

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

Geschäftsbericht für 2018

123. Geschäftsjahr 1895 - 2018



Die „Freie Scholle“ auf einen Blick

	2018	2017
Mitglieder	5.032	4.742
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	1.460	1.460
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	26	27
	T€	T€
Bilanzsumme	29.977,8	23.833,8
Geschäftsguthaben	3.976,6	3.805,8
Rücklagen	3.005,7	2.762,2
Flüssige Mittel	2.455,8	677,9
(davon zweckgebundene Baufinanzierungsmittel)	1.681,0	0,0
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	487,1	-93,6
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	7.535,1	7.296,0
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	8.159,4	5.613,4
Darlehenszinsen	291,8	265,2
Eigenkapitalquote	25,6%	29,8%
Leerstandsquote (nachfragebedingt)	0,0%	0,0%

Mitgliedschaften in Institutionen, Verbänden und Vereinen

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

- AWO 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.

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2018	5
Aufsichtsrat	5
Sitzungen und Versammlungen	5
Schwerpunktt Themen.....	5
Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2017	7
Jahresabschluss 2018.....	7
Dank an Vorstand und Mitarbeiter	7
Vertreterversammlung	8
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018	10
Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten	10
Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	11
Instandhaltung und Modernisierung.....	11
Wohnungsbewirtschaftung	12
Mitgliederbewegung und -entwicklung	16
Personal.....	17
Risikomanagement.....	17
Die Vermögenslage.....	18
Die Finanzlage	19
Die Ertragslage	20
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	21
Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft	21
Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung	21
Voraussichtliche Entwicklung	22
Jahresabschluss 2018	24
Bilanz zum 31. Dezember 2018.....	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018.....	26
Anhang.....	27
A. Allgemeine Angaben.....	27
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.....	30
D. Sonstige Angaben.....	34

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Harald Nehls	stellv. Vorsitzender	seit 12.06.2003
Frank Kochanski	Schriftführer	seit 24.06.2014
Christoph Bayer		seit 25.06.2009
Katja Hoffmann		seit 09.06.2015
Stefanie Kaudel		seit 14.06.2012
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Sascha Rakow		seit 02.06.2016

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Harald Nehls (Vorsitzender)
Katja Hoffmann
Frank Kochanski

Baukommission

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

Vorstand

Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2018

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 2018 regelmäßig durch mündliche und schriftliche Berichte über die aktuelle wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsereignisse, sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen und war über alle wichtigen 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. 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 12. Juni 2018 wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die Baugenossen und Aufsichtsratsmitglieder Katja Hoffmann, Christoph Bayer und Harald Nehls schieden turnusmäßig aus und kandidierten erneut. Darüber hinaus lag eine weitere Bewerbung vor. In geheimer Abstimmung wurde die Baugenossin Katja

Hoffmann sowie die Baugenossen Christoph Bayer und Harald Nehls wiedergewählt.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2018 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

Schwerpunkthemen

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Neubauprojekt Waidmannsluster Damm 81/83 befasst, insbesondere

- mit dem Baufortschritt innerhalb des geplanten Zeitrahmens sowie der Einhaltung des geplanten Budgets,
- der gesamten Planung, Ausschreibungen und Auftragsvergaben der einzelnen Gewerke,
- sowie der Finanzierung und wirtschaftlichen Betrachtung des gesamten Projekts, insbesondere mit Blick auf die anstehende Vermietung.

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 2018
- die Planung weiterer Dachausbauten
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2018

- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung 2018- 2023
- der Jahresabschluss 2018 einschließlich der Bilanz-Analyse
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2017 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2018 (Prüfung des Vergabeverfahrens)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft
- die Überarbeitung der Vergaberichtlinien sowie der Satzung, u. a. aufgrund gesetzlicher Änderungen.

Die **Revisionskommission** hat sich in ihren Sitzungen intensiv mit der Finanzierung des Neubauvorhabens unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Auswirkungen befasst. Darüber hinaus hat sie sich 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, 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 ausführlich über die laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sind nach mehrjährigem Anstieg erstmals geringer ausgefallen. Dies ist u. a. auch auf die historisch niedrige Anzahl von Wohnungswechseln zurückzuführen.

Die außerordentliche Instandhaltung war in 2018 geprägt durch die Weiterführung der im Vorjahr begonnenen Dach- und Fassadensanierung sowie dem Austausch

der Heizungsanlage in der Siedlung Lübars, der Kellerisolierung im Schollenhof 1-5, von Wohnumfeldmaßnahmen in den Siedlungen Tegel, Alt-Wittenau und Rosentreterpromenade und diversen Erneuerungen des Außenfensteranstrichs.

Der Anteil von Fremdleistungen an den Instandhaltungskosten in Höhe von ca. 2.331 T€ (Vorjahr 2.775 T€) bleibt auf hohem Niveau (ohne Lohnkosten des Regiebetriebes und ohne anteilige Verwaltungskosten). Dies entspricht weiterhin dem Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat, möglichst jeden EURO in die Instandhaltung zu investieren.

Die Überwachung und die enge Begleitung des Baufortschritts auf der Baustelle Waidmannsluster Damm 81/83 gehörte in 2018 insbesondere zu den Aufgaben der Baukommission. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Projektsteuerer, Architektenbüro und den ausführenden Gewerken war hier vorbildlich.

Das **Ziel unserer Genossenschaft** und das nach wie vor wichtigste Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist und bleibt die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Hierzu tragen auch die 62 Wohnungen in unserem Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 bei. Neben den 17 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau und der damit verbundenen niedrigeren Nutzungsgebühr, wird auch für die verbleibenden Wohnungen eine sozial und wirtschaftlich vertretbare Nutzungsgebühr angestrebt.

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 organisato-

rischen Risiken der „Freien Scholle“ befassen und eine gute Bonität und ausreichende Liquidität anstreben. Nur so kann die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen geschützt werden und ihrem 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 2017

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2017 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung und enthält einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Prüfungsbericht 2017 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2018

Der Jahresabschluss 2018 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt für 2018 laut Gewinn- und Verlustrechnung 487.076,86 €. Nach Einstellung von einem

Zehntel (48.707,69 €) in die gesetzliche Rücklage und 194.817,33 € in die anderen Rücklagen wird der verbleibende Betrag in Höhe von 243.551,84 € und der Gewinnvortrag aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr in Höhe von 106.448,16 € (Bilanzgewinn in Höhe von 350.000,00 €) auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den Prüfungsverband steht planmäßig noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 erfolgreich geleistete Arbeit sowie dem Beirat für sein außerordentliches Engagement.

Berlin, 14. Mai 2019
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!



5.032

Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken



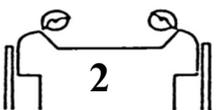
75

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,** die die Geschäfte führen.

Ein Verzeichnis der Vertreter sowie der Ersatzvertreter ist im Büro erhältlich. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2022.

An der Vertreterversammlung am 12. Juni 2018 nahmen 45 Vertreter (60%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2017 wurden gebilligt. Der vorgelegte Jahresabschluss 2017 wurde mit Zustimmung festgestellt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

des Geschäftsjahres 2016 wurde die Vertreterversammlung satzungsgemäß unternichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die drei bisherigen Aufsichtsratsmitglieder, die Baugenossen Katja Hoffmann, Christoph Bayer und Harald Nehls zur Wiederwahl. Der Baugenosse Sascha Bräuer kandidierte ebenfalls. In einer geheimen Wahl wurden die BaugenossInnen Hoffmann, Nehls und Bayer wiedergewählt.

