

119 Jahre 1895–2014

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



Geschäftsbericht **2014**

# Das Geschäftsjahr auf einen Blick

	<b>2014</b>	2013
Mitglieder	<b>4.249</b>	4.206
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	<b>1.449</b>	1.450
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	<b>26</b>	25

	T€	T€
Bilanzsumme	<b>19.664,0</b>	19.801,7
Geschäftsguthaben	<b>3.510,4</b>	3.495,7
Rücklagen	<b>2.474,7</b>	2.290,9
Flüssige Mittel	<b>2.580,7</b>	2.306,5
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	<b>183,8</b>	122,9
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	<b>6.924,8</b>	6.784,3
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	<b>3.184,3</b>	3.387,7
Darlehenszinsen	<b>300,5</b>	307,6
Eigenkapitalquote	<b>32,7%</b>	31,4%
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., Berlin
- 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.
- Förderverein der Königin-Luise-Kirche Waidmannslust 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.

## Bild der Titelseite:

Denkmalgerechte Fassadensanierung im Erholungsweg 30, 34 und 38

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

# Inhalt

<b>Organe der Genossenschaft</b>	5	<b>Jahresabschluss 2014</b>	
<b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2014 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2014</b>	6	Bilanz zum 31. Dezember 2014	28
<b>Vertreterversammlung</b>	8	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014	30
<b>Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014</b>		<b>Anhang</b>	
Rahmenbedingungen	9	A. Allgemeine Angaben	31
Wirtschaftliche Lage/Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten	11	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
Darstellung des Geschäftsverlaufs	12	C. Erläuterungen zu den wesentlichen Bilanz- und G. u. V.-Positionen	34
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instandhaltung und Modernisierung</li> <li>• Wohnungsbewirtschaftung</li> <li>• Mitgliederbewegung</li> <li>• Mitgliederentwicklung</li> <li>• Personal</li> <li>• Risikomanagement</li> <li>• Sozialbilanz</li> <li>• Sozialbericht</li> </ul>	12 13 15 16 16 17 18 19	<b>Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter</b>	
Die Vermögens- und Finanzlage	20	Vertreter	39
Die Kapitalflussrechnung	21	Ersatzvertreter	41
Die Ertragslage	22	<b>Liste der verstorbenen Mitglieder</b>	43
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“</li> <li>• Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung</li> <li>• Voraussichtliche Entwicklung</li> </ul>	23 23 24		
Gewinnverwendung	24		

## 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	seit 13.06.1995 Vorsitzender
Harald Nehls	seit 12.06.2003 Stellv. Vorsitzender
Christoph Bayer	seit 25.06.2009 Schriftführer
Stefanie Kaudel	seit 14.06.2012
Frank Kochanski	seit 24.06.2014
Karl-Heinz Köhler	seit 13.06.2002
Heinz Liepold	seit 01.06.1988
Stefan Schalow	seit 07.06.2007 bis 26.02.2015
Matthias Schebsdat	seit 04.06.1996 bis 24.06.2014
Bernhard Stein	seit 10.06.2004

## Ausschüsse des Aufsichtsrates

### Revisionskommission

Harald Nehls, Vorsitzender  
 Stefanie Kaudel  
 Frank Kochanski  
 Karl-Heinz Köhler

### Baukommission

Heinz Liepold, Vorsitzender  
 Christoph Bayer  
 Bernhard Stein

## Vorstand

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986  
 Hans-Jürgen Hube seit 01.04.2013  
 Michael Schulze seit 01.04.2015

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2014 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2014

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand kontinuierlich zu fördern, zu beraten und überwachend zu begleiten. Dazu hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2014 umfassend vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsereignisse, sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft aus der Geschäftsführung informieren lassen und war über alle wichtigen unternehmerischen Entscheidungen informiert. 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.

## Aufsichtsrat

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung am 24. Juni 2014 wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die Aufsichtsratsmitglieder und Baugenossen Karl-Heinz Köhler, Heinz Liepold und Matthias Schebsdat schieden turnusmäßig aus und kandidierten erneut. Aus der Vertreterversammlung stellte sich der Baugenosse Frank Kochanski zur Wahl. In geheimer Abstimmung wurden die Baugenossen Liepold, Köhler und Kochanski gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand danken dem ausgeschiedenen Mitglied Matthias Schebsdat für seinen langjährigen Einsatz und seine Mitarbeit im Aufsichtsrat.

## Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2014 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 8 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates

- 2 Sitzungen der Revisionskommission
- 2 Sitzungen der Baukommission

## Schwerpunktt Themen

Die bereits Ende 2011 gebildete Personalfindungskommission wurde durch das Vorstandsmitglied Hans-Jürgen Hube erweitert und nahm ihre Tätigkeit wieder auf. Nach mehreren Vorstellungsrunden konnte mit Herrn Michael Schulze ein hauptamtliches Vorstandsmitglied für den technischen Bereich gefunden werden. Herr Schulze hat am 01. April 2015 die Tätigkeit aufgenommen.

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

- das Instandhaltungsprogramm 2014
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2014
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- der Jahresabschluss 2013 einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2013 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2014 (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 sich in ihren Sitzungen über sämtliche Verbindlichkeiten informieren lassen sowie 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 Mietenentwicklung in Berlin und dem Berliner Mietspiegel auseinander.

Die **Baukommission** hat sich in ihren Sitzungen ausführlich über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre konnte aufrechterhalten werden. Als außerordentliche Instandhaltungen sind hervorzuheben:

- Fassaden- und Dachsanierung Moorweg 16/32 und 34/46,
- Fassaden- und Dachsanierung Erholungsweg 40/48,
- Fassadensanierung Erholungsweg 30/38.

Gegenstand war u. a. auch die Planung des im Jahr 2015 vorgesehenen Dachgeschossausbaus Talsandweg 3/9.

Das Ziel unserer Genossenschaft und das nach wie vor wichtigste Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder unter Beibehaltung des hohen Instandhaltungsniveaus. Grundlage hierfür ist eine gesunde wirtschaftliche Basis. Aufsichtsrat und Vorstand beschäftigten sich daher auch in 2014 intensiv mit den finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“. Nur durch eine gute Eigenkapitalquote und ausreichende Liquidität kann sich die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen schützen und dem eigenen genannten Anspruch gerecht werden.

### **Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2013**

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2013 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Der Prüfungsbericht 2013 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

### **Jahresabschluss 2014**

Der Jahresabschluss 2014 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Im operativen Geschäft konnte ein Überschuss in Höhe von 183.772,31 EUR erwirtschaftet werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 durch den Prüfungsverband steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2014 zu beschließen. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

### **Personelle Veränderungen im Vorstand**

Mit Wirkung zum 1. April 2015 wurde Herr Michael Schulze vom Aufsichtsrat für fünf Jahre zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Er leitet in Zukunft gemeinsam mit dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied, dem Baugenossen Hans-Jürgen Hube und mit dem langjährigen hauptamtlichen Vorstandsmitglied Jürgen Hochschild (bis zum 30. Juni 2015), die Genossenschaft.

