

116 Jahre
1895-2011

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



Geschäftsbericht **2011**

Die „Freie Scholle“ auf einen Blick

	2009	2010	2011
Mitglieder	4.092	4.136	4.160
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	1.452	1.452	1.451
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	25	24	25
	T€	T€	T€
Bilanzsumme	20.761,6	20.763,3	20.842,3
Geschäftsguthaben	3.364,7	3.410,7	3.448,8
Rücklagen	1.633,3	1.794,2	1.818,4
Flüssige Mittel	1.104,8	2.383,6	2.709,6
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	- 422,1	160,9	241,6
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	6.177,9	6.431,4	6.558,0
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	2.854,7	2.932,2	2.993,1
Darlehenszinsen	350,9	334,7	323,9
Eigenkapitalquote	25,0%	26,3%	28,1%
Leerstandsquote (vermietungsbedingt)	0,0%	0,0%	0,0%

Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG ist Mitglied bei:

- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
- Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- Initiative Reinickendorf e. V.
- Genossenschaftsforum e. V.
- Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
- THW-Helfervereinigung Reinickendorf e. V.
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Pensions-Sicherungs-Verein VVaG

Bilder der Titelseite:

Denkmalgerechte Fassadensanierung im Erholungsweg 8/10/12 in Berlin-Tegel

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		
Beteiligungen	12		
Risikomanagement	12		
Sozialbilanz	14		
Sozialbericht	15		
Vermögens- und Finanzlage	16		
Kapitalflussrechnung	17		
Ertragslage	18		
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	19		

Impressum:

Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG
Schollenhof 7 · 13509 Berlin

Fotos
Archiv „Freie Scholle“

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 2011 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2011

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 2011 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 2011 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 1 Informations- und Seminarveranstaltung für die Mitglieder der Vertreterversammlung
- 5 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 3 Sitzungen der Revisionskommission
- 2 Sitzungen der Baukommission

Schwerpunktt Themen

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

- das Instandhaltungsprogramm 2011 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regebetriebes)

- der Wirtschaftsplan 2011
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- der Jahresabschluss 2010 (einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung)
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2010 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2011 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Firmierung der „Freien Scholle“, Wegfall des Firmenzusatzes „Gemeinnützige“
- Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft
- die Vorbereitung der Vertreterwahlen 2012
- die mittelfristige Vorstands-Nachfolgeregelung

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 Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden Erholungsweg 8/10/12 und Egidystraße 24/26, die auch vor Ort von den Mitgliedern der Baukommission begleitet wurden.

Das nächste größere Projekt, die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Dächern und

Fassaden der Einfamilienhäuser im Allmendeweg 66–123 wurden auf den Weg gebracht. Mit den Instandhaltungsmaßnahmen ist im April 2012 begonnen worden.

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. Ein von der „Freien Scholle“ in Auftrag gegebenes Indikatives Rating der BBT GmbH liegt seit Februar 2012 vor. Der Ratingbericht endet mit einem guten Ergebnis und bestätigt den von der „Freien Scholle“ eingeschlagenen Weg. Die „Freie Scholle“ war und ist wirtschaftlich und organisatorisch sowie hinsichtlich der Risikovorsorge gut aufgestellt. Eine Verbesserung der Eigenkapitalquote und ausreichende Liquidität bleibt weiterhin das Ziel der „Freien Scholle“, um sich vor negativen externen Einflüssen zu schützen und dem eigenen Anspruch gerecht zu werden.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2010

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2010 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 Verbund Nordberliner Wohnungsbau-genossenschaften GmbH.

Der Prüfungsbericht 2010 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2011

Der Jahresabschluss 2011 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Im operativen Geschäft konnte ein Überschuss in Höhe von 241.577,48 EUR erwirtschaftet werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2011. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlassung zu erteilen.

Personalien

Der Baugenosse Jörg Schmidt wurde zum 1. April 2012 für weitere 3 Jahre als nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Vor dem Hintergrund der erforderlichen mittelfristigen Nachfolgeregelung im Vorstand der „Freien Scholle“ (das hauptamtliche Vorstandsmitglied Baugenosse Jürgen Hochschild geht im Juni 2015 in den Ruhestand) wurde eine Personalfindungskommission aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes gebildet, die im 4. Quartal 2011 ihre Arbeit aufgenommen hat.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2011 erfolgreich geleistete Arbeit..

Berlin, im Mai 2012
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 2012 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2012.

An der Vertreterversammlung am 23. Juni 2011 nahmen 51 Vertreter (73%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2010 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2010 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2009, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in 2010 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Die Vertreterversammlung hat dann auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand eine rechtlich notwendige Namensänderung der Genossenschaft beschlossen. Der Firmenzusatz „Gemeinnützige“ wurde gestrichen. Die Vertreterversammlung hat dieser Namensänderung einstimmig zugestimmt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die 3 bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Baugenosse Karl-Heinz Köhler, Baugenosse Heinz Liepold und Baugenosse Matthias Schebsdat 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!



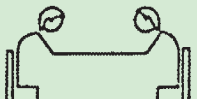
4159 Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken



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 2011

Zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 weiter kräftig gewachsen. Damit hob sie sich deutlich von einem verhaltenen bis negativen internationalen Trend ab. Mit einem Plus von 3,0 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ähnlich stark an wie im Jahr 2010 (+3,7%). Für 2012 wird mit einer zwar abgeschwächten, aber dennoch deutlichen Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet.

Unter dem Eindruck der weiter anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch vor dem Hintergrund weiter stark steigender Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate 2011 wieder beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt sind die Verbraucherpreise 2011 gegenüber 2010 um 2,3 % gestiegen. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate bei lediglich 1,1 % gelegen.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wieder. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2011 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2011 waren in Deutschland 2.975.823 Menschen arbeitslos gemeldet, 262.598 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 % (West: 6,7 %, Ost: 12,6 %). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,7 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41.037.000 Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 531.000 Personen oder 1,3 %. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt ist nicht nur eine Folge der guten Konjunktur. 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. Allerdings ist auch festzustellen, dass das Wachstum der Beschäftigtenzahlen auch durch eine weitere Ausweitung des Niedriglohntors getragen wurde.