Richtfest am 23. November 2018



Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten

Der Vorstand der Baugenossenschaft will dem genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder auch in Zukunft gerecht werden. Die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft 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. auch abhängig von der weiteren Entwicklung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Berlins Wirtschaft wächst robust

Trotz turbulenter weltpolitischer Rahmenbedingungen konnte die Berliner Wirtschaft auch 2018 ihr kräftiges Wachstum fortsetzen. Mit einem Plus von 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2017 (+2,7 %) zwar leicht gesunken, lag aber trotzdem deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,5 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und die Nachfrage nach Bauleistungen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin nahm 2018 mit 2,0 % gegenüber dem Vorjahreswert (+1,7 %) abermals zu. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten dabei einen besonders drastischen Anstieg von 6,3 Pro-

zent. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich auch im vergangenen Jahr dynamisch. Die Arbeitslosenquote nahm im Vergleich zum Vorjahr von 9,0 % auf 7,6 % ab, womit sie auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt bleibt.

Wohnraum weiter stark nachgefragt

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb auch 2018 ungebrochen.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Berliner Expansion etwas abgebremst

2019 dürften sich bremsende Effekte, auch aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels, bremsend auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor viel zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltenden Zuzugs auf Jahre hinaus nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen. Bei der rasanten Baukostenentwicklung wird die Errichtung bezahlbaren Wohnraums trotz unverändert günstiger Hypothekenzinsen zukünftig nahezu unmöglich.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2018 mussten wir abermals auf unerwartete Entwicklungen mit der Anpassung von Maßnahmen reagieren. Im Verlauf des Geschäftsjahres ergaben sich im Instandhaltungsbereich erhebliche Einsparungen gegenüber den für das Geschäftsjahr geplanten Werten. Die ungewöhnlich geringe Anzahl an Mieterwechseln führte zu deutlich geringeren Wiedervermietungskosten als im Vorjahr und einige außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen wie Kelleraußenwandisolierungen oder die Spielplatzerneuerung in den Außensiedlungen fielen nicht so kostenintensiv aus wie ursprünglich erwartet. Andere Maßnahmen wie der Austausch der Heizungsanlage in der Rosentreterpromenade oder diverse Fensteraußenanstriche wurden witterungsbedingt in das folgende Geschäftsjahr verschoben.

Die „Freie Scholle“ hat im Geschäftsjahr 2018 ihre intensiven Anstrengungen unverändert fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser stets zu verbessern und die Wohnanlagen attraktiver zu gestalten. Un-

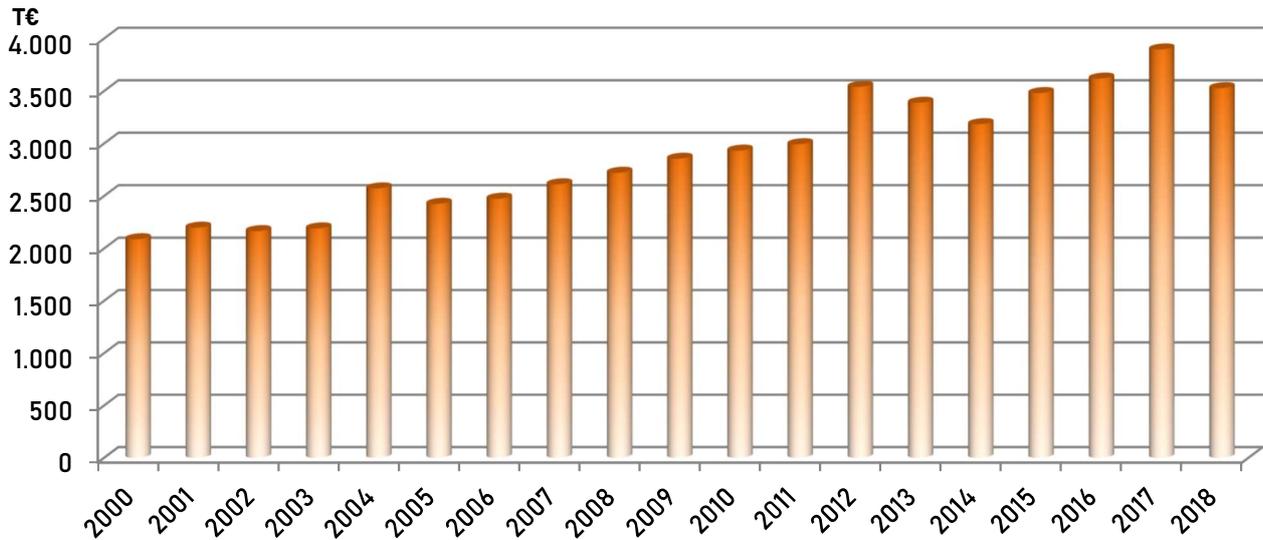
sere Devise „*Möglichst jeder EURO in die Instandhaltung*“ gilt auch für die Zukunft weiterhin. Die Instandhaltungsausgaben sind weiterhin auf dem hohen Niveau der vergangenen sechs Geschäftsjahre. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von 3.526,8 T€ (Vorjahr: 3.895,7 T€). Das entspricht je m² Wohnfläche 39,66 € (im Vorjahr: 43,86 €). 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 ausgeglichenen Jahresergebnissen kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen nur ausgegangen werden, wenn dem starken Kostenanstieg für Instandhaltungsaufwendungen Einhalt geboten wird. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin sehr hohe Instandhaltungsbudgets vor.

Die Bau- und Instandhaltungsausgaben gliedern sich folgendermaßen auf:

	2018	2017
	T€	T€
Fremdkosten Instandhaltung inkl. lfd. Kosten des Regiebetriebs	2.331,3	2.775,3
Lohnkosten des Regiebetriebs und anteilige Verwaltungskosten	964,4	980,3
bauliche Substanzmehrung im Altbau	231,1	140,1
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	3.526,8	3.895,7
Baukosten Neubau Waidmannsluster Damm 81/83	4.568,8	825,6
Baukosten Dachausbau Talsandweg 10/16	58,2	0,0
Baukosten Dachausbau Kampweg 3/5	5,6	0,0
Baukosten Talsandweg 11, 13/19 inkl. Sanierungskosten	0,0	892,1
Bau- und Instandhaltungsvolumen	8.159,4	5.613,4

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten



Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2018 durchgeführt:

- Instandsetzung und Modernisierung von acht Einfamilienhäusern zur Wiedervermietung
- Fassaden- und Dachsanierung sowie Austausch der Heizungszentrale in der Siedlung Lübars am Zabel-Krüger-Damm