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

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2014 erfolgreich geleistete Arbeit.

Berlin, im Mai 2015

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.

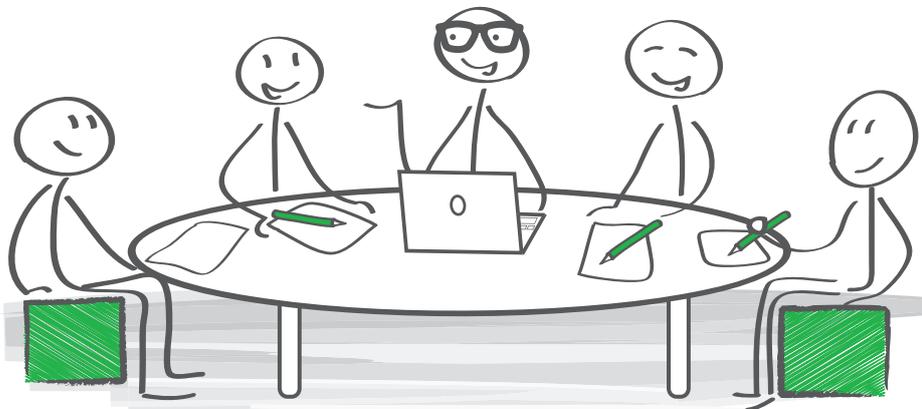
Die Vertreter sind persönlich Mitglied der Genossenschaft und gehören weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat an. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist nicht zulässig. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer 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 2015 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2017.

An der Vertreterversammlung am 24. Juni 2014 nahmen 50 Vertreter (71%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2013 wurden gebilligt. Der vorgelegte Jahresabschluss 2013 wurde mit Zustimmung festgestellt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. des Geschäftsjahres 2012 wurde die Vertreterversammlung satzungsgemäß unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die 3 bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Baugenosse Karl Köhler, Baugenosse Heinz Liepold und der Baugenosse Matthias Schebsdat zur erneuten Wiederwahl. Der Baugenosse Frank Kochanski kandidierte ebenfalls. In einer geheimen Wahl wurden die Baugenossen Köhler, Kochanski und Liepold gewählt.



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

4249 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 2014

## 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.

Das 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 stadtweit 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.
- 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. Propagandausschuß 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 2014 im Mittel bundesweit um rd. 0,9% und in Berlin um 0,8% gestiegen. Der Anstieg war damit auf dem niedrigsten Stand der vergangenen fünf Jahre. Ein Preistreiber waren abermals die Strompreise mit +2,5% (+16,8% im Vorjahr). Gas war dagegen geringfügig preiswerter zu bekommen (-0,1%), Heizöl im zweiten Jahr hintereinander sogar günstiger (-8,5%) als im Vorjahr (-7,4%).

Die Berliner Einwohnerzahlen sind 2014 um rund 44.700 gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zehntes Jahr. Im vierten Jahr in Folge lag es bei über 40.000 Personen. Grundlage hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug, aber auch eine weiterhin positive natürliche Bevölkerungsentwicklung. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu, während der Leerstand stadtweit kontinuierlich abnimmt. Für die Nettokaltmieten ermittelte das Statistische Landesamt für 2014 eine Zunahme um 1,6% (2013: 2,6%), die damit wieder oberhalb der allgemeinen Preissteigerung lag. Wir verzeichneten bei den Jahressollmieten gegenüber 2013 insbesondere wegen der gestiegenen Zahl der Neuabschlüsse ein Plus von 2,7%. Die Wohnungsnebenkosten (kalte und warme Betriebskosten sowie Schönheitsreparaturen) waren nach amtlichen Feststellungen 3,2% unter dem Vorjahresniveau.

Der Reallohnindex in Deutschland ist nach Erkenntnissen des Statistischen Bundesamtes 2014 um 1,8% gestiegen. Dies war der höchste Anstieg seit 2011. In 2014 waren die Nominallöhne um 2,6% höher als im Vorjahr, die Verbraucherpreise legten im selben Zeit-

raum lediglich um 0,8% zu. Der starke Anstieg der Reallöhne wird vor allem durch den unterdurchschnittlichen Anstieg der Verbraucherpreise begründet und nicht auf überdurchschnittlich gestiegene Verdienste zurückgeführt. Die Verbraucherpreise erhöhten sich mit +0,9% deutlich geringer als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre (+1,5%), der Anstieg der Nominallöhne lag mit +2,6% leicht über dem entsprechenden Durchschnittswert (+2,4%).

Die Nutzungsgebühr steht zunehmend im Wettbewerb mit den Ausgaben für Konsumgüter. 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 2013 zu 2014 um 2,4% gestiegen, seit 2010 insgesamt um 10,5%. Die Kosten für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung sind sogar um 3,2% 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 Genossenschaft 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. 2014 war für die „Freie Scholle“ erneut ein Jahr, in dem es uns gelungen ist, die 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 2014 und gilt für die Zukunft weiterhin. Das Instandhaltungsbudget wurde erneut auf sehr hohem Niveau gehalten. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von 3.184,3 T€. Daraus ergaben sich ca. 36,22 €/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 genossenschaftlichen Wohnungsstandard. Alle Maßnahmen zusammen sollen das Wohnen bei der „Freien Scholle“ für unsere Mitglieder so angenehm wie möglich machen.

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

Die Instandhaltungsausgaben gliedern sich folgendermaßen auf:

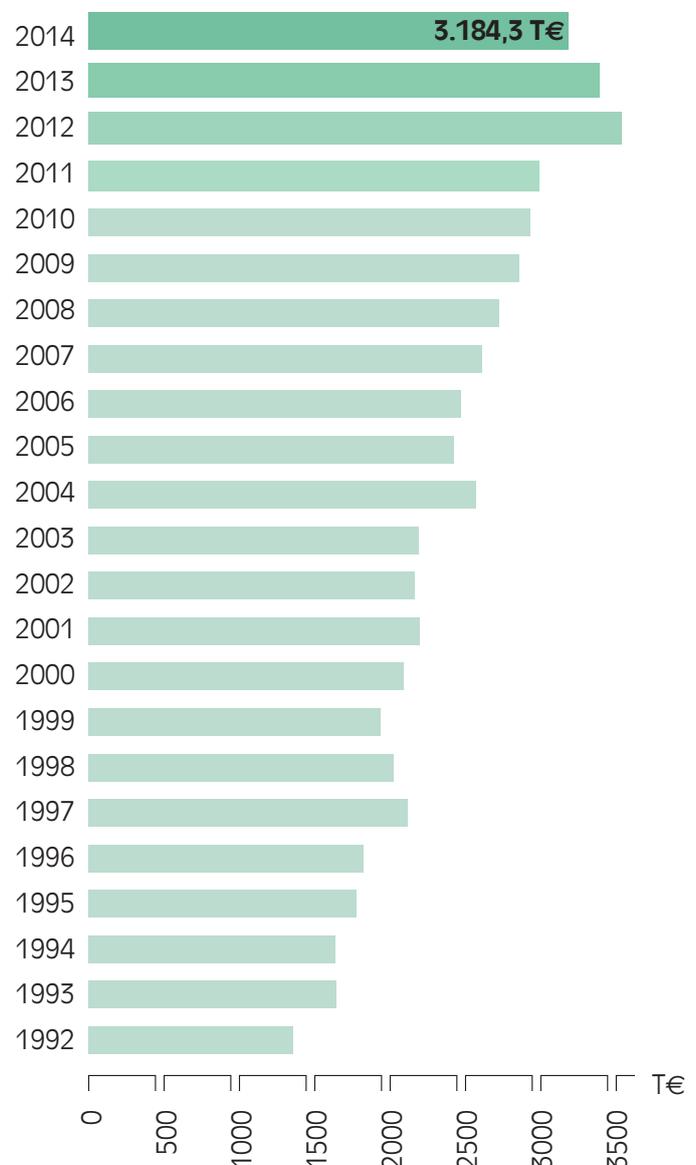
2.202,0 T€	Instandhaltung durch Fremdfirmen
915,6 T€	Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungskosten
66,7 T€	Bauinvestitionen

---

3.184,3 T€ Bau- und Instandhaltungskosten 2014

**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 2014 durchgeführt:

- Fassaden- und Dachinstandsetzung von 16 Einfamilienhäusern im Moorweg und im Erholungsweg
- Erneuerung der Hauszugänge im Allmendeweg und im Moorweg
- Fassadensanierung Erholungsweg 30 / 34 / 38
- Außenfensteranstriche im Schollenhof
- Erneuerung der Rasenkanten und der Bepflanzung am Allmendeweg / Freilandweg / Kampweg
- Abarbeitung von insgesamt **2.638** Mängelmeldungen der Nutzer (Vorjahr 2.566)

## Wohnungsbewirtschaftung

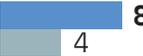
### Am 31.12.2014 verwaltete die Genossenschaft

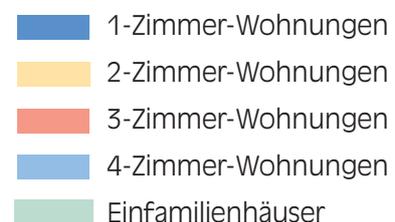
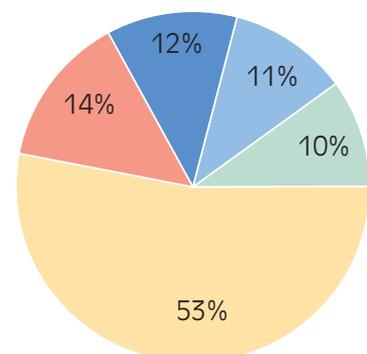
1.435 Wohnungen	
14 Gewerbliche Einheiten	
6 Gästewohnungen	
3 Soziale Einrichtungen	
14 Keller u. a.	
5 Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)	
158 Garagen	
27 Stellplätze	
<hr/>	
1.662 Nutzungseinheiten	

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 70 Wohnungen (Vorjahr 56) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die Fluktuation hat nach Jahren des Rückgangs wieder zugenommen und ist von 3,9% auf 4,9% gestiegen. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Die Wohnungsvergaben wurden vom Aufsichtsrat überprüft.