Die robuste Konjunktur wird sich auch 2012 fortset-

zen. Allerdings soll sich das Wachstumstempo verringern. Die Zuwachsrate des BIP dürfte sich um einen Wert von deutlich über 1 % bewegen. Entsprechend wird mit einem weiteren Aufbau von Beschäftigung und einem weiteren Rückgang bei der Arbeitslosigkeit gerechnet. Bei den Preisen dürfte infolge weiter steigender Energiepreise der verstärkte Aufwärtstrend 2012 anhalten.

Wohnungswirtschaft profitiert

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte weiterhin von der guten wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Dabei ist ein andauernder Differenzierungsprozess zu beobachten, bei dem insbesondere Wohnungsunternehmen in Ballungszentren wachsende Wohnungsnachfrage und steigende Mieten registrieren konnten. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand. Beides spricht für eine weiterhin vermietetfreundliche Marktentwicklung.

... und in Berlin

Mit einem Plus von 2,0 % (Stand 3. Quartal 2011) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (3,0 %). Dennoch kann auch für Berlin von einem weiterhin anhaltenden kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden.

In Berlin hat sich der Preisauftrieb 2011 im Vergleich zum Vorjahr wieder beschleunigt. Er lag damit weiterhin knapp oberhalb des Bundesdurchschnitts. Die Preise lagen Ende 2011 im Durchschnitt um 2,4 % über denen des Vorjahres. 2010 hatte die Rate bei 1,3 % gelegen.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2011 dynamisch. Die Arbeitslosenquote betrug 13,3 % und nahm gegenüber dem Vorjahr (13,6 %) um 0,3 % ab.

Wohnungsmarkt mit positiven Entwicklungen

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2011 eine Zunahme um

2,1 %. Damit liegt die Quote über dem mehrjährigen Trend (2009 und 2010 jeweils + 1,7 %), allerdings knapp unter der allgemeinen Preissteigerungsrate von 2,4 %. Der im Mai 2011 vorgestellte neue Mietpiegel bezifferte die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 5,21 Euro pro Quadratmeter und Monat. Gegenüber dem vorhergehenden Mietspiegel (2009) entspricht das einer Steigerung von rund 8 %.

Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin klar auf Wachstum. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um bis zu 130.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,0 % (Stand Ende 2010). Im Jahr 2009 hatte der Leerstand noch bei 3,5 % gelegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der über viele Jahre hinweg niedrigen Neubauleistungen andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter entspannen. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich sogar ein Nachfrageüberhang ab.

Positive Trends überwiegen

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können. Für 2012 rechnet der Berliner Senat mit einer Fortsetzung der guten Konjunktur, wobei sich die Wachstumskräfte allerdings gegenüber dem Vorjahr abschwächen dürften. Die Wachstumsprognose für 2012 lag im März bei 1 %.

Die „Freie Scholle“ ist als moderne und solide geführte Genossenschaft vergleichsweise gut aufgestellt. Dank einer vorausschauenden und nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung haben wir uns gut am Markt positioniert. Dazu gehört vor allem auch,

dass wir uns rechtzeitig zunehmend auf die Anforderungen des demografischen Wandels eingestellt haben und auf diese Weise eine stark zunehmende Nachfragergruppe mit attraktiven Angeboten bedienen können.

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. 2011 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 2011. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von 2.993,1 TEUR. Daraus ergaben sich ca. 34,15 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.

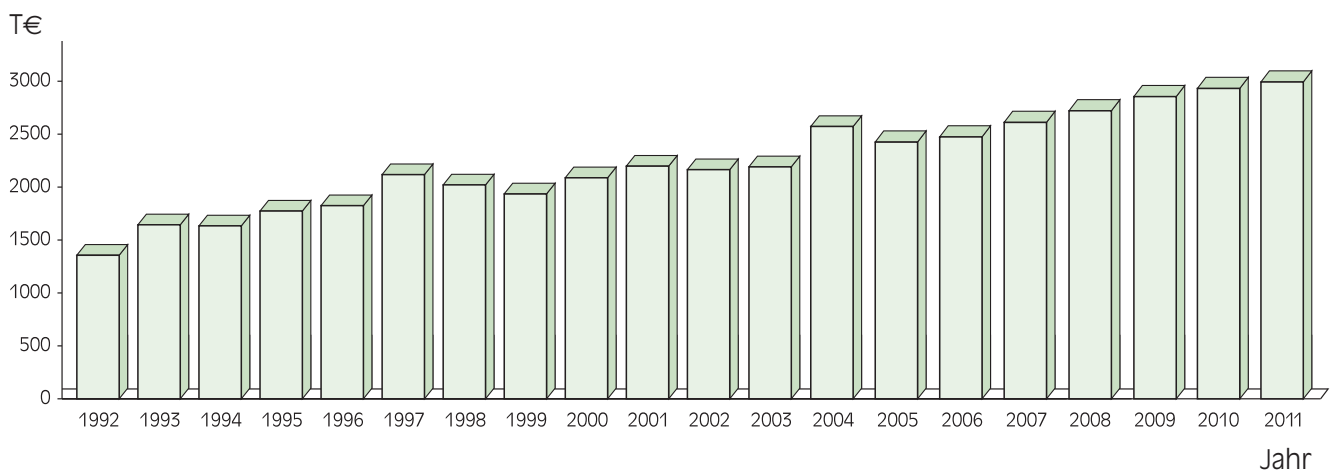
Auf der Basis der derzeitigen Ertragslage und unter Berücksichtigung einer moderaten, in den nächsten Jahren angenommenen Ertragssteigerung bei gleichzeitig vorausgesetzten positiven Jahresergebnissen, kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen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

Erfolgsplanungen sehen weiterhin sehr hohe Instandhaltungsbudgets vor.

Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

2.079,9 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
768,4 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
<u>144,8 TEUR</u>	Bauinvestitionen
2.993,1 TEUR	Instandhaltungskosten 2011

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen



Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2011 durchgeführt:

- Umfassende Wärmedämmmaßnahmen und Dach- und Fassadeninstandsetzung im Erholungsweg 8/12
- Außenfensteranstrich in der Siedlung Lübars
- Modernisierung und Instandsetzung der Fassade in der Egidystraße 24/26
- Dachinstandsetzung in der Egidystraße 10
- Modernisierung und Instandsetzung von 9 Einfamilienhäusern
- Abarbeitung von insgesamt 2.522 Mängelmeldungen der Nutzer (Vorjahr 2.447)

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2011 verwaltete die Genossenschaft

1.434	Wohnungen
17	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
15	Keller u. a.

5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
158	Garagen
<u>27</u>	Stellplätze
1.665	Nutzungseinheiten

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 69 Wohnungen (Vorjahr 90) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** ist deutlich zurückgegangen. 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	12
2	29
3	15
4	2
Einfamilienhäuser	11
	<u>69</u>

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

	2011	2010	2009	2008	2007
1. Tod	18	9	10	15	12
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	11	13	13	16	14
2.2 Verkleinerung	3	7	3	2	2
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	10	9	5	7	10
3.2 Wohnungseigentum	4	7	1	6	9
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	12	37	31	29	23
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	11	8	6	11	2
	69	90	69	86	72

Die Anzahl der Wohnungswechsel ist im Geschäftsjahr 2011 sehr deutlich zurückgegangen. Die Zahl der Wohnungsbewerber bleibt konstant. Die Wartezeiten bei kleineren Wohnungen haben sich dennoch nachhaltig verkürzt. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind deutlich schwerer vermietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist nahezu unverändert hoch. Für diese Wohnungen sind die Wartezeiten weiterhin recht lang.

Auch 2011 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 127 Neumitgliedern konnten wir den Mitgliederbestand stabil halten. Das bei Wohnungsbewerbungen

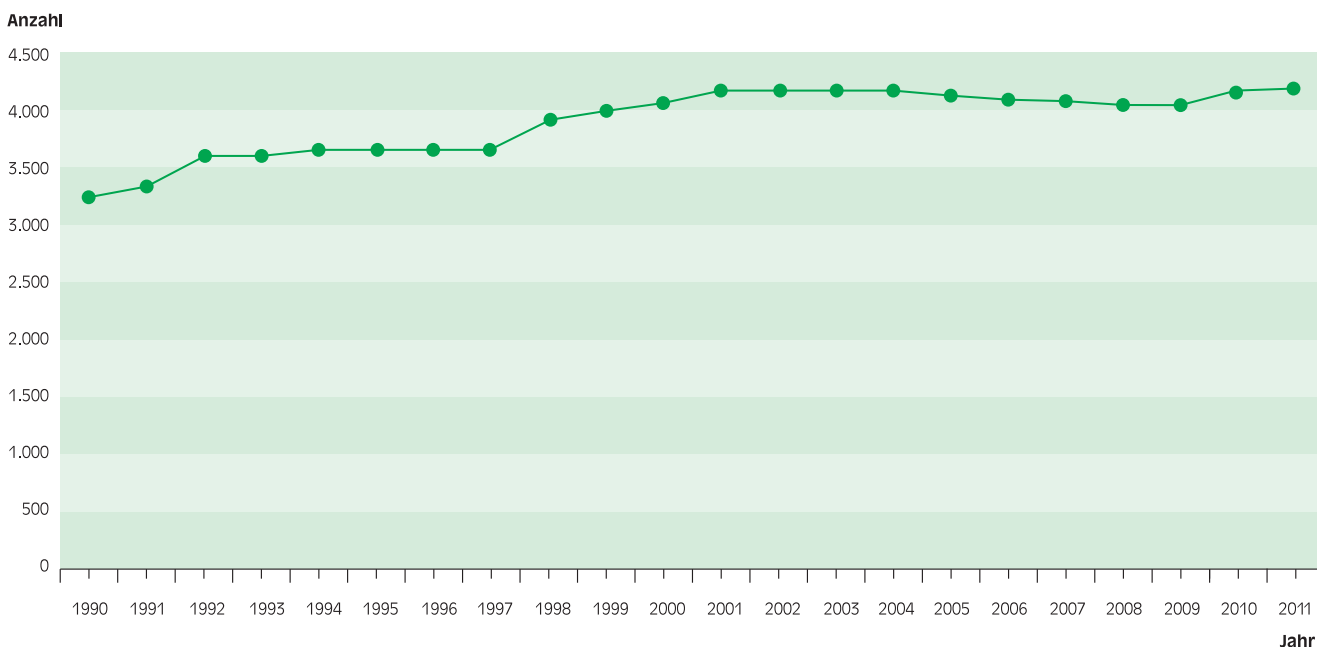
gezeigte Anspruchsdenken dieser Neumitglieder ist bei weitem nicht so hoch wie bei Bewerbern, die schon lange Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

Anteilsbezogene Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge 2011 hatten folgende Ursachen:

	2011		2010		2009		2008	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Tod	30	29%	33	36%	31	33%	39	33%
Kündigung	58	56%	51	55%	46	49%	70	59%
Übertragung	4	4%	7	8%	12	13%	2	2%
Ausschluss	11	11%	1	1%	5	5%	8	6%
	103		92		94		119	

Mitgliederentwicklung



Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2011 an ständigen Mitarbeitern:

	2011	2010
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	6	5
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	–	1
	<u>8</u>	<u>8</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	1	1
Hausbesorger u. a.	6	5
Handwerker	11	11
	<u>18</u>	<u>17</u>
insgesamt	<u>26</u>	<u>25</u>

Die Löhne und Gehälter der gewerblichen Arbeitnehmer und Angestellten werden gemäß dem geltenden Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft gezahlt. 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 2011 hat eine Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Verwaltung der „Freien Scholle“ erfolgreich beendet.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2011 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.

