

113 Jahre
1895-2008

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



Geschäfts-
bericht
2008

Erfolgreiche Arbeiten mit unseren Kooperationspartnern

Im Jahr 2006 hat die „Freie Scholle“ Kooperationsverträge mit der AWO-Kita „Freie Scholle“ und der Paul-Löbe-Schule abgeschlossen. Die Partnerschaften wurden sehr schnell mit Leben erfüllt. Die „Freie Scholle“ konnte den beiden Kooperationspartnern bei vielen Aktivitäten helfen. Die Schüler der Paul-Löbe-Schule haben 2008 sechs Garagentore in der Siedlung Rosentreterpromenade (II. Abschnitt) mit Reinickendorfer Architekturmotiven versehen. 2007 wurde diese Aktion in dieser Siedlung begonnen.



Im Juli 2008 feierte die AWO-Kita „Freie Scholle“ ihr alljährliches Sommerfest. Der Beirat der „Freien Scholle“ unterstützte die Kita-Mitarbeiterinnen umfassend bei der Organisation dieser Veranstaltung.

Die Kita-Leiterin, Frau Margarete Templin, begrüßt die vielen Besucher.

Bild der Titelseite:

Balkonsanierung in der Siedlung Alt-Wittenau

Geschäfts-
bericht
2008

Inhaltsverzeichnis

	Organe der Genossenschaft	3	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
	Bericht des Aufsichtsrates	4	Vermögens- und Finanzlage	17
	Vertreterversammlung	6	Kapitalflussrechnung	18
	Lagebericht	7	Ertragslage	19
	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	7	Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	20
	Allgemeine Situation und wichtige Trends in Berlin	8	Jahresabschluss	22
	Darstellung des Geschäftsverlaufs	9	Bilanz	22
	Stadterneuerung	9	Gewinn- und Verlustrechnung	24
	Bautätigkeit der Genossenschaft	9	Anhang	25
	Instandhaltung und Modernisierung	10	Entwicklung des Anlagevermögens	26
	Wohnungsbewirtschaftung	11	Verbindlichkeitspiegel	27
	Mitgliederbewegung	13	Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter	32
	Personal	14	Liste der verstorbenen Mitglieder	36
	Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen	14		
	Beteiligungen	14		
	Risikomanagement	15		
	Sozialbilanz	15		
	Sozialbericht	16		
Impressum:				
Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG Schollenhof 7 · 13509 Berlin				
Fotos Archiv „Freie Scholle“				
Gesamtherstellung weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin				
Gedruckt auf umweltfreundlichem chlorfreiem Papier				

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Marc-Stephan Garbe	stellv. Vorsitzender	seit 15.06.2000
Harald Nehls	Schriftführer	seit 12.06.2003
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Stefan Schalow		seit 07.06.2007
Matthias Schebsdat		seit 04.06.1996
Christianna Simon		seit 07.06.2007
Bernhard Stein		seit 10.06.2004

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Marc-Stephan Garbe, Vors.
Harald Nehls
Matthias Schebsdat
Christianna Simon

Baukommission

Heinz Liepold, Vors.
Karl-Heinz Köhler
Stefan Schalow
Bernhard Stein

Vorstand

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986
Rainer Klinke bis 31.03.2009
Jörg Schmidt seit 01.04.2009

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2008 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2008

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Dazu hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte über die Lage der Genossenschaft sowie wesentliche Vorgänge aus der Geschäftsführung informieren lassen und war an allen wichtigen unternehmerischen Entscheidungen beteiligt. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates vom Vorstand laufend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand ganz ausdrücklich für die Bereitschaft, den Aufsichtsrat deutlich über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend zu informieren und für Fragen zur Verfügung zu stehen.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2008 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

Schwerpunktt Themen

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

- das Instandhaltungsprogramm 2008 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2008
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- der Jahresabschluss 2007 (einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung)
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2007 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2008 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Nutzungsentgeltforderungen sowie umfassende und detaillierte Analyse und Bewertung der Nutzungsentgelthöhen in den einzelnen Siedlungsteilen (einschließlich der Umstellung von Brutto- auf Nettokaltmieten bei Altbauwohnungen)
- die Analyse und Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen „Nordverbund“ (Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH) und IMQ Nordverbund GmbH sowie der ausstehenden Kapitalzuführung.
- die Prüfung der Durchführung der Balkonbauten (Siedlung Alt-Wittenau)
- Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der

Wohnungswirtschaft

- Vorbereitung der Neufassung der Satzung der Genossenschaft

Das Ziel unserer Genossenschaft und das nach wie vor wichtigste Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung der Mitglieder.

Unter Beachtung dieser Zielsetzung bearbeitete der Aufsichtsrat im Jahr 2008 gemeinsam mit dem Vorstand mannigfaltige Themen. Hervorzuheben sind folgende Tätigkeiten:

- Das größte Instandsetzungsvorhaben der Jahre 2008 und 2009 ist der Balkonanbau in der Siedlung Alt-Wittenau. Durch diese Maßnahme, die weit über die Grenzen des Bezirkes Aufmerksamkeit erzeugt, wird der Wohnwert vieler Wohnungen in dieser Siedlung nachhaltig erhöht. Das positive Echo aus dem ersten Bauabschnitt inspiriert den Aufsichtsrat auch weiterhin vergleichbare innovative Lösungen zu unterstützen.
- Ein Ergebnis der in 2007 durchgeführten Exkursion von Aufsichtsrat und Vorstand zur Freien Scholle in Bielefeld ist der Wunsch, weitere Verbesserungen der sozialen Angebote in unserer Genossenschaft zu erreichen. Vorstand und Aufsichtsrat analysieren und bewerten Möglichkeiten, um gezielt zusätzliche Angebote für ältere und pflegebedürftige Mitglieder zu etablieren.
- Gerade bei kleinen Genossenschaften ist es wichtig, über

ein stabiles und gut funktionierendes Personaltableau zu verfügen. Vor diesem Hintergrund forderte das angekündigte Ausscheiden des nebenamtlichen Vorstandes Rainer Klinke umfangreiche Sondierungsaktivitäten. Nach intensiver Recherche und Bewertung der zur Verfügung stehenden Personen konnte mit dem langjährigen Genossenschaftsmitglied Jörg Schmidt, dem ehemaligen Beiratsvorsitzenden, eine ideale Besetzung für diese Position gewonnen werden.

Seit mehreren Jahren nimmt der Aufsichtsrat und der Vorstand eine Analyse und Bewertung der technischen, finanziellen und organisatorischen Risiken der Freien Scholle vor. Vor dem Hintergrund der weltweit tobenden Finanz- und Vertrauenskrise, die insbesondere auch die Immobilienbranche trifft, war diese Schwerpunktsetzung richtig und wichtig. Ausgehend von den bisher erarbeiteten Maßnahmen glaubt der Aufsichtsrat, dass die „Freie Scholle“ wirtschaftlich und organisatorisch sowie hinsichtlich der Risikovorsorge gut aufgestellt ist. Nur durch eine gute Eigenkapitalquote und ausreichende Liquidität kann sich die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen schützen und dem eigenen Anspruch gerecht werden.

Die stets hinsichtlich möglicher Risiken analysierte und bewertete Beteiligung Nordverbund stand auch im Berichtsjahr in besonderem Fokus. Die „Freie Scholle“ nahm in 2008 die bereits seit mehreren Jahren fällige Kapitalzuführung vor und trug so zu

einer weiteren Stabilisierung bei.