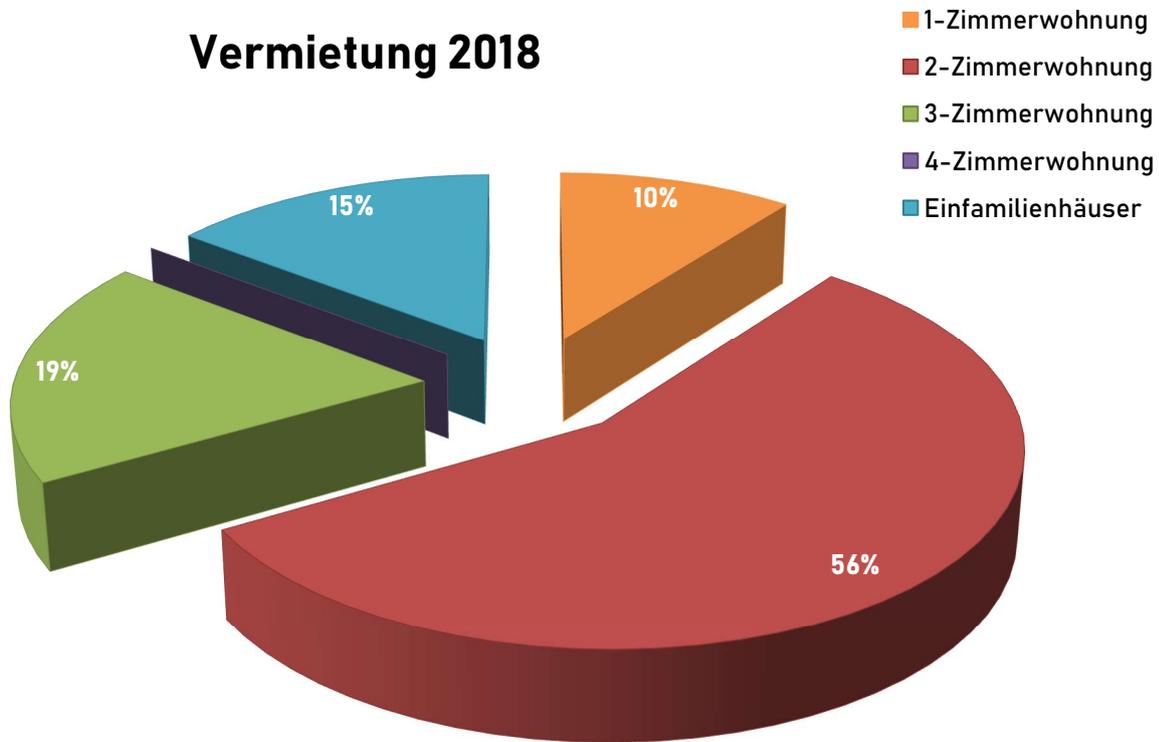
Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2018 verwaltete die Genossenschaft

1.444	Wohnungen
16	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
13	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
159	Garagen
27	Stellplätze
<hr/>	
1.673	Nutzungseinheiten

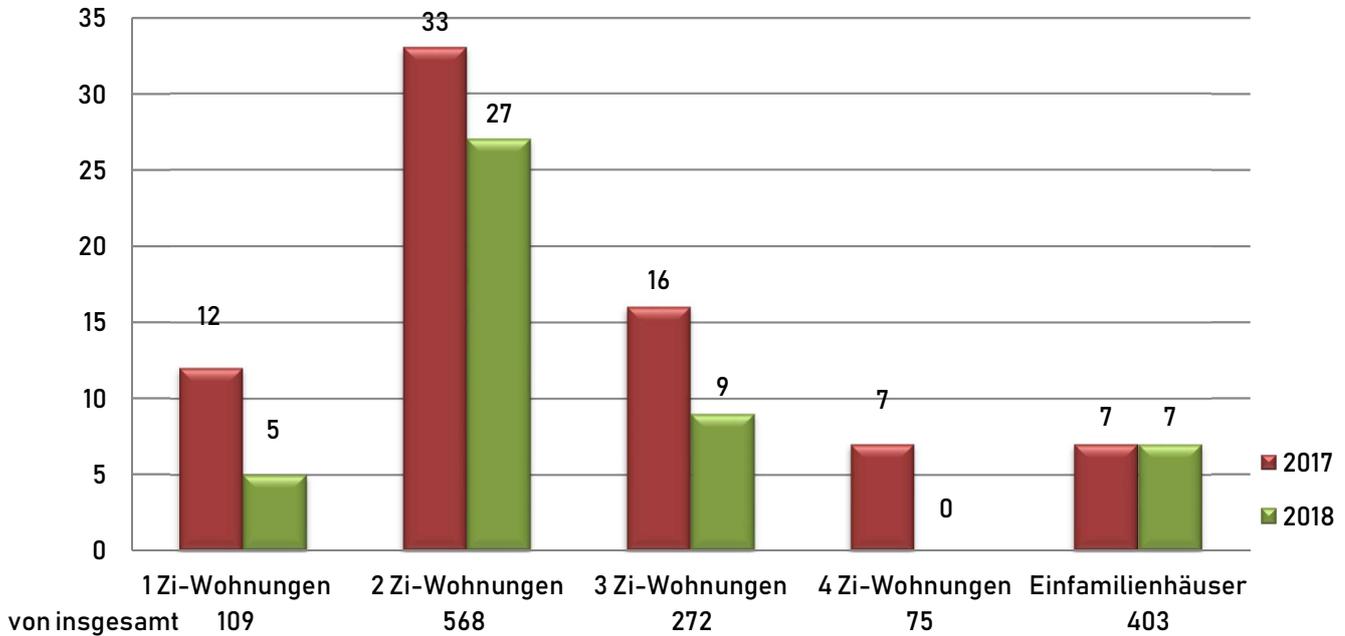
Bei der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 48 Wohnungen (Vorjahr 64) durch Tod oder Kündigung frei geworden. Die **Fluktuation** ist gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen und von 4,5 % auf 3,1 % gesunken. Die Zahl der Wohnungswechsel ist damit auf dem niedrigsten Niveau seit mehr als 30 Jahren. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben.

