

**118** Jahre  
1895-2013

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



Geschäftsbericht **2013**

## Die „Freie Scholle“ auf einen Blick

	2013	2012
Mitglieder	<b>4.206</b>	4.169
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	<b>1.450</b>	1.451
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	<b>24</b>	25
	T€	T€
Bilanzsumme	<b>19.801,7</b>	19.829,9
Geschäftsguthaben	<b>3.495,7</b>	3.467,0
Rücklagen	<b>2.290,9</b>	1.950,6
Flüssige Mittel	<b>2.306,5</b>	2.007,5
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	<b>122,9</b>	132,2
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	<b>6.784,3</b>	6.694,8
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	<b>3.387,7</b>	3.539,1
Darlehenszinsen	<b>307,6</b>	321,5
Eigenkapitalquote	<b>31,4%</b>	30,5%
Leerstandsquote (vermietungsbedingt)	<b>0,0%</b>	0,0%

### Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

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

- Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.
- BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
- Förderverein der Münchhausen-Grundschule e. V.
- Genossenschaftsforum e. V.
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Initiative Reinickendorf e. V.
- Kirchbauverein der evangelischen Kirchengemeinde Alt-Wittenau e.V.
- Pensions-Sicherungs-Verein VVaG
- THW-Helfervereinigung Reinickendorf e. V.

### Bilder der Titelseite:

Denkmalgerechte Fassadensanierung im vorderen Allmendeweg in Berlin-Tegel



# Inhaltsverzeichnis

<b>Organe der Genossenschaft</b>	3	<b>Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken</b>	
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> zum Geschäftsjahr 2013 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2013	4	Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“	22
<b>Vertreterversammlung</b>	6	Risiken der künftigen Geschäfts- entwicklung	22
<b>Lagebericht</b> des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013		Voraussichtliche Entwicklung	23
Rahmenbedingungen	7	Gewinnverwendungsvorschlag	23
Wirtschaftliche Lage/Entwicklung der volks- wirtschaftlichen Eckdaten	9	<b>Jahresabschluss 2013</b>	
Darstellung des Geschäftsverlaufs	10	<b>Bilanz zum 31. Dezember 2013</b>	26
Instandhaltung und Modernisierung	10	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013	28
Wohnungsbewirtschaftung	11	<b>Anhang</b>	29
Mitgliederbewegung	13	Entwicklung des Anlagevermögens	30
Mitgliederentwicklung	14	Verbindlichkeitspiegel	31
Personal	14	<b>Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter</b>	
Beteiligungen	15	Vertreter	36
Risikomanagement	15	Ersatzvertreter	38
Sozialbilanz	16	<b>Liste der verstorbenen Mitglieder</b>	40
Sozialbericht	17		
<b>Die Vermögens- und Finanzlage</b>	18		
<b>Die Kapitalflussrechnung</b>	19		
<b>Die Ertragslage</b>	20		

Impressum:

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

Fotos  
Archiv „Freie Scholle“, Lisa Renger

Gesamtherstellung  
weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin

Gedruckt auf umweltfreundlichem chlorfreiem Papier

# Organe der Genossenschaft

## *Aufsichtsrat*

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Harald Nehls	Stellv. Vorsitzender	seit 12.06.2003
Christoph Bayer	Schriftführer	seit 25.06.2009
Stefanie Kaudel		seit 14.06.2012
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
Bernhard Stein		seit 10.06.2004

## *Ausschüsse des Aufsichtsrates*

### **Revisionskommission**

Harald Nehls, Vorsitzender  
Stefanie Kaudel  
Karl-Heinz Köhler  
Matthias Schebsdat

### **Baukommission**

Heinz Liepold, Vorsitzender  
Christoph Bayer  
Stefan Schalow  
Bernhard Stein

## *Vorstand*

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986  
Hans-Jürgen Hube seit 01.04.2013  
Jörg Schmidt bis 31.03.2013

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2013 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2013

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 2013 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 2013 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

## Schwerpunktthemen

Die Aufnahme der Tätigkeit des zweiten hauptamtlichen Vorstandes Hans-Jürgen Hube bei der „Freien Scholle“ am 01. April 2013 war ein wesentlicher Meilenstein in der Arbeit des Aufsichtsrates.

Bei den außerordentlichen Instandhaltungen stellte die Fortführung der Sanierung und Modernisierung der Einfamilienhäuser im Allmendeweg das wesentliche Schwerpunktthema dar. Die Maßnahmen an den drei Blöcken Allmendeweg 1–13, 15/35 wurden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz durchge-

führt und konnten bei leichter Unterschreitung des Kostenrahmens planmäßig abgeschlossen werden.

Weitere Schwerpunkte, mit denen sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen, den Kommissions-sitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beschäftigte, waren:

- das Instandhaltungsprogramm 2013 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2013
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- der Jahresabschluss 2012 einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2011 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2013 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft

Die **Revisionskommission** hat in ihren Sitzungen 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, setzten sich mit der Mietentwicklung in Berlin und dem Berliner Miet-spiegel auseinander.

Die **Baukommission** hat sich in ihren Sitzungen ausführlich über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen.

Neben der genannten außerordentlichen Instandhaltung im Allmendeweg sind hervorzuheben,

- die Kellerisolierungen Schollenhof 24–31
- der Fassadenanstrich Alt-Wittenau 41 f+g
- neue Fahrradständer in den Siedlungen Lübars und Rosentreterpromenade
- die Sanierung von neun Einfamilienhäusern

Unverändertes Ziel der Genossenschaft ist es, bei einem hohen Instandhaltungsniveau, langfristig eine gute und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten. Grundlage hierfür ist eine gesunde wirtschaftliche Grundlage. Vorstand und Aufsichtsrat sehen sich daher in der Verpflichtung eine gewissenhafte Risikovorsorge zu gewährleisten, die Eigenkapitalquote zu verbessern und für eine ausreichende Liquidität zu sorgen. So kann sich die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen schützen und gleichzeitig dem eigenen Anspruch gerecht werden.

### **Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2012**

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2012 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Der Prüfungsbericht 2012 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

### **Jahresabschluss 2013**

Der Jahresabschluss 2013 ist vom Aufsichtsrat nach ausführlicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Im operativen Geschäft konnte ein Überschuss in Höhe von rd. 122.900,- € erwirtschaftet werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2013. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

### **Personelle Veränderungen im Vorstand**

Wie bereits bekannt wurde der Baugenosse Hans-Jürgen Hube mit Wirkung zum 01. April 2013 vom Aufsichtsrat für fünf Jahre zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Er leitet seit Aufnahme seiner Tätigkeit gemeinsam mit dem langjährigen hauptamtlichen Vorstandsmitglied, dem Baugenossen Jürgen Hochschild die Genossenschaft. Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und im Rahmen eines Geschäftsverteilungsplanes die Aufgabenteilung und die Arbeitsgebiete festgelegt.

### **Dank an Vorstand und Mitarbeiter**

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete erfolgreiche Arbeit.

Berlin, im Mai 2014  
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 2014 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2017.

An der Vertreterversammlung am 13. Juni 2013 nahmen 48 Vertreter (69%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2012 wurden gebilligt. Der vorgelegte Jahresabschluss 2012 wurde mit Zustimmung festgestellt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. des Geschäftsjahres 2011 wurde die Vertreterversammlung satzungsgemäß 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 der Baugenosse Bernhard Stein zur erneuten Wiederwahl. Die Baugenossin Kerstin Pampu kandidierte ebenfalls. In einer geheimen Wahl wurden die Baugenossen Schalow, Schmidt und Stein gewählt.

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



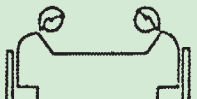
**4206 Mitglieder** wählen in 13 Wahlbezirken



**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 2013

## Rahmenbedingungen

Die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung ist satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft. Um unsere Mitglieder auch in Zukunft und auf Dauer zufriedenzustellen, müssen wir sorgsam mit den eigenen Kräften und den Ressourcen unseres näheren und weiteren Umfeldes umgehen.

Wir wollen die wirtschaftliche Kraft der „Freien Scholle“ jederzeit, d. h. langfristig auf einem stabilen Niveau halten; denn nur so können wir weiter die erforderlichen Investitionen für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestands aufbringen, um auch der Nachfrage der wachsenden Zahl der Mitglieder gerecht werden zu können.

Für unsere Zulieferer und Dienstleister – und für ihren Wettbewerb untereinander – wollen wir ein fairer Geschäftspartner sein.