Die zukünftigen Schwerpunkte der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat liegen weiterhin in der Instandhaltung und damit der nachhaltigen Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mitglieder sowie in der finanziellen Risikovorsorge. Für 2009 ist die bereits in 2008 vorbereitete Überarbeitung und Neufassung der Satzung aufgrund der Reform des Genossenschaftsrechts ein notwendiger Schwerpunkt der Tätigkeit.

Kommissionstätigkeiten

Die „Freie Scholle“ hat aus ihren Reihen bereits vor Jahren eine Baukommission und eine Revisionskommission gebildet. Die Kommissionen haben sich durch den Vorstand über alle Maßnahmen regelmäßig und umfänglich informieren lassen sowie den Vorstand beraten.

Schwerpunkte der 2 Baukommissionssitzungen waren der Informationsaustausch über laufende Bau- und größere Instandhaltungsmaßnahmen. Weiterhin erfolgte eine regelmäßige Prüfung des Umsetzungsstandes der Balkonbaumaßnahme in Alt-Wittenau, der Instandhaltung der genossenschaftlichen Einfamilienhäuser sowie weiterer Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Revisionskommission hat in ihren 2 Sitzungen alle wesentlichen wirtschaftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft, alle Wirtschafts- und Finanzpläne, den Jahresabschluss und den Prüfungsbericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes beraten und

für die Beschlussfassung für den Aufsichtsrat vorbereitet. Die Revisionskommission prüfte auch die Einhaltung der Vergaberichtlinien von Wohnraum.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2007

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2007 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Der Prüfungsbericht 2007 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2008

Der Jahresabschluss 2008 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Der Aufsichtsrat unterstützt auch weiterhin uneingeschränkt die Bemühungen des Vorstandes um eine weitere nachhaltige und nutzerfreundliche Modernisierung der Gebäude sowie die Erhöhung der Eigenkapitalquote der „Freien Scholle“. Daher wird der Jahresüberschuss in Höhe von 105.013,24 EUR folgendermaßen verwendet: 10% des Betrages (10.501,32 EUR) werden gem. §39 (2) der Satzung in die gesetzliche Rücklage überführt. Der Restbetrag von 94.511,92 EUR wird in die zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit finden gleichermaßen eine weitere Ver-

Vertreterversammlung

besserung der Eigenkapitalquote sowie ein Kapitalaufbau für künftige bauliche Maßnahmen und damit die Umsetzung der Ergebnisse aus der Risikoanalyse statt.

Eine Gewinnausschüttung erfolgt für das Geschäftsjahr 2008 nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss zu genehmigen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008 zu.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2008 erfolgreich geleistete Arbeit. Besonderen Dank sprechen wir der Baugenossin Karin Göhler und dem Baugenossen Rainer Klinke aus. Beiden wünschen wir einen langen und ereignisreichen (Un-)Ruhestand!

Berlin, im Mai 2009
Für den Aufsichtsrat

Rainer Schmidt
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Die Generalversammlung besteht aus den von den Mitgliedern der Genossenschaft in geheimer Wahl gewählten Vertretern. Die Amtszeit der Vertreter beträgt 4 Jahre.

Die Vertreter sind persönlich Mitglied der Genossenschaft und gehören weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat an. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist nicht zulässig. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer Wähler nicht gebunden. Sie sollen an den Vertreterversammlungen regelmäßig teilnehmen. Ihre Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung.

Ein Verzeichnis der Vertreter sowie der Ersatzvertreter nach dem Stand vom Mai 2008 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2012.

An der Vertreterversammlung am 5. Juni 2008 nahmen 60 Vertreter (86%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2007 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2007 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2006, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in 2007 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die 3 bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Karl Köhler, Heinz Liepold und Matthias Schebsdat zur satzungsgemäßen Wiederwahl zur Verfügung. Es gab keine Gegenkandidaten. In einer geheimen Abstimmung wurden alle 3 Baugenossen für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

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



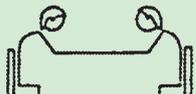
4105 Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken



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



9 Mitglieder des Aufsichtsrates. Dieser bestellt



2 Mitglieder des Vorstandes. Der Vorstand führt die Geschäfte

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Der Begriff „**Finanzkrise**“ wurde zum Unwort des Jahres gekürt und deutet damit an, dass das Jahr 2008 weltweit von den Auswirkungen einer sich immer weiter zuspitzenden internationalen Finanzkrise und deutlichen Anzeichen einer sich weltweit abschwächenden Konjunktur geprägt war.

Ausgelöst durch den zunehmenden Ausfall von Kreditnehmern im US-amerikanischen Immobilienmarkt sind inzwischen immense Wertberichtigungen bei Banken rund um den Globus notwendig geworden. In den USA waren millionenfach Kredite an US-amerikanische Haushalte vergeben worden, die sich eigentlich kein Immobilieneigentum leisten konnten. Der Internationale Währungsfonds schätzt allein den Abschreibungsbedarf für US-Kredite und die hierauf beruhenden verbrieften Wertpapiere bei internationalen Banken mittlerweile auf 2,2 Billionen Dollar (1,7 Billionen EUR). Bislang ist erst ein Teil dieser faulen Wertpapiere auch tatsächlich abgeschrieben. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken bzw. sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden. Diese „Rettungsschirme“ sollen die Unsicherheiten der Märkte über mögliche Insolvenzen von Banken beseitigen und Risikoaufschläge bei der Kreditvergabe verhindern. Längst belastet die Krise des Finanzsystems

die Realwirtschaft. Höhere Kreditkosten haben die Investitionsdynamik bereits spürbar gebremst. Zudem führt der wirtschaftliche Abschwung bereits auch zum Ausfall bisher guter Schuldner, was wiederum die Bilanzen der Banken belastet.

Die Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Beide Maßnahmenpakete sollen in den nächsten beiden Jahren Investitionen in Höhe von rund 100 Mrd. EUR anstoßen. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt. In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine deutliche Rezession hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute und der Bundesregierung für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2009 bei bis zu 6 %. Dies wäre der deutlichste Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in der Nachkriegsgeschichte. Nach einer Analyse des Bundeswirtschaftsministeriums befindet sich die deutsche Wirtschaft weiterhin im Sog des weltweiten Abschwungs. Das Bruttoinlandsprodukt sank im 4. Quartal 2008 um 2,1 %. Alle Indikatoren deuten darauf hin, dass sich die Abwärtsbewegung im 1. Quartal 2009 noch verschärft.

Zur **Dauer der konjunkturellen Krise** liegen unterschiedliche Einschätzungen vor. Diese bewerten vor allem auch die Wirksamkeit der weltweiten Reaktionen auf die deutlich verschlechterte Wirtschaftslage sehr unterschiedlich. So liegen für das Jahr 2010 bisher

Prognosen vor, die eine Fortdauer der wirtschaftlichen Schwäche bei nahezu stagnierendem Bruttoinlandsprodukt erkennen sowie positiv gestimmte Szenarien, die im Laufe des Jahres 2010 eine deutliche und sich verstärkende Erholung der Konjunktur prognostizieren.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft bereits im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,3 % zu. In den beiden Vorjahren war die deutsche Wirtschaft mit 2,5 % (2007) bzw. 3,0 % (2006) deutlich stärker gewachsen.