Vermietung 2018

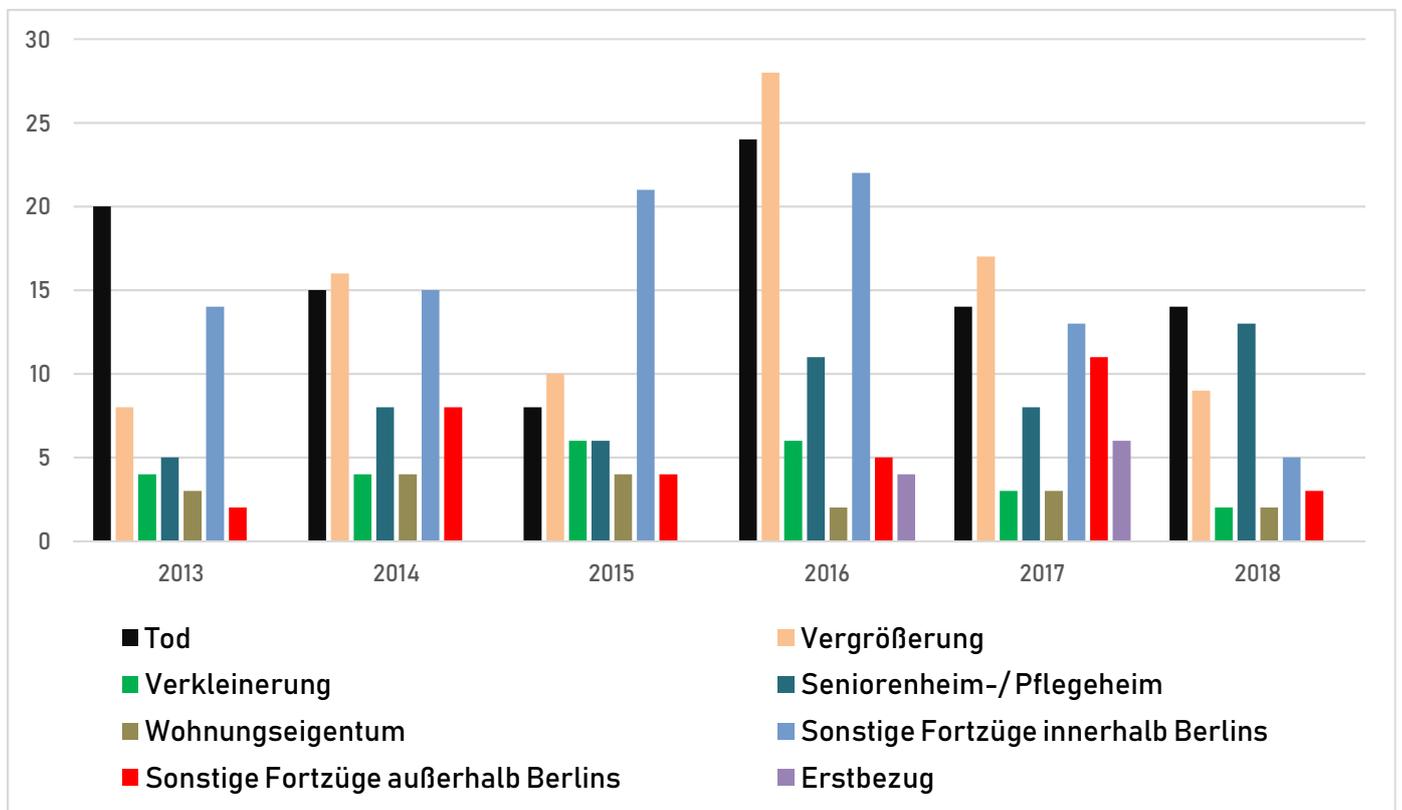


Art und Größe der neu vermieteten Wohnungen gliedern sich wie folgt auf:

Anzahl



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



Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist im Geschäftsjahr 2018 das zweite Mal in Folge stark zurückgegangen. Mit 48 Vermietungen haben wir damit das niedrigste Niveau seit über 30 Jahren erreicht. Ausgangspunkt dieser Entwicklung ist der Rückgang der Fortzüge innerhalb und außerhalb Berlins. Hier spiegelt sich die schwierige Marktlage für Wohnungssuchende innerhalb Berlins wider. Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass der Berliner Wohnungsmarkt und das Umland für unsere Mitglieder keine bezahlbare Alternativen mehr bietet und die gegebenen Wohnverhältnisse zwangsläufig akzeptiert werden. Infolgedessen konnten innerhalb unseres Bestandes noch weniger Wohnungen angeboten werden. Die Zahl dieser Wohnungswechsel ist gegenüber den Vorjahren von regelmäßig rd. 25 auf 8 gesunken. Bedauerlicherweise ist auch die Zahl der Wohnungsverkleinerungen weiter zurückgegangen. Nach wie vor sehr gering ist die Abwanderung in Wohnungseigentum (2 - im Vorjahr: 3).

Die Zahl unserer Wohnungsbewerber wächst weiter. Die Wartezeiten haben sich auch bei kleineren Wohnungen weiter erhöht. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss werden gefragter. Doch das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist unverändert hoch. Für alle Wohnungen nehmen die Wartezeiten weiter zu.

Die zeitnahe Weitervermietung aller freigewordenen Wohnungen stellt die Mitarbeiter der Genossenschaft vor größte Herausforderungen, weil der Anteil der umfassend renovierungsbedürftigen Häuser und Wohnungen zunimmt. Deshalb und durch zunehmende Kapazitätsengpässe der Handwerksbetriebe verzögert sich der Neubezug durch langwierige Instandhaltungsarbeiten.

Bei der Wohnungsvergabe achten wir darauf, eine möglichst ausgeglichene Al-

ters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen. Bei den Einfamilienhäusern wurde es aufgrund der Vergaberegeln immer schwieriger junge, kinderreiche Familien zu versorgen. Dadurch sahen wir uns im Vorstand dazu veranlasst mit dem Aufsichtsrat über die Vergaberegeln nachzudenken. Im Rahmen einer Klausurtagung der beiden Gremien haben wir die Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen angepasst. Eine wesentliche Änderung zu den bislang geltenden Grundsätzen ist, dass bei der Vergabe das Alter und die Anzahl der Kinder angemessen zu berücksichtigen sind und Einfamilienhäuser, wenn sie mehr als zwei Wohnräume haben, nur an Familien mit Kindern unter 14 Jahren vergeben werden.

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 eine trotz positiver Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt unverändert hohe Anzahl prekärer Arbeitsverhältnisse Ursache für diese gefährliche Entwicklung. Wir bitten unsere Mitglieder uns in garantiert vertraulichen Gesprächen, 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

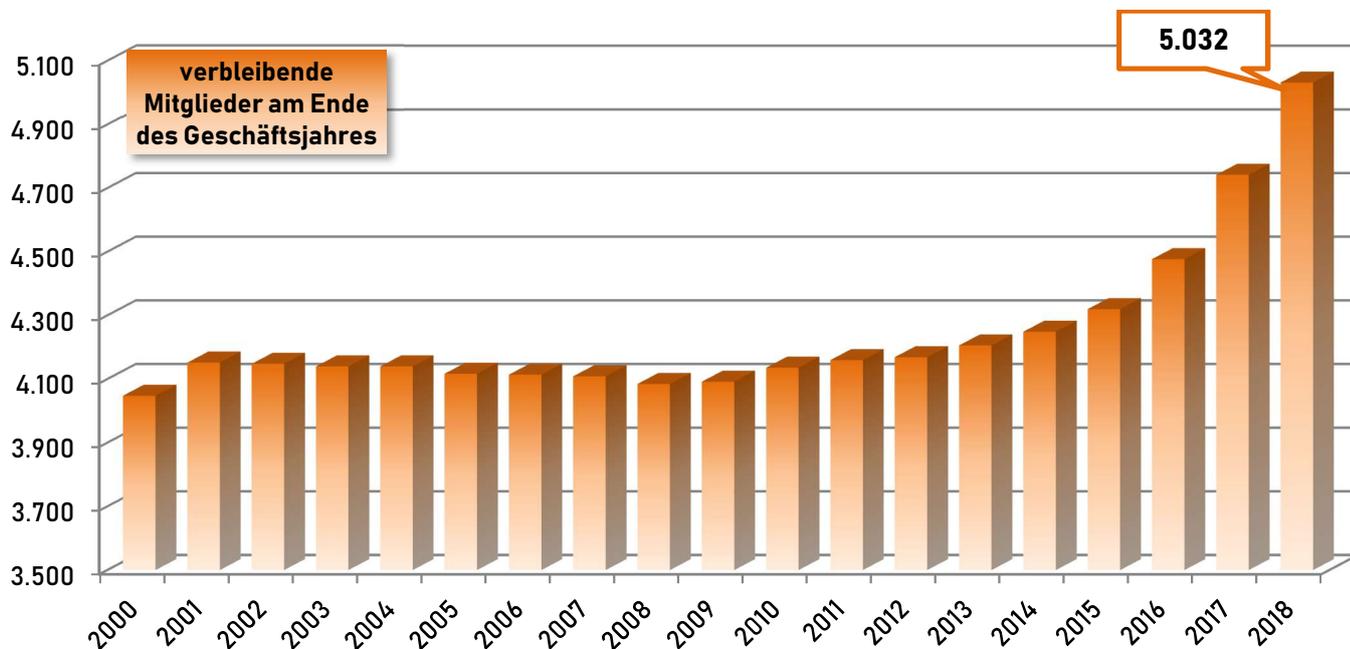
Das seit Jahren zu beobachtende Interesse an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ hat weiter stark zugenommen wie auch die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Mit 385 Neumitgliedern (im Vorjahr: 357) nahm der Mitgliederbestand bei 95 Abgängen (im Vorjahr: 92) per Saldo um 290 Mitglieder (im Vorjahr: 265) zu. Die