Für unsere Mitarbeiter wollen wir sicherstellen, dass wir auch in Zukunft ein zuverlässiger und attraktiver Arbeitgeber sind.

Unser Handeln orientieren wir stets an einem aktiven Einsatz für eine intakte Umwelt, deren Erhaltung und Schutz.

Dieses alles zu gewährleisten bedarf einer auf Dauer ausgerichteten, langfristig orientierten Bewirtschaftung der eigenen Bestände, die die Bedürfnisse der Mitglieder heute befriedigt, ohne die der künftigen Generationen einzuschränken. Der verantwortungsvolle Umgang mit ökonomischen, ökologischen und personellen Ressourcen ist dafür ebenso unerlässlich wie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln.

**Gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln** erfordert die Beachtung

- der Rechenschaftspflicht,
- des Transparenzgebots,
- ethischer Verhaltensnormen (Ehrlichkeit, Gerechtigkeit, Rechtschaffenheit, Sorge um das Wohlergehen von Mensch, Tier und Umwelt),
- der Interessen von Personen und Gruppen, für

die Entscheidungen oder Aktivitäten der Genossenschaften von Bedeutung sind,

- von Recht und Gesetz ohne jede Einschränkung,
- internationaler Standards,
- der Menschenrechte.

Die „Freie Scholle“ hat deshalb bereits vor Jahren **Handlungsgrundsätze** verfasst, die diesen Anforderungen und der Tradition der Genossenschaft Rechnung tragen sollen:

- hohe Mitgliederzufriedenheit, Mitgliederbindung und stabile Nachbarschaften stehen im Mittelpunkt
- Konzentration auf das Kerngeschäft. Die Bewirtschaftung von Wohnraum zu günstigen Nutzungsgebühren bei guter Qualität hat oberste Priorität.
- sozialverträgliche Nutzungsgebühren
- Verpflichtung auf kostendeckende Nutzungsgebühren
- alle wirtschaftlichen Aktivitäten haben den Erhalt und den Ausbau der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit zum Ziel
- langfristig und zukunftsfähig orientierte Entwicklung unseres Wohnungsbestandes
- zusätzliche Leistungen sollen die Vermietungschancen verbessern
- soziale Verantwortung für die Genossenschaftsmitglieder
- Pflege der genossenschaftlichen Demokratie
- höchste Priorität für Instandhaltung und Modernisierung
- mögliche Ergänzungen und Erweiterungen des Wohnungsbestandes sollen schwerpunktmäßig im Bezirk Reinickendorf erfolgen
- Überschüsse verbleiben zur Eigenkapitalstärkung in der Genossenschaft
- effiziente und kostengünstige Verwaltung
- bei der Ausprägung der besonderen und eigenen Identität der „Freien Scholle“ spielt der Regiebetrieb eine wichtige Rolle
- die Arbeit des Beirates ist ein besonderes Aushängeschild für die Genossenschaft
- Partnerschaften ergänzen das Angebot der „Freien Scholle“
- Engagement bei gesellschafts- und sozialpolitischen Aufgaben
- offen für weitere Kooperationen

Die Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum steht unverändert im Vordergrund des Wirkens der Genossenschaft. Die stets wachsende Zahl der Mitglieder ist Beweis für ein stadtwweit unzureichendes Wohnungsangebot. Die „Freie Scholle“ sieht ihren Beitrag zu gesellschaftlich verantwortungsvollem Handeln u. a. in folgenden Maßnahmen:

- Die Berechnung der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung der Wohnungen und Einfamilienhäuser wird von zwei Grundsätzen geprägt: dem Prinzip der Kostendeckung und der Begrenzung auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels. Das Kostendeckungsprinzip sorgt dafür, dass das Vermögen der Genossenschaft zukunftsfähig gesichert wird. Bei der Neuvermietung investieren wir oft viel Geld für einen zeitgemäßen Standard der Wohnung. Deshalb ist in diesem Moment eine Anpassung der Nutzungsgebühren dringend geboten. Die Begrenzung der Nutzungsgebühren auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels garantiert den Mitgliedern eine faire Nutzungsgebühr bei der Übernahme. Die Überlassung der Wohnung zum Mittelwert wirkt darüber hinaus auf die weitere Entwicklung der Berliner Wohnungsmieten preisstabilisierend. Die aktuell bei allen Vermietern vereinbarten Wohnungsmieten bilden die Grundlage zur Preisbildung des nächsten Mietspiegels. Höhere Mietspiegelwerte finden ihre Ursache ausschließlich in teureren Vermietungen in der Gegenwart. Diese Preisentwicklungen treibt die „Freie Scholle“ nicht mit an.
- Die Siedlung Tegel steht als bauhistorisch wertvolles Ensemble unter Denkmalschutz. Jeder Umbau, jede Instandsetzung, jeder Instandhaltungsauftrag nimmt Rücksicht auf das große, uns überlassene kulturelle Erbe. Dieses gilt es zu bewahren.
- Wir kooperieren mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) und ihren Einrichtungen, dem Naturschutzbund (NABU), der Paul-Löbe-Oberschule, der Münchhausen-Grundschule, dem Technischen Hilfswerk (THW), dem evangelischen Kirchbauverein Alt-Wittenau sowie der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS). Bei diesen Kooperationen wird großer Wert auf zukunftsfähigen, direkten Nutzen für unsere Mitglieder gelegt. Nicht ausschließlich, aber vornehmlich konzentrieren wir diese Aktivitäten deshalb auf

unser räumliches Umfeld in Tegel, Lübars, Wittenau, Hermsdorf und Waidmannslust. Zur Stabilisierung dieses Umfelds ist die Genossenschaft stets an weiteren Kooperationen interessiert.

- Der Regiebetrieb, von vielen anderen Genossenschaften der Immobilienwirtschaft schon vor vielen Jahren wegen vermeintlicher Unwirtschaftlichkeit ausgegliedert oder geschlossen, leistet für uns hervorragende Arbeit bei der Instandhaltung und denkmalgerechten Erhaltung unserer Anlagen und ganz besonders im Winter einen erheblichen Beitrag, die Betriebskosten für die Schneebeseitigung seit vielen Jahren außergewöhnlich niedrig zu halten.
- Wir achten auf den ressourcenschonenden Umgang mit Energie. So haben wir uns z. B. für den Hausstrom, den Strom, der in den Hausaufgängen und Heizungsanlagen als Betriebsstrom verbraucht wird, die Zusicherung geben lassen, dass dieser ausschließlich aus Kraftwerken stammt, die regenerative Energiequellen verwenden. Zur Senkung des Stromverbrauchs und damit der umlagefähigen Betriebskosten planen wir in den Hausaufgängen künftig stromsparende LED-Lampen anstelle von Glühlampen zu verwenden. Die quecksilberhaltige Energiesparlampe hat wegen ihrer Entsorgungsproblematik damit bei uns ausgedient.
- Die Vitalisierung des gemeinschaftlichen, genossenschaftlichen Lebens ist eine der hauptsächlichen Aufgaben des Beirates. 1912 gegründet sollte er „zunächst hauptsächlich als Reklame- bzw. Propagandaausschuß wirken“. Die Werbung für den Genossenschaftsgedanken sollte dabei im Vordergrund stehen. Nach über 100 Jahren können der Beirat und seine Mitglieder auf langjährig geübte Traditionen verweisen und pflegen diese mit unglaublicher Hingabe. Der Beirat ist als Gremium einer Genossenschaft keinen gesetzlichen Regelungen unterworfen und nutzt diese Freiheit zur Belebung und Pflege genossenschaftlicher Traditionen. Er trägt so dazu bei, dass sich die „Freie Scholle“ außergewöhnlich abhebt.

## **Wirtschaftliche Lage/Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten**

Die „Freie Scholle“ will ihrem Förderauftrag für die Mitglieder auch in Zukunft gerecht werden. Diese Zukunftsfähigkeit wird entscheidend von der Fähigkeit geprägt, ihre wirtschaftliche Leistungskraft zu erhalten und auszubauen. Diese Zielsetzung macht es erforderlich, ihre wirtschaftliche Position unter stets wandelnden Rahmenbedingungen zu behaupten. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Verfügbarkeit finanzieller Mittel für erforderliche Investitionen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes. Wie uns dieses gelingt, ist u. a. abhängig von der weiteren Entwicklung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Nach Erkenntnissen des Statistischen Bundesamtes bzw. Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind die Verbraucherpreise 2013 im Mittel bundesweit um rd. 1,5% und in Berlin um 2,2% gestiegen. Der Anstieg verharrte damit in Berlin auf dem Niveau des Vorjahres. Ein bedeutender Preistreiber waren die Strompreise mit +16,8%. Gas war dagegen um 3,4%, Heizöl sogar um 7,4% günstiger als im Vorjahr.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Statistische Landesamt für 2013 eine Zunahme um 2,6% (2012: 1,7%), die damit leicht oberhalb der allgemeinen Preissteigerung lag. Geringfügig darunter blieben die Anhebungen der Nutzungsgebühren bei bestehenden Nutzungsverhältnissen und bei Neuabschlüssen der „Freien Scholle“. Bei den Jahressollmieten verzeichneten wir gegenüber 2012 lediglich ein Plus von 2,0%. Für die Wohnungsnebenkosten (kalte und warme Betriebskosten sowie Schönheitsreparaturen) wurde amtlich eine Zunahme um 1,7% verzeichnet.