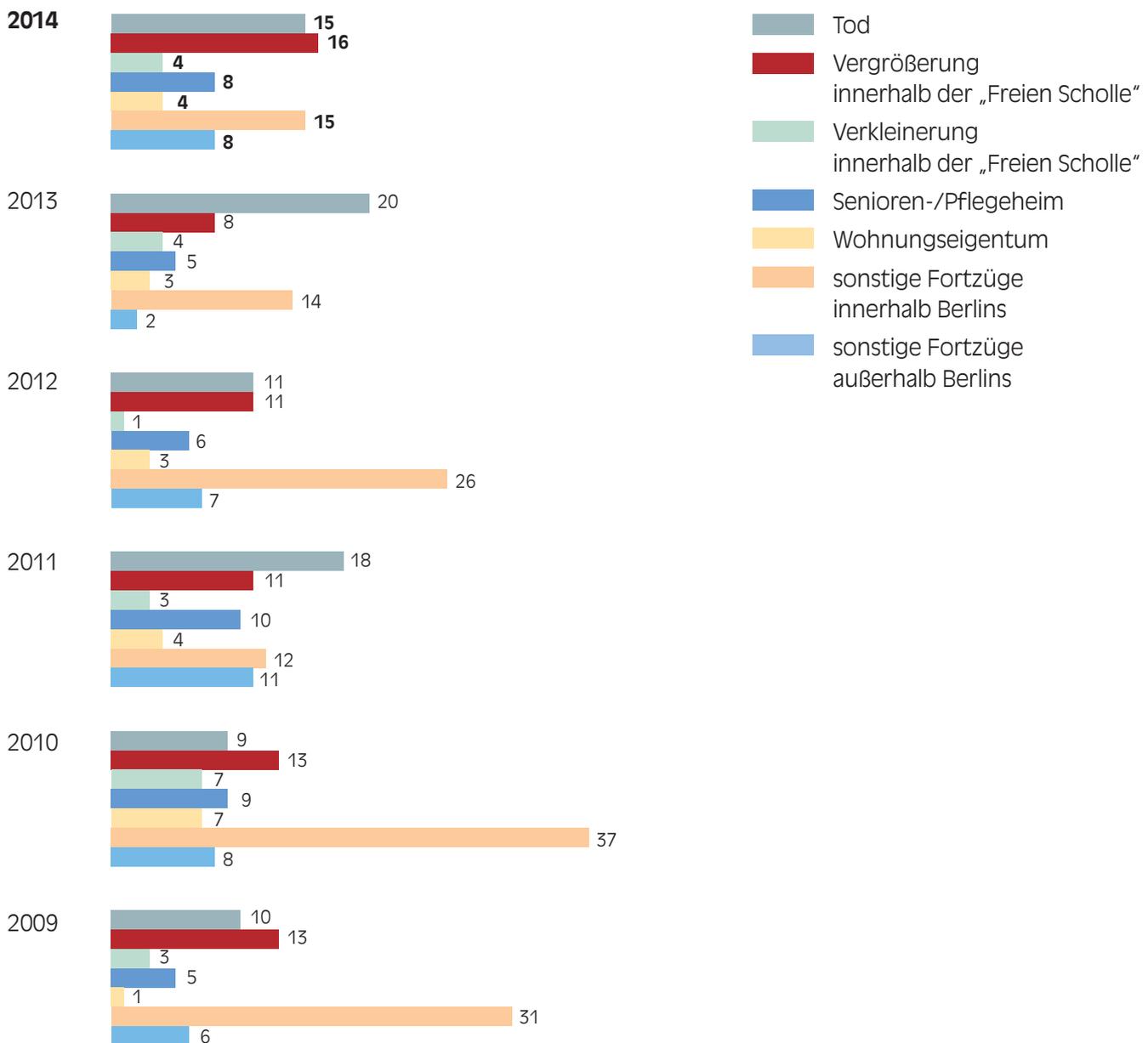
### Vermietung 2014

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

1-Zimmer-Wohnungen	<b>2014</b>		<b>8</b>
	2013		4
2-Zimmer-Wohnungen	<b>2014</b>		<b>37</b>
	2013		30
3-Zimmer-Wohnungen	<b>2014</b>		<b>10</b>
	2013		9
4-Zimmer-Wohnungen	<b>2014</b>		<b>8</b>
	2013		2
Einfamilienhäuser	<b>2014</b>		<b>7</b>
	2013		11



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



Die Anzahl der Wohnungswechsel (70) ist im Geschäftsjahr 2014 nach drei rückläufigen Jahren wieder angestiegen und hat das Niveau von 2009 erreicht. Die Zahl der Mitglieder, die zu anderen Vermietern innerhalb und außerhalb Berlins gezogen sind, hat 2014 wieder zugenommen. Andererseits konnten wir deutlich mehr Mitgliedern innerhalb unseres Bestandes eine für sie passende Wohnung überlassen. Die Zahl dieser Wohnungswechsel ist gegenüber dem Vorjahr von 12 auf 20 angestiegen.

Die Zahl unserer Wohnungsbewerber wächst weiter. Die Wartezeiten haben sich auch bei kleineren Wohnungen weiter erhöht. Wohnungen an den Haupt-

verkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind dagegen weniger gefragt und mit kürzeren Wartezeiten anmietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist unverändert hoch. Für diese Wohnungen nehmen die Wartezeiten weiter zu.

Auch 2014 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.

Eine Minimierung der **Forderungen aus Vermietung** ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Analog zu der wirtschaftlichen Entwicklung steigt die Zahl derjenigen Nutzer, die mit der Zahlung ihrer Nutzungsgebühren Probleme haben. Dieses hat unterschiedlichste Ursachen, meistens löst jedoch Arbeitslosigkeit die gefährliche Entwicklung aus. Wir bitten unsere Mitglieder in garantiert vertraulichen Gesprächen, 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 155 Neumitgliedern (im Vorjahr: 142) nahm der Mitgliederbestand bei 112 Abgängen per Saldo um 43 Mitglieder (im Vorjahr: 37) zu. Die „Freie Scholle“ ist damit unverändert die mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Reinickendorf.

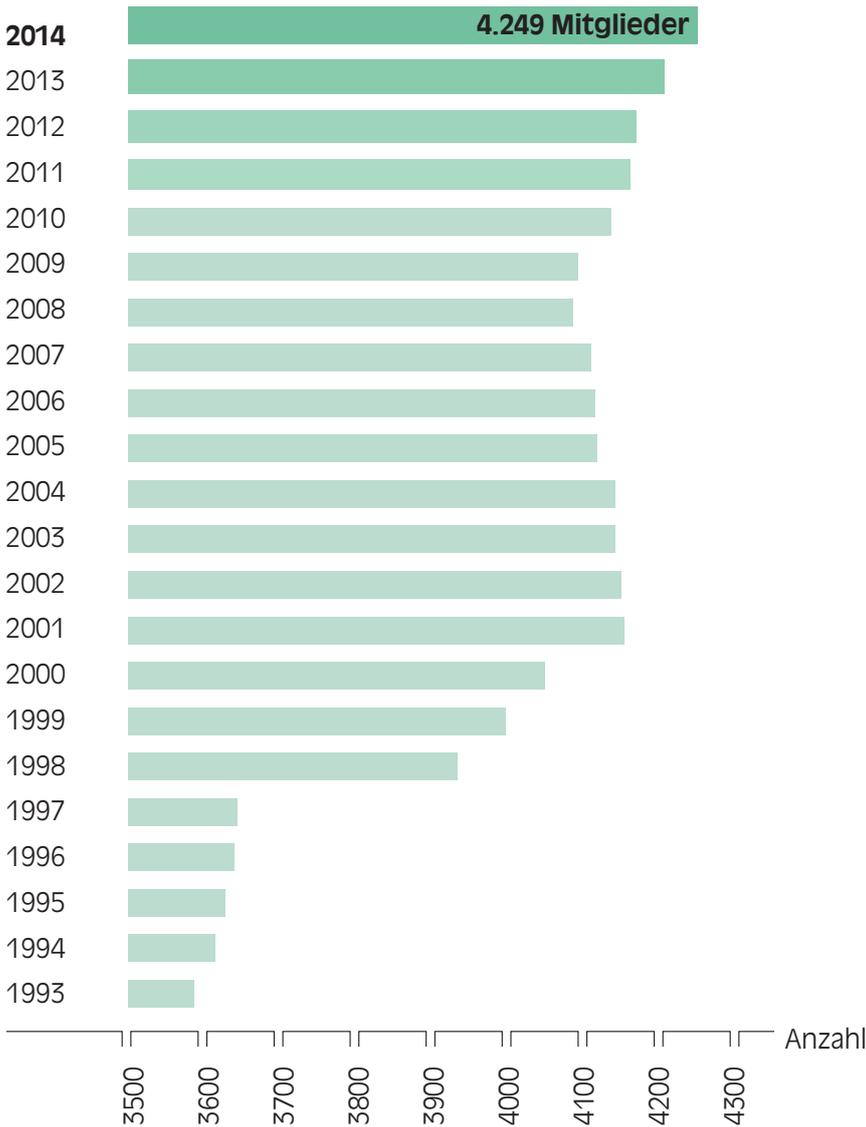
Anteilsbezogene Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge hatten 2014 folgende Ursachen:

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Tod	40 36%	43 42%	42 33%	30 29%	33 36%	31 33%
Kündigung	56 50%	50 47%	64 50%	58 56%	51 55%	46 49%
Übertragung	10 9%	9 8%	15 12%	4 4%	7 8%	12 13%
Ausschluss	6 5%	3 3%	6 5%	11 11%	1 1%	5 5%
Anzahl	112	105	127	103	92	94



## Mitgliederentwicklung



## Personal

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2014 an ständigen Mitarbeitern:

	2014	2013
<b>Angestellte</b>		
kaufmännische Angestellte	5	5
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	1
	8	8
<b>Gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Hausbesorger u. a.	6	6
Handwerker	11	11
	17	17
<b>insgesamt</b>	<b>25</b>	25

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. Diese schafft die „Freie Scholle“ insbesondere durch Wertschätzung ihrer Mitarbeiter und deren Arbeit, durch Tariftreue u. a. mehr. 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 1. Mai 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 2014 hat eine Auszubildende ihre in 2012 begonnene Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Verwaltung der „Freien Scholle“ fortgeführt. Nach ihrem erfolgreichen Abschluss in 2015 plant der Vorstand eine Übernahme in ein Dauerarbeitsverhältnis.

