422.119,29
Einstellung in Ergebnisrücklagen		160.941,25	-,-
Bilanzgewinn		0,00	0,00

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Die geänderten Vorschriften wurden erstmalig auf das Geschäftsjahr 2010 angewendet.

Bisherige auf den Vorjahresabschluss angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vollumfänglich fortgeführt. Insbesondere bei den Pensionsrückstellungen ergaben sich durch die Umstellung auf die neuen handelsrechtlichen Vorschriften Änderungen.

Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des Wahlrechtes nach Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst. Eine Vergleichbarkeit ist deshalb bei einzelnen Positionen des Jahresabschlusses nicht gegeben.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des branchenüblichen Gesamtkostenverfahrens erstellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die in der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthaltene EDV-Software wird zu Anschaffungskosten aktiviert und wurde über einen Zeitraum von drei Jahren, Zugänge ab 2006 innerhalb von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekowstraße, wobei die Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre und die Außen-

anlagen innerhalb 10 Jahren abgeschrieben werden. Den Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen sowie dem ‚Umbau Erholungsweg 30/38‘ werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, die dazugehörigen Außenanlagen werden in 10 Jahren abgeschrieben. Für den in 1999 erfolgten Büroumbau wird von einem Nutzungszeitraum von 50 Jahren ausgegangen.

Eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren wird für die in 2004 erstellten Balkonbauten im Moränenweg 42/48 berücksichtigt. Mit 22 Jahren Restnutzungsdauer wird bei den in 2007 errichteten Balkonbauten im Steilpfad 72/80 gerechnet.

Für die Garagen und Gerätehallen liegt ein Nutzungszeitraum von 33 Jahren zugrunde.

Das unter „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesene Grundstück Kladow wurde in 2006 mangels Marktfähigkeit auf 1 Euro abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 19 Jahre zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter über netto 150 € bis zu 1.000 € wurden in einen Sammelposten eingestellt und werden seit 2008 über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich mit 20 % abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

Im Geschäftsjahr wurde die Methode zur Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen an die geänderten Vorschriften des § 253 Abs. 1 HGB angepasst. Der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwart-

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			Abschreibungen			Buchwerte					
	Stand 1.1.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand 31.12.2010 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2010 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2010 €	31.12.2010 €	31.12.2009 €	
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	13.717,40	-	2.019,39	-	11.698,01	10.598,86	1.456,38	2.019,39	-	10.035,85	1.662,16	3.118,54
Sachanlagen												
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.433.889,85	-	-	-	30.433.889,85	13.521.940,93	406.929,34	-	-	13.928.870,27	16.505.019,58	16.911.948,92
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	-	357.312,61	339.251,61	6.054,24	-	-	345.305,85	12.006,76	18.061,00
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	-	309.500,13	309.499,13	-	-	-	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	91.728,24	4.861,44	-	-	96.589,68	85.585,34	2.055,22	-	-	85.638,56	10.951,12	8.144,90
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	493.031,24	19.331,47	12.965,94	-	499.396,77	447.452,61	13.312,42	12.965,94	-	447.799,09	51.597,68	45.578,63
	31.685.462,07	24.192,91	12.965,94	-	31.696.689,04	14.701.727,62	428.351,22	12.965,94	-	15.117.112,90	16.579.576,14	16.983.734,45
Finanzanlagen												
Beteiligungen	1.490.811,60	300,00	1.478.311,60	-	12.800,00	490.051,60	-	490.051,60	-	-	12.800,00	1.000.760,00
Anlagevermögen insgesamt	33.189.991,07	24.492,91	1.493.296,93	-	31.721.187,05	15.202.378,08	429.807,60	505.036,93	-	15.127.148,75	16.594.038,30	17.987.612,99

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.600.965,57	232.569,64 (241.963,21)	951.923,01	8.416.472,92	9.600.965,57	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.461.870,37	82.120,82 (81.488,59)	302.734,37	2.077.015,18	2.418.670,37	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.612.754,74	1.612.754,74 (1.609.226,16)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.943,71	9.943,71 (10.882,63)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260.874,77	254.202,63 (104.123,48)	6.672,14	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	50.386,30	18.169,01 (26.779,14)	-,-	32.217,29	-,-	-
Gesamtbetrag	<u>13.996.795,46</u>	<u>2.209.760,55</u> (2.074,463,21)	<u>1.261.329,52</u>	<u>10.525.705,39</u>	<u>12.019.635,94</u>	
GPR = Grundpfandrecht		() = Vorjahreszahlen				

schaften bzw. als Barwert der am Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz beträgt 5,25 % zum 01.01.2010 und 5,15 % zum 31.12.2010. Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 5,19 % p. a.

