

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

Geschäftsbericht für 2016

121. Geschäftsjahr • 1895 - 2016



Dachgeschossausbau Talsandweg 3/9

Die „Freie Scholle“ auf einen Blick

	2016	2015
Mitglieder	4.477	4.320
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	1.453	1.449
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	27	26
	T€	T€
Bilanzsumme	20.518,5	19.977,6
Geschäftsguthaben	3.633,6	3.528,9
Rücklagen	2.762,2	2.546,5
Flüssige Mittel	842,9	2.227,5
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	415,7	71,8
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	7.073,9	6.970,5
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	5.570,9	4.449,9
Darlehenszinsen	232,5	289,4
Eigenkapitalquote	34,5%	32,6%
Leerstandsquote (nachfragebedingt)	0,0%	0,0%

Mitgliedschaften 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)
- Förderkreis 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 aG
- THW-Helfervereinigung Reinickendorf e. V.
- VfL-Tegel 1891 e.V.

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2016	5
Aufsichtsrat	5
Sitzungen und Versammlungen	5
Schwerpunktthemen	5
Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2015.....	7
Jahresabschluss 2016.....	7
Dank an Vorstand und Mitarbeiter	7
Vertreterversammlung	8
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016	9
Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten	9
Darstellung des Geschäftsverlaufs	10
Instandhaltung und Modernisierung	10
Wohnungsbewirtschaftung.....	12
Mitgliederbewegung und -entwicklung	14
Personal	15
Risikomanagement.....	15
Die Vermögenslage.....	16
Die Finanzlage	17
Die Ertragslage.....	17
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken.....	18
Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“	18
Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung	19
Voraussichtliche Entwicklung.....	20
Vorstand	20
Jahresabschluss 2016	21
Bilanz zum 31. Dezember 2016	21
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	23
Anhang	24
A. Allgemeine Angaben.....	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	24
C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	27
D. Sonstige Angaben	31

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
Katja Hoffmann		seit 09.06.2015
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
Sascha Rakow		seit 02.06.2016
Bernhard Stein		bis 02.06.2016

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Harald Nehls, Vorsitzender
Katja Hoffmann
Frank Kochanski

Baukommission

Heinz Liepold, Vorsitzender
Christoph Bayer
Stefanie Kaudel
Sascha Rakow
Karl-Heinz Köhler

Vorstand

Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2016 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2016

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand kontinuierlich zu fördern, zu beraten und überwachend zu begleiten. Vorstand und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Für die Beurteilung der behandelten Angelegenheiten der Genossenschaft wurden vom Vorstand alle erforderlichen Informationen und Kenntnisse offengelegt. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 durch mündliche und schriftliche Berichte über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsereignisse, sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft vom Vorstand umfangreich informieren lassen und war über alle wichtigen und wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen unterrichtet. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand laufend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Weitere Informationen erfolgten in monatlich stattfindenden Jours fixes mit dem Vorstand, dem Aufsichtsratsvorsitzenden und den Kommissionsvorsitzenden. Insgesamt wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend informiert und stand für Fragen zur Verfügung. Hierfür dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklich.

Aufsichtsrat

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung am 2. Juni 2016 wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Das Aufsichtsratsmitglied und Baugenossin Stefanie Kaudel sowie die Aufsichtsratsmitglieder und Baugenossen Rainer Schmidt und Bernhard

Stein schieden turnusmäßig aus und kandidierten erneut. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung stellte sich der Baugenosse Sascha Rakow zur Wahl. In geheimer Abstimmung wurden die Baugenossin Kaudel und die Baugenossen Rakow und Schmidt gewählt. Aufsichtsrat und Vorstand danken dem ausgeschiedenen Mitglied Bernhard Stein für seinen langjährigen Einsatz und seine Mitarbeit im Aufsichtsrat.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2016 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 1 Vertreter-Infoseminar
- 8 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 2 Sitzungen der Revisionskommission
- 4 Sitzungen der Baukommission

Schwerpunkthemen

Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit dem geplanten Bauvorhaben und dem damit verbundenen Erwerb des Grundstücks Waidmannsluster Damm 81/83 sowie der Auswahl eines Architekten im Rahmen eines Wettbewerbs beschäftigt. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen, den Kommissionssitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand u.a. mit folgenden weiteren Themenschwerpunkten befasst:

- das Instandhaltungsprogramm 2016
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2016
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung 2017 - 2021

- der Jahresabschluss 2015 einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2015 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2016 (Prüfung der Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft
- die Neufassung der Wahlordnung zur Vertreterversammlung

Die **Revisionskommission** hat sich in ihren Sitzungen u. a. mit der Finanzierung der Dachgeschossausbauten Talsandweg 11, 13/19 sowie über die Finanzierung des bevorstehenden Bauvorhabens Waidmannsluster Damm 81/83 befasst. Über sämtliche Verbindlichkeiten hat sich die Kommission 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, ließen sich die Kommissionsmitglieder ausführlich über die Entwicklung der Nutzungsgebühren informieren, setzten sich mit der Mietenentwicklung in Berlin und dem Berliner Mietspiegel auseinander.

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die **Baukommission** ausführlich über die laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Bedingt durch die hohe Anzahl der Nutzerwechsel war eine Steigerung einzelner Gewerke, wie z. B. bei Mauer-, Tischler- und Elektroarbeiten, zu verzeichnen. Dies führte zu einer stärkeren Belastung des technischen Bereiches und auch zu einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten, sanierungsbedingten Leerstand der Wohnungen bzw. der Häuser. Besonders eine

Steigerung der Nutzerwechsel in den Einfamilienhäusern hat den Instandhaltungsetat außerordentlich stark belastet. Wurde beispielsweise 2010 noch ein Betrag von 50.000 € pro Einfamilienhaus in die Planung eingestellt, so liegen wir derzeit schon bei 70.000 €.

Die außerordentliche Instandhaltung war 2016 geprägt durch die Weiterführung der Dachgeschossausbauten im Talsandweg 11, 13/19. Auf der Grundlage der Planung der Architektin Frau Eva Büttner wurden jeweils zwei Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen errichtet und damit zusätzlicher Wohnraum für unsere Mitglieder geschaffen. Gleichzeitig erfolgte die komplette Sanierung der beiden Blöcke. Die Wohnungen konnten termingerecht zum 01.04.2017 an die neuen Nutzer übergeben werden. Im Frühjahr 2017 wird die Erneuerung der Außenanlagen den Abschluss der Bauarbeiten darstellen.

Einen weiteren baulichen Schwerpunkt stellte die Fassaden- und Dacherneuerung am Block Zabel-Krüger-Damm 86/90 dar. Die alte Dacheindeckung sowie die Dachdämmung wurden fachmännisch entsorgt und durch neue Materialien ersetzt. Eine blockweise Weiterführung der Arbeiten ist für 2017/2018 vorgesehen.

Mit dem Erwerb des östlich an die Siedlung Tegel anschließenden Grundstücks Waidmannsluster Damm 81/83 ging ein Jahrzehnte langer Wunsch nach einer baulichen Erweiterung unsere Genossenschaft in Erfüllung. Aus den ersten Entwürfen des Architekturbüros Blumers, welches aus einem internen Wettbewerb als Sieger hervor ging, erwarten wir eine Erhöhung der Wohnungsanzahl um 62 Wohneinheiten. Der Wohnungsschlüssel reicht von Ein- bis Vierzimmerwohnungen. Dieses Bauprojekt wird ohne Zweifel den Schwerpunkt der Arbeit der Baukommission in den nächsten beiden Jahren darstellen.

Das Ziel unserer Genossenschaft und das nach wie vor wichtige Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Dies gilt auch für das geplante Neubauvorhaben Waidmannsluster Damm 81/83, das auf einem gesunden finanziellen Fundament stehen muss. Für unseren bestehenden Wohnungsbestand liegen die zukünftigen Schwerpunkte der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat unverändert in der Instandhaltung und damit der nachhaltigen Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mitglieder. Eine gesunde wirtschaftliche Basis bildet hierfür die Grundlage. Auch in Zukunft werden sich Aufsichtsrat und Vorstand daher intensiv mit den finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“ befassen und eine angemessene Eigenkapitalquote sowie eine jederzeit ausreichende Liquidität anstreben. Nur so kann die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen geschützt werden und seinem eigenen Anspruch gerecht werden. Bei allen zukünftigen Vorhaben werden Vorstand und Aufsichtsrat die Chancen und Risiken genau analysieren, bewerten und nur vertretbare wirtschaftliche Risiken eingehen.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2015

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2015 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung in einem uneingeschränkten Testat.