„Freie Scholle“ ist mit 5.032 Mitgliedern unverändert die mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Reinickendorf.

Die anteilsbezogenen Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang zum Jahresabschluss.

Die Abgänge hatten 2018 folgende Ursachen:

	2018		2017		2016		2015		2014	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Tod	31	33%	32	35%	23	27%	28	34%	40	36%
Kündigung	38	40%	30	33%	30	35%	38	46%	56	50%
Übertragung	20	21%	28	30%	24	28%	14	16%	10	9%
Ausschluss	6	7%	2	2%	8	10%	3	4%	6	5%
	95	100%	92	100%	85	100%	83	100%	112	100%



Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2018 an ständigen Mitarbeitern:

	2018	2017
<u>Angestellte:</u>		
kaufmännische Angestellte	7	7
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	1
	10	10
<u>Gewerbliche Mitarbeiter:</u>		
Hausbesorger u. a.	6	6
Handwerker	10	13
	16	19
insgesamt	26	29

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 2018 hat eine Auszubildende ihre in 2015 bei uns begonnene Ausbildung zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen und die „Freie Scholle“ verlassen. Ein Auszubildender hat die gleiche Ausbildung im September 2018 begonnen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2018 wie schon in den Vorjahren immer wieder ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbe-

reitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der Aufgaben bewiesen und sehr wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen großer 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 re-

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. Die Deutsche

Bundesbank hat die „Freie Scholle“ im Rahmen einer Bonitätsanalyse der vergangenen beiden Geschäftsjahre als „notenbankfähig“ eingestuft. Auch Aufsichtsrat und Vorstand sehen keine bestandsgefährdenden Risiken.

Die Vermögenslage

Überblick über die **Vermögenslage** der Genossenschaft:

	31. Dezember			
	2018		2017	
	T€	T€	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.849,3	91,0	21.460,6	96,5
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	25.849,6	91,0	21.460,9	96,5
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	56,3	0,2	53,1	0,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	30,4	0,1	57,7	0,3
Flüssige Mittel	2.455,8	8,7	677,9	3,0
	2.542,5	9,0	788,7	3,5
Bilanzvolumen	28.392,1	100,0	22.249,6	100,0

Die Genossenschaft finanzierte ihr Vermögen wie folgt:

Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	7.277,6	25,6	6.620,1	29,8
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	19.512,6	68,8	14.657,8	65,8
	26.790,2	94,4	21.277,9	95,6
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	1.601,9	5,6	971,7	4,4
Bilanzvolumen	28.392,1	100,0	22.249,6	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 Mieter- und Mitglie-

derdarlehen abweichend von der Darstellung im Anhang in voller Höhe als langfristig ausgewiesen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (91,0 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (94,4 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:	T€	%
Geschäftsguthaben	3.921,8	13,8
Ergebnisrücklagen und Gewinnvortrag	3.355,7	11,8
Eigenkapital	7.277,5	25,6

Die Finanzlage

Nach Bereinigung des Jahresüberschusses von 487,1T€ um die Abschreibungen von insgesamt 524,1T€, die Veränderungen der langfristigen Rückstellungen in Höhe von 118,2T€ sowie um weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein Tilgungspotential von 1.119,5T€, das die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten von 405,0T€ deckt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr vor allem durch die erhöhte Investitions- und Finanzierungstätigkeit bestimmt. Für Baumaßnahmen und bewegliche Wirtschaftsgüter wurden 4.903,3T€ in das Anlagevermögen investiert. Darin enthalten sind insbesondere Bau- und Baunebenkosten für den Neubau am Waidmannsluster Damm 81/83 in Höhe von 4.568,8T€. Diesen Ausgaben stehen im Geschäftsjahr valutierte Darlehensmittel für diese Maßnahme in Höhe von insgesamt 4.835,0T€ gegenüber.

Vor allem gestiegene Mieterträge bei gleichzeitig gesunkenen Instandhaltungs-

aufwendungen und vergleichsweise hohen offenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen am Jahresende führten zu einem hohen Liquiditätsüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit. Zusammen mit einem Überhang der Neubaufinanzierung gegenüber den bis zum Jahresende angefallenen Baukosten ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr in Höhe von 1.777,9T€.

Die Genossenschaft verfügte am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 2.455,8T€, die in Höhe von ca.1.681T€ zweckgebundene Baufinanzierungsmittel sind.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Es ist geplant, dass die durch den hohen Eigenkapitaleinsatz für die Neubautätigkeit reduzierten liquiden Mittel in den kommenden Jahren durch Überdeckungen in der laufenden Geschäftstätigkeit wieder anwachsen werden.

Die Ertragslage

	2018		2017	
	T€	T€	T€	T€
<u>Hausbewirtschaftung</u>				
Erträge	9.174,6		8.932,8	
Aufwendungen	8.222,5		8.638,8	
Ergebnis		952,1		294,0
<u>Gästewohnungen</u>				
Erträge	30,4		26,2	
Aufwendungen	26,1		23,9	
Ergebnis		4,3		2,3
<u>Wäschereien</u>				
Erträge	3,3		3,5	
Aufwendungen	11,5		10,8	
Ergebnis		-8,3		-7,3
<u>Mitgliederverwaltung, - betreuung und Gemeinschafts- pflege</u>				
Erträge	46,4		44,3	
Aufwendungen	216,2		236,1	
Ergebnis		-169,9		-191,8
<u>Sonstige Bereiche</u>				
Erträge	59,7		18,8	
Aufwendungen	220,7		175,9	
Ergebnis		-161,0		-157,1
<u>Neubau</u>				
Aufwendungen		-130,1		-33,7
Jahresüberschuss		487,1		-93,6

Die Ertragssteigerung durch sozial angepasste Erhöhungen der Nutzungsgebühren bei gleichzeitigem Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen führte im Geschäftsjahr zu einem vergleichsweise hohen positiven **Hausbewirtschaftungsergebnis**. Die geringen Kapitalkosten für die verhältnismäßig niedrigen Darlehensrestschulden, die durch günstige Darlehensprolongationen und Umfinanzierungen in der Vergangenheit noch weiter reduziert werden konnten, tragen zu diesem Überschuss bei.