Der sich durch die geänderte Bewertungsmethode ergebende Unterschiedsbetrag im Zeitpunkt der Erstanwendung (01.01.2010) in Höhe von 142,7 T€ wird ab dem Geschäftsjahr 2010 mit mindestens 1/15 p. a. auf die kommenden Jahre, längstens bis 2024, verteilt und unter den „Außerordentlichen Aufwendungen“ erfasst.

Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB nicht bilanzierte Pensionsverpflichtung beträgt 133,2 T€.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung zum erwarteten Erfüllungsbetrag. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

C. Erläuterungen zu den wesentlichen Bilanz- und G. u. V.-Positionen

Aktiva

In der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** sind die um Abschreibungen reduzierten Anschaffungswerte von EDV-Anwenderprogrammen enthalten.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** haben sich durch planmäßige Abschreibungen um 406,9 TEUR vermindert.

In der Position **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** sind die Werkstattgebäude des Regiebetriebes und die Garagen aller Siedlungen enthalten.

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** zeigt den Erinnerungswert eines 12.871 m² großen Grundstücks in Berlin-Kladow (siehe Vermerk unter B. Erläuterungen).

Unter den **Technischen Anlagen und Maschinen** werden die Werkstatt-Maschinen und die Maschinen der drei Zentralwaschanlagen bilanziert.

Die Position **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** fasst die Bestände der Betriebsausstattungen der Werkstatt, der Wäschereien, der Spielplätze und des Büros zusammen.

Unter **Beteiligungen** ist die Stammeinlage in Höhe von 12.500,- EUR an der IMQ Nordverbund Berlin GmbH ausgewiesen. Die Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH wurde im Geschäftsjahr zum Buchwert von 988,3 TEUR veräußert.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.565,5 TEUR noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2011 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsan-

lagen in Lübars (24,3 TEUR) und der Rosentreterpromenade (41,5 TEUR) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 22,9 TEUR bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahreschluss 15,6 TEUR **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen sowie aus unbezahlten Entgelten für die Nutzung von Gästewohnungen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen aus der Zinsabgrenzung der gezeichneten Sparbriefe in Höhe von 13,5 TEUR sowie Forderungen an das Finanzamt von 6,6 TEUR ausgewiesen.

Die **Flüssigen Mittel** gliedern sich in Guthaben bei Kreditinstituten, Postbankguthaben und den Kassenbestand auf.

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten (60,3 TEUR) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel (33,3 TEUR).

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 124,2 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 87,4 TEUR.

Aus dem **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von 160,9 TEUR werden gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand 16,1 TEUR in die „Gesetzliche Rücklage“ und 144,8 TEUR in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 144,0 TEUR zugeführt, während 40,7 TEUR verbraucht und 27,6 TEUR aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen ausgewiesen:

Aufwendungsdarlehen	
Egidystraße 24/26	547.441,68 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	15.395,17 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	7.000,00 €
Steuerberatkungskosten	4.000,00 €
Urlaubsansprüche u. a.	
Personalaufwendungen	8.285,50 €
	<u>612.122,35 €</u>

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 1.205,0 TEUR getilgt. Darin enthalten sind Sondertilgungen in Höhe von 968,2 TEUR, davon 888,2 TEUR im Rahmen von Umschuldungsmaßnahmen, denen Zugänge in gleicher Höhe gegenüberstehen. Die in 2006 begonnenen umfangreichen Umfinanzierungen zu ver-

besserten Darlehenskonditionen sind damit in 2010 abgeschlossen. Weiterhin ergaben sich Zugänge aus der Zinsabgrenzung von 16,8 TEUR und aus der Valutierung eines Aufwendungsdarlehens von 1,3 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten Zugänge in Höhe von 8,4 TEUR, die vollständig aus Zinsabgrenzungen resultieren, und Tilgungen in Höhe von 74,1 TEUR. Nach einer außerplanmäßigen Tilgung der verbliebenen Mieterdarlehen im Neubau Ziekowstraße/Waidmannsluster Damm von 16,7 TEUR besteht nur noch ein Mieterdarlehen für eine Wohnung im Dachgeschossausbau Talsandweg.