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 kein Mitarbeiter die Genossenschaft verlassen hat.

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 2014 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.



## 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:

	2014		2013	
	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>				
durch Nutzungsgebühren u. ä.	6.870,1	98,1	6.778,6	97,4
durch öffentliche Fördermittel	31,2	0,4	35,2	0,5
alle übrigen Erträge	105,5	1,5	144,7	2,1
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>7.006,8</b>	<b>100,0</b>	6.958,5	100,0
<b>Verbrauch</b>				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.659,4	23,7	1.728,0	24,8
Instandhaltungskosten	2.300,5	32,8	2.494,9	35,9
Regiebetrieb / Hausbesorger	578,1	8,3	547,7	7,9
für Mitarbeiter (Verwaltung)	770,3	11,0	763,2	11,0
für die Genossenschaft				
Abschreibungen	430,0	6,1	430,2	6,2
übrige Aufwendungen	335,7	4,8	311,3	4,4
Eigenkapital	183,8	2,6	122,9	1,8
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	300,5	4,3	307,7	4,4
für die Öffentliche Hand				
Steuern	448,5	6,4	252,6	3,6
	<b>7.006,8</b>	<b>100,0</b>	6.958,5	100,0

Im Geschäftsjahr 2014 erreichte die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen erstmals ein Volumen von knapp über 7 Mio€. Zur Entstehung trugen mit 98,1 % unsere wohnenden Mitglieder bei.

Im Geschäftsjahr beteiligte sich die Öffentliche Hand mit 31,2 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 64,8 % der erwirtschafteten Erträge auf.

Für Zinsaufwendungen mussten 4,3 % 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 Wohnversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb im Rahmen der Satzung“.

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

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

Obwohl 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 mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) und ihren Einrichtungen, dem Naturschutzbund

(NABU), der Paul-Löbe-Oberschule, der Münchhausen Grundschule, dem Technischen Hilfswerk (THW), dem evangelischen Kirchbauverein Wittenau, dem Förderverein der Königin-Luise-Kirche Waidmannslust e. V. sowie der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DES-WOS). Bei diesen Kooperationen wird großer Wert auf zukunftsfähigen und 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.

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.

## Die Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft:

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013	
	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.408,8	85,1	15.759,7	86,7
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	15.409,1	85,1	15.760,0	86,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	59,1	0,3	69,1	0,4
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	55,7	0,3	52,0	0,3
Flüssige Mittel	2.580,7	14,3	2.306,5	12,6
	2.695,5	14,9	2.427,6	13,3
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>18.104,6</b>	<b>100,0</b>	18.187,6	100,0

Die Genossenschaft finanzierte ihr Vermögen wie folgt:

<b>Passiva</b>				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	5.906,0	32,7	5.701,9	31,4
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	11.632,8	64,2	11.836,9	65,0
	17.538,8	96,9	17.538,8	96,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	565,8	3,1	648,8	3,6
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>18.104,6</b>	<b>100,0</b>	18.187,6	100,0

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

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (85,1%) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (96,9%) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.431,3	19,0
Ergebnisrücklagen	2.290,9	13,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.701,9</b>	<b>32,7</b>

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

## Die Kapitalflussrechnung

Herkunft und Verwendung der Finanzmittel

	<b>2014</b>	2013
	T€	T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	183,8	122,9
Abschreibungen		
– auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	442,3	441,1
– auf Finanzanlagen	0,0	0,4
– auf Forderungen aus Vermietung	0,0	0,9
– auf Geldbeschaffungskosten	8,9	8,9
– auf Erschließungskosten	0,6	0,6
Anpassung an das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	9,5	9,5
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	81,7	30,0
sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	– 6,8	– 5,2
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>720,0</b>	<b>609,1</b>
Veränderungen		
– der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	– 12,9	28,9
– im Umlaufvermögen	6,4	– 4,9
– der Verbindlichkeiten	– 63,4	127,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>650,1</b>	<b>760,5</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	– 295,9	– 286,0
<b>Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>424,1</b>	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl.Mitgl.)	20,3	26,9
außerplanmäßige Tilgungen	0,0	– 77,4
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,6	0,5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>– 275,0</b>	<b>– 336,0</b>
<b>Investitionstätigkeit:</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	– 100,9	– 125,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 100,9</b>	<b>– 125,5</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>274,2</b>	<b>299,0</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	2.306,5	2.007,5
Veränderungen	274,2	299,0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>2.580,7</b>	<b>2.306,5</b>

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

## Die Ertragslage

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

	2014		2013	
	T€	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>				
Erträge	8.507,6		8.417,1	
Aufwendungen	8.108,8		8.128,0	
Ergebnis		<b>398,8</b>		289,1
<b>Gästewohnungen</b>				
Erträge	25,3		19,5	
Aufwendungen	33,5		30,1	
Ergebnis		<b>- 8,2</b>		- 10,6
<b>Wäschereien</b>				
Erträge	3,6		3,8	
Aufwendungen	12,6		11,8	
Ergebnis		<b>- 9,0</b>		- 8,0
<b>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</b>				
Erträge	26,0		27,3	
Aufwendungen	179,9		164,7	
Ergebnis		<b>- 153,9</b>		- 137,4
<b>Sonstige Bereiche</b>				
Erträge	58,5		110,6	
Aufwendungen	102,4		120,8	
Ergebnis		<b>- 43,9</b>		- 10,2
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>183,8</b>		122,9

Das positive **Hausbewirtschaftungsergebnis** konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals verbessert werden. Ursächlich hierfür sind niedrigere Instandsetzungskosten, sozial verträgliche Erhöhungen der Nutzungsgebühren sowie die fortwährende Minderung der Kapitalkosten.

Bei den **Gästewohnungen** sind die Erträge und Aufwendungen infolge einer besseren Auslastung gestiegen.

Notwendige Betriebskosten und Instandhaltungsarbeiten führten erneut zu einem Fehlbetrag bei den **Wäschereien**.