Aufgrund der hohen Auslastung der **Gästewohnungen** ist das Ergebnis im Geschäftsjahr wieder positiv.

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

Im Bereich der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich weiterhin eine Unterdeckung, da aufgrund intensiver Tätigkeit in diesem Bereich erhebliche anteilige Sach- und Per-

sonalkosten entstehen. Erträge entstehen hier vor allem durch Spenden und Sponsoringeinnahmen sowie durch die Eintrittsgelder bei der Aufnahme von neuen Mitgliedern.

Die **Sonstigen Bereiche** enthalten anteilige und direkt zugeordnete Personal- und Verwaltungskosten, die den anderen Sparten nicht zuzuordnen sind. Im Wesentlichen sind dies Altersvorsorgeaufwendungen für ehemalige Mitarbeiter, Spenden und Forderungsabschreibungen. Auch das Finanzergebnis wird hier aus-

gewiesen. Diesem Posten stehen nur geringe Erträge gegenüber.

Die Aufwendungen im Bereich **Neubau** sind Verwaltungskosten für die Planung und Begleitung der Finanzierung und Bebauung, insbesondere anteilige Personalkosten sowie Finanzierungsnebenkosten.

Insgesamt endet die Ertragslage mit einem **Jahresüberschuss** von 487,1T€, von dem die Hälfte den Rücklagen zugeführt wurde. Der verbleibende Rest ergibt mit dem Gewinnvortrag von 106,4T€ einen Bilanzgewinn von 350 T€.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft

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 unverändert in Zukunft für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein wird.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen müssen in Zukunft noch entschlossener verfolgt werden.

Eine maßvolle, an der Kostendeckung orientierte Geschäftspolitik ist der Garant für eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Die „Freie Scholle“ ist sehr gut aufgestellt und hat gute Voraussetzungen für eine unverändert positive Entwicklung.

Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für

den Planungshorizont (bis 2023) ausgeglichene 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 kleinere und preiswerte Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Ausbaufähig und der Erweiterung des Wohnungsangebots der Genossenschaft förderlich wäre die Schaffung von speziellen, seniorengerechten Angeboten. Damit kann das Angebot für lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft erreicht werden.

Es ergeben sich aus den genossenschaftlichen Kernaufgaben keine wesentlichen Risiken, sondern Chancen für eine positive

Entwicklung der Baugenossenschaft. 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. Ein zunehmendes Risiko stellen die Kapazitätsengpässe der Handwerksbetriebe infolge von Nachwuchs- und Fachkräftemangel dar. Dadurch sind für die Zukunft sanierungsbedingte Leerstände nicht auszuschließen. Ein weiteres Risiko sind die hohen jährlichen Kostensteigerungen für Bau- und Instandhaltungsleistungen, die zukünftig höhere Budgets für gleiche Leistungen erforderlich machen. Die Genossenschaft will diesem Problem u. a. mit dem Ausbau des eigenen Regiebetriebs begegnen. Sofern diese Maßnahmen unzureichend sind, muss adäquat die Einnahmenseite nachjustiert werden.

Unsere Genossenschaft stellt mit ihrer gelebten sozialen Verantwortung mit den aktiven Partnern Beirat, AWO, NABU 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 ausgewählte 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. Für die Kontinuität der wirtschaftlichen Entwicklung ist es notwendig, dass die Instandsetzung der Dächer in der Siedlung Rosentreterpromenade sowie der Dächer und Fassaden im Schollenhof planmäßig abgewickelt werden können.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Der Bestand ist 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 ausge-

gliche Jahesergebnisse. Als entscheidend für diese Bewertung definieren wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung 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 ausgeglichenen Ergebnissen. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine sehr solide Basis für eine weiterhin stabile 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 Vermietung von Neubauwohnungen.
- Nachfragebedingter Leerstand weiterhin 0,0%.
- Kontinuierliche Bau- und Instandsetzungsinvestitionen von mindestens 2,5 Mio€ pro Jahr.
- Für das Geschäftsjahr 2019 ist in die Planung die Fertigstellung des Neubaus mit 62 Wohnungen auf dem Grundstück am Waidmannsluster Damm 81/83 aufgenommen. Zur Finanzierung der Maßnahme ist 2019 die Valutierung weiterer Hypothekendarlehen im Umfang von 5,2 Mio€ vorgesehen. Das Bilanzvolumen wird dadurch voraussichtlich einen Umfang von über 35 Mio€ erreichen.
- Als weitere Neubaumaßnahmen sind einzelne Dachgeschossausbauten im Bestand geplant. Die Finanzierung von Neubauvorhaben wäre aus Eigenmitteln nur durch zusätzliche Geschäftsguthaben möglich.

- Für mehrere valutierte Darlehen (Restschuld am Ende der Zinsbindung: 6.236,2 T€) wurden 2015 Prolongationen und Umschuldungen vereinbart, die den bisherigen Zinsaufwand in den nächsten Jahren sukzessiv reduzieren 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. Für das Neubauvorhaben wurden zwei Darlehen mit Zinsbindungsfristen von 30 Jahren vereinbart. Eines dieser Darlehen (2,1 Mio€) ist beim Auslaufen der Zinsbindung vollständig getilgt. Das andere (7,5 Mio€) wird mit einem anfänglichen Tilgungssatz von 1% p. a. zurückgezahlt.

Berlin, den 14. Mai 2019

Hube

Vorstand

Schulze

JAHRESABSCHLUSS 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		28.476,46	36.678,99
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.146.133,26		18.386.608,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.771,72		2.303,23
Grundstücke ohne Bauten	1,00		2.061.803,37
Technische Anlagen und Maschinen	17.905,07		14.818,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.177,86		72.487,93
Anlagen im Bau	7.482.287,31		0,00
Bauvorbereitungskosten	63.748,48	25.792.024,70	851.641,17
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		25.820.801,16	21.426.641,87
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.585.726,01		1.584.169,60
Andere Vorräte	56.281,34	1.642.007,35	53.125,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.716,45		28.362,39
Sonstige Vermögensgegenstände	16.690,72	30.407,17	29.314,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Spareinrichtungen und Kreditinstituten		2.455.802,71	677.901,60
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	38,29		4.950,35
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.743,79	28.782,08	29.318,67
Bilanzsumme		29.977.800,47	23.833.784,89

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.770,00		51.775,00
der verbleibenden Mitglieder	3.921.795,00		3.751.450,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.040,00	3.976.605,00	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.565,00 € (Vorjahr: 2.325,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	592.715,10		544.007,41
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 48.707,69 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.413.022,19	3.005.737,29	2.218.204,86
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 194.817,33 € (Vorjahr: 0,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	106.448,16		200.000,00
Jahresüberschuss (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	487.076,86		-93.551,84
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-243.525,02	350.000,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		7.332.342,29	6.674.485,43
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.544.790,00		1.426.623,00
Sonstige Rückstellungen	174.512,35	1.719.302,35	180.118,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.636.642,36		13.200.354,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.331.687,08		26.400,00
Erhaltene Anzahlungen	1.737.104,75		1.730.310,38
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.741,03		14.847,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.124.134,05		525.918,53
Sonstige Verbindlichkeiten	74.683,25	20.921.992,52	51.008,58
davon aus Steuern: 15.527,75 € (14.471,02 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.597,44 € (1.579,06 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.163,31	3.718,41
Bilanzsumme		29.977.800,47	23.833.784,89