Nach Einschätzung der Gewerkschaften knüpfte die Tarifrunde 2013 an die Entwicklung des Vorjahres an, in der es den Gewerkschaften gelang Tarifabschlüsse von durchschnittlich über 3% durchzusetzen. Die in 2013 in Kraft getretenen Abschlussraten fielen danach zwar etwas geringer aus als im Vorjahr, aber die jahresbezogene Tarifsteigerung hätte angesichts der verhaltenen Entwicklung der Verbraucherpreise dennoch zu einem realen Anstieg der Tariflöhne und -gehälter von rd. 1% geführt.

Im Jahr 2013 verdienten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in Berlin nach Erhebungen des Statistischen Landesamtes durchschnittlich 30.775 €. Das waren 1,9% mehr als im vorangegangenen Jahr. Damit setzte sich die gebremste Lohnentwicklung des Jahres 2012 (+2,2%) im Jahr 2013 noch stärker fort. Im Vergleich mit der bundesweiten Verdiensterhöhung im Jahr 2013 von 2,2% auf 31.019 € verlief die Entwicklung 2013 in Berlin wie schon im Jahr zuvor unterdurchschnittlich. Der Durchschnittsverdienst in Berlin war bereits 2012 auf 99,5% des Bundeswertes gefallen und ist im letzten Jahr weiter auf 99,2% gesunken.

Zum 1. Juli 2013 wurde den Rentnern in den neuen Bundesländern eine Rentensteigerung von rd. 3,3%, in den alten Bundesländern aufgrund der unterschiedlichen wirtschaftlichen Entwicklung von nur 0,25% gewährt.

Der Rückgang der realen Kaufkraft führt dazu, dass die Nutzungsgebühr zunehmend im Wettbewerb mit den Ausgaben für Konsumgüter steht. Es zeichnet sich ab, dass die betriebswirtschaftlich notwendige, regelmäßige Anpassung der Nutzungsgebühren intensiverer Erläuterungen gegenüber den betroffenen Nutzern bedarf. Die Notwendigkeit zur regelmäßigen Anpassung der Nutzungsgebühren zeigt sich an der langjährigen Entwicklung der branchenspezifischen Kostenpositionen. So sind die Kosten für die Instandhaltung von Wohngebäuden nach Feststellungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg von Ende 2012 zu Ende 2013 um 2,4% gestiegen, seit 2010 insgesamt um 8,4%. Die Kosten für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung sind sogar um 2,6% höher als im Vorjahr. Diese Kostenentwicklung entspricht weitgehend der langjährigen Beobachtung, nach der die Instandhaltungskosten – ähnlich den Neubaukosten – jährlich um 2,5% zunehmen.

Die Genossenschaft gibt seit vielen Jahren rd. 40% und mehr der eingenommenen Nutzungsgebühren für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes aus. Knapp 30% sind für Betriebskosten (einschließlich Grundsteuern), deren Entwicklung in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich verlaufen ist. Gemessen an der Entwicklung dieser Kosten sind die Aufwendungen für die Verwaltung der Genossen-

schaft relativ stabil, im Verhältnis zur Gesamtleistung sogar rückläufig. Eine Kompensation steigender Kosten für die Bewirtschaftung der Wohnungen und Häuser zugunsten unterdurchschnittlicher Nutzungsgebühren ohne Verluste der Wohnqualität belastet auf Dauer die Zukunftsfähigkeit der „Freien Scholle“. Die Nutzungsgebühren müssen vielmehr so bemessen sein, dass die Bildung von Rücklagen zur Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen und Häuser möglich ist. Die Instandhaltung wird auch weiterhin die höchste Rangstelle in unserem sehr umfangreichen Aufgabenkatalog haben. Eine **kostendeckende Nutzungsgebühr** muss deshalb durch eine schrittweise Heranführung in allen Siedlungen in den nächsten Jahren erreicht werden.

## ***Darstellung des Geschäftsverlaufs***

### **Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft**

Der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent fortgesetzt. 2013 war für die „Freie Scholle“ erneut ein Jahr, in dem es uns gelungen ist, alle uns gestellten Aufgaben zu erfüllen.

### ***Instandhaltung und Modernisierung***

Die „Freie Scholle“ hat ihre intensiven Anstrengungen fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser stets zu verbessern und die Wohnanlagen attraktiver zu gestalten. Unsere Devise **„Möglichst jeder EURO in die Instandhaltung“** galt auch 2013 und gilt für die Zukunft weiterhin. Das Instandhaltungsbudget wurde erneut auf sehr hohem Niveau gehalten. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von 3.387,7 T€. Daraus ergaben sich ca. 37,38 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Belastung ist erheblich und zur dauerhaften Erhaltung unseres Bestandes dringend notwendig. Unsere umfangreichen Instandsetzungsaktivitäten sichern eine generell gute Gebäudesubstanz. Ein attraktives Wohnumfeld und ansprechende Außenanlagen gehören unabdingbar zum genossenschaft-

lichen 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 Instandhaltungsausgaben gliedern sich folgendermaßen auf:

2.404,9 T€	Instandhaltung durch Fremdfirmen
860,5 T€	Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungskosten
122,3 T€	Bauinvestitionen
<hr/>	
3.387,7 T€	Instandhaltungskosten 2013

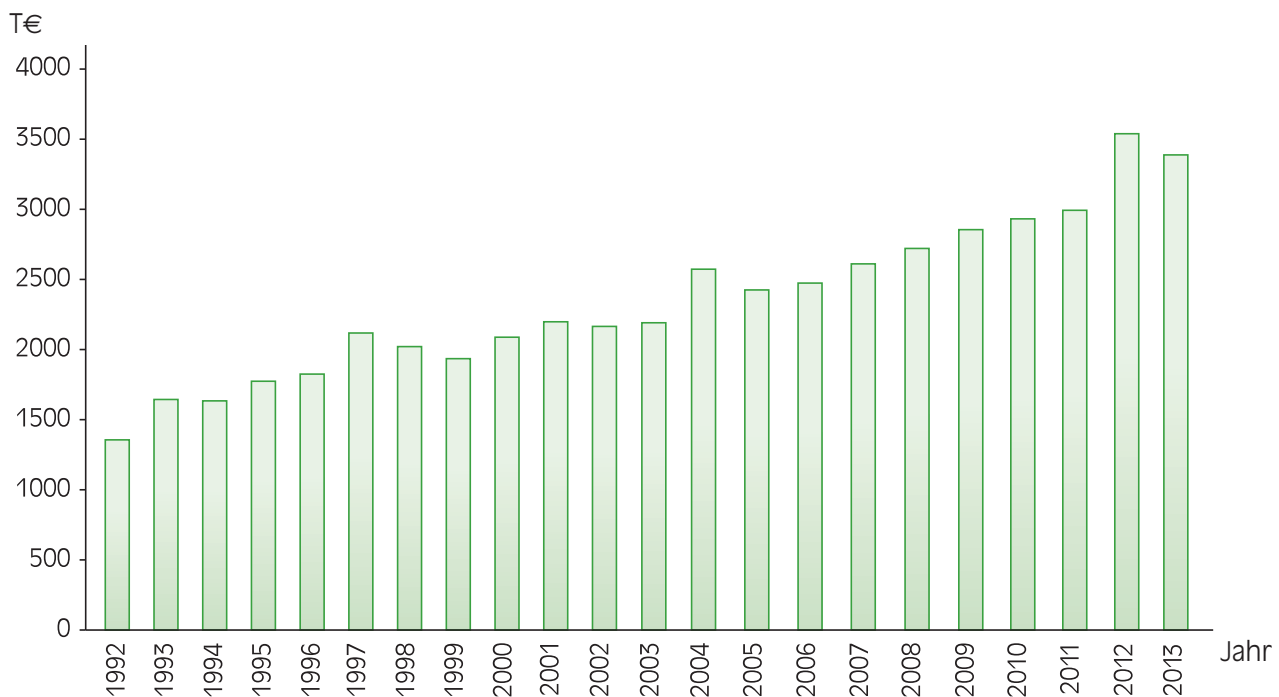
**Denkmalschutz** dient der Bewahrung und Pflege von kulturellem Erbe. Denkmalschutz fördert die Lebensqualität. Deshalb ist uns die denkmalgerechte Wiederherstellung der Gebäude und deren Erhaltung ein ganz besonderes Anliegen. Das schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungen und Häuser gelegentlich ein und lässt Vollwärmeschutz mit großformatiger, von außen angebrachter Wärmedämmung nicht zu. Wir müssen und wollen hier weiterhin nach neuen Wegen und neuen Lösungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. Senkung dieser Kosten suchen.

## Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2013 durchgeführt:

- Fassaden- und Dachinstandsetzung von 24 Einfamilienhäusern im vorderen Allmendeweg
- Erneuerung der Hauszugänge im hinteren Allmendeweg
- Fassadenanstrich und Balkonsanierung in Alt-Wittenau 41 f / g

- Umfassende Kellertrockenlegung im Schollenhof 24 – 31
- Modernisierung und Instandsetzung von 7 Einfamilienhäusern
- Erneuerung der Fahrradständer in den Siedlungen Lübars und Rosentreterpromenade
- Abarbeitung von insgesamt **2.566** Mängelmeldungen der Nutzer (Vorjahr 2.676)



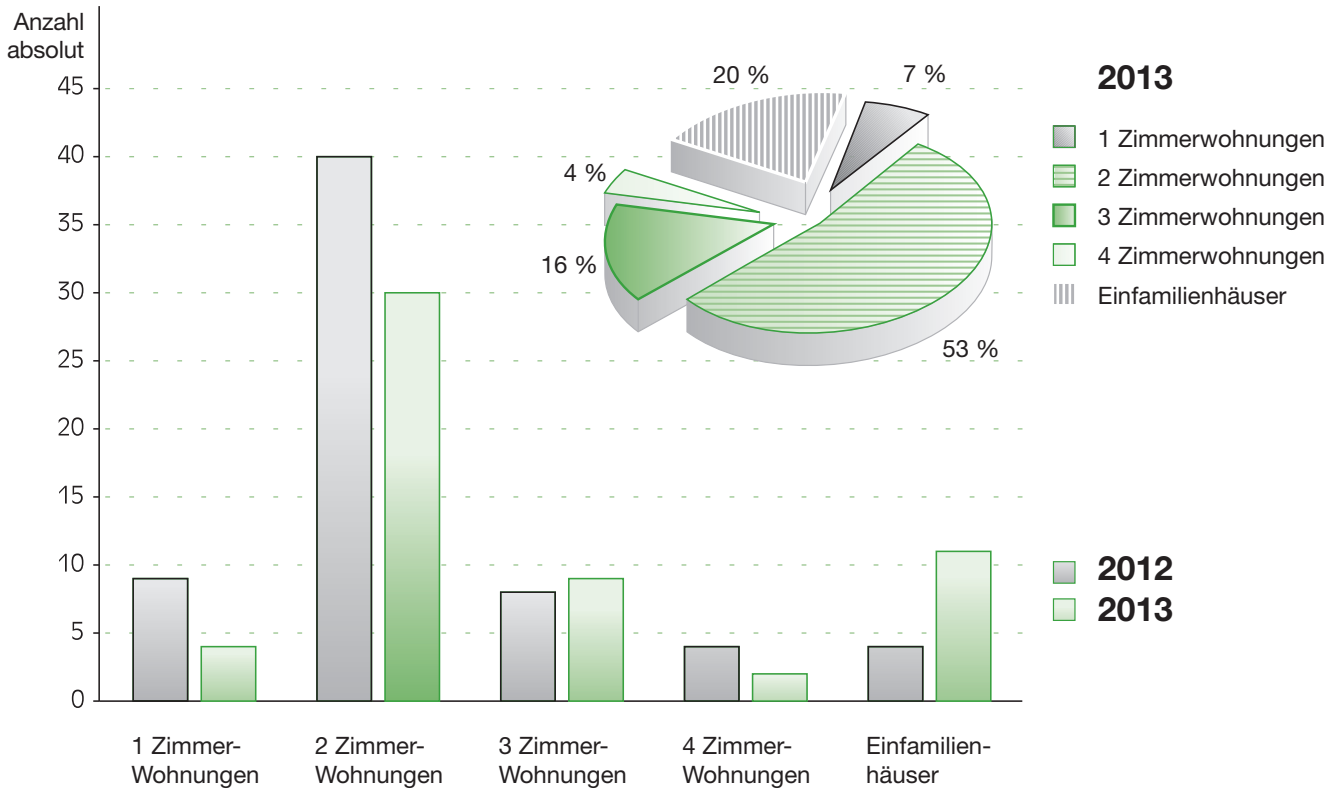
## Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2013 verwaltete die Genossenschaft

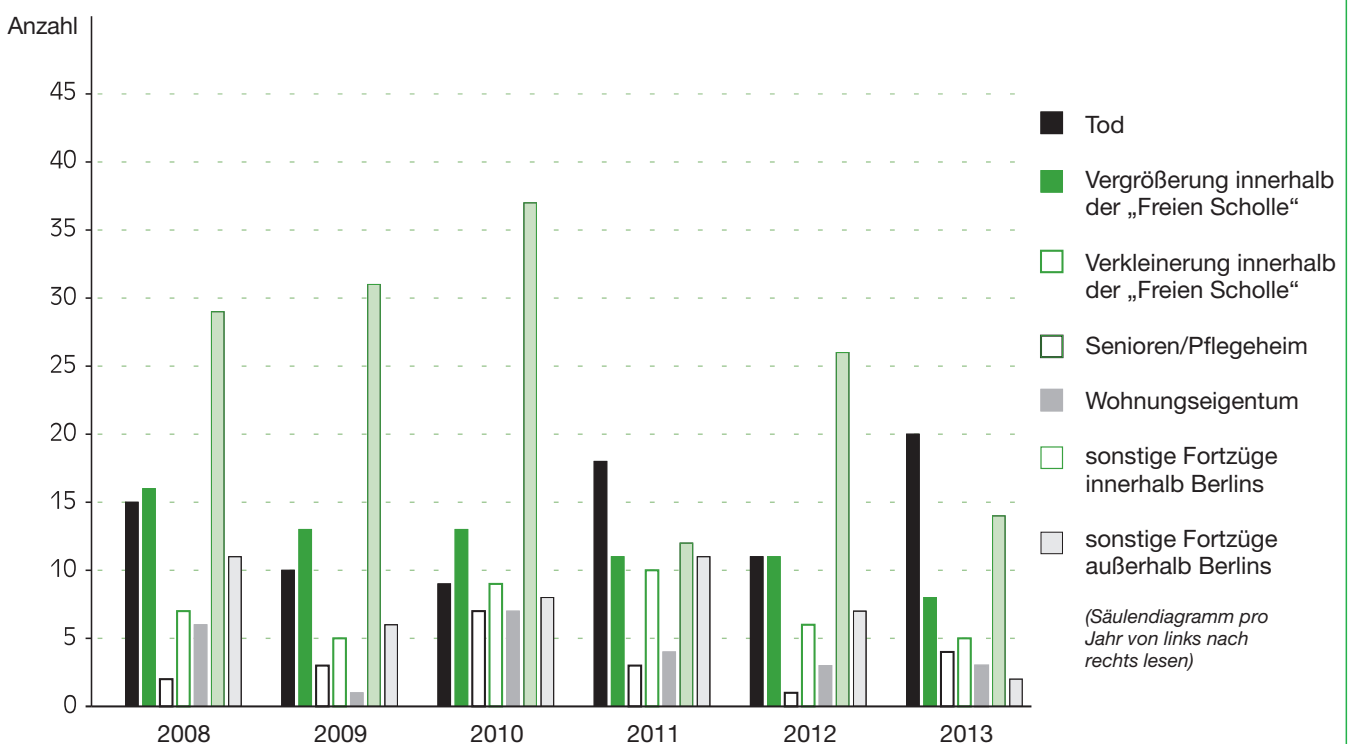
1.434	Wohnungen
16	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
14	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
158	Garagen
27	Stellplätze
<hr/>	
1.663	Nutzungseinheiten

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 56 Wohnungen (Vorjahr 65) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** ist erneut deutlich von 4,5% auf 3,9% 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:



Die **Kündigungsgründe** und ihre Entwicklung gibt folgendes Schaubild wieder:



Die Anzahl der Wohnungswechsel ist im Geschäftsjahr 2013 das dritte Mal in Folge zurückgegangen. Die Zahl der Mitglieder, die bei anderen Vermietern innerhalb und auch außerhalb Berlins eine neue Wohnung mieten, hat seit 2010 dramatisch abgenommen.