In der Position **Erhaltene Anzahlungen** werden noch nicht abgerechnete Umlagenvorschüsse für warme und kalte Betriebskosten ausgewiesen. Diesen Vorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten in den „Unfertigen Leistungen“ gegenüber.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezahlte Nutzungsgebühren und Umlagen sowie im Voraus entrichtete Übernachtungsentgelte für die Gästewohnungen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Instandhaltungs- und Betriebskostenrechnungen (220,6 TEUR) und um diverse Garantieeinbehalte aus Bauleistungen (33,6 TEUR).

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (37,7 TEUR) aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbau-prämien und Anteilsüberzahlungen sowie Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (12,7 TEUR) ausgewiesen.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält vorausempfangene Erträge für die Schneeräumung in der Siedlung Tegel.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlöschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Läden, Garagen und Gästewohnungen werden in dieser Position ausgewiesen. Ebenso sind alle Mittel der öffentlichen Förderung und die Waschgebühren enthalten.

Mietausfälle wegen vermietungsbedingtem Wohnungsleerstand traten bei der „Freien Scholle“ im Geschäftsjahr weiterhin nicht auf.

Die **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** ergibt sich aus den Bestandsveränderungen für die noch nicht abgerechneten Umlagen für Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 133,8 TEUR vermindert. Hohe Versicherungserstattungen und Auflösungen von Rückstellungen ließen diesen Posten in 2009 stark ansteigen.

Die Summe setzt sich auch in 2010 im Wesentlichen zusammen aus Rückstellungsaufösungen von 31,9 TEUR (67,8 TEUR), Versicherungserstattungen von 29,9 TEUR (107,8 TEUR) für einen Wasserschaden in der Jugendfreizeitstätte und Erträgen aus den Gemeinschaftsveranstaltungen der Genossenschaft von 20,1 TEUR (20,2 TEUR).

Hier enthalten sind außerdem u. a. Erträge aus Eintrittsgeldern, Erträge aus früheren Jahren, Spenden für die Jugendfreizeitstätte sowie Erträge aus Bonusvereinbarungen mit Fremdfirmen.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.693,1 TEUR, Instandhaltungskosten von 2.159,9 TEUR und andere Aufwendungen mit 178,4 TEUR, von denen 126,8 TEUR auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm und 29,8 TEUR auf weiterbelastete Kosten für den Versicherungsschaden in der Jugendfreizeitstätte entfallen.

Die durch die Betriebsabrechnung ermittelten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen für die Hausbewirtschaftung werden nach dem Prinzip des

Primärkostenausweises unter den entsprechenden Aufwandspositionen ausgewiesen und sind somit nicht in den Instandhaltungs- bzw. Betriebskosten enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst sämtliche von der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2010 aufgewendeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hauswartin, die Hausbesorger und die Mitarbeiter in der Verwaltung.

Die Einzeldarstellung der **Abschreibungen auf Sachanlagen** ist aus dem Anhang „Entwicklung des Anlagevermögens“ ersichtlich.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind die sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens enthalten, zu denen neben den Sachkosten des Büros auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsveranstaltungen, die Mitgliederzeitschrift, die Vertreterversammlungen und den Aufsichtsrat gehören. Ferner sind hierin u. a. die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und die Steuerberatung, Abschreibungen auf Forderungen sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten.

Eine einmalige Ausschüttung gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH für 2009 und 2010 in Höhe von 45,9 TEUR sowie eine Dividendenausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2009 der IMQ Nordverbund Berlin GmbH von 4,8 TEUR erbrachten die **Erträge aus Beteiligung**.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten in 2010 ausschließlich Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten. Diese Erträge haben sich durch den Zuwachs an Liquidität in 2010 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen von 334,7 TEUR und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten von 8,9 TEUR. Durch die Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden hier ab 2010 zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt. Für das Geschäftsjahr ergab sich ein Zinsanteil bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen von 53,4 TEUR.

Unter den **Außerordentlichen Aufwendungen** wird der bis 2024 ratenweise zuzuführende Unterschiedsbetrag aus der Erstanwendung der neuen handelsrechtlichen Regelungen erfasst.