Der Prüfungsbericht 2015 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2016

Der Jahresabschluss 2016 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt für das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 415.692,00 € ab

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Prüfungsverband steht mit dem üblichen Zeitversatz noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2016 zu beschließen. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich geleistete Arbeit sowie dem Beirat für sein außerordentliches Engagement.

Berlin, 10. Mai 2017

Für den Aufsichtsrat

Rainer Schmidt
(Aufsichtsratsvorsitzender)

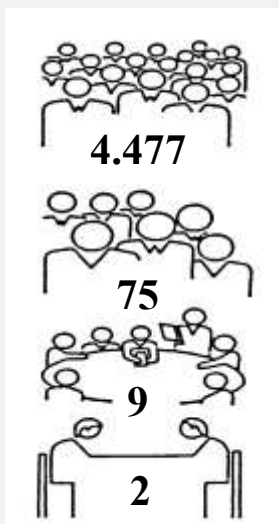
Vertreterversammlung

Jedes Mitglied der „Freien Scholle“ hat grundsätzlich eine Stimme unabhängig von der konkreten kapitalmäßigen Beteiligung.

Die Mitglieder wählen ihre Vertreter nach demokratischen Grundsätzen. Die Vertreter sind persönlich Mitglied der Genossenschaft und gehören weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat an. Die Stimme ist nicht übertragbar. Die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist nicht zulässig. Die Amtszeit der Vertreter beträgt 4 Jahre.

Die gewählten Vertreter nehmen die Rechte der Mitglieder in der Vertreterversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. 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.

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



Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken

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

Mitglieder des **Aufsichtsrates.** Dieser bestellt

Mitglieder des **Vorstandes**, die die Geschäfte führen

Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet mit Ablauf der Vertreterversammlung, die über das Geschäftsjahr 2016 beschließt. Die Neuwahl der danach amtierenden Vertreterversammlung wird im Juni 2017 abgeschlossen.

An der Vertreterversammlung am 2. Juni 2016 nahmen 54 Vertreter (77%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2015 wurden gebilligt. Der vorgelegte Jahresabschluss 2015 wurde mit Zustimmung festgestellt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. des Geschäftsjahres 2014 wurde die Vertreterversammlung satzungsgemäß unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die drei bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Baugenossin Stefanie Kaudel, Baugenosse Rainer Schmidt und der Baugenosse Bernhard Stein zur erneuten Wiederwahl. Der Baugenosse Sascha Rakow kandidierte ebenfalls. In einer geheimen Wahl wurden die Baugenossen Kaudel, Rakow und Schmidt gewählt.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

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 Investitionen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes. Wie uns dieses gelingt, ist u. a. abhängig von der weiteren Entwicklung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

a) Deutsche Wirtschaft 2016 weiter auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % (2015: 1,7 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflation niedrig. 2016 lag sie mit 0,5 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %). Maßgeblich bedingt wurde die weiterhin niedrige Teuerung durch die anhaltend verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 6,1 % um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,4 %).

Für 2017 wird allerdings mit einem Anziehen der Inflation gerechnet, ebenso mit einem noch schwierigeren und deshalb

auch national belastenderen weltwirtschaftlichen Umfeld.

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsflächen konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. 2016 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 % über dem Vorjahreswert (2015: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich derzeit diskutierte weitere Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken werden.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Angesichts immer höherer Bauauflagen und -standards sowie nachfrage- und demografiebedingt steigender Baupreise ist mit weiter zunehmenden Baukosten zu rechnen.

b) Berlin boomt

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,6 % im 1. Halbjahr

2016 hat sich die Wachstumsdynamik im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 (+1,7 %) deutlich beschleunigt und lag weiterhin über der Vergleichszeitraumzahl des Bundes (+2,3 %). Impulsgeber waren der Dienstleistungsbereich, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2016 mit 0,5 % deutlich über dem Vorjahreswert (-0,1 %). Die Entwicklung bei den Baupreisen war mit einem Anstieg von 2,5 % etwa fünfmal so hoch wie bei den Preisen insgesamt. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2016 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,8 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (10,7 %) 0,9 Prozentpunkte.

Starker Wohnungsmarkt

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2016 abermals um rund 50.000 auf rund 3,52 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein zwölftes Jahr. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, in deutlich

geringerem Maße aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2016 eine Steigerung um 1,2 %. Damit lag die Entwicklung etwas unter dem Vorjahreswert (+1,3 %), aber nach wie vor oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2017 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung trägt im abgelaufenen Geschäftsjahr Früchte.

Instandhaltung und Modernisierung

2016 war für die „Freie Scholle“ ein Jahr, in dem es uns gelungen ist, auf unerwartete Entwicklungen mit der Anpassung von Maßnahmen angemessen zu reagieren. Die hohe Zahl der Wohnungskündigungen machte umfassende Instandsetzungsaufwendungen für die Wiedervermietung notwendig. Einzelne ursprünglich geplante Maßnahmen wurden in das Folgejahr ver-

schoben, um das geplante Instandhaltungsbudget nicht zu überschreiten.

Die „Freie Scholle“ hat im Geschäftsjahr 2016 ihre intensiven Anstrengungen unverändert 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 2016 und gilt für die Zukunft weiterhin. Das Instandhaltungsbudget wurde erneut auf sehr hohem Niveau gehalten. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von 3.618,6 T€ (Vorjahr: 3.480,8 T€). Das entspricht je m² Wohnfläche 40,93 € (im Vorjahr: 39,57 €). Diese Belastung ist erheblich und zur dauerhaften Erhaltung

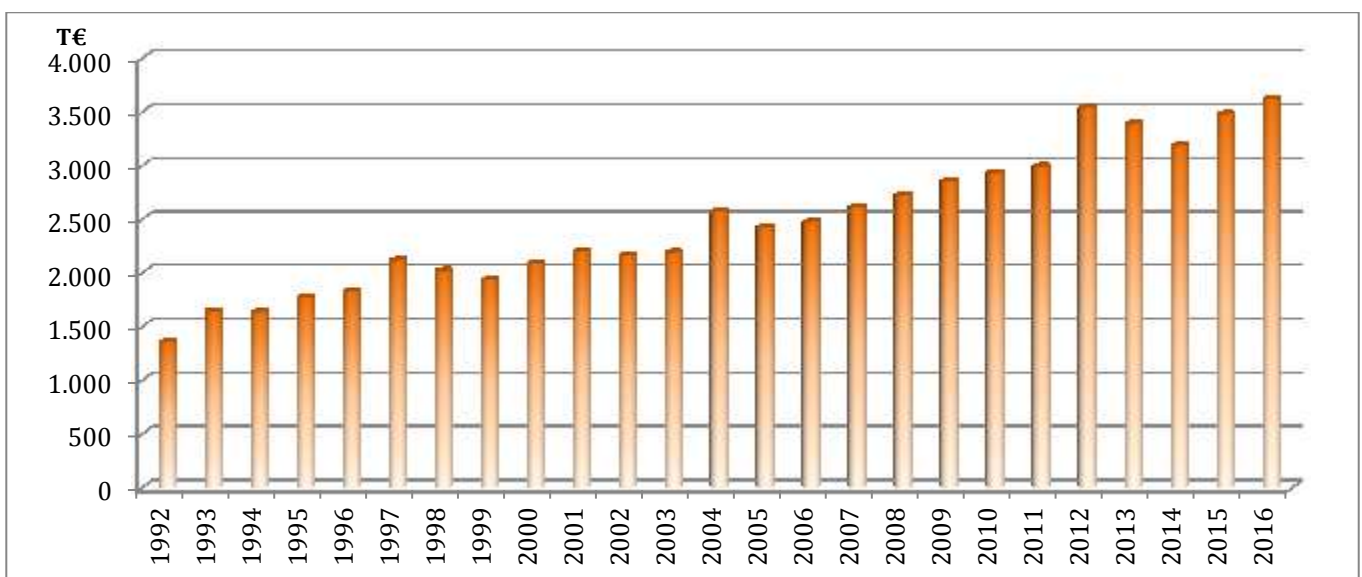
unseres Bestandes dringend notwendig. Unsere umfangreichen Instandsetzungsaktivitäten sichern eine generell gute Gebäudesubstanz. Ein attraktives Wohnumfeld und ansprechende Außenanlagen gehören unabdingbar zum genossenschaftlichen Wohnungsstandard. Alle Maßnahmen zusammen sollen das Wohnen bei der „Freien 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 Bau- und Instandhaltungsausgaben gliedern sich folgendermaßen auf:

	2016 T€	2015 T€
Fremdkosten Instandhaltung inkl. lfd. Kosten des Regiebetriebs	2.392,3	2.378,9
Lohnkosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungskosten	876,5	953,7
bauliche Substanzmehrung im Altbau	349,8	148,2
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	3.618,6	3.480,8
Baukosten Talsandweg 11, 13/19 inkl. Sanierungskosten	1.482,3	0,0
Baukosten Talsandweg 3/9 inkl. Sanierungskosten	458,1	950,7
Bauvorbereitungskosten für das Bauvorhaben Waidmannsluster Damm 81/83	11,9	18,4
<u>Bau- und Instandhaltungsvolumen</u>	<u>5.570,9</u>	<u>4.449,9</u>

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten



Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2016 durchgeführt:

- Instandsetzung und Modernisierung von zehn Einfamilienhäusern zur Wiedervermietung
- Fassaden- und Dachsanierung Zabel-Krüger-Damm
- Dachgeschossausbau und grundlegende Instandsetzung der Gebäude Talsandweg 11, 13 / 19
- Abarbeitung von insgesamt 3.038 Mängelmeldungen der Nutzer (Vorjahr 2.505)

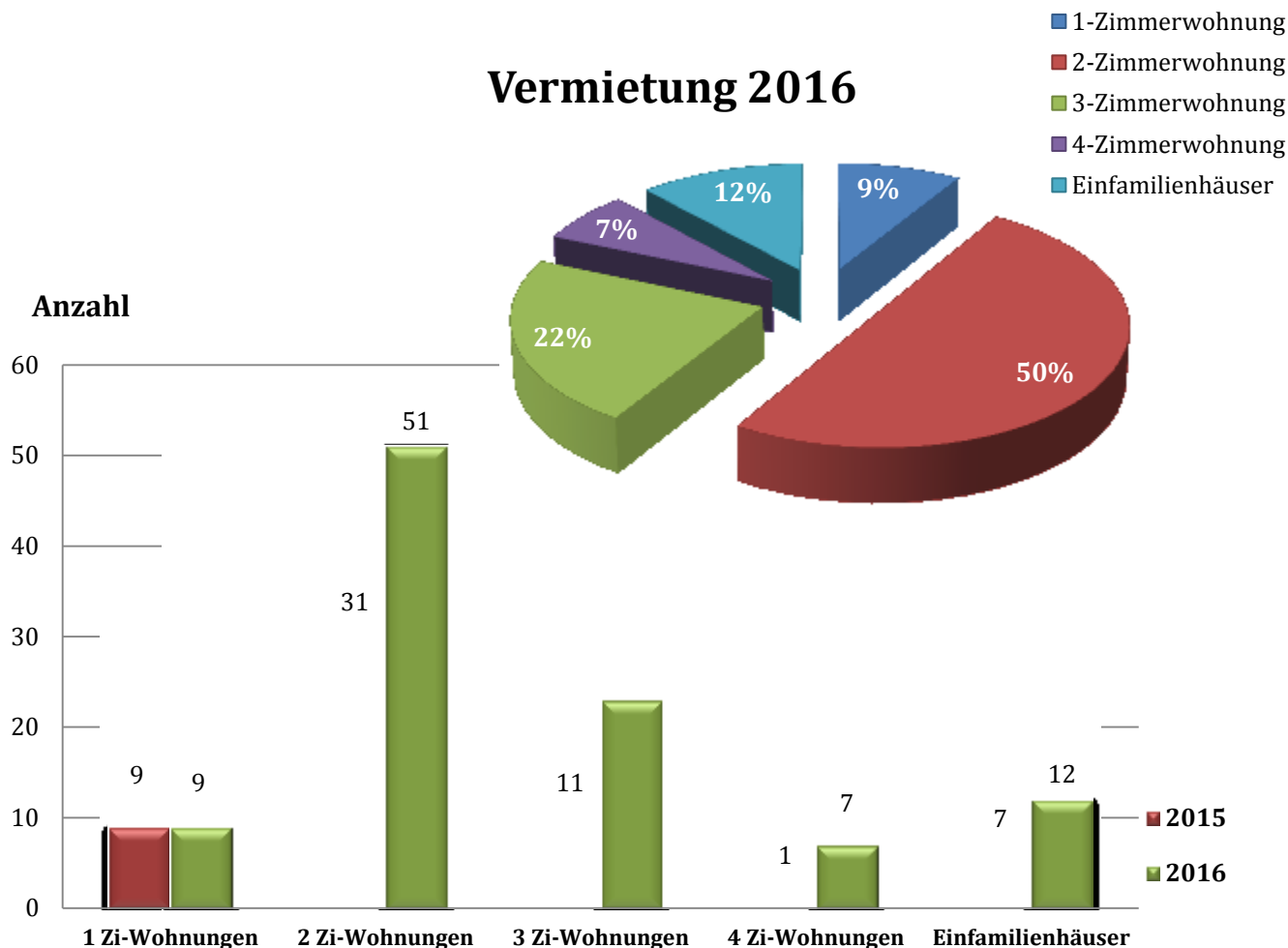
Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2016 verwaltete die Genossenschaft

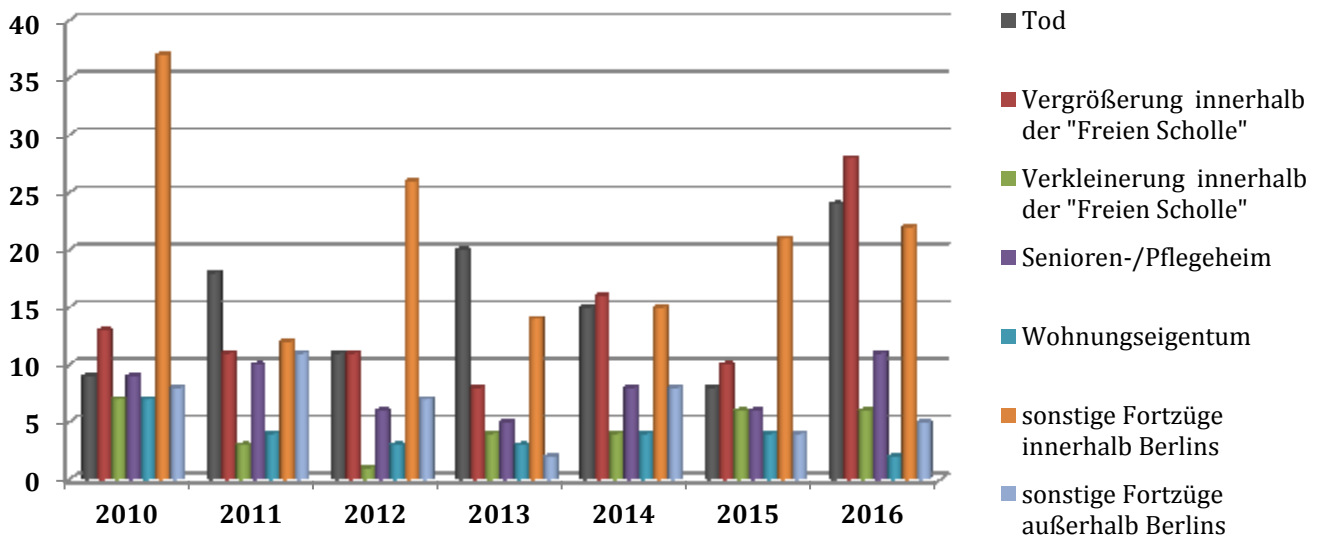
1.439	Wohnungen
14	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
14	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
159	Garagen
27	Stellplätze
<u>1.667</u>	Nutzungseinheiten

Bei der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 98 Wohnungen (Vorjahr 59) durch Tod oder Kündigung frei geworden. Außerdem wurden vier Wohnungen im Talsandweg 3/9 erstmalig bezogen. Die **Fluktuation** hat gegenüber dem Vorjahr wieder stark zugenommen und ist von 4,1 % auf 7,1 % gestiegen. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben.