Die Zahl unserer Wohnungsbewerber wächst weiter. Die Wartezeiten haben sich auch bei kleineren Wohnungen weiter erhöht. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind dagegen weniger gefragt und mit deutlich kürzeren Wartezeiten anmietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist unverändert hoch. Für diese Wohnungen nehmen die Wartezeiten zu.

Auch 2013 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 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 unterschiedlichste Ursachen, meistens löst jedoch Arbeitslosigkeit diese gefährliche Entwicklung aus. Wir bitten unsere Mitglieder in garantiert vertraulichen Ge-

sprächen uns eventuelle Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam nach Lösungen gesucht werden kann. Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls seine Wohnung verlieren. Gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, gegebenenfalls unter Einschaltung der bezirklichen Ämter bzw. der JobCenter, die Gefahr des drohenden Wohnungsverlustes abwenden. Es bedarf allerdings einer intensiven Mitarbeit des Mitglieds an der Lösung des Problems. Unsere intensive und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist in dieser Hinsicht sehr erfolgreich.

### Mitgliederbewegung

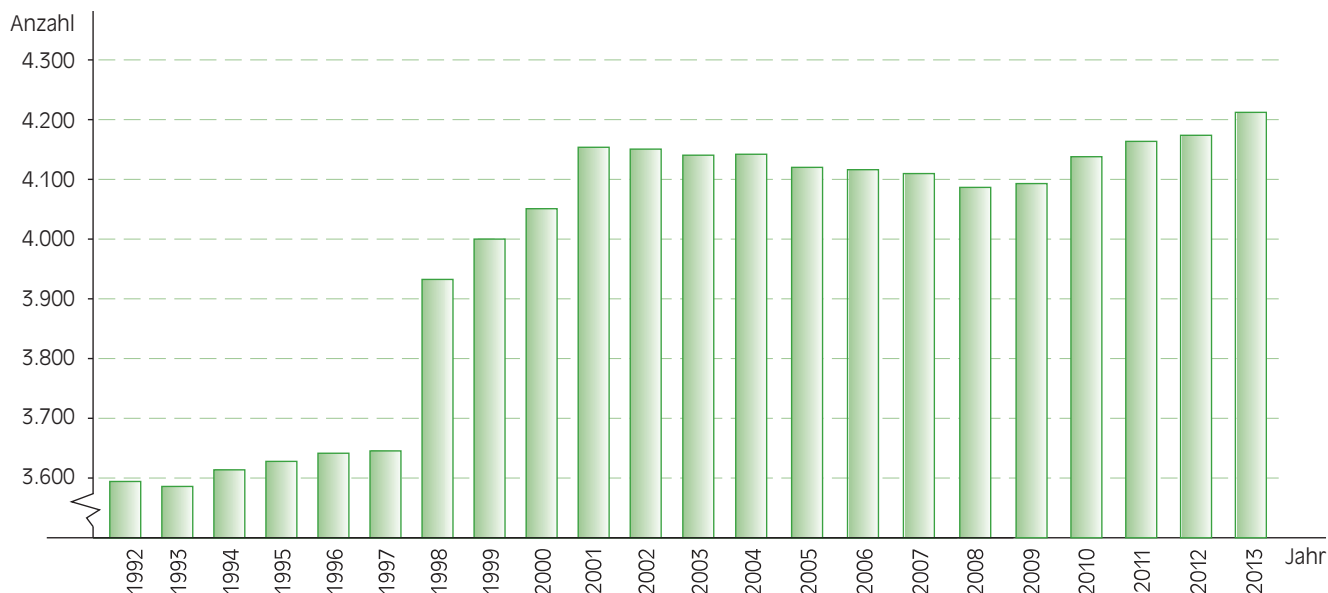
Das seit Jahren zu beobachtende Interesse an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ hält unverändert an. Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin hoch mit zunehmender Tendenz. Mit 142 Neumitgliedern nahm der Mitgliederbestand bei 105 Abgängen per Saldo um 37 Mitglieder (0,9%) zu. Die „Freie Scholle“ ist damit weiterhin die mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Reinickendorf.

Anteilsbezogene Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge hatten 2013 folgende Ursachen:

	2013		2012		2011		2010		2009	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Tod	43	42%	42	33%	30	29%	33	36%	31	33%
Kündigung	50	47%	64	50%	58	56%	51	55%	46	49%
Übertragung	9	8%	15	12%	4	4%	7	8%	12	13%
Ausschluss	3	3%	6	5%	11	11%	1	1%	5	5%
	105		127		103		92		94	

## Mitgliederentwicklung



## Personal

Die Geschäfte der Genossenschaft werden seit dem 1. April 2013 von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt.

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2013 an ständigen Mitarbeitern:

	2013	2012
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	5	6
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	1
	<u>8</u>	<u>9</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hausbesorger u. a.	6	5
Handwerker	11	11
	<u>17</u>	<u>16</u>
<b>insgesamt</b>	<b><u>25</u></b>	<b><u>25</u></b>

Erfolg und Ansehen eines Unternehmens sind abhängig von der Qualität der geleisteten Arbeit aller Beschäftigten. Gute Arbeit ist eine unerlässliche Voraussetzung um hochgesteckte Unternehmensziele zu erreichen. Gute Arbeitsbedingungen sind die Basis für gute Arbeit. Gute Arbeitsbedingungen

schaft die „Freie Scholle“ insbesondere durch Wertschätzung ihrer Mitarbeiter und deren Arbeit, durch Tariftreue u. a.. 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 auch im Geschäftsjahr Schülerpraktika angeboten. Hinzu kamen betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter. In 2013 hat eine Auszubildende ihre im Vorjahr begonnene Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Verwaltung der „Freien Scholle“ fortgeführt.

Wir messen unsere Qualität als Arbeitgeber auch an der Zufriedenheit unserer Mitarbeiter. Wie hoch diese Zufriedenheit ist, wird u. a. dadurch deutlich, dass im vergangenen Jahr nur eine Mitarbeiterin die Genossenschaft verlassen hat; sie wechselte in den Ruhestand.

Die „Freie Scholle“ ermöglicht Eltern junger Kinder Teilzeitarbeit und flexible Arbeitszeiten, damit Beruf und Familie miteinander vereinbar sind.



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2013 wieder ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der Aufgaben bewiesen und sehr wesentlich 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 der Genossenschaft.

## **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 das Geschäftsjahr 2012 floss der Genossenschaft eine Dividende von 8,1 T€ zu. Damit wurden über die Lebenszeit der IMQ Dividenden in Höhe von insgesamt 54,3 T€ erzielt. Durch die entsprechende Mittei-

lung des Registergerichts ist die Gesellschaft am 29. November 2013 erloschen. Die Gesellschaftereinlagen wurden zum Jahresende 2013 mit einem Abschlag von 379 € für Kosten der Auflösung der GmbH zurückgezahlt. Dem Liquidator wurde auf der letzten Gesellschafterversammlung am 23. Januar 2014 die Entlastung erteilt.

## **Risikomanagement**

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

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

- Mehrjährige Erfolgs- und Finanzpläne, die regelmäßig und nach Veränderung von Prämissen aktualisiert werden.
- Erstellung von umfassenden Quartalsberichten gemäß einer Informationsordnung.
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.
- Managementinformationen mit Soll-/Ist-Vergleichen

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 Genossenschaftsplanung. 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:				
	2013		2012	
	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	6.778,6	97,4	6.701,7	92,8
durch öffentliche Förderungsmittel	35,2	0,5	13,9	0,2
alle übrigen Erträge	144,7	2,1	507,3	7,0
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>6.958,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.222,9</b>	<b>100,0</b>
<b>Verbrauch</b>				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.728,0	24,8	1.724,2	23,9
Instandhaltungskosten	2.494,9	35,9	2.777,2	38,4
Regiebetrieb/Hausbesorger	547,7	7,9	523,4	7,2
für Mitarbeiter (Verwaltung)	763,2	11,0	703,5	9,7
für die Genossenschaft				
Abschreibungen	430,2	6,2	429,4	5,9
übrige Aufwendungen	311,3	4,4	359,8	5,1
Eigenkapital	122,9	1,8	132,2	1,8
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	307,7	4,4	321,5	4,5
für die Öffentliche Hand				
Steuern	252,6	3,6	251,7	3,5
	<b>6.958,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.222,9</b>	<b>100,0</b>

Im Geschäftsjahr 2013 erreichte die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen ein Volumen von 7,0 Mio €. Zur Entstehung trugen mit 97,4% unsere wohnenden Mitglieder bei.