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verbindlichkeiten für durch Grundpfandrechte gesicherte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

Bruttowert	631.641,68 €
Barwert	567.500,00 €
Tilgungssatz	2 %
Tilgungsbeginn	im Jahr 2012

Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 24.6.1998 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Egidystraße 24/26 entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden. Davon sind bereits 547.441,68 € als Rückstellung passiviert.

Am gezeichneten Kapital von insgesamt 25,0 TEUR der in 2006 gegründeten IMQ Nordverbund Berlin GmbH ist die „Freie Scholle“ mit 12,5 TEUR (50%) beteiligt. Einschließlich eines kumulierten Bilanzgewinnes von 85,1 TEUR hat die IMQ per 31.12.2009 ein Eigenkapital von 110,1 TEUR.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten oder andere, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	5	–
technische Mitarbeiter	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	12	5
	19	5

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2010	4.092	6.375
Zugang aus		
Vortragskorrektur *	6	5
Zugang 2010	130	241
Abgang 2010	92	170
Ende 2010	<u>4.136</u>	<u>6.451</u>

* nachträglich erfasste Beitritte aus Teilübertragungen in 2007 und 2008 (6 Mitglieder / 4 Anteile) und nachgeholte Berücksichtigung des Zugangs eines Anteils (nur Anzahl zu korrigieren)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
36.855,10 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um
19.760,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf
2.150.720,00 €

Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild
Jörg Schmidt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender
Jörg-Christoph Bayer, Schriftführer
Karl-Heinz Köhler
Heinz Liepold
Harald Nehls, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender
Stefan Schalow
Matthias Schebsdat
Christianna Simon
Bernhard Stein

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 11. Mai 2011

Der Vorstand
Jürgen Hochschild Jörg Schmidt

Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2008 gewählt.

Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2012.

Vertreter				Mitglied-Nr.
Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)				
1	Schebsdat, Jutta	Egidystraße 59	13509 Berlin	7318
2	Marquardt, Claus	Egidystraße 38	13509 Berlin	6667
3	Bräuer-Rätz, Dagmar	Egidystraße 57	13509 Berlin	6679
4	Schmidt, Karin	Egidystraße 57	13509 Berlin	10570
Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3–67, Moorweg 4/14)				
1	Lach, Renate	Schollenweg 11	13509 Berlin	7317
2	Borchardt, Frank	Schollenweg 30	13509 Berlin	7629
3	Langendorf, Klaus	Schollenweg 35	13509 Berlin	6367
Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1–123, Kampweg 3–6a, Freilandweg 3–5, Moorweg 16/46)				
1	Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
2	Schlorke, Oliver	Allmendeweg 92	13509 Berlin	9152
3	Mende, Werner	Allmendeweg 13	13509 Berlin	6104
4	Nehring, Leif	Am Ried 11	13467 Berlin	8163
5	Kretschmer, Peter	Allmendeweg 23	13509 Berlin	6212
6	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)				
1	Kießling, Karl	Schollenhof 31	13509 Berlin	6795
2	Rohr, Arno	Schollenhof 7	13509 Berlin	4957
Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)				
1	Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
2	Bader, Enno-Etzard	Egidystraße 7	13509 Berlin	7412
Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)				
1	Genz, Renate	Steilpfad 17	13509 Berlin	6414
2	Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
3	Huschke, Hans-Joachim	Steilpfad 34	13509 Berlin	5400
Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2–61, Erholungsweg 30/48, Waidmannsluster Damm 66/70)				
1	Biegall, Manfred	Moränenweg 41	13509 Berlin	5287
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Bellmann, Harald	Moränenweg 33	13509 Berlin	6321

Wahlbezirk 8 (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50/58, Waidmannsluster Damm 60a/64a)

1	Rohr, Steffen	Talsandweg 20	13509 Berlin	7253
2	Ölkers, Karin	Talsandweg 8	13509 Berlin	7365
3	Pietsch, Irmlinde	Talsandweg 11	13509 Berlin	6548

Wahlbezirk 9 (Zabel-Krüger-Damm 84–90)

1	Paulzen, Saskia	Allmendeweg 8	13509 Berlin	8744
2	Schmidt, Eva	Zabel-Krüger-Damm 84g	13469 Berlin	8761

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Hochschild, Helmut	Rosentreterpromenade 6	13437 Berlin	7531
2	Zanke, Bernd	Rosentreterpromenade 32	13437 Berlin	6821
3	Ufer, Ortwin	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5456
4	Ufer, Gudrun	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	6106
5	Rusch, Karl	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5907