In der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich gegenüber 2013 ein erhöhtes Defizit. Ursache hierfür sind erhöhte

Lohn- und Sachaufwendungen, insbesondere im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsveranstaltungen der Genossenschaft.

Die **Sonstigen Bereiche** enthalten unter anderem das Finanzergebnis und die Altersvorsorgeaufwendungen. Das Vorjahresergebnis fiel durch höhere Rückstellungsaufösungen positiver aus. Zusätzlich wird das Ergebnis durch sinkende Zinserträge und den Fortfall der Beteiligungserträge nachhaltig belastet.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 183,8 T€, der in die Ergebnissrücklagen eingestellt wurde.

## Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

### Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“

Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen 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 2019) 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 weiterhin seine Spuren. Wir sehen darin gegenwärtig 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 kleine, 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

Chancen für eine positive Entwicklung der „Freien Scholle“. Diese liegen in der fortgesetzten Bestandsoptimierung und in stetigen Ertragszuwächsen, die die weitere Verbesserung der Finanzlage mit sich bringt.

Im Vergleich zu anderen Anbietern konnte sich das genossenschaftliche Wohnen zunehmend profilieren. Unsere Genossenschaftswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Die „Freie Scholle“ hatte bisher noch nie 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. 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 Grundlage unserer fortgeschriebenen Mehrjahresplanungsrechnungen prognostiziert der Vorstand 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. 1% p. a.
- Vermietungsbedingter Leerstand weiterhin 0,0%.
- Kontinuierliche Bau- und Instandhaltungsinvestitionen von weiterhin mindestens 2,5 Mio€.
- Eine Neuaufnahme von Darlehen ist für beabsichtigte Bauvorhaben gegebenenfalls notwendig, gegenwärtig aber zeitlich nicht bestimmbar.
- Bei den valuierten Darlehen wird durch den steigenden Tilgungsanteil in den Annuitäten der ohnehin schon vergleichsweise niedrige Zinsaufwand in den nächsten Jahren weiterhin sinken. Für anstehende Prolongationen werden deutliche Zinssenkungen erwartet.

## Gewinnverwendung

Nach gemeinsamer Beratung haben Aufsichtsrat und Vorstand in getrennten Abstimmungen gemäß § 28 m der Satzung beschlossen, den Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 183.772,31 € folgendermaßen zu verwenden:

1. Nach § 40 Abs. 2 der Satzung sind 18.377,23 € (10% des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage und
2. der verbleibende Betrag von 165.395,08 € in die ‚Anderen Rücklagen‘ einzustellen.

Berlin, den 6. Mai 2015

Hochschild	Hube	Schulze
Vorstand	Vorstand	Vorstand







# Jahresabschluss 2014

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

### Aktiva

#### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

**903,70**

1.677,44

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
mit Wohnbauten

15.258.986,62

15.604.516,42

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

3.897,77

4.429,28

Grundstücke ohne Bauten

1,00

1,00

Technische Anlagen und Maschinen

7.289,08

10.228,23

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

56.527,62

73.703,64

Bauvorbereitungskosten

25.614,21

**15.352.316,30**

—,—

#### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

300,00

**300,00**

300,00

#### Anlagevermögen insgesamt

**15.353.520,00**

15.694.856,01

#### Umlaufvermögen

##### Vorräte

Unfertige Leistungen

1.559.419,72

1.614.124,66

Andere Vorräte

59.070,42

**1.618.490,14**

69.127,07

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

15.186,36

16.865,21

Sonstige Vermögensgegenstände

40.506,60

**55.692,96**

35.168,69

##### Flüssige Mittel

Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei  
Spareinrichtungen und Kreditinstituten

**2.580.695,17**

2.306.462,26

##### Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

24.579,25

33.501,30

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

31.043,31

55.622,56

31.618,19

#### Bilanzsumme

**19.664.020,83**

19.801.723,39

## Passiva

**Eigenkapital****Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres  
ausgeschiedenen Mitglieder  
der verbleibenden Mitglieder  
aus gekündigten Geschäftsanteilen

Rückständige fällige Einzahlungen auf  
Geschäftsanteile 1.220,00 € (503,49 €)

**Ergebnisrücklagen**

Gesetzliche Rücklage

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt  
18.377,23 € (12.293,51 €)

Andere Ergebnisrücklagen

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt  
165.395,08 € (328.061,28 €)

**Bilanzgewinn**

Gewinnvortrag

Jahresüberschuss

Einstellung in Ergebnisrücklagen

**Eigenkapital insgesamt****Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen

Sonstige Rückstellungen

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern 65.981,40 € (14.226,69 €)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 710,78 € (691,03 €)

**Rechnungsabgrenzungsposten****Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
	75.470,00		80.023,75
	3.431.269,30		3.410.952,66
	3.640,00	<b>3.510.379,30</b>	4.680,00
	495.256,07		476.878,84
	1.979.442,76	<b>2.474.698,83</b>	1.814.047,68
	—,—		217.419,73
	183.772,31		122.935,06
	- 183.772,31	—,—	- 340.354,79
		<b>5.985.078,13</b>	5.786.582,93
	1.148.877,15		1.057.623,92
	79.594,84	<b>1.228.471,99</b>	92.478,94
	8.309.176,15		8.538.542,32
	2.171.116,08		2.248.263,33
	1.703.171,75		1.706.784,30
	10.940,04		8.698,28
	151.657,67		310.915,49
	100.679,57	<b>12.446.741,26</b>	48.117,30
		<b>3.729,45</b>	3.716,58
		<b>19.664.020,83</b>	19.801.723,39

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.924.810,89	6.784.295,06
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 54.704,94	- 5.644,81
Sonstige betriebliche Erträge	111.963,98	138.928,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.989.985,07	4.241.585,30
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.992.084,86</b>	2.675.992,99
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.001.760,50	973.904,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	289.740,91	280.105,67
davon für Altersversorgung 80.143,57 € (74.585,39 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	442.267,60	441.093,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	274.061,06	261.935,52
Erträge aus Beteiligungen	-,—	8.120,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.716,78	32.829,09
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-,—	378,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	366.303,22	373.538,88
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>642.668,35</b>	385.985,67
Außerordentliche Aufwendungen	9.513,23	9.513,23
Sonstige Steuern	449.382,81	253.537,38
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>183.772,31</b>	122.935,06
Gewinnvortrag	-,—	217.419,73
Einstellung in Ergebnisrücklagen	183.772,31	340.354,79
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	0,00

# Anhang

## 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 über einen Zeitraum 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 selbstständiges Wirtschaftsgut bewertet worden sind, werden 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 1,00 € abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter über netto 150,00 € bis zu 1.000,00 € 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 Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 4,88 % (Stand Dezember 2013) und im Geschäftsjahr 4,58 % (Stand November 2014). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreis-

indexes, 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 95,1 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.