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



Folgendes Schaubild gibt die **Kündigungsgründe** und ihre Entwicklung wieder:



Die Anzahl der Wohnungsbezüge (102) ist im Geschäftsjahr 2016 stark angestiegen und hat ein außergewöhnlich hohes Niveau erreicht. Ausgangspunkt dieser Entwicklung ist die außergewöhnlich große Anzahl der verstorbenen Nutzer. Dadurch konnten deutlich mehr Mitgliedern innerhalb unseres Bestandes eine für sie passende, größere Wohnung überlassen werden. Die Zahl dieser Wohnungswechsel ist gegenüber dem Vorjahr von 10 auf 28 angestiegen, während die Wohnungsverkleinerungen konstant bei sechs geblieben sind. Auch die Zahl der Mitglieder, die zu anderen Vermietern innerhalb und außerhalb Berlins bzw. in Wohnungseigentum gezogen sind, ist gegenüber dem Vorjahr unverändert (29).

Die Zahl unserer Wohnungsbewerber wächst weiter. Über 700 Mitglieder standen zum Jahreswechsel auf unseren Bewerberlisten. Die Wartezeiten haben sich auch bei kleineren Wohnungen weiter erhöht. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind dagegen weniger gefragt. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist unverändert hoch. Für diese Wohnungen nehmen die Wartezeiten weiter zu.

Die zeitnahe Weitervermietung aller freigewordenen Wohnungen hat die Mitarbei-

ter der Genossenschaft vor größte Herausforderungen gestellt. Außerdem nimmt der Anteil der umfassend renovierungsbedürftigen Häuser und Wohnungen stetig zu. Deshalb und durch die gute Auftragslage bedingte Kapazitätsengpässe der Handwerksbetriebe verzögert sich der Neubezug durch langwierige Instandhaltungsarbeiten.

Bei der Wohnungsvergabe achten wir darauf, 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. Selbst in Zeiten gesamtwirtschaftlich positiver Entwicklung bleibt die Zahl derjenigen Nutzer konstant, die mit der Zahlung ihrer Nutzungsgebühren Probleme haben. Dieses hat unterschiedlichste Ursachen, meistens sind Krankheit und prekäre Arbeitsverhältnisse Ursache für diese gefährliche Entwicklung. 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 engagierte und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist in dieser Hinsicht sehr erfolgreich.

Mitgliederbewegung und -entwicklung

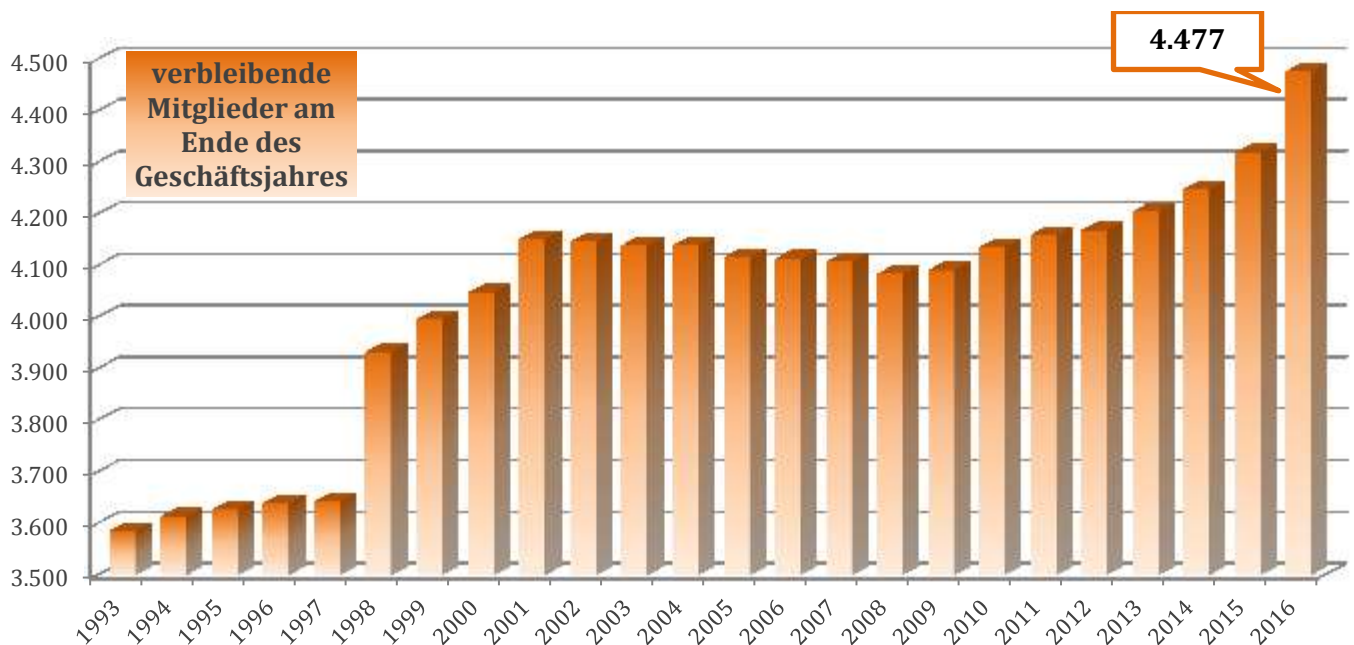
Das seit Jahren zu beobachtende Interesse an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ nimmt ebenso zu wie auch die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Mit 242 Neumitgliedern (im Vorjahr: 154) nahm der Mitgliederbestand bei 85 Abgängen (im Vorjahr: 83) per Saldo um 157 Mitglieder (im Vorjahr: 71) zu. Die „Freie Scholle“ ist

mit 4.477 Mitgliedern unverändert die mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Reinickendorf.

Anteilsbezogene Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge hatten 2016 folgende Ursachen:

	2016 Anzahl		2015 Anzahl		2014 Anzahl		2013 Anzahl		2012 Anzahl		2011 Anzahl	
Tod	23	27%	28	34%	40	36%	43	42%	42	33%	30	29%
Kündigung	30	35%	38	46%	56	50%	50	47%	64	50%	58	56%
Übertragung	24	28%	14	16%	10	9%	9	8%	15	12%	4	4%
Ausschluss	8	10%	3	4%	6	5%	3	3%	6	5%	11	11%
	85	100%	83	100%	112	100%	105	100%	127	100%	103	100%



Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2016 an ständigen Mitarbeitern:

	2016	2015
<u>Angestellte:</u>		
kaufmännische Angestellte	6	6*
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	1
	9	9
<u>Gewerbliche Mitarbeiter:</u>		
Hausbesorger u. a.	6	6
Handwerker	12	11
	18	17
insgesamt	27	26

* davon 1 Angestellte in „Elternzeit“

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 in diesem Geschäftsjahr Schülerpraktika angeboten. Hinzu kamen betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter. In 2016 hat eine Auszubildende ihre in 2015 bei uns begonnene Ausbildung zur Immobilienkauffrau fortgesetzt.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2016 wie schon in den Vorjahren 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.

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 und seine Kommissionen
- 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 regelmäßig 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.

Die Vermögenslage

Überblick über die **Vermögenslage** der Genossenschaft:

	31. Dezember			
	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.033,3	95,0	16.110,6	87,3
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	18.033,6	95,0	16.110,9	87,3
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	58,5	0,3	61,1	0,3
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	42,0	0,2	53,0	0,3
Flüssige Mittel	842,6	4,5	2.227,5	12,1
	943,1	5,0	2.341,6	12,7
Bilanzvolumen	18.976,7	100,0	18.452,5	100,0

Die Genossenschaft finanzierte ihr Vermögen wie folgt:

Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	6.544,2	34,5	6.021,2	32,6
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	11.219,8	59,1	11.502,3	62,4
	17.764,0	93,6	17.523,5	95,0
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	1.212,7	6,4	929,0	5,0
Bilanzvolumen	18.976,7	100,0	18.452,5	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 (95,0 %) wird weitgehend durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (93,6 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:	T€	%
Geschäftsguthaben	3.582,0	18,9
Ergebnisrücklagen und Gewinnvortrag	2.962,2	15,6
Eigenkapital	6.544,2	34,5

Die Finanzlage

Nach Bereinigung des Jahresüberschusses von 415,7 T€ um die Abschreibungen (475,8 T€), die Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (19,7 T€) sowie um weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein Tilgungspotential von 902,4 T€, das die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten von 302,3 T€ deckt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr vor allem durch die erhöhte Investitionstätigkeit bestimmt. Für Baumaßnahmen und andere Investitionen in das Anlagevermögen wurden Zahlungen von 2.397,1 T€ getätigt. Darin enthalten ist insbesondere der Eigenmitteleinsatz für die Neubaumaßnahmen im Talsandweg 3/9, 11

und 13/19. Diesen Ausgaben stehen zum Teil Darlehensmittel gegenüber, deren Valutierung jedoch erst im Folgejahr vorgesehen ist, so dass der Finanzmittelbestand am Geschäftsjahresende gegenüber dem Vorjahr rückläufig ist.