Der Konsum der privaten Haushalte, das gewichtigste Verwendungsaggregat des Bruttoinlandsproduktes, erwies sich auch 2008 als schwach. Im Vergleich zum Vorjahr blieb der private Konsum unverändert und konnte somit keinen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung leisten. Die schwache Inlandsnachfrage der privaten Haushalte bedeutet gerade in der beginnenden Rezessionsphase eine ungünstige Ausgangslage für die deutsche Konjunktur. In Anbetracht der eingetrübten Einkommensperspektiven aufgrund der erneuten Anspannung auf dem Arbeitsmarkt werden die privaten Haushalte nach Einschätzung der Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute trotz leichter Zuwächse beim Realinkommen ihren Konsum nicht weiter ausdehnen. Somit sind hier auch in den Jahren 2009 und 2010 trotz nachlassendem Preisauftrieb kaum Wachstumsimpulse zu erwarten. Dennoch bremst der private Konsum die Rezession. Insbe-

sondere Ausgaben für Grundbedürfnisse wie Wohnen und Nahrungsmittel wirken stabilisierend.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2008 nochmals sehr positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 40,4 Millionen den höchsten Beschäftigungsstand der Nachkriegszeit. Besonders erfreulich war, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit nahezu ausschließlich auf einem Zuwachs an vollständig sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen beruht. Spiegelbildlich sank 2008 auch die Zahl der registrierten Arbeitslosen um rund 500.000 Personen. Der Arbeitsmarkt reagierte damit ein bis zwei Quartale verzögert auf das bisherige Wachstum des Bruttoinlandsproduktes. Die Monatswerte zum Jahreswechsel 2008/2009 deuten einen grundlegenden Trendwechsel auf dem Arbeitsmarkt an. Zum einen ist die Zahl der Beschäftigten in Zeitarbeit deutlich gesunken. Zum anderen hat sich die Kurzarbeit immens ausgeweitet. Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung am Arbeitsmarkt verdeutlicht auch die Spannweite der von den Wirtschaftsforschungsinstituten genannten Höhe der möglichen Arbeitsplatzverluste im Jahr 2009, die von 50.000 bis zu 500.000 Erwerbstätigen reicht. In Berlin ist die Arbeitslosenquote in den letzten 2 Jahren weiterhin mit teilweise über 17 % mehr als doppelt so hoch, wie der bundesweite Durchschnitt gewesen und bewegte sich Ende 2008 bei rund 13 %. Dies ist für Berlin wirtschaftlich und sozial weiterhin eine große Belastung.

Die Inflation ist weiterhin rückläufig. Auf der Verbraucherstufe sank die Jahresteuersatzrate mit

0,5 Prozent auf den niedrigsten Stand seit 10 Jahren. Maßgeblich war hierfür die Entwicklung der Energiepreise. Diese Entwicklung soll auch in den nächsten Monaten anhalten.

Allgemeine Situation und wichtige Trends in Berlin

Zeichen der Zeit: Demografischer Wandel

Sinkende Bevölkerungszahlen, eine alternde Gesellschaft und der deutliche Trend zur Haushaltsverkleinerung: Insbesondere Berlin steht heute vor gravierenden demografischen Veränderungen. Auch die Wohnungswirtschaft steht hier vor großen Herausforderungen. Es gilt, die richtigen Weichen für die Zukunft zu stellen. Die „Freie Scholle“ sieht sich hier in einer besonderen sozialen Verantwortung, der wir uns aber auch so in den letzten Jahren intensiv gewidmet haben (s. Sozialbericht).

Bei steigender Zahl der Haushalte sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße

Die Haushaltszahl – auf dem Wohnungsmarkt die wesentliche Einflussgröße für die Nachfrageseite – entwickelt sich vergleichsweise dynamisch. Innerhalb eines Jahres hat sie sprunghaft zugenommen. Somit verteilt sich aktuell eine gleich große Bevölkerungszahl wie 1997 auf 7 % mehr Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt konstant und prägt damit den künftigen Bedarf an Wohnraum. Dies ist insbesondere auf einen wachsenden Anteil an Singlehaushalten zurückzuführen, der in Berlin mittlerweile ein Niveau oberhalb der meisten vergleichbaren Großstädte erreicht.

Mieterstadt Berlin mit gewandelten Eigentümerstrukturen

Der Vergleich mit anderen Großstädten zeigt: Berlin war und ist eine Mieterstadt. 87 % des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen, während der Anteil an Eigentumswohnungen weit unter den Durchschnittswerten anderer Großstädte liegt. Die zahlreichen Verkäufe an institutionelle Investoren in den letzten Jahren wirken sich darauf bislang nicht spürbar aus. Positive Impulse für die Bildung von privatem Wohneigentum sind jedoch absehbar. Gleichwohl bleibt die Nachfrageseite des Wohnungsmarkts vordringlich von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum gekennzeichnet.

Der Wohnungsmarkt in der Region Berlin

Die Wohnungsmärkte der Region Berlin/Brandenburg bleiben weiterhin in Bewegung, wobei sich durchaus gegenläufige Entwicklungen beobachten lassen: Dem massiven Bevölkerungsrückgang im äußeren Entwicklungsraum von Brandenburg steht eine leichte Zunahme der Wohnungsnachfrage in Berlin gegenüber. Letzteres hat erfreulicherweise zu einer Reduzierung der Leerstände in den nachgefragten Bezirken geführt. Immer mehr Einpersonenhaushalte sowie die zunehmende Zahl der Arbeitslosengeld-II-Empfänger erhöhen zugleich den Bedarf an kleinen und preisgünstigeren Wohnungen.

Satzungsänderung bei der „Freien Scholle“

Die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes mit Wirkung vom 18. August 2006 hat es notwendig gemacht, dass auch die „Freie Scholle“ die Genossenschaftssat-

zung dem neuen gesetzlichen Rahmen anpasst. Im Rahmen eines Vertreter-Info-Seminars hat sich die Vertreterversammlung umfassend mit einem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand beschäftigt. In der ordentlichen Vertreterversammlung am 25. Juni 2009 soll die neue Satzung dann möglichst beschlossen werden. Unter Berücksichtigung der verbindlichen Gesetzesänderungen für alle Genossenschaften, bieten sich dabei auch neue Möglichkeiten zukunftsweisender Ausgestaltung der Satzung.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung erfolgreich und konsequent fortgesetzt. 2008 war für die „Freie Scholle“ ein Jahr, in dem wir alle uns gestellten Aufgaben erfüllen konnten. Der Vorstand legt einen zufriedenstellenden Jahresabschluss vor.

Stadterneuerung

Im Jahr 2003 endete das Programm der öffentlich geförderten sozialen Stadterneuerung, unter dem die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH den größten Teil ihres Bestandes in den letzten drei Jahrzehnten durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgreich saniert hat. Das Sanierungsgebiet Wedding-Schulstraße wurde im März 2004 aufgehoben. Mit Schreiben vom 20.02.2004 wurde die

Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH aufgefordert, für die restlichen Sanierungsvertragsgrundstücke Privatisierungsmaßnahmen einzuleiten.