Die öffentlichen Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau liefen im Vorjahr aus. Im Geschäftsjahr beteiligte sich die Öffentliche Hand mit 35,2 T€ an den Mehrkosten der denkmalgerechten Instandsetzung der Einfamilienhäuser im Allmendeweg.

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.

Für Zinsaufwendungen mussten 4,4 % der Gesamtleistung in Anspruch genommen werden

## 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 Wohnungsverorgung (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 die Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt werden, 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 erfolgreich. Mehrere

gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis.

Wir kooperieren darüber hinaus mit der Paul-Löbe-Oberschule, der Münchhausen-Grundschule, dem Technischen Hilfswerk (THW), dem evangelischen Kirchbauverein Alt-Wittenau sowie der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS). Bei diesen Kooperationen wird großer Wert auf zukunftsfähigen, direkten Nutzen für unsere Mitglieder gelegt. Nicht ausschließlich, aber vornehmlich konzentrieren wir diese Aktivitäten deshalb auf unser räumliches Umfeld in Tegel, Lübars, Wittenau, Hermsdorf und Waidmannslust. Zur Stabilisierung dieses Umfelds und zur Ergänzung ihrer sozialen Arbeit ist die Genossenschaft stets an weiteren Kooperationen interessiert.

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

Unsere Hoffnung ist, dass diese Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Genossenschaftsmitglieder fördern. Für die sehr erfolgreiche, ehrenamtliche Arbeit sagen wir allen Mitgliedern des Beirates und den unzähligen Helfern unseren herzlichsten Dank.



## Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft				
	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.759,7	86,7	16.072,7	88,3
Finanzanlagen	0,3	0,0	12,8	0,1
	15.760,0	86,7	16.085,5	88,4
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	69,1	0,4	58,3	0,3
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	52,0	0,3	58,9	0,3
Flüssige Mittel	2.306,5	12,6	2.007,5	11,0
	2.427,6	13,3	2.124,7	11,6
Bilanzvolumen	18.187,6	100,0	18.210,2	100,0
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
<b>Passiva</b>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	5.701,9	31,4	5.552,1	30,5
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	11.836,9	65,0	12.160,2	66,8
	17.538,8	96,4	17.712,3	97,3
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	648,8	3,6	497,9	2,7
Bilanzvolumen	18.187,6	100,0	18.210,2	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 (86,7 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (96,4 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.411,0	18,8
Ergebnisrücklagen	2.290,9	12,6
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.701,9</b>	<b>31,4</b>

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

# Kapitalflussrechnung

Herkunft und Verwendung der Finanzmittel			
	2013		2012
	T€		T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresüberschuss	122,9		132,2
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	441,1		439,3
auf Finanzanlagen	0,4		0,0
auf Forderungen aus Vermietung	0,9		0,6
auf Geldbeschaffungskosten	8,9		8,9
auf Erschließungskosten	0,6		0,6
Anpassung an das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	9,5		9,5
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	30,0		29,1
Abzinsungserträge und Nachlässe im Rahmen der barwertigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen	0,0		-284,6
sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-5,2		-3,2
<b>Tilgungspotenzial</b>	609,1	609,1	332,4
Veränderungen			
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	28,9		8,5
im Umlaufvermögen	-4,9		6,7
der Verbindlichkeiten	127,4		55,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	760,5		402,8
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-286,0	-286,0	-294,2
<b>Tilgungspotential nach planmäßigen Tilgungen</b>		323,1	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)	26,9		13,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-77,4		-698,1
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,5		0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-336,0		-979,3
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-125,5		-125,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-125,5		-125,6
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	299,0		-702,1
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>			
Stand 1. Januar	2.007,5		2.709,6
Veränderungen	299,0		-702,1
<b>Stand 31. Dezember</b>	2.306,5		2.007,5

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

## Ertragslage

Wir haben die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	2013		2012	
	T€	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>				
Erträge	8.417,1		8.329,8	
Aufwendungen	<u>8.128,0</u>		<u>8.378,9</u>	
Ergebnis		<b>289,1</b>		- 49,1
<b>Gästewohnungen</b>				
Erträge	19,5		24,6	
Aufwendungen	<u>30,1</u>		<u>31,7</u>	
Ergebnis		<b>- 10,6</b>		- 7,1
<b>Wäschereien</b>				
Erträge	3,8		3,7	
Aufwendungen	<u>11,8</u>		<u>13,3</u>	
Ergebnis		<b>- 8,0</b>		- 9,6
<b>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</b>				
Erträge	27,3		25,5	
Aufwendungen	<u>164,7</u>		<u>146,7</u>	
Ergebnis		<b>- 137,4</b>		- 121,2
<b>Sonstige Bereiche</b>				
Erträge	110,6		438,3	
Aufwendungen	<u>120,8</u>		<u>119,1</u>	
Ergebnis		<b>- 10,2</b>		<u>319,2</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b><u>122,9</u></b>		<u>132,2</u>

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** war im Vorjahr durch die Großinstandhaltung im Allmendeweg maßgeblich beeinträchtigt. Im Geschäftsjahr ist das Ergebnis wieder positiv.

Bei den **Gästewohnungen** sind die Erträge und Aufwendungen infolge temporär rückläufiger Auslastung reduziert.

Notwendige Instandhaltungskosten führten erneut zu dem Fehlbetrag bei den **Wäschereien**.

In der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich gegenüber 2012

ein erhöhtes Defizit. Ursache sind erhöhte Lohn- und Sachaufwendungen z. B. in Zusammenhang mit Jubiläen (100 Jahre Beirat, 50 Jahre Rosentreterpromenade) und diversen Sondermitteilungsblättern.

Das Ergebnis der **Sonstigen Bereiche** resultiert im Wesentlichen aus Zins- und Beteiligungserträgen sowie Altersvorsorgeaufwendungen. Im Vorjahr war diese Position von den hohen Erträgen aus der Barwertablösung von Aufwendungsdarlehen geprägt.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 122,9 T€, der in die Ergebnismrücklagen eingestellt wurde.



Alt-Wittenau vorher



Alt-Wittenau jetzt



Almendeweg vorher



Almendeweg jetzt

# 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 Förderauftrag 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 2018) 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 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 Tilgungsleistungen konnten durch Umschuldungen nachhaltig für die nächsten Jahre gesenkt werden. Möglichkeiten von Sondertilgungen konnten dank der guten Liquiditätssituation im Geschäftsjahr 2013 genutzt 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 Jahresergebnisse. 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.

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.

### **Gewinnverwendungsvorschlag**

Nach gemeinsamer Beratung haben Aufsichtsrat und Vorstand in getrennten Abstimmungen gemäß § 28 m der Satzung beschlossen, den Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 122.935,06 € folgendermaßen zu verwenden:

1. Nach § 40 Abs. 2 der Satzung werden 12.293,51 € (10% des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage und
2. der verbleibende Betrag von 110.641,55 € in die ‚Anderen Rücklagen‘ sowie
3. der Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 217.419,73 € in die ‚Anderen Rücklagen‘ eingestellt.