## Entwicklung des Anlagevermögens (in €)

### Bruttowerte

	Stand 1.1.2014	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.2014
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	14.993,12	–	11.235,10	–	3.758,02
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.763.286,01	66.730,69	–	–	30.830.016,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	–	–	–	357.312,61
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	–	–	–	309.500,13
Technische Anlagen und Maschinen	102.009,38	–	–	1.464,81	100.544,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	534.778,24	8.586,74	10.688,36	1.464,81	534.141,43
Bauvorbereitungskosten	–	25.614,21	–	–	25.614,21
	32.066.886,37	100.931,64	10.688,36	–	32.157.129,65
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	300,00	–	–	–	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>32.082.179,49</b>	<b>100.931,64</b>	<b>21.923,46</b>	<b>–</b>	<b>32.161.187,67</b>



## Abschreibungen

## Buchwerte

kumulierte Abschreib. 1.1.2014	Abschreib. des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallene Abschreib.	auf Umbuch entfallene Abschreib.	kumulierte Abschreib. 31.12.2014
13.315,68	773,74	11.235,10	–	2.854,32
15.158.769,59	412.260,49	–	–	15.571.030,08
352.883,33	531,51	–	–	353.414,84
309.499,13	–	–	–	309.499,13
91.781,15	1.694,06	–	219,72	93.255,49
461.074,60	27.007,80	10.688,31	219,72	477.613,81
–	–	–	–	–
16.374.007,80	441.493,86	10.688,31	–	16.804.813,35
–	–	–	–	–
<b>16.387.323,48</b>	<b>442.267,60</b>	<b>21.923,41</b>	<b>–</b>	<b>16.807.667,67</b>

31.12.2014	31.12.2013
903,70	1.677,44
15.258.986,62	15.604.516,42
3.897,77	4.429,28
1,00	1,00
7.289,08	10.228,23
56.527,62	73.703,64
25.614,21	–
15.352.316,30	15.692.878,57
300,00	300,00
<b>15.353.520,00</b>	<b>15.694.856,01</b>

## 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 einem Einfamilienhaus in Höhe von 66,7 T€, denen planmäßige Abschreibungen von 412,3 T€ gegenüberstehen.

Unter der Position **Grundstücke mit Geschäfts- 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 Wäschereien, der Spielplätze und des Büros zusammen.

Die **Anderen Finanzanlagen** enthalten einen Geschäftsanteil von 300,00 € bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.559,4 T€ noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2015 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (12,2 T€) und der Rosentreterpromenade (25,1 T€) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 21,8 T€ bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahresschluss 15,2 T€ **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt von 16,7 T€ sowie Forderungen aus der Zinsabgrenzung der gezeichneten Sparbriefe in Höhe von 9,0 T€ und aus Jahresabrechnungen der GASAG von 3,4 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 (24,6 T€) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel (31,0 T€).

## Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 127,5 T€ und verminderten sich durch Abgänge infolge von Tod bzw. Kündigungen um 107,2 T€.

Gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand wird aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von 183,8 T€ ein Betrag von 18,4 T€ in die „**Gesetzliche Rücklage**“ und der verbleibende Betrag von 165,4 T€ in die „**Anderen Rücklagen**“ eingestellt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 145,0 T€ zugeführt, während 53,8 T€ verbraucht wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	21.953,83 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.500,00 €
Berufsgenossenschaft	8.200,00 €
Erstellung des Jahresabschlusses	6.862,00 €
Steuerberatungskosten	4.500,00 €
Urlaubsansprüche u. a.	
Personalaufwendungen	1.269,83 €
Archivierungskosten	2.309,18 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €
	<hr/>
	79.594,84 €

Für das unbebaute Grundstück in Berlin-Kladow wurden in Folge eines Antrags der Genossenschaft auf Prüfung des zugrunde liegenden Einheitswerts die Grundsteuerbescheide der Jahre 2009 bis 2014 aufgehoben. Eine Neufestsetzung ist bis heute nicht erfolgt, daher wurde für die letzten 4 Jahre eine vorsichtig geschätzte Gesamtgrundsteuer von 4 T€ zurückgestellt.

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 219,0 T€ planmäßig getilgt. Weitere Abgänge von 10,4 T€ entstanden im Saldo aus der Zinsabgrenzung.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 76,9 T€ und weitere Abgänge von 0,3 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 (10,9 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 (103,8 T€) und um diverse Garantieeinbehalte aus Bauleistungen (41,8 T€).

**Unter den Sonstigen Verbindlichkeiten** sind Steuerverbindlichkeiten aus Grundsteuernachzahlungen (52,7 T€) und Übernachtungsteuer (0,2 T€), Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen (33,6 T€) sowie Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (14,2 T€) ausgewiesen.

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

## Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.309.176,15	220.830,47 (242.671,44)	984.221,62	6.810.956,64	8.309.176,15	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.171.116,08	94.100,85 (91.175,30)	355.981,45	1.721.033,78	2.171.116,08	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.703.171,75	1.703.171,75 (1.706.784,30)	—,—	—,—	—,—	—
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.940,04	10.940,04 (8.698,28)	—,—	—,—	—,—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151.657,67	139.066,89 (275.524,47)	12.590,78	—,—	—,—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	100.679,57	69.693,94 (17.716,72)	—,—	30.985,63	—,—	—
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.446.741,26</b>	<b>2.237.803,94</b> <b>(2.342.570,51)</b>	<b>1.352.793,85</b>	<b>8.562.976,05</b>	<b>10.480.292,23</b>	

GPR = Grundpfandrecht, ( ) = Vorjahreszahlen



## 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 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** enthalten in diesem Geschäftsjahr insbesondere Zuschüsse von der Landesdenkmalbehörde (31,2 T€), die Rückzahlung der Grundsteuern 2009 bis 2013 für das unbebaute Grundstück in Berlin-Kladow (18,7 T€), Erträge aus den Gemeinschaftsveranstaltungen der Genossenschaft (18,5 T€), Versicherungserstattungen (9,9 T€) sowie die Eintrittsgelder der neuen Mitglieder (7,5 T€).

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.659,4 T€, Instandhaltungskosten von 2.200,3 T€ und andere Aufwendungen mit 130,3 T€, von denen 91,7 T€ auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm, 9,9 T€ auf Versicherungserstattungen und 9,0 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 2014 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 (20,81 €) sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten. Im Geschäftsjahr fiel diese Position vor allem aufgrund der angefallenen Personalfindungskosten von 15,3 T€ höher aus als im Vorjahr.