Von den sieben noch unsaniert verbliebenen Wirtschaftseinheiten wurden daher in 2006 fünf Objekte veräußert. Die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH konnte für vier dieser Grundstücke mit den neuen Eigentümern Verträge zur Übernahme der Hausverwaltung und der Baubetreuung für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen schließen. Mit der Übernahme der letzten beiden unsanierten Objekte in das Anlagevermögen zum 31.12.2006 endete schließlich die sanierungsvertragliche Bewirtschaftung und damit die Sanierungstätigkeit der Gesellschaft. Allerdings hat die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH in 2008 noch die arbeits- und zeitintensiven Grundstücksschlussabrechnungen gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Investitionsbank Berlin fortzuführen und zum Abschluss zu bringen. Mit der endgültigen Anerkennung dieser Abrechnungen durch die Vertragsparteien läuft der Sanierungsvertrag mit dem Land Berlin aus. Die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH zeigt sich auch nach Beendigung des Sanierungsvertrages mit dem Land Berlin als wirtschaftlich langfristig tragfähig. Das Geschäftsjahr 2007 endete mit einem positiven Ergebnis.

Am 21. Dezember 2006 wurde die IMQ Nordverbund Berlin GmbH gegründet. Gesellschafter mit je einem Anteil von 50 % am Stamm-

kapital sind die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG und die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG.

Gegenstand des Unternehmens ist u. a. die Verwaltung, Bewirtschaftung und Betreuung von eigenen und fremden Immobilien sowie die wirtschaftliche und technische Steuerung von Bauvorhaben. Die Gesellschaft hat die Hausverwaltung der Objekte der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH übernommen und arbeitet für dritte Investoren und Eigentümer.

Die Beendigung der öffentlich geförderten Sanierungstätigkeit war Anlass für die Gründung der Dienstleistungsgesellschaft IMQ Nordverbund Berlin GmbH. Sie grenzt sich durch ihre vielfältigen Aufgabengebiete klar von der nun reinen Vermögensverwaltungsgesellschaft Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH ab. Durch die Erschließung neuer Arbeitsfelder ist ein effizientes Arbeiten mit einem konstanten und qualifizierten Personal möglich. Die Geschäftsjahre 2007 und 2008 haben jeweils mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen und zu einer Gewinnausschüttung geführt.

Bautätigkeit in der Genossenschaft

Die Bautätigkeit in der „Freien Scholle“ war im Jahr 2008 geprägt von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Eine Situation, die sich in den nächsten Jahren sicher weiter fortsetzen wird, denn aktuelle Neubauplanungen liegen zurzeit nicht vor.

Instandhaltung und Modernisierung

Die „Freie Scholle“ hat ihre in den letzten Jahren bereits erheblich intensivierten Anstrengungen fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser ständig zu verbessern und die Wohnanlagen insgesamt noch attraktiver zu gestalten. Unsere Devise „Möglichst jeder Euro in die Instandhaltung“ galt auch im Jahr 2008. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.721,0 TEUR. Daraus ergaben sich ca. 31,15 EUR/m² Wohnfläche. Diese Belastung ist sehr erheblich, aber zur dauerhaften Erhaltung unseres Hausbestandes auch dringend notwendig. Unsere umfangreichen Instandsetzungsaktivitäten sichern die generell gute Gebäudesubstanz. Ein attraktives Wohnumfeld und ansprechende Außenanlagen gehören ebenfalls zum genossenschaftlichen Wohnungsstandard. Alle Maßnahmen zusammen sollen das Wohnen

bei der „Freien Scholle“ für unsere Mitglieder so angenehm wie möglich machen.

Auf der Basis der derzeitigen Ertragslage und unter Berücksichtigung einer moderaten, in den nächsten Jahren angenommenen Ertragssteigerung bei gleich-

zeitig vorausgesetzten positiven Jahresergebnissen, kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin steigende Instandhaltungsbudgets vor.

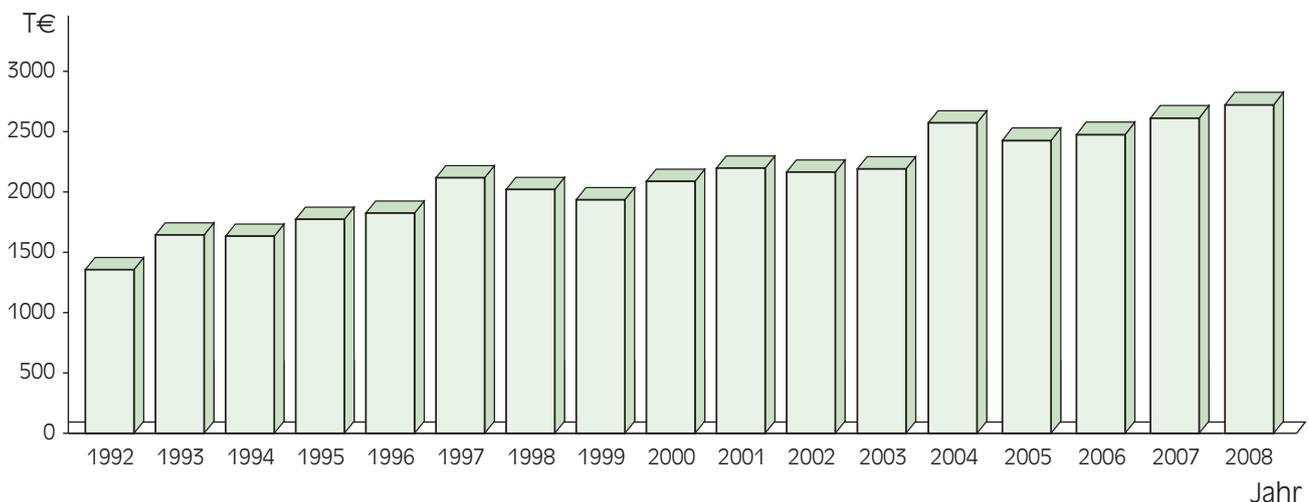
Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

1.936,5 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
784,5 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
<u>2.721,0 TEUR</u>	Instandhaltungskosten 2008

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2008 durchgeführt:

- Balkonsanierung in Alt-Wittenau
- Treppenhausanstrich Steilpfad 72/80
- Bolzplatzerneuerung im Schollenhof
- Traufkästernerneuerung Allmendeweg 14/34 und Freilandweg 3/5
- Außenfensteranstrich im Allmendeweg, Freilandweg und Kampweg
- Außenfensteranstrich in den Dachgeschosswohnungen der Egidystraße
- Sanierung des Wirtschaftsweges zwischen Steilpfad und Egidystraße
- Erneuerung der Rasenkantensteine im Steilpfad
- Modernisierung und Instandsetzung von 10 Einfamilienhäusern
- Abarbeitung von insgesamt 2.141 Mängelmeldungen der Nutzer

Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2008 verwaltete die Genossenschaft

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

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 86 Wohnungen (Vorjahr 72) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** ist damit trotz des leichten Anstiegs im Berliner Vergleich weiterhin sehr niedrig. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Die Wohnungsvergaben wurden vom Aufsichtsrat überprüft.