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.535.137,15		7.296.019,89
aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.790,73	7.551.927,88	15.915,28
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.556,41	42.640,34
Andere aktivierte Eigenleistungen		28.932,49	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		147.347,57	128.366,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.186.727,90	4.651.811,15
Rohergebnis		3.543.036,45	2.831.131,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.133.410,07		1.096.569,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 158.501,62 € (Vorjahr: 108.450,08 €)	405.220,46	1.538.630,53	347.623,90
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		509.164,92	507.710,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		364.725,70	359.642,87
Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	3,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		393,79	1.135,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		350.101,88	323.927,32
Ergebnis nach Steuern		780.807,21	196.797,03
Sonstige Steuern		293.730,35	290.348,87
Jahresüberschuss (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		487.076,86	93.551,84
Gewinnvortrag		106.448,16	200.000,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		243.525,02	0,00
Bilanzgewinn		350.000,00	106.448,16

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 Lizenzen sowie die 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 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 seit dem Jahr 2011 führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies trifft auch auf die Dachausbauten im Talsandweg 3/19 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, wurden innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.

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

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

Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 20 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.

In den Zugängen an Herstellungskosten für **Anlagen im Bau** sind aktivierte Eigen-

leistungen in Höhe von 28.932,49 € enthalten, die mit 27.906,89 € auf aktivierte Fremdkapitalzinsen und mit 1.025,60 € auf aktivierte Grundsteuern während der Bauzeit entfallen.

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 Restlaufzeiten aller Forderungen aus Vermietung liegen unter 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 2018 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 3,74 % (Stand Oktober 2017) und im Geschäftsjahr 3,29 % (Stand Oktober 2018). Als Rententrend wurde die

durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 3,74 % 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.

Nach den Regelungen des im März 2016 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen“ wurde bei der Rückstellungsbewertung der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 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 193.162,00 €.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018	kumulierte Abschreibungen 1.1.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallene Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.429,89	3.220,14	0,00	0,00	57.650,03	17.750,90	11.422,67	0,00	29.173,57	28.476,46	36.678,99
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.281.282,76	231.127,00	20.495,90	0,00	35.491.913,86	16.894.673,97	471.602,53	20.495,90	17.345.780,60	18.146.133,26	18.386.608,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	0,00	0,00	0,00	357.312,61	355.009,38	531,51	0,00	355.540,89	1.771,72	2.303,23
Grundstücke ohne Bauten	2.371.302,50	0,00	0,00	-2.061.802,37	309.500,13	309.499,13	0,00	0,00	309.499,13	1,00	2.061.803,37
Technische Anlagen und Maschinen	112.649,43	5.106,15	0,00	0,00	117.755,58	97.831,04	2.019,47	0,00	99.850,51	17.905,07	14.818,39
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	573.197,93	31.278,78	13.207,38	0,00	591.269,33	500.710,00	23.588,74	13.207,27	511.091,47	80.177,86	72.487,93
Anlagen im Bau *	0,00	4.155.614,70	0,00	3.326.672,61	7.482.287,31	0,00	0,00	0,00	0,00	7.482.287,31	0,00
Bauvorbereitungskosten	851.641,17	476.977,55	0,00	-1.264.870,24	63.748,48	0,00	0,00	0,00	0,00	63.748,48	851.641,17
	39.547.386,40	4.900.104,18	33.703,28	0,00	44.413.787,30	18.157.723,52	497.742,25	33.703,17	18.621.762,60	25.792.024,70	21.389.662,88
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,0	0,00	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	39.602.116,29	4.903.324,32	33.703,28	0,00	44.471.737,33	18.175.474,42	509.164,92	33.703,17	18.650.936,17	25.820.801,16	21.426.641,87
* in den Zugängen auf Anlagen im Bau sind 27.906,89 € aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten											

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 Anwenderprogrammen enthalten.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ergaben sich Zugänge aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in drei Einfamilienhäusern in Höhe von 231,1T€ (140,1T€)¹, denen planmäßige Abschreibungen von 471,6 T€ (470,6 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.

Die **Grundstücke ohne Bauten** zeigen nach Umbuchung des Grundstückswerts Waidmannsluster Damm 81/83 nur noch 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 Betriebs-einrichtungen zusammen.

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

Zugegangen an **Anlagen im Bau** sind die zum Baubeginn am 1. Juni 2018 umgebuchten Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.264,9T€ für das Neubauvorhaben am Waidmannsluster Damm 81/83 sowie die seitdem entstandenen Baukosten von 4.155,6T€ und der umgebuchte Grundstückswert von 2.061,8 T€.

Es sind **Bauvorbereitungskosten** von insgesamt 63,7 T€ für zukünftige Dachgeschossausbauten im Kampweg 3/5 und im Talsandweg 10/16 angefallen.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.585,7 T€ (1.584,2 T€) noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2019 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlage der Rosentreterpromenade von 31,0 T€ (20,7 T€) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 25,3 T€ (25,1 T€) bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahresschluss 13,7 T€ (28,4 T€) **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen an den Stromversorger „Lichtblick“ von 5,9 T€, den Gebäudeversicherer von 2,6 T€, den Schaustellerverband von 2,5 T€, die Berliner Stadtreinigungsbetriebe von 1,8 T€, die GASAG von 1,3 T€ und weitere ausgewiesen.

Die **Flüssigen Mittel** gliedern sich in Guthaben bei Kreditinstituten, Postbankgut-

¹ (Vorjahresangaben in Klammern)

haben und den Kassenbestand auf. Von den Guthaben bei Kreditinstituten betreffen rund 1.681 T€ zweckgebundene Baufinanzierungsmittel.

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten von 0,1T€ (5,0T€) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße von 28,7T€ (29,3T€).

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch

Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 257,4T€ (256,6T€) und verminderten sich durch Abgänge infolge von Tod, Kündigung oder Ausschluss um 87,1T€ (87,1T€).

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 209,4T€ (159,5T€) zugeführt, während 68,7T€ (63,1T€) verbraucht und 22,6T€ (0,0T€) aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	115.657,46 €	104.842,64 €
Prüfungskosten	22.000,00 €	29.036,86 €
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	5.367,84 €	11.581,81 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	2.500,00 €	2.500,00 €
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	9.500,00 €	8.700,00 €
Erstellung des Jahresabschlusses	7.610,96 €	7.402,41 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €	9.425,79 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €	4.000,00 €
Archivierungskosten	2.788,39 €	2.629,05 €
Künstlersozialkasse	87,70 €	0,00 €
	174.512,35 €	180.118,56 €

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 402,5T€ (355,3T€) planmäßig getilgt. Zugänge entstanden durch Neuvaluierungen zur Finanzierung der Baumaßnahme Waidmannsluster Damm 81/83 in Höhe von 2.835,2 T€. Aus der Zinsabgrenzung resultierten im Saldo Zugänge von 3,6 T€.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten eine weitere Teilvaluierung zur Neubaufinanzierung in Höhe von 2.000 T€. Weiterhin werden hier die Buchwerte der neuen Mitgliederdarlehen in Höhe von 306,4T€ einschließlich der auflaufenden Zinsen sowie eine Mieterdarlehensrestschuld von 24,0T€ gezeigt. Aus der Zinsabgrenzung ergaben sich im Saldo Zugänge von 1,2 T€.