Beteiligungen

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

Nach drei erfolgreichen Geschäftsjahren mit positiven Jahresergebnissen hat der größte Auftraggeber der IMQ, die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften 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.

Alle bisherigen Mitarbeiter haben neue Arbeitsverhältnisse geschlossen bzw. wurden bei ehemaligen Mitgesellschaftern bzw. Firmen untergebracht, die die Tätigkeitsfelder der IMQ fortführen. 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. Für die Auflösung der Gesellschaft wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet. Sie soll Ende 2012 vollzogen sein. Die Gesellschaftereinlagen werden zurückgezahlt.

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.

Im Januar 2011 hat der Vorstand die BBT GmbH mit der Erstellung eines Indikativen Ratings beauftragt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Gesamturteil: „Generell stellt sich die Ausgangsposition für die Genossenschaft sehr positiv dar. Ausschlaggebend sind hierfür weiterhin die Kennziffern in den Bereichen Finanzierung, Vermögen und Leerstand sowie der sehr gute Immobilienbestand („A +“). In allen 3 Bereichen des Ratings konnte die Genossenschaft das gute Ergebnis für die Jahre 2001 bis 2003 nochmals verbessern. Mit einer Gesamtnote von „A“ befindet sich die „Freie Scholle“ eG im Spitzenfeld der bisher durch die BBT gerateten Unternehmen. In erster Linie sollte das Ziel der Unternehmensführung darin liegen, die Bewertung im Bereich der Note „A“ zu halten und mit der positiven Tendenz der letzten Jahre die Note weiter zu verbessern. Im Verhältnis zur Branche ist die Bewertung im „A-Bereich“ als äußerst positiv und als selten anzusehen.“

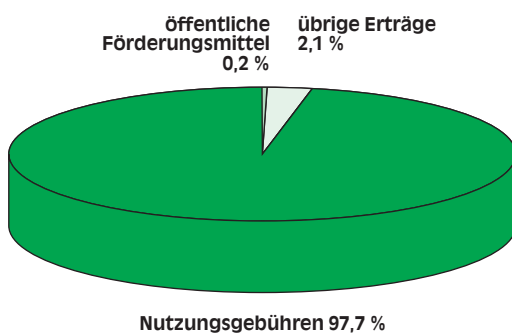
Sozialbilanz

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:

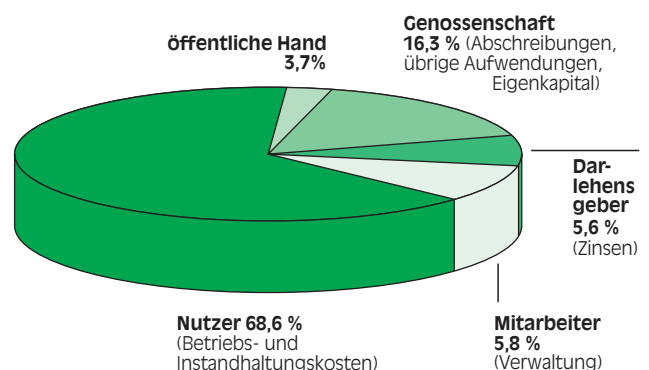
	2011		2010	
	T€	%	T€	%
Entstehung				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	6.576,0	97,7	6.477,0	97,1
durch öffentliche Förderungsmittel	15,4	0,2	20,0	0,3
alle übrigen Erträge	139,1	2,1	175,3	2,6
Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0
Unternehmensleistung	6.730,5	100,0	6.672,3	100,0
Verbrauch				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.772,6	26,3	1.696,2	25,4
Instandhaltungskosten	2.847,7	42,3	2.927,1	43,9
für Mitarbeiter (Verwaltung)	389,0	5,8	411,0	6,2
für Genossenschaft				
Abschreibungen	430,4	6,4	430,8	6,5
übrige Aufwendungen	418,2	6,3	406,5	6,0
Eigenkapital	241,6	3,6	160,9	2,4
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	379,3	5,6	388,1	5,8
für öffentliche Hand				
Steuern	251,7	3,7	251,7	3,8
	6.730,5	100,0	6.672,3	100,0

Entstehung unserer Erträge



Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2011 6,7 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 97,7 % bei.

Verwendung unserer Aufwendungen



Für Betriebs- und Instandhaltungskosten, denen auch die Lohnkosten der Regiehandwerker und der technischen Mitarbeiter zugerechnet wurden, wendete die Genossenschaft 68,6 % der erwirtschafteten Erträge auf.

Sozialbericht

Der Auftrag der „Freien Scholle“ ergibt sich auch heute noch aus der ehemaligen Genossenschaftssatzung: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung (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 vielfältig. 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 Angebote 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 erfolg-

reich. Mehrere gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis. Kooperationsverträge mit der Paul-Löbe-Schule und der AWO-Kita „Freie Scholle“ 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 herzlichen Dank.



Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft				
	31. Dezember 2011		31. Dezember 2010	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.396,4	85,2	16.674,8	86,9
Finanzanlagen	12,8	0,1	12,8	0,1
	16.409,2	85,3	16.687,6	87,0
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	75,2	0,4	88,8	0,5
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	49,3	0,3	37,8	0,2
Flüssige Mittel	2.709,6	14,0	2.383,6	12,3
	2.834,1	14,7	2.510,2	13,0
Bilanzvolumen	19.243,3	100,00	19.197,8	100,00
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	5.406,9	28,1	5.047,0	26,3
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	13.398,5	69,6	13.647,2	71,1
	18.805,4	97,7	18.694,2	97,4
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	437,9	2,3	503,6	2,6
Bilanzvolumen	19.243,3	100,0	19.197,8	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.

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 (85,3 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,7 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.371,1	17,5
Ergebnisrücklagen	1.818,4	9,5
Bilanzgewinn	217,4	1,1
Eigenkapital	5.406,9	28,1

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Kapitalflussrechnung

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

	2011		2010
	T€		T€
Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss		241,6	160,9
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		435,9	429,8
auf Forderungen aus Vermietung		0,0	0,0
auf sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		0,0	0,1
auf Geldbeschaffungskosten		8,9	8,9
auf Erschließungskosten		0,6	0,6
Anpassung an das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz		9,5	9,5
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen		24,2	66,1
Passivierung von Aufwendungsdarlehen		84,2	42,1
Tilgungspotenzial	804,9	804,9	718,0
Veränderungen			
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen		- 9,6	- 86,3
im Umlaufvermögen		2,0	- 60,5
der Verbindlichkeiten		-56,0	82,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		741,3	654,0
Finanzierungstätigkeit			
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten		-282,5	- 281,0
Tilgungspotential nach planmäßigen Tilgungen		522,4	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)		34,1	36,9
Außerplanmäßige Tilgungen		0,0	- 96,7
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten		0,0	1,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-248,4	- 339,0
Investitionstätigkeit			
Investitionen in			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-166,9	- 24,5
Abgang von Finanzanlagen		0,0	988,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-166,9	963,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes		326,0	1.278,8
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar		2.383,6	1.104,8
Veränderungen		326,0	1.278,8
Stand 31. Dezember		2.709,6	2.383,6

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Ertragslage

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

	2011		2010	
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Erträge	8.157,1		8.007,8	
Aufwendungen	7.709,9		<u>7.686,8</u>	
Ergebnis		447,2		321,0
Gästewohnungen				
Erträge	24,1		22,8	
Aufwendungen	28,8		<u>33,1</u>	
Ergebnis		- 4,7		- 10,3
Wäschereien				
Erträge	3,9		3,8	
Aufwendungen	11,2		<u>14,4</u>	
Ergebnis		- 7,3		- 10,6
Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege				
Erträge	25,1		26,4	
Aufwendungen	138,9		<u>120,4</u>	
Ergebnis		- 113,8		- 94,0
Sonstige Bereiche				
Erträge	85,8		111,5	
Aufwendungen	165,6		<u>156,7</u>	
Ergebnis		- 79,8		<u>- 45,2</u>
Jahresüberschuss		<u>241,6</u>		<u>160,9</u>

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

Bei den **Gästewohnungen** waren eine bessere Auslastung und niedrigere Aufwendungen Ursachen für die Minderung des Fehlbetrages.

Insbesondere rückläufige Instandhaltungskosten verringerten das negative Ergebnis der **Wäschereien**.

In der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und**

Gemeinschaftspflege ergab sich ein erhöhtes Defizit, da aufgrund intensiver Tätigkeit in diesem Bereich die anteiligen Personalkosten gestiegen sind.

Das Ergebnis in den **Sonstigen Bereichen** hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz deutlich gesunkener Altersvorsorgeaufwendungen vor allem durch die vollständige Passivierung des Aufwendungsdarlehens Egidystraße 24/26 verschlechtert.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 241,6 T€, der nach Abzug der gesetzlichen Rücklage auf neue Rechnung vorgetragen wird.

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.
- 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 weiterhin positive Entwicklung.
- Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont (Jahr 2014) positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ als gut bewertet werden können.
- Eine Ausnahme bildet hierbei das laufende Geschäftsjahr 2012. Aufgrund eines dringenden umfassenden Instandhaltungsprojektes im Allmendeweg 66–123 in Berlin-Tegel wird das Geschäftsjahr 2012 mit einem negativen Jahresergebnis abschließen.

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 genossen-

schaftliche Wohnungsbestand eine gesunde Mischung aller Wohnungsgrößen darstellt und wir über genügend kleinere preiswerte 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 werden verstärkt nachgefragt. 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 Bankenbestandes 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. Die Zins- und Tilgungsleistun-

gen konnten durch Umschuldungen nachhaltig für die nächsten Jahre gesenkt werden. 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- oder 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 Liquiditätsengpässen 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 mittelfristig 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. Eine Ausnahme bildet dabei lediglich das laufende Geschäftsjahr. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine solide Basis für eine weitere gute wirtschaftliche Entwicklung.

Folgende Prämissen werden für die mittelfristige Finanz- und Erfolgsplanung aufgestellt:

- Steigerung der Erträge aus den Nutzungsgebühren um ca. 100 TEUR
- Vermietungsbedingter Leerstand weiterhin 0,0 %
- Kontinuierliche Bau- und Instandhaltungsinvestitionen von weiterhin mindestens 2,9 Mio. EUR
- Eine Neuaufnahme von Darlehen ist zzt. nicht geplant. Durch den steigenden Tilgungsanteil in den Darlehensannuitäten wird daher der ohnehin schon vergleichsweise niedrige Zinsaufwand in den nächsten Jahren weiterhin sinken. Die gute Liquiditätssituation wird es uns ermöglichen, Sondertilgungsmöglichkeiten zu nutzen.