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

Anzahl der Räume	Anzahl der Wohnungen
1	11
2	46
3	18
4	3
Einfamilienhäuser	8
	<u>86</u>

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

	2008	2007	2006	2005	2004
1. Tod	15	12	17	10	12
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	16	14	24	14	17
2.2 Verkleinerung	2	2	4	6	3
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	7	10	8	5	14
3.2 Wohnungseigentum	6	9	2	5	5
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	29	23	25	30	24
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	11	2	7	8	11
	<u>86</u>	<u>72</u>	<u>87</u>	<u>78</u>	<u>86</u>

Die Anzahl der Wohnungswechsel ist trotz des leichten Anstiegs auch in 2008 erfreulicherweise weiterhin niedrig. Die Zahl der Wohnungsbewerber bleibt konstant. Die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben aber auch bei der „Freien Scholle“ ihre Spuren hinterlassen. Die Wartezeiten bei kleineren Wohnungen haben sich nachhaltig verkürzt. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind deutlich schwerer vermietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist nahezu unverändert hoch. Für diese Wohnungen sind die Wartezeiten weiterhin recht lang.

Auch 2008 sind alle freigewordenen Wohnungen termingerecht weitervermietet worden. Es ist also erneut **kein vermietungsbedingter Leerstand** entstanden. Bei der Wohnungsvergabe haben wir verstärkt darauf geachtet, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen.

Die in 2008 im Rahmen der Neuvermietung mit Genossenschaftswohnungen versorgten Mitglieder gehörten folgenden Berufsgruppen an:

	2008	2007	2006	2005	2004
Gewerbliche Arbeitnehmer	21%	14%	19%	15%	21%
Angestellte	27%	35%	28%	31%	33%
Beamte	12%	11%	10%	12%	11%
Rentner/Pensionäre	14%	10%	18%	17%	9%
Schüler/Studenten/Auszubildende	14%	18%	15%	15%	17%
Sonstige Berufe (Hausfrauen, Selbständige u.a.)	12%	12%	10%	10%	9%

Die Notwendigkeit, **Nutzungsgebührenanhebungen** durchführen zu müssen, ergibt sich für die Genossenschaft aus der Erkenntnis, dass die Bestandserhaltung auf der einen Seite nicht mit Substanzverzehr auf der anderen Seite erkaufte werden darf. Deshalb müssen die Nutzungsgebühren möglichst so gestaltet werden, dass ausreichende Mittel zur Pflege und Instandhaltung des Hausbesitzes zur Verfügung stehen.

Die Instandhaltung wird auch weiterhin höchste Rangstelle in unserem sehr umfangreichen Aufgabenkatalog haben. Eine generell **kostendeckende Nutzungsgebühr** kann deshalb nur durch eine schrittweise Heranführung in allen Siedlungen erst in den nächsten Jahren erreicht werden.

Die Entwicklung der **Forderungen aus Vermietung** ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Analog zur wirtschaftlichen Entwicklung steigt die Zahl derjenigen Nutzer, die mit der Zahlung der Nutzungsgebühren Probleme haben. Diese unerfreuliche Entwicklung hat die

unterschiedlichsten Ursachen, meistens ist es jedoch die Arbeitslosigkeit, die zu diesen so gefährlichen Problemen führt. Wir fordern unsere Mitglieder immer wieder auf, in vertrauensvollen Gesprächen uns diese eventuellen Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam eine Lösung gefunden wird. Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls durch eine Räumungsklage seine Wohnung verlieren. Aber nur gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, evtl. unter Einschaltung der Sozial- und Jugendämter bzw. JobCenter, die drohende Gefahr eines Verlustes der Genossenschaftswohnung abwenden. Unsere intensive und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist weiterhin als erfolgreich zu bezeichnen.

Mitgliederbewegung

Es kann festgestellt werden, dass das seit Jahren zu beobachtende Interesse vieler Berliner Bürger an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ weiterhin anhält. Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen

ist immer noch hoch. Mit 95 Neumitgliedern konnten wir den Mitgliederbestand fast stabil halten. Das bei Wohnungsbewerbungen gezeigte Anspruchsdenken dieser Neumitglieder ist bei weitem nicht so hoch wie bei Bewerbern, die schon lange Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

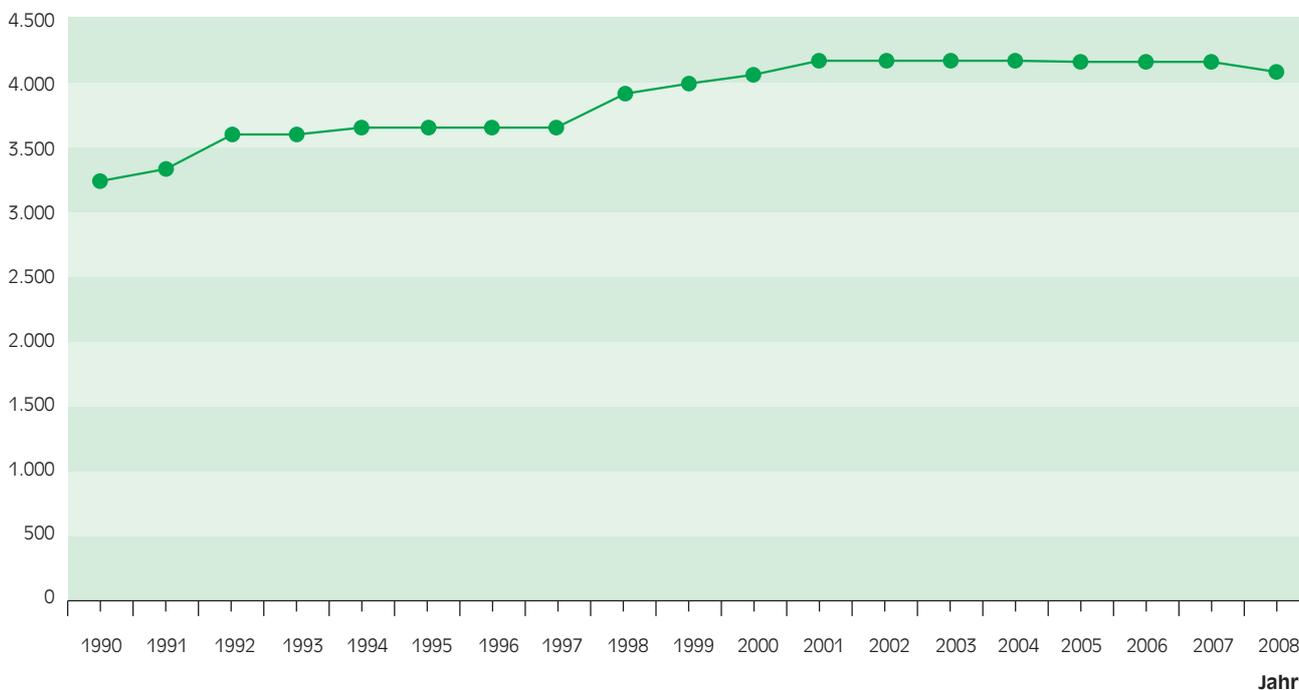
Die genauen Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge 2008 hatten folgende Ursachen:

	2008 Anzahl		2007 Anzahl		2006 Anzahl		2005 Anzahl	
Tod	39	33%	21	23%	38	36%	27	24%
Kündigung	70	59%	58	64%	51	49%	69	61%
Übertragung	2	2%	6	7%	10	10%	7	6%
Ausschluss	8	6%	5	6%	5	5%	10	9%
	119		90		104		113	

Mitgliederentwicklung

Anzahl



Personal

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr von zwei Vorstandsmitgliedern geführt. Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2008 an ständigen Mitarbeitern:

	2008	2007
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	5	5
technische Teilzeitangestellte	-	1
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	-
	<u>8</u>	<u>8</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	1	2
Hausbesorger u. a.	6	5
Handwerker	13	12
Auszubildende	-	2
	<u>20</u>	<u>21</u>
insgesamt	<u>28</u>	<u>29</u>

Die Löhne und Gehälter der gewerblichen Arbeitnehmer und Angestellten erhöhten sich ab dem 01.07.2008 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft um 3%. Außerdem gewährt die Genossenschaft ihren Betriebsangehörigen, die vor dem 01.05.1999 ihre Beschäftigung bei der Genossenschaft aufgenommen haben und nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung.