Wahlbezirk 11 (Alt-Wittenau 40–41g, Hermsdorfer Straße 1–4)

1	Zastrau, Hans-Werner	Alt-Wittenau 41f	13437 Berlin	5636
2	Seider, Hans	Alt-Wittenau 41e	13437 Berlin	7189

Wahlbezirk 12 (Ziekowstraße 164, Waidmannsluster Damm 20–20b)

1	Garbe, Dr. Leif-Alexander	Egidystraße 10	13509 Berlin	7965
---	---------------------------	----------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
2	Baran, Dora	Stubbichtweg 17	13509 Berlin	8169
3	Gemeinhardt, Hannelore	Waldhornstraße 10	13469 Berlin	6773
4	Siegert, Silke	Erholungsweg 60	13509 Berlin	8053
5	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
6	Bolz, Wolfgang	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11170
7	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
8	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
9	Langendorf, Jens	Pannwitzstraße 108	13403 Berlin	6775
10	Griebenow, Brigitte	Milanstraße 15	13505 Berlin	11784
11	Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
12	Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parz. 813	12207 Berlin	9018
13	Marquardt, Christian	Alte Schildower Straße 17	16567 Mühlenbeck	8046
14	Pingel, Kerstin	Liebfrauenweg 1	13509 Berlin	11974
15	Rettig, Arno	Drewitzer Straße 12	13467 Berlin	8248
16	Zerbel, Daniela	Reisstraße 15	13629 Berlin	10367
17	Redemann, Katharina	Gorkistraße 6	16515 Schmachtenhagen	6607
18	Griebenow, Christian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	11253
19	Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687

20	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
21	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
22	Jensen, Andreas	Prenzlauer Promenade 139	13189 Berlin	9320
23	Rumöller, Sabine	Hohefeldstraße 12a	13467 Berlin	7328
24	Grönig, Matthias	Bristolstraße 3	13349 Berlin	8941
25	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10	16552 Schildow	10892
26	Kaudel, Stefanie	Am Fölzberg 43	13469 Berlin	8619
27	Weniger, Nicole	Schachtelhalmweg 54a	12524 Berlin	8047
28	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
29	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080
30	Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442
31	Giesenschlag, Winfried	Am Osrücken 4	13469 Berlin	7397
32	Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
33	Pink, Rainer	Tramper Weg 3	13439 Berlin	7967
34	Büchner, Sven	Zabel-Krüger-Damm 84c	13469 Berlin	8829

Ersatzvertreter

Hinweis gemäß § 12 Absatz 3 der Wahlordnung zur Vertreterversammlung: Ersatzvertreter haben zunächst keine Funktion. Erst bei Ausscheiden eines Vertreters rückt derjenige Ersatzvertreter nach, der an erster Stelle – nach der Rangfolge der erhaltenen Stimmen – steht.

Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)

1	Günzel, Detlef	Egidystraße 48	13509 Berlin	8089
2	Jurisch, Hans-Peter	Egidystraße 48	13509 Berlin	7022
3	Nogli, Frithjof	Egidystraße 45	13509 Berlin	8122
4	Hahn, Erwin	Egidystraße 62	13509 Berlin	5734

Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3–67, Moorweg 4/14)

1	Frankowiak, Jörg	Moorweg 6	13509 Berlin	7667
2	Kleinig, Ulrich	Schollenweg 44	13509 Berlin	8078
3	Kleinig, Andreas	Moorweg 14	13509 Berlin	9111

Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1–123, Kampweg 3–6a, Freilandweg 3–5, Moorweg 16/46)

1	Szidat, Stephan	Allmendeweg 34	13509 Berlin	8774
2	Tietz, Thomas	Allmendeweg 5	13509 Berlin	8440
3	Mittmann, Hans-Joachim	Erholungsweg 10	13509 Berlin	8799
4	Hasler, Günther	Moorweg 24	13509 Berlin	5891
5	Szidat, Sylvia	Allmendeweg 34	13509 Berlin	7643

Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

1	Schmidt, Michael	Schollenhof 23	13509 Berlin	8760
2	Fitzner, Hans-Jürgen	Schollenhof 1	13509 Berlin	7686

Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)

1	Krüger-Moros, Maria	Egidystraße 2a	13509 Berlin	9720
---	---------------------	----------------	--------------	------

Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)