Die Genossenschaft verfügte am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 842,9 T€.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Es wird erwartet, dass die liquiden Mittel in den kommenden Jahren durch Überdeckungen in der laufenden Geschäftstätigkeit stetig anwachsen werden.

Die Ertragslage

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

	2016		2015	
	T€	T€	T€	T€
<u>Hausbewirtschaftung</u>				
Erträge	8.635,2		8.644,8	
Aufwendungen	7.942,7		8.256,4	
Ergebnis		692,5		388,4
<u>Gästewohnungen</u>				
Erträge	27,0		30,4	
Aufwendungen	27,9		26,2	
Ergebnis		-0,9		4,2
<u>Wäschereien</u>				
Erträge	3,5		3,9	
Aufwendungen	12,8		11,1	
Ergebnis		-9,3		-7,2
<u>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</u>				
Erträge	40,5		37,5	
Aufwendungen	188,9		204,2	
Ergebnis		-148,4		-166,7

	2016		2015	
	T€	T€	T€	T€
<u>Sonstige Bereiche</u>				
Erträge	67,7		71,6	
Aufwendungen	151,1		199,4	
Ergebnis		-83,4		-127,8
<u>Neubau</u>				
Aufwendungen		-34,8		-19,1
Jahresüberschuss		415,7		71,8

Das positive **Hausbewirtschaftungsergebnis** stieg gegenüber dem Vorjahr stark an. Ursächlich hierfür ist ein außergewöhnlicher Rückgang der Altersvorsorgeaufwendungen in Folge der neuen Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen (siehe Anhang). Weitere Ursachen für den Überschuss sind die erhebliche Minderung der Kapitalkosten durch günstige Darlehensprolongationen und Umfinanzierungen sowie die planmäßige Ertragssteigerung durch sozial angepasste Erhöhungen der Nutzungsgebühren.

Aufgrund der erneut hohen Auslastung der **Gästewohnungen** ist das Ergebnis im Geschäftsjahr nahezu ausgeglichen.

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

Die **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** schließt unvermeidlich mit einem Defizit ab, da aufgrund unserer intensiven Betreuungstätigkeit in diesem Bereich erhebliche anteilige

Sach- und Personalkosten entstehen, denen nur wenige Erträge gegenüberstehen.

Die **Sonstigen Bereiche** enthalten Fremd- und Verwaltungskosten, die den anderen Sparten nicht zuzuordnen sind. Neben den anteiligen Verwaltungskosten werden hier unter anderem das Finanzergebnis und Finanzierungsnebenkosten ausgewiesen. Das erneut hohe Defizit resultiert aus der einmaligen Zuführung des aus der Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes verbliebenen Unterschiedsbetrages von 85,6 T€ zu den Pensionsrückstellungen.

Die Aufwendungen im Bereich **Neubau** sind Verwaltungskosten für die Beschaffung eines Baugrundstücks sowie für Planung und Begleitung der Finanzierung und Bebauung.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 415,7 T€, von dem 215,7 T€ in die Ergebnismrücklagen eingestellt wurden, so dass ein **Bilanzgewinn** von 200,0 T€ verbleibt.

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 genossenschaftli-

chen Förderungsauftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ein Ziel, das unverändert auch in Zukunft 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 Berliner Wohnungsmarkt sehr gut aufgestellt und hat beste Voraussetzungen für eine unverändert positive Entwicklung.

Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont (Jahr 2021) positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ als sehr gut bewertet wird.

Chancen und 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 profiliert sich das genossenschaftliche Wohnen zunehmend. Unsere Genossenschaftswohnungen werden mit steigender Tendenz nachgefragt. Die „Freie Scholle“ hatte bisher noch nie nachfragebedingten 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 mehrjährigen Erfolgsplänen mit unterjährigen Evaluierungen, 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 für säumige Nutzer, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten durch Umschuldungen, zum Teil unter Inanspruchnahme von Forward-Konditionen, nachhaltig für die nächsten Jahrzehnte gesenkt werden.

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 Zinssatzänderungen vorzubeugen, wird mit Hilfe unseres Risikomanagements der Bereich Finanzierung regelmäßig kontrolliert.

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 überwiegend 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 sehr solide Basis für eine weiterhin gute wirtschaftliche Entwicklung.

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

- Steigerung der Erträge aus den Nutzungsgebühren um ca. 1,5% p. a. und

der der Vermietung von Neubauwohnungen.

- Nachfragebedingter Leerstand weiterhin 0,0%
- Kontinuierliche Bau- und Instandsetzungsinvestitionen von mindestens 2,5 Mio€ pro Jahr
- Die Neuaufnahme von Darlehen ist für beabsichtigte Bauvorhaben notwendig. Für die Geschäftsjahre 2017 - 2019 ist in die Planung neben dem bereits vollzogenen Ankauf des Grundstücks am Waidmannsluster Damm 81 / 83 mit einer Größe von 7.585 m² die Bebauung des Grundstücks aufgenommen. Zur Finanzierung der Maßnahmen ist für 2017 die Aufnahme von Hypothekendarlehen im Umfang von 2,1 Mio€ beabsichtigt. In den darauffolgenden Jahren sind Neubaumaßnahmen in einem Umfang von ca. 8 - 10 Mio€ geplant, die die Aufnahme weiterer Hypothekennmittel notwendig macht. Das Bilanzvolumen wird dadurch voraussichtlich einen Umfang von annähernd 30 Mio€ erreichen.
- Für mehrere valutierte Darlehen (Restschuld am Ende der Zinsbindung: 6.236,2 T€) wurden 2015 Prolongationen und Umschuldungen vereinbart, die den bisherigen Zinsaufwand sukzessiv in den nächsten Jahren annähernd halbieren und durch den steigenden Tilgungsanteil in den Annuitäten weiterhin sinken lassen. Für zwei Darlehen (1,8 Mio€) wurden die Zinssätze für die Dauer von 10 Jahren festgeschrieben. Für die anderen Darlehen konnte eine Zinsbindung bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen im Jahr 2040 vereinbart werden.

Berlin, den 10. Mai 2016

Hube

Vorstand

Schulze

Jahresabschluss 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		45.957,28	8.140,96
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.339.748,31		14.992.835,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.834,75		3.366,26
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	16.899,87		15.350,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.069,03		50.104,03
Anlagen im Bau	1.485.240,50		977.660,32
Bauvorbereitungskosten	26.022,00		17.026,86
Geleistete Anzahlungen	20.283,87	17.947.099,33	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	300,00	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		17.993.356,61	16.064.786,02
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.541.529,26		1.525.077,89
Andere Vorräte	58.537,78	1.600.067,04	61.114,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.006,81		27.022,84
Sonstige Vermögensgegenstände	15.010,26	42.017,07	26.025,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Spareinrichtungen und Kreditinstituten		842.900,90	2.227.483,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	10.305,62		15.660,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.893,55	40.199,17	30.468,43
Bilanzsumme		20.518.540,79	19.977.639,21

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.555,00		54.195,00
der verbleibenden Mitglieder	3.581.964,00		3.474.710,28
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.120,00</u>	3.633.639,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 975,00 € (Vorjahr: 2.435,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	544.007,41		502.438,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 41.569,20 € (Vorjahr: 7.182,14 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.218.204,86</u>	2.762.212,27	2.044.082,06
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 174.122,80 € (Vorjahr: 64.639,30 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	415.692,00		71.821,44
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-215.692,00	200.000,00	-71.821,44
Eigenkapital insgesamt		6.595.851,27	6.075.425,55
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.330.185,00		1.310.493,38
Sonstige Rückstellungen	<u>299.681,92</u>	1.629.866,92	139.290,87
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.851.661,79		8.098.100,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.800,00		2.090.783,84
Erhaltene Anzahlungen	1.706.976,40		1.687.801,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.003,89		21.830,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	625.363,20		490.114,00
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>58.343,07</u>	12.289.148,35	60.117,03
davon aus Steuern: 15.652,65 € (13.451,51 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.521,28 € (1.554,45 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.674,25	3.681,58
Bilanzsumme		20.518.540,79	19.977.639,21

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		7.073.903,82	6.970.546,45
aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.462,34	0,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.451,37	-34.341,83
Sonstige betriebliche Erträge		143.236,43	273.600,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.172.992,07	4.308.951,83
Rohergebnis		3.072.061,89	2.900.853,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.006.270,77		1.022.938,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	217.399,30	1.223.670,07	419.030,07
davon für Altersversorgung: 372,36 € (Vorjahr: 205.180,33 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		468.580,66	440.096,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		387.733,37	322.141,90
davon Aufwendungen nach Art.67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB: 85.618,62 € (Vorjahr: 9.513,23 €)			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.893,74	19.004,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		292.103,04	354.539,51
Ergebnis nach Steuern		704.868,49	361.111,42
Sonstige Steuern		289.176,49	289.289,98
Jahresüberschuss		415.692,00	71.821,44
Einstellung in Ergebnisrücklagen		215.692,00	71.821,44
Bilanzgewinn		200.000,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 25 B.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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**“ enthaltenen EDV-Lizenzen sowie die EDV-Software werden 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 bis 2003 aktivierten Dachgeschossausbauten ein-

schließlich 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 seit dem Jahr 2011 führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies trifft auch auf die Dachausbauten im Talsandweg 3/9 zu.

Eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren wurde für die in 2004 erstellten Balkonbauten im Moränenweg 42/48 unterstellt. Mit 22 Jahren Restnutzungsdauer wurde bei den in 2007 errichteten Balkonbauten 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 € 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 Wasserkos-

ten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Von den Forderungen aus Vermietung haben 434,43 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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 3,94 % (Stand November 2015) und im Geschäftsjahr 4,01 % (Stand Dezember 2016). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 % 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 geän-

dernten Bewertungsmethode ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 142,7 T€, der ab dem Geschäftsjahr 2010 mit mindestens $\frac{1}{15}$ p. a. auf die kommenden Jahre, längstens bis 2024, verteilt und unter den „Außerordentlichen Aufwendungen“ zu erfassen war.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde der verbliebene Unterschiedsbetrag von 85,6 T€ in voller Höhe den Pensionsrückstellungen zugeführt und abweichend vom Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit einem „davon“-Vermerk als „Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB“ erfasst. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst.

Nach den Regelungen des im März 2016 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen“ wird ab dem Geschäftsjahr 2016 bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 Jahre auf 10 Jahre verlängert.

Der Unterschieds- bzw. Entlastungsbetrag zwischen der Bewertung unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 7 Jahre und unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 10 Jahre gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 138.401,00 €.

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.

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.2016	kumulierte Abschreibun- gen 1.1.2016	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	auf Ab- gänge entfallene Abschrei- bungen	kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.804,41	43.778,20	760,41	0,00	52.822,20	1.663,45	5.961,87	760,40	6.864,92	45.957,28	8.140,96
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.978.231,00	807.925,40	0,00	977.660,32	32.763.816,72	15.985.395,21	438.673,20	0,00	16.424.068,41	16.339.748,31	14.992.835,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	0,00	0,00	0,00	357.312,61	353.946,35	531,51	0,00	354.477,86	2.834,75	3.366,26
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	0,00	0,00	0,00	309.500,13	309.499,13	0,00	0,00	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	110.286,48	3.981,15	1.618,20	0,00	112.649,43	94.935,68	2.432,08	1.618,20	95.749,56	16.899,87	15.350,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.271,43	26.947,09	16.811,51	0,00	549.407,01	489.167,40	20.982,00	16.811,42	493.337,98	56.069,03	50.104,03
Anlagen im Bau	977.660,32	1.477.599,40	0,00	-970.019,22	1.485.240,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.485.240,50	977.660,32
Bauvorbereitungskosten	17.026,86	16.636,24	0,00	-7.641,10	26.022,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.022,00	17.026,86
Geleistete Anzahlungen	0,00	20.283,87	0,00	0,00	20.283,87	0,00	0,00	0,00	0,00	20.283,87	0,00
	33.289.288,83	2.353.373,15	18.429,71	0,00	35.624.232,27	17.232.943,77	462.618,79	18.429,62	17.677.132,94	17.947.099,33	16.056.345,06
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	33.299.393,24	2.397.151,35	19.190,12	0,00	35.677.354,47	17.234.607,22	468.580,66	19.190,02	17.683.997,86	17.993.356,61	16.064.786,02

C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

In der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** sind die um Abschreibungen reduzierten Anschaffungswerte von Nutzungslizenzen für die SAP-Software, die Planungssoftware „avestrategy“ der BBT GmbH sowie von anderen EDV-Anwenderprogrammen enthalten.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ergaben sich Zugänge und Umbuchungen aus den im Geschäftsjahr fertiggestellten Dachgeschossausbauten im Talsandweg 3/9 in Höhe von 1.435,8 T€ sowie aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in drei Einfamilienhäusern in Höhe von insgesamt 349,8 T€ (148,2 T€)¹, denen planmäßige Abschreibungen von 438,7 T€ (414,4 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 m² 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, des Büros und übriger Betriebseinrichtungen zusammen.

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

Als **Anlagen im Bau** sind die bis zum Geschäftsjahresende aufgelaufenen Kosten von 1.485,2 T€ für die Baumaßnahmen im Talsandweg 11 und 13/19 bilanziert.

Es sind **Bauvorbereitungskosten** von insgesamt 26,0 T€ für zukünftige Baumaßnahmen auf dem Grundstück am Waidmannsluster Damm 81/83 ausgewiesen.

Geleistete Anzahlungen entstanden in Form von Grunderwerbsnebenkosten für das Grundstück Waidmannsluster Damm 81/83 von 18,3 T€ sowie für nach dem Bilanzstichtag zu liefernde Büromöbel von 2,0 T€.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.541,5 T€ (1.525,1 T€) noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2017 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars von 5,4 T€ (8,5 T€) und der Rosentreterpromenade von 27,2 T€ (27,1 T€) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 25,9 T€ (25,4 T€) bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahresschluss 27,0 T€ (27,0 T€) **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt von 8,5 T€, Forderungen an eine Krankenkasse von 1,2 T€ sowie Forderungen an den Gebäudeversicherer von 1,2 T€ ausgewiesen.

¹ (Vorjahresangaben in Klammern)

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

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten in Höhe von 10,3 T€ (15,7 T€) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel von 29,9 T€ (30,5 T€).

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr

durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 195,0 T€ (117,9 T€) und verminderten sich durch Abgänge infolge von Tod bzw. Kündigungen um 87,7 T€ (74,5 T€).

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 138,6 T€ (268,3 T€) zugeführt, während 63,7 T€ (58,9 T€) verbraucht und 55,2 T€ (47,7 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	224.125,66 €	(74.027,35 €)
Prüfungskosten	20.000,00 €	(20.000,00 €)
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	19.183,98 €	(8.552,64 €)
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.500,00 €	(10.500,00 €)
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	7.600,00 €	(8.200,00 €)
Erstellung des Jahresabschlusses	7.155,33 €	(7.109,76 €)
Steuerberatungskosten	4.600,00 €	(4.600,00 €)
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €	(4.000,00 €)
Archivierungskosten	2.516,95 €	(2.301,12 €)
	<u>299.681,92 €</u>	<u>(139.290,87 €)</u>

Für das unbebaute Grundstück in Berlin-Kladow steht die Neufestsetzung des Einheitswertes unverändert aus, weshalb die Rückstellung der vorsichtig geschätzten Gesamtgrundsteuer von 4 T€ für die letzten 4 Jahre bestehen bleibt.

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 271,9 T€ (213,4 T€) planmäßig getilgt. Zugänge in Höhe von 2.025,8 T€ entstanden durch die Umfinanzierung eines Darlehens aus den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern und von 0,4 T€ durch einen kurzfristigen Negativsaldo auf einem Girokonto in Folge eines Bankbuchungsfehlers. Aus der Zinsabgrenzung resultierten im Saldo Abgänge von 0,7 T€.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen von 26,6 T€ (80,1 T€) und anschließenden außerplanmäßigen Tilgungen von 2.025,8 T€ im Zuge einer Umfinanzierung zu einem Kreditinstitut sowie weitere Abgänge von 7,2 T€ aus Zinsabgrenzungen stark reduziert. Verblieben in dieser Position ist lediglich eine Mieterdarlehensrestschuld von 28,8 T€.

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 vorausgezählte Nutzungsgebüh-

ren und Umlagen in Höhe von 18,0 T€ (21,8 T€).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich größtenteils um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Betriebs-, Instand-

haltungs-, Verwaltungs- und vor allem Baukostenrechnungen von insgesamt 595,6 T€ (441,5 T€) und um diverse Garantieeinhalte aus Bauleistungen von 23,2 T€ (42,3 T€).

Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherheit
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.851.661,79	334.445,83 (259.151,86)	1.239.702,22	8.277.513,74	9.851.661,79	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.800,00	2.400,00 (83.924,73)	9.600,00	16.800,00	0,00	-
Erhaltene Anzahlungen	1.706.976,40	1.706.976,40 (1.687.801,51)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.003,89	18.003,89 (21.830,74)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	625.363,20	609.283,11 (464.584,76)	16.080,09	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	58.343,07	27.298,77 (27.755,04)	0,00	31.044,30	0,00	-
Gesamtbetrag	12.289.148,35	2.698.408,00 (2.545.048,64)	1.265.382,31	8.325.358,04	9.851.661,79	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind unter anderem Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen von 41,1 T€ (44,9 T€) sowie Steuerverbindlichkeiten aus Lohnsteuer, Mehrwertsteuer und Übernachtungssteuer von insgesamt 15,7 T€ (13,5 T€) ausgewiesen.

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

Außer den Forderungen an das Finanzamt aus der Kapitalertragsteuer des Geschäftsjahres von 2,5 T€ sind keine weiteren Forderungen oder Verbindlichkeiten größeren Umfangs ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. Alle Erträge aus der Vermietung von

Wohnungen, Gewerbeobjekten, Gärten, Garagen, Stellplätzen und der Gästewohnungen sowie die Gebühren für die Nutzung der Zentralwaschanlagen werden in dieser Position ausgewiesen.

Mietausfälle aufgrund von nachfragebedingtem Wohnungsleerstand traten bei der „Freien Scholle“ im Geschäftsjahr weiterhin nicht auf.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) enthalten die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** Erträge, die in den Vorjahren den sonstigen betrieblichen Erträgen zugeordnet waren. Dabei handelt es sich um Sponsoringerträge von 9,4 T€ und weitere Erträge von insgesamt 2,1 T€ aus unbebauten Grundstücken, aus Werbemittelverkäufen sowie aus Flächenvermietungen für Altkleidercontainer und für Filmaufnahmen.

Eine vollständige Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit nicht gegeben. Bei Anwendung der Vorschriften des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 12,3 T€ ergeben.

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 im Geschäftsjahr insbesondere Erträge aus Rückstellungsaufösungen von 64,2 T€ (48,8 T€), Spenden und Kostenerstattungen im Rahmen der Gemeinschaftsveranstaltungen in Höhe von 19,4 T€ (18,5 T€) und Eintrittsgelder der neuen Mitglieder von 11,7 T€ (7,6 T€). Weiterhin in dieser Position enthalten sind u. a. Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 12,6 T€ (141,4 T€). Nach der im Vorjahr

abgeschlossenen Regulierung eines größeren Brandschadens fielen die sonstigen betrieblichen Erträge insgesamt im Geschäftsjahr wieder um 130,4 T€ niedriger aus.

Erträge in Höhe von insgesamt 11,5 T€ wurden erstmalig im Geschäftsjahr aufgrund der Vorschriften des BilRUG in die Umsatzerlöse umgegliedert und sind unter der Position Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erläutert.

Eine vollständige Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist somit nicht gegeben. Bei Anwendung der Vorschriften des BilRUG hätten sich für das Vorjahr sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 261.303,77 € ergeben.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.649,9 T€ (1.675,4 T€), Instandhaltungskosten von 2.391,3 T€ (2.378,5 T€) und andere Aufwendungen mit 131,8 T€ (255,1 T€), von denen 91,7 T€ (91,7 T€) auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße entfallen. Die Versicherungsbelastungen haben sich mit 9,4 T€ (142,0 T€) nach den hohen Vorjahreskosten für einen Brandschaden wieder normalisiert.

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 2016 aufgewandten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hausbesorger, die Mitarbeiter in der Verwaltung und den Vorstand.

Nach einer Anpassung des § 253 HGB erfolgt die Abzinsung der Altersvorsorgeverpflichtungen seit dem Geschäftsjahr nach

einem durchschnittlichen Zinssatz der letzten 10 Jahre statt früher 7 Jahren. Dies führte zu einer immensen Entlastung der Altersversorgungsaufwendungen im Geschäftsjahr.

Eine gegliederte Darstellung der **Abreibungen 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 diversen Sachkosten des Büros auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsveranstaltungen in Höhe von 37,1 T€ (30,8 T€) und die Mitgliederzeitschriften von 18,0 T€ (23,1 T€) sowie für die Vertreterversammlungen und den Aufsichtsrat gehören. Ferner sind hierin u. a. die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses mit 20,0 T€ (20,1 T€) und die Steuerberatung mit 6,0 T€ (4,8 T€), Abschreibungen auf Forderungen von 1,3 T€ (3,1 T€) sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten in Höhe von 85,6 T€ (9,5 T€) Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB (Aufstockung der Pensionsrückstellung), die in Vorjahren als außerordentlicher Aufwand ausgewiesen wurden. Im Geschäftsjahr wurde der Pensionsrückstellung der komplette verbliebene Unterschiedsbetrag zugeführt, worin auch die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 65,1 T€ begründet liegt.

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 232,5 T€ (289,4 T€) und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten von 5,4 T€ (8,9 T€). In Anwendung des Bilanzrechts-

modernisierungsgesetzes werden hier zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt. Für das Geschäftsjahr ergab sich ein Zinsanteil bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen von 54,2 T€ (56,2 T€).

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuer mit einem Betrag von 287,2 T€ (287,2 T€).

Wesentliche aperiodische Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden. Im Geschäftsjahr wurden Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung in Höhe von 85,6 T€ ausgewiesen (Aufstockung der Pensionsrückstellung).

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2016	4.320	6.720
Zugang 2016	242	383
Abgang 2016	85	170
Ende 2016	4.477	6.933

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 107.253,72 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 81.640,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.328.040,00 €

Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen von Prolongations- und Umfinanzierungsvereinbarungen mit der WL Bank wurden in 2015 zur Verbesserung der Planungssicherheit derivative Finanzinstrumente in Form des Abschlusses von Forward-Darlehen verwendet. Darlehensrestschulden von insgesamt 2.148,8 T€, fällig in den Jahren 2018 bis 2020, werden zu einem Zinssatz von 2,67% prolongiert. Für sämtliche Forward-Darlehen wurden Zinsbindungsfristen bis zum Ende der jeweiligen Darlehenslaufzeit vereinbart.

Weitere derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	6 (6)	- -
technische Mitarbeiter	2 (2)	- -
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	12 (11)	6 (6)
Summe	20 (19)	6 (6)

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

Am 22. Dezember 2016 wurde der Grundstückskaufvertrag zum Erwerb des 7.585 m² großen Grundstücks Waidmannsluster Damm 81/83 unterzeichnet. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt zum Monatsersten nach Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 1.920 T€ im Frühjahr 2017.

Zur Finanzierung des Grunderwerbs einschließlich der erforderlichen Nebenkosten wurde ein Darlehen bei der WL Bank über 2.100 T€ aufgenommen, das zur Valutierung vor Kaufpreisfälligkeit bereitsteht.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums mit deutlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind nicht eingetreten.

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 415.692,00 €. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach § 40 Abs. 2 der Satzung wurden 10% des Jahresüberschusses, also 41.569,20 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand hat nach § 40 Abs. 3 und gemeinsamer Beratung mit dem Aufsichtsrat einen Betrag von 174.122,80 € den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 200.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt	Aufsichtsratsvorsitzender
Harald Nehls	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Christoph Bayer	Schriftführer
Katja Hoffmann	
Stefanie Kaudel	
Frank Kochanski	
Karl-Heinz Köhler	
Heinz Liepold	
Sascha Rakow	ab 2. Juni 2016
Bernhard Stein	bis 2. Juni 2016

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 10. Mai 2017

Der Vorstand

Hans-Jürgen Hube Michael Schulze

Liste der verstorbenen Mitglieder

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

Wolfgang Behrendt	Manfred-Horst Meißner
Manfred Beyer	Klaus Merken
Gerda Bräuer	Hans-Jürgen Moros
Werner Bräuer	Peter Müller
Olaf Butz	Rudolf Nehring
Gerhard Dallmann	Edelgard Niemann
Katharina Döhler	Jörg Nolde
Frieda Eckert	Jürgen Perschmann
Jutta Eilitz	Klaus-Rüdiger Pommerening
Gerda Funk	Brigitte Reuß
Werner Gafron	Vincent Riewe
Manfred Gutzeit	Christa Rosenkranz
Rainer Hädelt	Ingeborg Schilling
Adolf Hagemann	Ruth Schmidt
Erika Hanold	Fritz Schulz
Joachim Hartfiel	Edith Schütze
Anneliese Hempel	Joachim Seiler
Günter Holz	Peter Sowa
Jac Homberg	Margitta Stankiewicz
Helmut Jaumann	Erna Stenert
Herta Jesse	Erika Strobel
Eva Kleicke	Ingrid Voß
Hildegard Kleinert	Klaus Voß
Manfred Klinke	Erika Wölffer
Carmen Kularz	Wolfgang Woydt
Ruth Löffler	Doris Ziemann
Anita Loose	Ruth Zietz
Rita Markewsky	Hans-Joachim Zimdahl
Klara Marlinghaus	Susanne Zwirner
Sabine Meißner	

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!

Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2017 gewählt. Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2022.

Vertreter

Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a-65, Waidmannsluster Damm 79)				Mitglied-Nr.
1. Schebsdat, Jutta		13509	Berlin	7318
2. Marquardt, Claus		13509	Berlin	6667
3. Schebsdat, Matthias		13509	Berlin	8596
4. Bräuer-Rätz, Dagmar		13509	Berlin	6679
Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3-67, Moorweg 4/14)				
1. Schebsdat, Lando		13509	Berlin	9051
2. Frankowiak, Jörg		13509	Berlin	7667
Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1-123, Kampweg 3-6a, Freilandweg 3-5, Moorweg 16/46)				
1. Schulz, Anneliese		13509	Berlin	7808
2. Schulz, Wilfried		13509	Berlin	6518
3. Feske, Michael		13509	Berlin	9544
4. Pohlke, Joachim		13509	Berlin	6619
5. Behrendt, Fabian		13509	Berlin	10128
6. Strüber, Matthias		13509	Berlin	7816
Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1-31)				
1. Kießling, Karl		13509	Berlin	6795
2. Heuer, Helga		13509	Berlin	5326
Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1-17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)				
1. Bettinger, Norbert		13509	Berlin	9510
2. Behrendt, Dagmar		13509	Berlin	11116
Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1-86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)				
1. Jörg Schmidt		13509	Berlin	6808
2. Huschke, Hans-Joachim		13509	Berlin	5400
3. Schlorke, Sebastian		13509	Berlin	11273
Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2-61, Erholungsweg 30/48, Waidmannsluster Damm 66/70)				
1. Noebel, Thomas		13509	Berlin	8151
3. Noebel, Verena		13509	Berlin	11618
2. Biegall, Manfred		13509	Berlin	5287
Wahlbezirk 8 (Talsandweg 3-22, Erholungsweg 50/58, Waidmannsluster Damm 60a/64a)				
1. Maaß, Jörn		13509	Berlin	10189
1. Lange, Jürgen		13509	Berlin	8987
3. Müller, Hans-Werner		13509	Berlin	6076
Wahlbezirk 9 (Zabel-Krüger-Damm 84-90)				
1. Schmidt, Eva		13469	Berlin	8761
2. Zillgitt, Klaus		13469	Berlin	6291
Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62).				
1. Petersohn, Lothar		13437	Berlin	10590
2. Hochschild, Helmut		13437	Berlin	7531
3. Al-Sadi, Dr. Ahmad		13437	Berlin	9931
4. Ufer, Gudrun		13437	Berlin	6106
5. Zanke, Bernd		13437	Berlin	6821
Wahlbezirk 11 (Alt-Wittenau 40-41g, Hermsdorfer Straße 1-4)				
1. Seider, Hans		13437	Berlin	7189
2. Stein, Annegret		13437	Berlin	8471
Wahlbezirk 12 (Ziekowstraße 164, Waidmannsluster Damm 20-20b)				
1. Hanff, Jochen		13509	Berlin	8825

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter) Mitglied-Nr.

Bilsheim, Angelika		13509 Berlin	10114
Gemeinhardt, Hannelore		13469 Berlin	6773
Nehring, Leif		13467 Berlin	8163
Leiß, Jörg		13437 Berlin	7619
Joyeux, Patrick		13509 Berlin	11285
Griebenow, Brigitte		13505 Berlin	11784
Merten, Evelyn		13469 Berlin	7440
Templin, Margarete		13509 Berlin	12072
Stahn, Ronald		16552 Schildow	10892
Kuhlow, Ralf		13469 Berlin	11350
Pelka, Aurelia		13469 Berlin	13223
Reichstein, Daniel		13509 Berlin	9120
Dahms, Hans-Joachim		13437 Berlin	12317
Göhler, Karin		12207 Berlin	9018
Kaudel, Pauline		13469 Berlin	12626
Weniger, Nicole		12524 Berlin	8047
Lindemann, Petra		13465 Berlin	7687
Behrendt, Dagmar		13467 Berlin	8254
Loeschner, Volker		13469 Berlin	9768
Merten, Dominik		13469 Berlin	10421
Bolz, Ursula		13467 Berlin	11171
Biegall, Axel		16775 Löwenberg	9286
Vogel, Eugen		13437 Berlin	8219
Tabillion, Franz-Josef		13407 Berlin	9080
Nowak, Ursula		13465 Berlin	11431
Merten, Matthias		13469 Berlin	9520
Rheinsberg, Rainer	AWO Kreisv. Berlin-NW, Roedernallee 77-78	13437 Berlin	12793
Giesenschlag, Winfried		13469 Berlin	7397
Harrasch, Wolfgang		12203 Berlin	7967
Bachmann, Lutz		13467 Berlin	8204
Sturm, Jacqueline		13467 Berlin	8998
Kaudel, Jan-Niklas		13469 Berlin	10493
Stabernack, Nele		13409 Berlin	11341
Scholz, Nicole		16562 Bergfelde	8620
Pink, Rainer		13469 Berlin	9007
Hampe, Holger		13403 Berlin	12005
Seider, Melanie		12355 Berlin	8129
Manze, Ingrid		13467 Berlin	9442
Joosten-Wilke, Susanne		68000 Colmar (Frankr.)	7897
Kaudel, Andreas		13469 Berlin	10584

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) Mitglied-Nr.

1. Jurisch, Hans-Peter		13509 Berlin	7022
2. Schmidt, Karin		13509 Berlin	10570
3. Nogli, Frithjof		13509 Berlin	8122
4. Kaiser, Gundel		13509 Berlin	7796

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

Mitglied-Nr.

1. Lach, Renate		13509	Berlin	7317
2. Mochmann, Andrea		13509	Berlin	7664

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

1. Szidat, Sylvia		13509	Berlin	7643
2. Szidat, Stephan		13509	Berlin	8774
3. Hasler, Günter		13509	Berlin	5891
4. Kretschmer, Peter		13509	Berlin	6212
5. Peetsch, Kerstin		13509	Berlin	8278

Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1-31)

1. Fitzner, Hans-Jürgen		13509	Berlin	7686
2. Jaumann, Elke		13509	Berlin	7850

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

1. Fischer-Harrasch, Elke		13509	Berlin	8947
2. Grönig, Matthias		13509	Berlin	8941

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

1. Lingner, Fabian		13509	Berlin	10628
2. Preuß, Heike		13509	Berlin	7981
3. Harm, Karl-Heinz		13509	Berlin	6502

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

1. Gojowy, Werner		13509	Berlin	5687
2. Mogwitz, Marcel		13509	Berlin	6766
3. Johanns, Nadine		13509	Berlin	9643

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

1. Sartor, Maximilian	Erholungsweg 54	13509	Berlin	9411
-----------------------	-----------------	-------	--------	------

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

1. Orfert, Bernd		13469	Berlin	11576
2. Dunst, Robert		13469	Berlin	9065

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62)

1. Ufer, Ortwin		13437	Berlin	5456
2. Heier, Harald		13437	Berlin	8842
3. Zastrau, Silke		13437	Berlin	7912
4. Lingner, Ute		13437	Berlin	9095
5. Trautwein, Markus		13437	Berlin	13342

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

1. Stein, Bernhard		13437	Berlin	9923
2. Zastrau, Hans-Werner		13437	Berlin	5636

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

1. Badtke, Manuela		13509	Berlin	10693
--------------------	--	-------	--------	-------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1. Bobka, Marion		16559	Liebenwalde	9124
2. Scholz, Sophie		16562	Bergfelde	10559
3. Kreuzer, Andreas		13435	Berlin	11713
4. Jahn, Winfried-Werner		13349	Berlin	12620
5. Jensen, Andreas		13189	Berlin	9320
6. Schwiethal, Manfred		13593	Berlin	9737
7. Saum, Horst		47918	Tönisvorst	7401