In der Position **Erhaltene Anzahlungen** werden noch nicht abgerechnete Umlagenvorschüsse für warme und kalte Betriebskosten ausgewiesen. Diesen Vor-

schüssen stehen abrechnungsfähige Kosten in den „Unfertigen Leistungen“ gegenüber.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezahlte Nutzunggebühren und Umlagen in Höhe von 17,7 T€ (14,8 T€).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich größtenteils um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und vor allem Baukostenrechnungen von insgesamt 1.098,8 T€ (474,6 T€) sowie um diverse Garantieeinbehalte aus Bauleistungen von 25,3 T€ (44,4 T€).

Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.636.642,36	507.541,16 (423.701,44)	1.889.975,95	13.239.125,25	15.636.642,36	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.331.687,08	3.672,22 (2.400,00)	949.879,90	1.378.134,96	2.001.272,22	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.737.104,75	1.737.104,75 (1.730.310,38)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.741,03	17.741,03 (14.847,64)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.124.134,05	1.101.983,86 (506.867,59)	22.150,19	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	74.683,25	44.406,79 (20.662,25)	0,00	30.276,46	0,00	-
Gesamtbetrag	20.921.992,52	3.412.449,81 (2.698.789,30)	2.862.006,04	14.647.536,67	17.637.914,58	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind unter anderem Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen von 42,0 T€ (34,7 T€) sowie Steuerverbindlichkeiten aus Lohnsteuer, Mehrwertsteuer und Übernachtungsteuer von insgesamt 15,5 T€ (14,5 T€) und ein zurückzuzahlender Betrag von 15,0 T€ aus einem nicht zu-

stande gekommenen Mitgliederdarlehensvertrag ausgewiesen.

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

Außer Forderungen an das Finanzamt aus der Kapitalertragsteuer des Geschäftsjah-

res von 0,3 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.

In den **Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen** sind Sponsoringerträge von 13,6 T€ (12,8 T€) und weitere Erträge von insgesamt 3,2 T€ (3,1 T€) aus unbebauten Grundstücken sowie aus Flächenvermietungen für Altkleidercontainer enthalten.

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.

Andere aktivierte Eigenleistungen entstanden in Höhe der Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern während der Bauzeit für den Neubau Waidmannsluster Damm 81/83.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Geschäftsjahr insbesondere Versicherungsentschädigungen in Höhe

von 37,5 T€ (51,5 T€), Erträge aus Rückstellungsaufösungen von 47,3 T€ (12,2 T€), Eintrittsgelder der neuen Mitglieder von 19,0 T€ (17,7 T€), Spenden und Kostenerstattungen im Rahmen der Gemeinschaftsveranstaltungen in Höhe von 13,7 T€ (13,8 T€) u.a.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.704,8 T€ (1.692,6 T€), Instandhaltungskosten von 2.331,3 T€ (2.775,3 T€) und andere Aufwendungen mit 150,6 T€ (183,9 T€), von denen 91,7 T€ (91,7 T€) auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße 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 2018 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 2016 nach einem durchschnittlichen Zinssatz der letzten 10 Jahre.

Eine gegliederte Darstellung der **Ab-schreibungen 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 aktuell auch die Nebenkosten der

Neubaufinanzierung von 39,8 T€ (3,3 T€), die Aufwendungen für Gemeinschaftsveranstaltungen in Höhe von 34,8 T€ (35,8 T€) und für Mitgliederzeitschriften von 9,4 T€ (13,9 T€) sowie für die Vertreterversammlungen und den Aufsichtsrat gehören. Ferner sind hierin u. a. die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses mit 25,3 T€ (23,3 T€) und die Steuerberatung mit 5,1 T€ (5,0 T€), Abschreibungen auf Forderungen von 9,4 T€ (10,3 T€) sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten größtenteils Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen von 291,8 T€ (265,2 T€), von denen 1,4 T€ auf Mitgliederdarlehen entfallen, und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten von 4,9 T€ (5,4 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 53,4 T€ (53,3 T€).

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuer in Höhe von 291,6 T€ (287,2 T€).

Wesentliche aperiodische oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

2018	Mitglieder	Anteile
Anfang	4.742	7.270
Zugang	385	508
Abgang	95	170
Ende	5.032	7.608

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 170.345,00 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um..... 150.800,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf..... 2.616.640,00 €

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 1.124,4 T€, fällig in den Jahren 2019 und 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	7 (6)	- -
technische Mitarbeiter	2 (2)	- -
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	12 (12)	6 (6)
Summe	21 (20)	6 (6)

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

Nicht ausgewiesene Verbindlichkeiten entstehen der Genossenschaft aus bereits beauftragten Bauleistungen für den Neubau Waidmannsluster Damm 81/83, deren Ausführung und Abrechnung am Bilanzstichtag noch ausstand. Von den geplanten Baukosten in Höhe von 14,5 Mio€ einschließlich des Grunderwerbs waren am 31.12.2018 rund 7,5 Mio€ angefallen und bilanziert. Den verbleibenden Kosten von 7,0 Mio€ stehen ausstehende Valutierungen aus bereits geschlossenen Darlehensvereinbarungen von 6,2 Mio€ gegenüber.

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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 487.076,86 €. Der Jahresabschluss wurde unter der Maßgabe der teilweisen Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach § 40 Abs. 2 der Satzung wurden 10% des Jahresüberschusses, also 48.707,69 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nach gemeinsamer Beratung mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand einen Betrag von 194.817,33 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr verbleibt am 31.12.2018 ein Bilanzgewinn in Höhe von 350.000,00 €. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, diesen auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt	Aufsichtsratsvorsitzender
Harald Nehls	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Frank Kochanski	Schriftführer
Katja Hoffmann	
Stefanie Kaudel	
Christoph Bayer	
Karl-Heinz Köhler	
Heinz Liepold	
Sascha Rakow	

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 14. Mai 2019

Der Vorstand

Hans-Jürgen Hube Michael Schulze

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

Hans-Jürgen Albrecht	Irene Lochow
Christa Bauermeister	Roman Nöske
Daniela Bähring	Hannelore Pagallies
Ruth Beck	Detlef Peetsch
Klaus-Dieter Borchers	Vera Pfannmöller
Hildegard Both	Edgar Pfeiffer
Astrid Bräseke	Edith Pickardt
Margarete Breitner	Christel Plath
Ingrid Buntrock	Ursula Pommerenke
Michael Bütow	Eva-Maria Rohde
Emmi Eickenfeldt	Herta Saalman
Heidemarie Eifler	Stephan Szidat
Hans-Jürgen Erdmann	Jürgen Schulz
Klaus-Dieter Frank	Stephan Senkbeil
Günter Friedrich	Ingrid Suter
Fritz Grontzki	Max Thelitz
Günter Hasler	Angelika Tietz
Frank Häussler	Michael Trebus
Ulrich Kleinig	Hans Vogt
Peter Köhncke	Gertrud Weinke
Detlef Krause	Margarete Westphal
Peter Kuhle	Monika Wolf
Manfred Kamlowsky	Anita Wolff
Manfred Laib	

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!