**Erträge aus Beteiligungen** entfallen nach der Liquidation der IMQ Nordverbund Berlin GmbH zum Ende des Jahres 2013.

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

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen von 300,5 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. Durch die flächendeckende Prüfung und Neutaxierung der Einheitswerte durch das Finanzamt Reinickendorf, insbesondere für einen Großteil des Einfamilienhausbestands und für den Block 21 (Talsandweg sowie teilweise Erholungsweg und Waidmannsluster Damm) kam es im Geschäftsjahr zu einer Erhöhung der jährlichen Grundsteuer in Höhe von 39,0 T€ und zu

Grundsteuernachzahlungen für die Jahre 2010 bis 2013 von insgesamt 156,2 T€. Des Weiteren sind hier die Kfz-Steuer (0,9 T€) und die neue Übernachtungssteuer (1,1 T€) ausgewiesen.

## D. Sonstige Angaben

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
kaufmännische Mitarbeiter	5	(6)*	–	(–)
technische Mitarbeiter	2	(2)	–	(–)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	11	(11)	6	(5)
	<b>18</b>	<b>(19)</b>	6	(5)

\*) Vorjahresangaben (in Klammern)

Außerdem wurden durchschnittlich 1 Auszubildende sowie 1 Praktikantin beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

2014	Mitglieder	Anteile
Anfang	4.206	6.589
Zugang	155	254
Abgang	112	207
Ende	<b>4.249</b>	<b>6.636</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um  
20.316,64 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um  
22.360,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf  
2.209.480,00 €

## Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild  
Hans-Jürgen Hube  
Michael Schulze (ab 01.04.2015)

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender  
Harald Nehls, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender  
Jörg-Christoph Bayer, Schriftführer  
Stefanie Kaudel  
Frank Kochanski  
Karl-Heinz Köhler  
Heinz Liepold  
Stefan Schalow (bis 26.02.2015)  
Matthias Schebsdat (bis 24.06.2014)  
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 6. Mai 2015

Der Vorstand

Jürgen Hochschild  
Hans-Jürgen Hube  
Michael Schulze

## Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2012 gewählt.

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

### Vertreter

			Mitglied-Nr.
<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. Heuer, Helga	Schollenhof 30	13509 Berlin	5326
<b>Wahlbezirk 5</b> (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)			
1. Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
2. Behrendt, Dagmar	Erholungsweg 10	13509 Berlin	11116
<b>Wahlbezirk 6</b> (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)			
1. Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
2. Huschke, Hans-Joachim	Steilpfad 34	13509 Berlin	5400
3. Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415
<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
<b>Wahlbezirk 8</b> (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50/58, Waidmannsluster Damm 60a/64a)			
1. Rohr, Steffen	Talsandweg 20	13509 Berlin	7253
2. Ölkens, Karin	Talsandweg 8	13509 Berlin	7365
3. Griebenow, Christian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	11253
<b>Wahlbezirk 9</b> (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	Egidystraße 28 a	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. Haak, Stefanie	Martin-Riesenburger-Straße 28	12627 Berlin	12240
25. Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
26. Nehring, Dania	Kampweg 6	13509 Berlin	10304
27. Bobka, Marion	Eberswalder Straße 1	16559 Liebenwalde	9124
28. Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
29. Nagel, Wolf-Christian	Avenue Charles de Gaulles 1b	13469 Berlin	12303
30. Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
31. Bardehle, Marek	Eichborndamm 13	13403 Berlin	8493
32. Nowak, Ursula	Hainbuchenstraße 12a	13465 Berlin	11431
33. Nehring, Maik	Talsandweg 22	13509 Berlin	10303
34. Kattner, Daniela	Alt-Wittenau 20	13437 Berlin	10367

## 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.

<b>Wahlbezirk 1</b> (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)			Mitglied-Nr.
1. Jurisch, Hans-Peter	Egidystraße 48	13509 Berlin	7022
2. Nogli, Frithjof	Egidystraße 45	13509 Berlin	8122
3. Reichstein, Daniel	Egidystraße 30a	13509 Berlin	9120
<b>Wahlbezirk 2</b> (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
<b>Wahlbezirk 3</b> (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, Günter	Moorweg 24	13509 Berlin	5891
<b>Wahlbezirk 4</b> (Schollenhof 1–31)			
1. Jaumann, Elke	Schollenhof 12	13509 Berlin	7850
<b>Wahlbezirk 5</b> (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)			
1. Funck, Kurt	Erholungsweg 12	13509 Berlin	6593
<b>Wahlbezirk 6</b> (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)			
1. Strüber, Hartmut	Steilpfad 18	13509 Berlin	6102
<b>Wahlbezirk 7</b> (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. Johannis, Nadine	Moränenweg 21	13509 Berlin	9643
<b>Wahlbezirk 8</b> (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50/58, Waidmannsluster Damm 60a/64a)			
1. Lange, Jürgen	Talsandweg 5	13509 Berlin	8987
<b>Wahlbezirk 9</b> (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
<b>Wahlbezirk 10</b> (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
<b>Wahlbezirk 11</b> (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. Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442
2. Kreuzer, Andreas	Finsterwalder Straße 42	13435 Berlin	11713
3. Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
4. Jagdmann, Günter	Ilsesteinweg 69	14129 Berlin	10442
5. Jensen, Andreas	Prenzlauer Promenade 139	13189 Berlin	9320



## Liste der verstorbenen Mitglieder

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

Enno-Etzad Bader	Reta Kahlau
Gerhild Behnke	Frieda Kernn
Helga Berg	Matthias Kruck
Heidolf Brettschneider	Wolfgang Kube
Reinhard Brüssow	Ingeborg Lindner
Hans Doberschütz	Bernd Mende
Anita Döring	Herta Mühlberg
Gerda Dunst	Norbert Muth
Elke Echtmann	Helga Pietsch
Bernhard Genz	Günther Pommerenke
Renate Genz	Arno Rohr
Regina Gornowicz	Hilma Schulz
Detlef Günzel	Rudolf Senkbeil
Willi Hafke	Wolfgang Sprenger
Bernd-Joachim Hübner	Arno Weidner
Joachim Kahl	Peter Wild

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!

Baugenossenschaft  
„Freie Scholle“ zu Berlin eG  
Schollenhof 7  
13509 Berlin  
[www.freiescholle.berlin](http://www.freiescholle.berlin)

1919 rief Bruno Taut, der bekannteste Architekt, der für die „Freie Scholle“ baute, zum farbigen Bauen auf. Das Thema Farbe und Licht berücksichtigte Taut nicht nur bei der äußeren Gestaltung und Farbgebung seiner Bauten, sondern übertrug es auch auf die Innenräume. Er setzte Farben als psychologisches, dekoratives und raumbildendes Element ein.

In diesem neu gestalteten Geschäftsbericht lehnen wir uns an seinen „Taut’schen Farbfächer der Mattfarben“ an, den er entwickelte.

323	A
625	B
193	C
1126	D
1143	E
631	F
960	G
1055	H
528	I
948	K
869	L
1036	M
1136	N
1138	O
1141	P