Im Berichtsjahr haben 2 Maurer im Regiebetrieb ihre Ausbildung erfolgreich beendet. Die Genossenschaft hat viele Schülerpraktika angeboten. Hinzu kamen betriebliche und außerbetriebliche

Fortbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter. Zum 18.08.2008 hat eine Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Verwaltung der „Freien Scholle“ begonnen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2008 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und des Unternehmens.

Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

Die Genossenschaft ist Mitglied:

- des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der als gesetzlicher Prüfungsverband u.a. die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt. Sie gehört im Verbandsbereich der „Ständigen Konferenz“ der Genossenschaften an.
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt/Main
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln/Berlin

- bei der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- in der Initiative Reinickendorf e. V., die eine intensive Öffentlichkeitsarbeit für den Bezirk Reinickendorf betreibt.
- im Genossenschaftsforum e. V., das ein Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften ist. Der Verein verfolgt das Ziel, die Idee und die Leistungsfähigkeit genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in der Öffentlichkeit aufzuzeigen und zu diskutieren.

Beteiligungen

Seit dem 5. Dezember 1989 hat die „Freie Scholle“ mit dem Abschluss eines Gesellschaftsvertrages eine Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH übernommen. Die Gesellschaft wurde am 22. Dezember 1989 in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 31.516 eingetragen. Ziel der gegründeten Gesellschaft ist es, die Sanierungsaufgaben am Wedding im Sinne der beteiligten Genossenschaften und des ursprünglichen Kooperationsvertrages weiterzuführen.

Am 21.12.2006 wurde die IMQ Nordverbund Berlin GmbH gegründet. Die „Freie Scholle“ hält eine 50%ige Beteiligung. Die Gesellschaft hat die Hausverwaltung der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH übernommen und arbeitet für Dritte.

Risikomanagement

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde das Risikomanagement im Unternehmensrecht vorgeschrieben. Dazu hat der Vorstand der „Freien Scholle“ bereits im Jahre 1999 die Risikofrüherkennung neu organisiert und sie ständig aktualisiert und vervollständigt. Basis für diese Risikopolitik bilden die Unternehmensstrategie und das Unternehmensziel im Rahmen der Satzung, den Unternehmenswert nachhaltig zu erhöhen und die Genossenschaftsmitglieder zu fördern.

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

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

Dieses System garantiert, dass alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Das Management ist dabei so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken identifiziert, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzahlen aufgedeckt werden. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information des Vorstandes zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Unternehmensplanung. Der Auf-

sichtsrat wird halbjährlich über den Stand des Risikomanagements informiert.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage haben die Ratings der

kreditgebenden Banken in den letzten Jahren keine negativen Auswirkungen auf das Zinsniveau gehabt. Wir sehen auch zukünftig keine bestandsgefährdenden Risiken.

Sozialbilanz

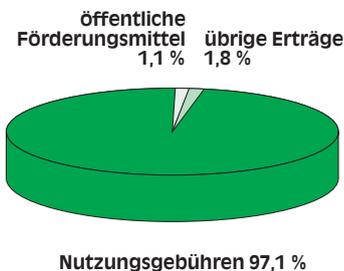
Entstehung und Verbrauch der Unternehmensleistung:

	2008		2007	
	T€	%	T€	%
Entstehung				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	6.102,4	97,1	6.146,3	97,2
durch öffentliche Förderungsmittel	65,9	1,1	71,1	1,1
alle übrigen Erträge	113,5	1,8	105,9	1,7
Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0
Unternehmensleistung	6.281,8	100,0	6.323,3	100,0
Verbrauch				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.578,0	25,1	1.700,3	26,9
Instandhaltungskosten	2.721,0	43,3	2.611,5	41,3
für Mitarbeiter (Verwaltung)	426,1	6,8	416,0	6,6
für Genossenschaft				
Abschreibungen	444,1	7,1	447,2	7,1
übrige Aufwendungen	387,3	6,1	400,1	6,3
Eigenkapital	105,0	1,7	110,3	1,7
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	368,6	5,9	386,2	6,1
für öffentliche Hand				
Steuern	251,7	4,0	251,7	4,0
	6.281,8	100,0	6.323,3	100,0

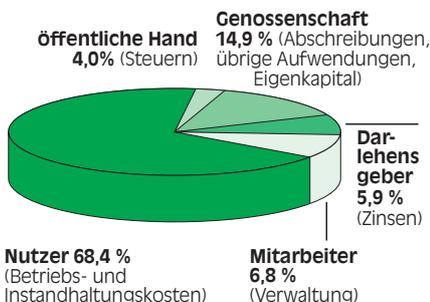
Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2008 6,3 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 97,1 % bei.

Für Betriebs- und Instandhaltungskosten wendete die Genossenschaft 68,4% der erwirtschafteten Erträge auf. In diesen Positionen wurden die Lohnkosten der Regiehandwerker und der technischen Mitarbeiter den Instandhaltungskosten und die Lohnkosten der Hauswarte den Betriebskosten zugerechnet.

Entstehung unserer Erträge



Verwendung unserer Aufwendungen



Sozialbericht

Der Auftrag der „Freien Scholle“ ergibt sich aus der Genossenschaftssatzung: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft zu angemessenen Preisen. Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb im Rahmen der Satzung“.

Die Genossenschaft erbringt deshalb ihre wesentliche Betriebsleistung für ihre Genossenschaftsmitglieder. Die „Freie Scholle“ errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in verschiedenen

Rechts- und Nutzungsformen und diverse Sondereinrichtungen. Darüber hinaus ist es unser Anliegen, mit unseren Genossenschaftsmitgliedern ein gutes, partnerschaftliches Verhältnis zu pflegen und zu einem angemessenen Ausgleich bei sozialen Konflikten unter den Nutzern unserer Wohnanlagen beizutragen. Deshalb ist auch die Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen bei der Erfüllung unserer Aufgaben für die Nutzer unerlässlich und vielgestaltig. Wir haben daher ebenfalls ständigen Kontakt zum bezirklichen Wohnungs-, Sozial-, Jugend- und Gesundheitsamt und dem Job-Center.

Die Gemeinschaftspflege in unseren Siedlungen, die Kontaktpflege zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und den Organen der Genossenschaft und die Öffentlichkeitsarbeit nach innen und nach außen haben einen besonders großen Umfang erreicht. Die traditionellen, vielfältigen Veranstaltungen des Beirates, die Informationsveranstaltungen in allen Siedlungen, das



regelmäßig erscheinende Mitteilungsblatt wurden im vergangenen Jahr von einer Vielzahl von zusätzlichen Informations- und Vergnügungsveranstaltungen für Jung und Alt ergänzt.