Denkmalgerechte Fassadensanierung im Erholungsweg 8/10/12 in Berlin-Tegel

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.706,50	1.662,16
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.240.936,59		16.505.019,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.952,53		12.006,76
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.919,49		10.951,12
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	53.794,86	16.309.604,47	51.597,68
Finanzanlagen			
Beteiligungen	12.500,00		12.500,00
Andere Finanzanlagen	300,00	12.800,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		16.325.110,97	16.594.038,30
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.599.006,76		1.565.533,34
Andere Vorräte	75.191,91	1.674.198,67	88.756,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.737,99		15.588,01
Sonstige Vermögensgegenstände	34.563,93	49.301,92	22.182,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.709.564,54	2.383.615,85
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	51.345,40		60.267,45
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.767,95	84.113,35	33.342,83
Bilanzsumme		20.842.289,45	20.763.325,10

Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.143,12		70.131,54
der verbleibenden Mitglieder	3.371.108,26		3.337.009,33
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.506,00	3.448.757,38	3.600,40
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	1.881,13 € (5.505,66 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	451.363,28		427.205,53
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	24.157,75 € (16.094,13 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	1.366.987,97	1.818.351,25	1.366.987,97
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	-,— € (144.847,12 €)		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	241.577,48		160.941,25
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 24.157,75	217.419,73	- 160.941,25
Eigenkapital insgesamt		5.484.528,36	5.204.934,77
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	979.478,46		945.735,70
Sonstige Rückstellungen	55.094,00	1.034.572,46	612.122,35
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.019.662,26		9.600.965,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.393.518,19		2.461.870,37
Erhaltene Anzahlungen	1.670.071,26		1.612.754,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.932,31		9.943,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.215,97		260.874,77
Sonstige Verbindlichkeiten	46.072,07	14.319.472,06	50.386,30
davon aus Steuern	12.744,88 € (11.599,13 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	647,83 € (1.118,88 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		3.716,57	3.736,82
Bilanzsumme		20.842.289,45	20.763.325,10

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.558.012,07	6.431.421,93
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		33.473,42	65.518,02
Sonstige betriebliche Erträge		79.939,51	100.054,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.003.136,20	4.031.455,92
Rohergebnis		2.668.288,80	2.565.538,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	852.871,68		840.560,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	227.992,86	1.080.864,54	268.782,70
davon für Altersversorgung 46.522,97 € (84.356,96 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		435.900,42	429.807,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		318.886,50	282.024,71
Erträge aus Beteiligungen		4.750,00	50.650,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		54.286,51	24.722,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		388.227,50	397.006,68
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		503.446,35	422.728,12
Außerordentliche Aufwendungen		9.513,23	9.513,23
Sonstige Steuern		252.355,64	252.273,64
Jahresüberschuss		241.577,48	160.941,25
Einstellung in Ergebnisrücklagen		24.157,75	160.941,25
Bilanzgewinn		217.419,73	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.

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 Außenanlagen 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.

Zugänge von Herstellungskosten aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer.

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

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 pau-

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte				
	Stand 1.1.2011 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand 31.12.2011 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2011 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2011 €	31.12.2010 €	31.12.2011 €
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	11.698,01	2.997,61	-	-	14.695,62	10.035,85	1.953,27	-	-	11.989,12	2.706,50	1.662,16
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.433.889,85	144.764,07	-	-	30.578.653,92	13.928.870,27	408.847,06	-	-	14.337.717,33	16.240.936,59	16.505.019,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	-	357.312,61	345.305,85	6.054,23	-	-	351.360,08	5.952,53	12.006,76
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	-	309.500,13	309.499,13	-	-	-	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	96.589,68	-	-	-	96.589,68	85.638,56	2.051,63	-	-	87.670,19	8.919,49	10.951,12
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	499.396,77	19.211,41	6.558,48	-	512.049,70	447.799,09	17.014,23	6.558,48	-	458.254,84	53.794,86	51.597,68
	31.696.689,04	163.975,48	6.558,48	-	31.854.106,04	15.117.112,90	433.947,15	6.558,48	-	15.544.501,57	16.309.604,47	16.579.576,14
Finanzanlagen												
Beteiligungen	12.500,00	-	-	-	12.500,00	-	-	-	-	-	12.500,00	12.500,00
Anderer Finanzanlagen	300,00	-	-	-	300,00	-	-	-	-	-	300,00	300,00
	12.800,00	-	-	-	12.800,00	-	-	-	-	-	12.800,00	12.800,00
Anlagevermögen insgesamt	31.721.187,05	166.973,09	6.558,48	-	31.881.601,66	15.127.148,75	435.900,42	6.558,48	-	15.556.490,69	16.325.110,97	16.594.038,30

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.019.662,26	243.398,26 (232.569,64)	1.019.683,87	8.756.580,13	10.019.662,26	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.393.518,19	84.931,03 (82.120,82)	315.224,89	1.993.362,27	2.352.718,19	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.670.071,26	1.670.071,26 (1.612.754,74)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.932,31	9.932,31 (9.943,71)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.215,97	151.014,18 (254.202,63)	29.201,79	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	46.072,07	13.947,84 (18.169,01)	-,-	32.124,23	-,-	-
Gesamtbetrag	14.319.472,06	2.173.294,88 (2.209.760,55)	1.364.110,55	10.782.066,63	12.372.380,45	
GPR = Grundpfandrecht		() = Vorjahreszahlen				

schal 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 betrug im Vorjahr 5,15 % (Stand Dezember 2010) und im Geschäftsjahr 5,13 % (Stand Oktober 2011). 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 nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften bzw. als Barwert der am Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Bei der Erstanwendung der gemäß dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Bewer-

tungsmethode ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 142,7 T€, der ab dem Geschäftsjahr 2010 mit mindestens 1/15 p. a. auf die kommenden Jahre, längstens bis 2024, verteilt und unter den „Außerordentlichen Aufwendungen“ erfasst wird.

Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB nicht bilanzierte Pensionsverpflichtung beträgt 123,7 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.