Berlin, den 7. Mai 2014

Hochschild  
Vorstand

Hube  
Vorstand



Almendeweg



Almendeweg

# Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>1.677,44</b>	2.495,44
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.604.516,42		15.893.531,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.429,28		4.960,79
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	10.228,23		6.887,87
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	73.703,64	<b>15.692.878,57</b>	90.182,41
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	-,-		12.500,00
Andere Finanzanlagen	300,00	<b>300,00</b>	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>15.694.856,01</b>	16.010.858,76
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.614.124,66		1.619.769,47
Andere Vorräte	69.127,07	<b>1.683.251,73</b>	58.262,71
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	16.865,21		18.267,37
Sonstige Vermögensgegenstände	35.168,69	<b>52.033,90</b>	40.665,94
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Spareinrichtungen und Kreditinstituten		<b>2.306.462,26</b>	2.007.487,91
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	33.501,30		42.423,35
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.618,19	<b>65.119,49</b>	32.193,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.801.723,39</b>	19.829.928,58

## Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.023,75		78.873,26
der verbleibenden Mitglieder	3.410.952,66		3.384.075,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.680,00	<b>3.495.656,41</b>	4.063,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	503,49 € (1.825,84 €)		
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	476.878,84		464.585,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	12.293,51 € (13.222,05 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	1.814.047,68	<b>2.290.926,52</b>	1.485.986,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	328.061,28 € (118.998,43 €)		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	217.419,73		217.419,73
Jahresüberschuss	122.935,06		132.220,48
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 340.354,79	<b>-,-</b>	- 132.220,48
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.786.582,93</b>	5.635.003,62
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.057.623,92		1.018.085,69
Sonstige Rückstellungen	92.478,94	<b>1.150.102,86</b>	63.561,38
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.538.542,32		8.816.322,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.248.263,33		2.322.355,75
Erhaltene Anzahlungen	1.706.784,30		1.699.893,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.698,28		9.880,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310.915,49		215.913,78
Sonstige Verbindlichkeiten	48.117,30	<b>12.861.321,02</b>	45.193,49
davon aus Steuern	14.226,69 € (12.509,69 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	691,03 € (667,47 €)		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.716,58</b>	3.718,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.801.723,39</b>	19.829.928,58

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b> aus der Hausbewirtschaftung		<b>6.784.295,06</b>	6.694.833,96
<b>Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>-5.644,81</b>	20.762,71
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>138.928,04</b>	423.054,41
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>4.241.585,30</b>	4.546.804,67
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.675.992,99</b>	2.591.846,41
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	973.904,68		908.516,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	280.105,67	<b>1.254.010,35</b>	262.536,06
davon für Altersversorgung 74.585,39 € (65.531,31 €)			
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>441.093,26</b>	439.329,96
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>261.935,52</b>	285.045,80
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>8.120,36</b>	27.207,00
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		<b>-,—</b>	6,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>32.829,09</b>	57.006,10
<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		<b>378,76</b>	-,—
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>373.538,88</b>	386.269,79
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>385.985,67</b>	394.367,63
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		<b>9.513,23</b>	9.513,23
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>253.537,38</b>	252.633,92
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>122.935,06</b>	132.220,48
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>217.419,73</b>	217.419,73
<b>Einstellung in Ergebnismrücklagen</b>		<b>340.354,79</b>	132.220,48
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	217.419,73

## 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 fünf 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 abgeschrieben werden. Den Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen, dem „Umbau Erholungsweg 30/38“ sowie dem in 1999 erfolgten Büroumbau werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt.

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 wurde für die in 2004 erstellten Balkonanbauten im Moränenweg 42/48 unterstellt. Mit 22 Jahren Restnutzungsdauer wurde bei den in 2007 errichteten Balkonanbauten im Steilpfad 72/80 gerechnet.

Außenanlagen, die als selbständig bewertet worden sind, werden bzw. wurden innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.

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 € 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 pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Rest-

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 1.1.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand 31.12.2013 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2013 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2013 €	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>Immaterielle Ver- mögensgegenstände</b>	14.993,12	—	—	—	14.993,12	12.497,68	818,00	—	—	13.315,68	1.677,44	2.495,44
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.640.945,39	122.340,62	—	—	30.763.286,01	14.747.414,14	411.355,45	—	—	15.158.769,59	15.604.516,42	15.893.531,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	—	—	—	357.312,61	352.351,82	531,51	—	—	352.883,33	4.429,28	4.960,79
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	5.419,70	—	—	102.009,38	89.701,81	2.079,34	—	—	91.781,15	10.228,23	6.887,87
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	528.691,76	9.830,25	3.743,77	—	534.778,24	438.509,35	26.308,96	3.743,71	—	461.074,60	73.703,64	90.182,41
	<b>31.933.039,57</b>	<b>137.590,57</b>	<b>3.743,77</b>	<b>—</b>	<b>32.066.886,37</b>	<b>15.937.476,25</b>	<b>440.275,26</b>	<b>3.743,71</b>	<b>—</b>	<b>16.374.007,80</b>	<b>15.692.878,57</b>	<b>15.995.563,32</b>
<b>Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	12.500,00	—	12.500,00	—	—	—	378,76	378,76	—	—	—	12.500,00
Anderer Finanzanlagen	300,00	—	—	—	300,00	—	—	—	—	—	300,00	300,00
	12.800,00	—	12.500,00	—	300,00	—	378,76	378,76	—	—	300,00	12.800,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>31.960.832,69</b>	<b>137.590,57</b>	<b>16.243,77</b>	<b>—</b>	<b>32.082.179,49</b>	<b>15.949.973,93</b>	<b>441.472,02</b>	<b>4.122,47</b>	<b>—</b>	<b>16.387.323,48</b>	<b>15.694.856,01</b>	<b>16.010.858,76</b>



## Verbindlichkeitspiegel

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	8.538.542,32	242.671,44 (242.141,35)	947.352,05	7.348.518,83	8.538.542,32	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.248.263,33	91.175,30 (87.861,00)	341.565,80	1.815.522,23	2.248.263,33	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.706.784,30	1.706.784,30 (1.699.893,96)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.698,28	8.698,28 (9.880,49)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310.915,49	275.524,47 (180.368,63)	35.391,02	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	48.117,30	17.716,72 (15.289,98)	-,-	30.400,58	-,-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.861.321,02</b>	<b>2.342.570,51</b> <b>(2.235.435,41)</b>	<b>1.324.308,87</b>	<b>9.194.441,64</b>	<b>10.786.805,65</b>	
GPR = Grundpfandrecht      ( ) = Vorjahreszahlen						

laufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 5,04% (Stand Dezember 2012) und im Geschäftsjahr 4,88% (Stand Dezember 2013). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,78% 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 Bewertungsmethode 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 104,6 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 den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ergaben sich Zugänge aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in Einfamilienhäusern in Höhe von 122,3 T€, denen planmäßige Abschreibungen von 411,3 T€ gegenüberstehen.

Unter der Position **Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten** ist nach vollständiger Abschreibung der Garagen und des Werkstattgebäudes lediglich noch der Restbuchwert der Geräte- und Lagerhalle des Regiebetriebes bilanziert.

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** zeigt den Erinnerungswert eines 12.871 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Berlin-Kladow (siehe Vermerk unter B. Erläuterungen).

Die **Technischen Anlagen und Maschinen** umfassen die Werkstatt-Maschinen und die Maschinen der drei Zentralwaschanlagen.

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

**Beteiligungen** bestehen nach der Liquidation der IMQ Nordverbund Berlin GmbH zum Bilanzstichtag nicht mehr.

Die **Anderen Finanzanlagen** enthalten einen Geschäftsanteil von 0,3 T€ bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.614,1 T€ noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese

Kosten werden 2014 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (15,2 T€) und der Rosentreterpromenade (28,2 T€) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 25,7 T€ bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahreschluss 16,9 T€ **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt von 8,8 T€ sowie Forderungen aus der Zinsabgrenzung der gezeichneten Sparbriefe in Höhe von 11,2 T€ und die Rückforderung der verbliebenen Stammeinlage an der IMQ Nordverbund Berlin GmbH von 12,1 T€ ausgewiesen.

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

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten (33,5 T€) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel (31,6 T€).

## Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 131,1 T€ und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 104,2 T€.

Gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand wird aus dem **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von 122,9 T€ ein Betrag von 12,3 T€ in die „Gesetzliche Rücklage“ und der verbleibende Betrag von 110,6 T€ sowie der Gewinnvortrag aus 2012 in Höhe von 217,4 T€ in die „Anderen Rücklagen“ eingestellt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 139,0 T€ zugeführt, während 52,2 T€ verbraucht und 47,3 T€ aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Unterlassene Aufwendungen	
für Instandhaltung	38.312,00 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	8.100,00 €
Erstellung des Jahresabschlusses	6.659,36 €
Steuerberatungskosten	4.000,00 €
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	3.196,96 €
Archivierungskosten	2.210,62 €
	<u>92.478,94 €</u>

Für Instandhaltungskosten, deren Entstehung im Geschäftsjahr bereits gewiss war, die jedoch z. B. aus zeitlichen Gründen oder witterungsbedingt erst im ersten Vierteljahr 2014 ausgeführt werden konnten, wurde erstmalig eine Rückstellung in Höhe von 38,3 T€ gebildet.

Für die Archivierung der Geschäftsunterlagen sowie für interne Kosten der Jahresabschlusserstellung

wurden Rückstellungen von insgesamt 8,9 T€ neu gebildet.