Obwohl eine Vielzahl von Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt wird, bemühen wir uns ständig um neue Aktivitäten. Die Veranstaltungsreihe „Café Chronist“ wird seit 1997 gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt mit großem Erfolg regelmäßig durchgeführt. Die Aktivitäten in der Jugendfreizeitstätte werden vom Beirat dem aktuellen Bedarf und den Wünschen der Jugendlichen angepasst. Die Partnerschaften mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sind erfolgreich. Mehrere gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis. Kooperationsverträge mit der Paul-Löbe-Schule und der AWO-Kita „Freie Scholle“ wurden in 2006 abgeschlossen und ergänzen die soziale Arbeit der „Freien Scholle“.

Wir hoffen, dass alle diese Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Genossenschaftsmitglieder gefördert haben. Für diese sehr erfolgreiche, ehrenamtliche Arbeit sagen wir allen Mitgliedern des Beirates und unzähligen Helfern unseren herzlichen Dank.

Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft

	31. Dezember 2008		31. Dezember 2007	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.507,5	88,1	17.947,7	89,3
Finanzanlagen	1.490,8	7,5	1.088,2	5,4
	18.998,3	95,6	19.035,9	94,7
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	50,7	0,3	48,7	0,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	35,1	0,2	241,1	1,2
Flüssige Mittel	781,2	3,9	779,6	3,9
	867,0	4,4	1.069,4	5,3
Bilanzvolumen	19.865,3	100,00	20.105,3	100,0
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	5.165,4	26,0	5.025,5	25,0
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	14.187,0	71,4	14.525,1	72,2
	19.352,4	97,4	19.550,6	97,2
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	512,9	2,6	554,7	2,8
Bilanzvolumen	19.865,3	100,0	20.105,3	100,0

In dieser Darstellung haben wir die Geldbeschaffungskosten den Sachanlagen zugeordnet, die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und den Jahresüberschuss dem Eigenkapital hinzugerechnet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Die Minderung des Bilanzvolumens ist im Wesentlichen auf die Abschreibungen von Sachanlagen sowie Tilgungen von langfristigen

Verbindlichkeiten zurückzuführen.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (95,6 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,4 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.278,4	16,5
Ergebnisrücklagen	2.055,4	10,3
Bilanzgewinn	0,0	0,0
	5.333,8	26,8
Aufwendungsdarlehen	-168,4	-0,8
Eigenkapital	5.165,4	26,0

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Kapitalflussrechnung

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

	2008		2007
	T€		T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresüberschuss	105,0		110,3
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	449,4		448,2
auf Finanzanlagen	0,0		0,3
von Forderungen und Wertberichtigungen	1,1		5,1
auf sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,0		0,7
auf Geldbeschaffungskosten	9,4		10,1
auf Erschließungskosten	0,6		0,6
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	48,5		33,2
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	42,1		67,6
Tilgungspotenzial	656,1	656,1	676,1
Veränderungen			
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-47,3		67,9
im Umlaufvermögen	203,0		-208,7
der Verbindlichkeiten	5,5		-11,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>817,3</u>		<u>523,4</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
__planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-403,1	-403,1	-293,6
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		<u>253,0</u>	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)	-7,2		11,9
Außerplanmäßige Tilgungen	-2,8		-4,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	19,3		16,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-393,8</u>		<u>-270,3</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-19,3		-348,9
Finanzanlagen	-402,6		0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-421,9</u>		<u>-348,9</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>1,6</u>		<u>-95,8</u>
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	779,6		875,4
Veränderungen	1,6		-95,8
Stand 31. Dezember	<u>781,2</u>		<u>779,6</u>

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

Ertragslage

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

	2008		2007	
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Erträge	7.222,3		7.187,1	
Aufwendungen	6.965,1		6.896,1	
Ergebnis		+ 257,2		+ 291,0
Gästewohnungen				
Erträge	20,8		25,0	
Aufwendungen	32,8		33,2	
Ergebnis		./ . 12,0		./ . 8,2
Wäschereien				
Erträge	4,4		4,5	
Aufwendungen	11,2		12,6	
Ergebnis		./ . 6,8		./ . 8,1
Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege				
Erträge	24,5		25,0	
Aufwendungen	119,6		124,1	
Ergebnis		./ . 95,1		./ . 99,1
Sonstige Bereiche				
Erträge	58,7		68,4	
Aufwendungen	97,0		133,7	
Ergebnis		./ . 38,3		./ . 65,3
Jahresüberschuss		+ 105,0		+ 110,3

Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen führten zur Ergebnisverschlechterung im Bereich **Hausbewirtschaftung**.

Bei den **Gästewohnungen** waren niedrigere Erträge Ursache für die Erhöhung des Fehlbetrages.

Die Position **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** hat sich positiv verändert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis in den **Sonstigen Bereichen** insbesondere durch niedrigere Aufwendungen verbessert.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 105,0 T€, der in die Ergebnisrücklagen eingestellt wurde.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“

- Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderungs-auftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ein Ziel, das auch in Zukunft weiterhin für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein wird.
- Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch weiterhin Vorrang haben.
- Der Vorstand hat alle mittelfristigen Planungen so ausgelegt, dass wir auf der Grundlage dieser klaren strategischen Ziele und des konsequenten Handelns auch unter den schwierigen Bedingungen des Berliner Wohnungsmarktes eine positive Ergebnisentwicklung für das Geschäftsjahr 2009 erreichen werden.
- Gerade in schwierigen Zeiten erweist sich eine maßvolle und am Markt orientierte Geschäftspolitik als der Garant für gute Betriebsstrukturen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

- Die „Freie Scholle“ ist auf dem nicht unproblematischen Berliner Wohnungsmarkt gut aufgestellt und hat gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung.
- Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahre 2011 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ als gut bewertet werden können.

Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Die ursprünglich geplante zusätzliche Steuerbelastung im Rahmen der Unternehmenssteuerreform auf das unbelastete Eigenkapital (EK 02 gem. § 34 KStG) konnte glücklicherweise durch Interventionen unserer Verbände abgewendet werden. Der Gesetzesentwurf sah ursprünglich eine Steuerlast für die „Freie Scholle“ in Höhe von 3,3 Mio. EUR vor, zahlbar in 10 Jahren. Die „Freie Scholle“ ist jedoch mit dem erfolgreich durchgeführten Antragsverfahren für steuerpflichtige Genossenschaften befreit worden.

Der demografische Wandel hinterlässt zunehmend seine Spuren. Wir sehen gegenwärtig jedoch keine erheblichen Risiken, die Einfluss auf unsere Ertrags- und Finanzlage haben könnten,

da der genossenschaftliche Wohnungsbestand eine gesunde Mischung aller Wohnungsgrößen darstellt und wir über genügend kleinere preiswertere Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Unser Wohnungsbestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht.

Es ergeben sich aus den genossenschaftlichen Kernaufgaben keine wesentlichen Risiken, sondern es erwachsen auch Chancen für eine positive Entwicklung der „Freien Scholle“. Diese liegen in der fortgesetzten Bestandsoptimierung und in ständigen positiven Ertragszuwächsen, die auch eine weitere Verbesserung der Finanzstruktur zulassen.