Bei der Position **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** ergaben sich Zugänge aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in Einfamilienhäusern in Höhe von 144,8 TEUR, denen planmäßige Abschreibungen von 408,8 TEUR gegenüberstehen.

In den **Grundstücken 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 12,5 TEUR an der IMQ Nordverbund Berlin GmbH ausgewiesen.

Die **Anderen Finanzanlagen** enthalten einen im Vorjahr erworbenen Geschäftsanteil von 0,3 TEUR bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.599,0 TEUR noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert.

Diese Kosten werden 2012 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (8,7 TEUR) und der Rosentreterpromenade (35,1 TEUR) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 31,4 TEUR bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahresschluss 14,7 TEUR **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen aus der Zinsabgrenzung der gezeichneten Sparbriefe in Höhe von 14,3 TEUR sowie aufgelaufene Forderungen an das Finanzamt von 19,9 TEUR ausgewiesen.

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

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten (51,3 TEUR) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel (32,8 TEUR).

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 120,6 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 86,5 TEUR.

Aus dem **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2011 in Höhe von 241,6 TEUR werden gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand 24,2 TEUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt und 217,4 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 105,7 TEUR zugeführt, während 49,0 TEUR verbraucht und 23,0 TEUR aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Prüfungskosten	20.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	11.294,07 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	7.500,00 €
Steuerberatungskosten	4.100,00 €
Urlaubsansprüche u. a.	
Personalaufwendungen	<u>2.199,93 €</u>
	<u>55.094,00 €</u>

Das bisher in den Rückstellungen enthaltene Aufwendungsdarlehen Egidystraße 24/26 wurde in 2011 voll passiviert und in die Verbindlichkeiten umgegliedert.

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 231,1 TEUR getilgt. Zugänge ergaben sich durch die Umbuchung des passivierten Aufwendungsdarlehens Egidystraße 24/26 in Höhe von 631,6 TEUR und aus Zinsabgrenzungen von 18,2 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten Zugänge in Höhe von 8,2 TEUR, die vollständig aus Zinsabgrenzungen resultieren, und planmäßige Tilgungen in Höhe von 76,5 TEUR.

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 (9,0 TEUR), im Voraus entrichtete Übernachtungsentgelte für die Gästewohnungen (0,5 TEUR) und Erstattungen für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen zur Weitergabe an den nachfolgenden Nutzer (0,4 TEUR).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskostenrechnungen (143,3 TEUR) und um diverse Garantieforderungen aus Bauleistungen (29,8 TEUR).

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (32,7 TEUR) aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen sowie Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (13,4 TEUR) ausgewiesen.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält voraufempfangene 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 **Sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich insbesondere durch rückläufige Erträge aus Versicherungserstattungen gegenüber dem Vorjahr um 20,1 TEUR vermindert. Die Summe dieses Postens setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Rückstellungsaufösungen von 38,6 TEUR (VJ 31,9 TEUR), Erträgen aus den Gemeinschaftsveranstaltungen der Genossenschaft von 18,7 TEUR (VJ 20,1 TEUR) sowie den Eintrittsgeldern der neuen Mitglieder von 6,2 TEUR (VJ 6,0 TEUR). Hier enthalten sind außerdem u. a. Erträge aus früheren Jahren, Versicherungsschädigungen, 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 1.772,6 TEUR, Instandhaltungskosten von 2.079,9 TEUR und andere Aufwendungen mit 150,7 TEUR, von denen 128,0 TEUR auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm 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 2011 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. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 36,9 TEUR resultiert vor allem aus der einmaligen, erhöhten Rückstellungszuführung zur vollständigen Passivierung des Aufwendungsdarlehens Egidystraße 24/26 von 84,2 T€ (VJ 42,1 TEUR).

Eine Dividendenausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2010 der IMQ Nordverbund Berlin GmbH von 4,8 TEUR erbrachten die **Erträge aus Beteiligung**.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten in 2011 ausschließlich Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten und beim Sparverein der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG. Diese Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr durch den Zuwachs an Liquidität um 29,6 TEUR erhöht.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen von 323,8 TEUR und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten von 8,9 TEUR. In Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden hier zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt. Für das Geschäftsjahr ergab sich ein Zinsanteil bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen von 55,5 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

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 82,3 TEUR hat die IMQ per 31.12.2010 ein Eigenkapital von 107,3 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	6	–
technische Mitarbeiter	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	12	6
	20	6

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2011	4.136	6.451
Zugang 2011	127	235
Abgang 2011	103	170
Ende 2011	4.160	6.516

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
34.098,93 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um
12.480,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf
2.163.200,00 €

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 9. Mai 2012

Der Vorstand
Jürgen Hochschild Jörg Schmidt

Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2012 gewählt.

Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2017.

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, Anneliese	Allmendeweg 86	13509 Berlin	7808
2	Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
3	Schlorke, Oliver	Allmendeweg 92	13509 Berlin	9152
4	Kretschmer, Peter	Allmendeweg 23	13509 Berlin	6212
5	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
6	Feske, Michael	Allmendeweg 116	13509 Berlin	9544
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-Etzad	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	Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151
2	Biegall, Manfred	Moränenweg 41	13509 Berlin	5287
3	Noebel, Verena	Moränenweg 24	13509 Berlin	11618

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

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

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

1	Zillgitt, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84h	13469 Berlin	6291
2	Schmidt, Eva	Zabel-Krüger-Damm 84g	13469 Berlin	8761

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Petersohn, Lothar	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	10590
2	Hochschild, Helmut	Rosentreterpromenade 6	13437 Berlin	7531
3	Zanke, Bernd	Rosentreterpromenade 32	13437 Berlin	6821
4	Ufer, Ortwin	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5456
5	Ufer, Gudrun	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	6106