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 212,2 T€ planmäßig getilgt. In Höhe von 77,4 T€ erfolgte eine Sondertilgung von zwei Darlehen der BerlinHyp. Zugänge von 11,8 T€ entstanden im Saldo aus der Zinsabgrenzung.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 73,9 T€ und weitere Abgänge von 0,2 T€, die sich im Saldo aus Zinsabgrenzungen ergaben, vermindert.

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 (8,6 T€) und im Voraus entrichtete Übernachtungsentgelte für die Gästewohnungen (0,1 T€).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskostenrechnungen (265,9 T€) und um diverse Garantieeinbehalte aus Bauleistungen (39,3 T€).

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen (33,1 T€) sowie Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (14,4 T€) und andere andere Verbindlichkeiten (0,6 T€) 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 die Waschgebühren und im Vorjahr alle Mittel der öffentlichen Förderung enthalten.

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

Die **Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen** ergeben sich aus dem Saldo der Bestandsverminderungen durch die Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten des Vorjahres gegenüber den Bestandserhöhungen für die noch nicht abgerechneten Umlagen für Betriebskosten des Geschäftsjahres.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** waren im Vorjahr durch die hohen Abzinsungserträge und Nachlässe aus der Barwertablösung von Aufwendungsdarlehen (284,6 T€) geprägt. Im Geschäftsjahr enthält diese Position insbesondere Zuschüsse von der Landesdenkmalbehörde in Höhe von 35,2 T€, eine Abfindung der GASAG für den grundbuchlich gesicherten Betrieb einer Gasdruckregelanlage am Waidmannsluster Damm (11,7 T€), Rückstellungsaufösungen von 47,8 T€ (VJ 51,2 T€), Erträge aus den Gemeinschaftsveranstaltungen der Genossenschaft von 20,4 T€ (VJ 18,8 T€) sowie die Eintrittsgelder der neuen Mitglieder von 6,9 T€ (VJ 6,7 T€).

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.728,0 T€, Instandhaltungskosten von 2.404,9 T€ und andere Aufwendungen mit 108,7 T€, von denen 91,7 T€ auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm und 8,7 T€ auf Kosten der Gästewohnungen 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 2013 aufgewendeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hausbesorger, die Mitarbeiter in der Verwaltung und den Vorstand.

Eine gegliederte Darstellung der **Abschreibungen auf Sachanlagen** ist im 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 (0,9 T€) sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten. Im Vorjahr fiel diese Position vor allem aufgrund der Vertreterwahlen und der angefallenen Personalfinanzungskosten um 23,1 T€ höher aus.

Eine letzte Gewinnausschüttung der IMQ Nordverbund Berlin GmbH von 8,1 T€ erbrachte die **Erträge aus Beteiligungen**.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten in 2013 ausschließlich Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten und bei der Spareinrichtung der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

**Abschreibungen auf Finanzanlagen** von 0,4 T€ ergaben sich durch die Verrechnung des an die „Freie Scholle“ zurückzuzahlenden Stammkapitalanteils der IMQ Nordverbund Berlin GmbH mit abschließenden Liquidationskosten.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen zeigt die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen von 307,6 T€ und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten von 8,9 T€. 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 56,9 T€.

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

Die Liquidation der in 2006 gegründeten IMQ Nordverbund Berlin GmbH, bei der die „Freie Scholle“ mit 12,5 T€ zu 50% am Stammkapital beteiligt war, erfolgte am 29.11.2013 durch Austragung aus dem Handelsregister. Nach Verrechnung mit letzten Verwaltungskosten in Höhe von 378,76 € wurde die verbleibende Stammeinlage von 12.121,24 € zurückgeführt.

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:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	6	–
technische Mitarbeiter	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	11	5
	<b>19</b>	<b>5</b>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2013	4.169	6.538
Zugang 2013	142	252
Abgang 2013	105	201
Ende 2013	<u>4.206</u>	<u>6.589</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 26.876,76 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 19.240,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.187.120,00 €

#### Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild  
 Jörg Schmidt (bis 31.03.2013)  
 Hans-Jürgen Hube (ab 01.04.2013)

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 7. Mai 2014

Der Vorstand  
 Jürgen Hochschild      Hans-Jürgen Hube

# Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2012 gewählt.

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

<b>Vertreter</b>				Mitglied-Nr.
<b>Wahlbezirk 1</b> (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
<b>Wahlbezirk 2</b> (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
<b>Wahlbezirk 3</b> (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
<b>Wahlbezirk 4</b> (Schollenhof 1–31)				
1	Kießling, Karl	Schollenhof 31	13509 Berlin	6795
2	Rohr, Arno	Schollenhof 7	13509 Berlin	4957
<b>Wahlbezirk 5</b> (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
<b>Wahlbezirk 6</b> (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
<b>Wahlbezirk 7</b> (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	Ölkers, Karin	Talsandweg 8	13509 Berlin	7365
3	Griebenow, Christian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	11253

**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 / Parzelle 813	12207 Berlin	9018
13	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
14	Hoffmann, Matthias	Tile-Brücke-Weg 43	13509 Berlin	8472
15	Weniger, Nicole	Schachtelhalmweg 54 a	12524 Berlin	8047
16	Grönig, Matthias	Egidystraße 14	13509 Berlin	8941
17	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
18	Kuhlow, Ralf	Waidmannsluster Damm 134	13469 Berlin	11350
19	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080
20	Eckert, Nicolette	Allmendeweg 80	13509 Berlin	9878
21	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708

22	Pampu, Kerstin	Spießweg 164	13437 Berlin	7918
23	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
24	Hinz, Stefanie	Martin-Riesenburger-Str. 28	12627 Berlin	12240
25	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
26	Kochanski, Frank	Beatestraße 23c	13505 Berlin	7741
27	Nehring, Dania	Kampweg 6	13509 Berlin	10304
28	Bobka, Marion	Eberswalder Straße 1	16559 Liebenwalde	9124
29	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
30	Nagel, Wolf-Christian	Avenue Charles de Gaulles 1b	13469 Berlin	12303
31	Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
32	Bardehle, Marek	Eichborndamm 213	13403 Berlin	8493
33	Nowak, Ursula	Hainbuchenstraße 12a	13465 Berlin	11431
34	Nehring, Maik	Talsandweg 22	13509 Berlin	10303

### 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	Tietz, Thomas	Allmendeweg 5	13509 Berlin	8440
2	Stütze, Michael	Moorweg 28	13509 Berlin	12244
3	Szidat, Sylvia	Allmendeweg 34	13509 Berlin	7643
4	Behrendt, Fabian	Allmendeweg 110	13509 Berlin	10128
5	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	Lange, Jürgen	Talsandweg 5	13509 Berlin	8987
---	---------------	--------------	--------------	------

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

1	Zillgitt, Kai	Zabel-Krüger-Damm 84	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	Rosentreterpromenade 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	Kattner, Daniela	Alt-Wittenau 20	13437 Berlin	10367
2	Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442
3	Kreutzer, Andreas	Finsterwalder Straße 42	13435 Berlin	11713
4	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
5	Jagdmann, Günter	Ilsteinweg 69	14129 Berlin	10442
6	Jensen, Andreas	Prenzlauer Promenade 139	13189 Berlin	9320

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

Frank Balzke  
Herbert Bethke  
Wolfgang Bolz  
Helmut Brandtner  
Erika Büchner  
Kurt Danzfuß  
Bernd Ehlert  
Christine Faber  
Wilfried Finger  
Anna Fleck  
Rudolf Fuchs  
Heinz Giesendorf  
Ilka Gippert  
Dieter Gottschalk  
Bernd Hackert  
Ingeborg Hegner  
Werner Hermann  
Ilse Jaumann  
Wilfried Jentsch  
Frank Kadow  
Bernhard Kniffke  
Bärbel Kohn  
Günter Koska

Andrea Krause  
Helmut Laabs  
Edith Landvoigt  
Ronny Leff  
Ingo Liedemann  
Hans Marquardt  
Renate Mende  
Ruth Minnerop  
Bärbel Mösch  
Michael Noebel  
Gertrud Petzold  
Elsa Pissareck  
Josef Plawky  
Madeleine Richter  
Ruth Rohde  
Miriam Schreiber  
Hildegard Schulz  
Hans Seculy  
Axel Sonnemann  
Gerda Speckmann  
Horst Wiedenhöft  
Bernd Wildenhein  
Rudi Völz

***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](http://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](mailto:public@deswos.de)

Website: [www.deswos.de](http://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](http://www.deswos.de)



DESWOS

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