1	Mösch, Dieter	Steilpfad 30	13509 Berlin	6145
2	Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415

Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2–61, Erholungsweg 30/48, Waidmannsluster Damm 66/70)

1	Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151
2	Noebel, Verena	Moränenweg 24	13509 Berlin	11618

Wahlbezirk 8 (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50/58, Waidmannsluster Damm 60a/64a)

1	Kluge, Thomas	Talsandweg 9	13509 Berlin	7548
2	Lange, Jürgen	Talsandweg 5	13509 Berlin	8987
3	Sartor, Maximilian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	9411

Wahlbezirk 9 (Zabel-Krüger-Damm 84–90)

1	Hellwig, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84e	13469 Berlin	5845
---	----------------	-----------------------	--------------	------

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Bachnick, Konrad	Rosentreterpromenade 30	13437 Berlin	9508
2	Menschig, Knut	Rosentreterpromenade 50	13437 Berlin	5467
3	Nitz, Wolfgang	Thyssenstraße 12	13407 Berlin	6666
4	Mietke, Georg	Rosentreterpromenade 56	13437 Berlin	5693
5	Naeth, Simone	Rosentreterpromenade 12	13437 Berlin	10089

Wahlbezirk 11 (Alt-Wittenau 40–41g, Hermsdorfer Straße 1–4)

1	Stein, Annegret	Alt-Wittenau 40e	13437 Berlin	9923
---	-----------------	------------------	--------------	------

Wahlbezirk 12 (Ziekowstraße 164, Waidmannsluster Damm 20–20b)

1	Timme, Renate	Waidmannsluster Damm 20a	13509 Berlin	9679
---	---------------	--------------------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Rückbrecht, Raika	Akazienhof 8	12524 Berlin	8953
2	Bobka, Marion	Stolper Straße 36	16540 Hohen Neuendorf	9124
3	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
4	Bardehle, Marek	Mühlenfeldstraße 33	13467 Berlin	8493
5	Prüfer, Daniel	Wilhelmstraße 6	13467 Berlin	10925
6	Zernick, Michael	Londoner Straße 22	13349 Berlin	9837
7	Jagdmann, Günter	Ilsteinweg 69	14129 Berlin	10442
8	Saum, Horst	Theo-Mülders-Straße 17	47918 Tönisvorst	7401

Seit der letzten Vertreterversammlung wurde der Genossenschaft der Tod nachstehender Mitglieder gemeldet

Norbert Amelung

Martin Bartsch

Lieselotte Beck

Karlheinz Bigalke

Hildegard Brodowski

Irmgard Dallmann

Horst Ebner

Luise Fleischer

Dorothea Fuchs

Hermine Garske

Gisela Hädelt

Ursula Hintze

Karl-Heinz Joseph

Heinrich Kleemann

Rosemarie Kleemann

Ursula Köhn

Gerhard Kohn

Heinz Kröning

Karin Langen

Günter Lehmann

Jürgen Mende

Hella Menning

Toni Miedtke

Heinz Mittendorf

Erwin Müller

Gernot Noebel

Sven Oppermann

Ernst Pickardt

Regina Rothe

Bernhard Rudolph

Edith Rudolph

Bettina Schäfer

Edith Schulz

Horst Schüttke

Jürgen Schwietzke

Horst Süflow

Ingrid Wagner

Hildegard Würzberger-Heyner

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!

Wohnen ist ein Menschenrecht – bei uns und weltweit

Sicher zu wohnen erscheint vielen von uns als so selbstverständlich, dass die Verankerung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Wohnraum kostengünstig und gesichert zu bauen, für Sie nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu erhalten, ist unser Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe. Im weiteren Sinne unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir aber auch über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte expor-

tiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf der Website www.deswos.de oder über die

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs-
und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln

Tel.: 0221 57 989 37

Fax: 0221 57 989 99

E-Mail: public@deswos.de

Website: www.deswos.de

„Wohnen ist ein Menschenrecht.“



Diesem sozialen Recht in der Charta der Menschenrechte Geltung zu verschaffen, ist der globale Auftrag.

Mit der DESWOS können Sie diesen Auftrag im Verbund mit vielen anderen angehen.“

Ulrich Wickert

Schirmherr der DESWOS

Die DESWOS hilft armen Familien, damit sie ein sicheres Dach über dem Kopf haben!

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