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	Badtke, Manuela	Ziekowstraße 164	13509 Berlin	10693
---	-----------------	------------------	--------------	-------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
2	Gemeinhardt, Hannelore	Waldhornstraße 10	13469 Berlin	6773
3	Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
4	Nehring, Leif	Am Ried 11	13467 Berlin	8163
5	Rettig, Arno	Drewitzer Straße 12	13467 Berlin	8248
6	Marquardt, Christian	Alte Schildower Straße 17	16567 Mühlenbeck	8046
7	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10	16552 Schildow	10892
8	Dahms, Hans-Joachim	Rathauspromenade 52	13437 Berlin	12317
9	Merten, Matthias	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	9520
10	Griebenow, Brigitte	Milanstraße 15	13505 Berlin	11784
11	Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687
12	Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parz. 813	12207 Berlin	9018
13	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
14	Hoffmann, Matthias	Tile-Brügge-Weg 43	13509 Berlin	8472
15	Weniger, Nicole	Schachtelhalmweg 54a	12524 Berlin	8047
16	Grönig, Matthias	Bristolstraße 3	13349 Berlin	8941
17	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
18	Kuhlow, Ralf	Waidmannsluster Damm 134	13469 Berlin	11350
19	Langendorf, Jens	Pannwitzstraße 108	13403 Berlin	6775
20	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080
21	Eckert, Nicolette	Bondickstraße 83c	13469 Berlin	9878

22	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
23	Pampu, Kerstin	Spießweg 164	13437 Berlin	7918
24	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
25	Hinz, Stefanie	Martin-Riesenburger-Str. 28	12627 Berlin	12240
26	Bolz, Wolfgang	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11170
27	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
28	Kochanski, Frank	Beatestraße 23c	13505 Berlin	7741
29	Nehring, Dania	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	10304
30	Bobka, Marion	Eberswalder Straße 1	16559 Liebenwalde	9124
31	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
32	Nagel, Wolf-Christian	Avenue Charles de Gaulles 1b	13469 Berlin	12303
33	Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
34	Bardehle, Marek	Mühlenfeldstraße 33	13467 Berlin	8493

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	Reichstein, Daniel	Egidystraße 30a	13509 Berlin	9120

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

1	Kleinig, Andreas	Moorweg 14	13509 Berlin	9111
2	Hoffmann, Philipp	Schollenweg 24	13509 Berlin	8473
3	Frankowiak, Jörg	Moorweg 6	13509 Berlin	7667

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

1	Mende, Werner	Allmendeweg 13	13509 Berlin	6104
2	Tietz, Thomas	Allmendeweg 5	13509 Berlin	8440
3	Stütze, Michael	Moorweg 28	13509 Berlin	12244
4	Szidat, Sylvia	Allmendeweg 34	13509 Berlin	7643
5	Behrendt, Fabian	Allmendeweg 110	13509 Berlin	10128
6	Hasler, Günther	Moorweg 24	13509 Berlin	5891

Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

1	Heuer, Helga	Schollenhof 30	13509 Berlin	5326
2	Jaumann, Elke	Schollenhof 12	13509 Berlin	7850

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

1	Behrendt, Dagmar	Erholungsweg 10	13509 Berlin	11116
2	Funck, Kurt	Erholungsweg 12	13509 Berlin	6593

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

1	Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415
2	Strüber, Hartmut	Steilpfad 18	13509 Berlin	6102

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

1	Mogwitz, Marcel	Moränenweg 28	13509 Berlin	6766
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Johanns, Nadine	Moränenweg 21	13509 Berlin	9643

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

1	Griebenow, Christian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	11253
2	Lange, Jürgen	Talsandweg 5	13509 Berlin	8987

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

1	Zillgitt, Kai	Zabel-Krüger-Damm 84k	13469 Berlin	9766
2	Rösler, Thomas	Zabel-Krüger-Damm 84j	13469 Berlin	9318

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Hempel, Jörg	Rosentreterpromenade 8	13437 Berlin	7791
2	Al-Sadi, Dr. Ahmad	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	9931
3	Lingner, Ute	Rosentreterpromenade 30	13437 Berlin	9095
4	Menschig, Knut	Rosentreterpromenade 50	13437 Berlin	5467
5	Gericke, Ronald	Rosentreterpromenade 34	13437 Berlin	7879

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

1	Nehls, Nicolas	Hermsdorfer Straße 4	13437 Berlin	10214
2	Stein, Annegret	Alt-Wittenau 40e	13437 Berlin	9923

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

1	Hanff, Jochen	Ziekowstraße 164	13509 Berlin	8825
---	---------------	------------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Nowak, Ursula	Hainbuchenstraße 12a	13465 Berlin	11431
2	Nehring, Maik	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	10303
3	Ewest, Daniela	Reisstraße 15	13629 Berlin	10367
4	Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442
5	Kreutzer, Andreas	Finsterwalder Straße 42	13435 Berlin	11713
6	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
7	Jagdmann, Günter	Ilsteinweg 69	14129 Berlin	10442
8	Jensen, Andreas	Prenzlauer Promenade 139	13189 Berlin	9320

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

Walter Alusch

Christa Arndt

Charlotte Arnold

Harald Bellmann

Käthe Beuster

Hubertus Braun

Joachim Ehrhardt

Kimberly Fischer

Johanna Hanke

Käthe Heise

Ingeborg Jahnz

Edeltraud Jatzkowski

Ingrid Kanzler

Margarete Köhler

Horst Kruschwitz

Hans Kuhlen

Günter Mehlhase

Marina Muth

Ruth Neubauer

Helene Plache

Manfred Prehn

Elsa Rückbrodt

Hannelore Schätze

Hans Scharnow

Otto Schilling

Ulrich Schlei

Lutz Uschmann

Gerhard Völlmer

Michael Waldner

Elfriede Wolter

Herbert Zank

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.