Im Vergleich zu anderen Anbietern konnte sich das genossenschaftliche Wohnen zunehmend profilieren. Unsere Genossenschaftswohnungen sind immer noch gefragt. Die „Freie Scholle“ hatte bisher noch niemals vermietungsbedingten Leerstand zu verzeichnen. Unsere Genossenschaft stellt mit ihrer gelebten sozialen Verantwortung mit den aktiven Partnern, Beirat, Arbeiterwohlfahrt, Naturschutzbund Deutschland und der AWO-Kita „Freie Scholle“ ein bewährtes „Miteinander wohnen“ dar.

Die „Freie Scholle“ hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von halbjährlichen Erfolgsplänen, von Quartalsberichten und von

wöchentlichen bzw. monatlichen Managementinformationen sowie die regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählten Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung bei säumigen Nutzern durch die eigene Schuldnerberatung, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Um das im Geschäftsjahr 2006 vorhandene günstige Zinsniveau für Kreditmittel am Kapitalmarkt auszunutzen, wurden umfassende Umschuldungsmaßnahmen vorbereitet, die ab 2006 und den darauf folgenden Jahren umgesetzt wurden bzw. werden. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten daher nachhaltig für die nächsten Jahre gesenkt werden. Es kam dabei auch zum Abschluss von Forward-Darlehen. Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten hat die „Freie Scholle“ nicht vorgenommen.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen können,

waren und sind nicht erkennbar. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert und wir haben Forward-Darlehen in Anspruch genommen. Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, werden wir mit Hilfe unseres Risikomanagements den Bereich Finanzierung regelmäßig kontrollieren.

Voraussichtliche Entwicklung

Auf der Grundlage unserer sich fortschreibenden Mehrjahresplanungsrechnungen prognostiziert der Vorstand für die nächsten Jahre weiterhin positive Geschäftsjahresabschlussergebnisse. Als entscheidend für diese Bewertung definieren wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung, den guten Instandhaltungszustand der Bestände sowie einen hohen Grad unserer Mitgliederbetreuung, verbunden mit dem Leistungspotenzial unserer Mitarbeiter. Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die zukunftsweisende Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen und damit die Wettbewerbsqualität erhöhen und somit den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

Unter den dargestellten Annahmen rechnen wir wieder mit

Ertragsüberschüssen in ähnlicher Größenordnung wie in den Vorjahren. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine solide Basis für eine weitere, gute wirtschaftliche Entwicklung.

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.220,78	5.228,82
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.324.676,16		17.727.243,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.115,23		30.169,47
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	9.871,02		7.432,30
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	31.973,46	17.390.636,87	54.978,11
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.490.812,60	1.088.170,25
Anlagevermögen insgesamt		18.885.670,25	18.913.223,41
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.384.217,02		1.048.856,16
Andere Vorräte	50.704,13	1.434.921,15	48.744,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.268,77		18.108,22
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-,-		200.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	20.788,03	35.056,80	23.017,59
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		781.227,19	779.637,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	78.111,55		87.527,98
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.492,59	112.604,14	35.067,47
Bilanzsumme		21.249.479,53	21.154.182,59

Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.169,30		67.690,00
der verbleibenden Mitglieder	3.278.435,52		3.285.688,95
aus gekündigten Geschäftsanteilen	-,-	3.365.604,82	-,-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.177,61 € (3.661,70 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	411.111,40		400.610,08
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	10.501,32 € (11.030,42 €)		
Bauerneuerungsrücklage	1.267.508,75		1.172.996,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	94.511,92 € (99.273,81 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	376.751,39	2.055.371,54	376.751,39
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	-,-		-,-
Jahresüberschuss	105.013,24		110.304,23
Einstellung in Ergebnisrücklagen	105.013,24	-,-	110.304,23
Eigenkapital insgesamt		5.420.976,36	5.303.737,25
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	838.632,00		790.180,00
Sonstige Rückstellungen	617.643,66	1.456.275,66	622.860,22
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.107.282,83		10.434.024,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.611.701,46		2.677.472,59
Erhaltene Anzahlungen	1.457.586,24		1.051.380,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.712,59		5.858,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.554,84		203.544,26
Sonstige Verbindlichkeiten	59.543,17	14.366.381,13	56.992,43
davon aus Steuern	12.539,35 € (11.669,46 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	-,- € (-,- €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		5.846,38	8.132,00
Bilanzsumme		21.249.479,53	21.154.182,59

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.832.952,32	6.155.239,72
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		335.360,86	62.162,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		-,—	8.699,92
Sonstige betriebliche Erträge		66.234,82	56.636,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.655.221,84	3.589.668,36
Rohergebnis		2.579.326,16	2.693.070,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	890.720,98		937.948,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	269.572,05	1.160.293,03	267.352,55
davon für Altersversorgung	81.684,68 € (64.386,53 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		449.446,24	448.160,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		281.566,65	320.927,60
Erträge aus Beteiligungen		4.750,00	-,—
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.463,43	40.539,92
Abschreibungen auf Finanzanlagen		-,—	299,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		378.026,55	396.354,59
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		357.207,12	362.567,11
Steuern vom Einkommen und Ertrag		85,00	-,—
Sonstige Steuern		252.278,88	252.262,88
Jahresüberschuss		105.013,24	110.304,23
Gewinnvortrag		-,—	-,—
Einstellung in Ergebnismrücklagen		105.013,24	110.304,23
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des branchenüblichen Gesamtkostenverfahrens erstellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die in der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthaltene EDV-Software wird zu Anschaffungskosten aktiviert und über einen Zeitraum von drei Jahren, Zugänge ab 2006 innerhalb von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekowstraße, wobei die Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre und die Außenanlagen innerhalb 10 Jah-

ren abgeschrieben werden. Den Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen sowie dem „Umbau Erholungsweg 30/38“ werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, die dazugehörigen Außenanlagen werden in 10 Jahren abgeschrieben. Für den in 1999 erfolgten Büroumbau wird von einem Nutzungszeitraum von 50 Jahren ausgegangen.

Eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren wird für die in 2004 erstellten Balkonbauten im Moränenweg 42/48 berücksichtigt. Mit 22 Jahren Restnutzungsdauer wird bei den in 2007 errichteten Balkonbauten im Steilpfad 72/80 gerechnet.

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

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

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

Nach dem Unternehmensteuereformgesetz 2008 entfällt die Bewertungsfreiheit für Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG). Wirtschaftsgüter zwischen netto 150 EUR und 1000 EUR sind demnach ab 2008 über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich mit 20 % abzuschreiben.

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 Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren auf der Basis eines Zinsfußes von 6 % (§ 6a EStG) ermittelt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage einer vorsichtigen kaufmännischen Beurteilung.

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 1.1.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2008 €	kumulierte Abschreibungen 1.1.2008 €	Abschreibungen auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2008 €	31.12.2007 €	31.12.2008 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.922,48	462,91	-	-	13.385,39	7.693,66	1.470,95	-	9.164,61	4.220,78	5.228,82
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.421.441,34	12.448,51	-	-	30.433.889,85	12.694.197,88	415.015,81	-	13.109.213,69	17.324.676,16	17.727.243,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	-	357.312,61	327.143,14	6.054,24	-	333.197,38	24.115,23	30.169,47
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	-	309.500,13	309.499,13	-	-	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	90.790,99	3.904,54	1.333,21	-	93.362,32	83.358,69	1.465,82	1.333,21	85.491,30	9.871,02	7.452,30
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	461.536,32	2.434,77	1.127,56	-	462.843,53	406.558,21	25.439,42	1.127,56	430.870,07	31.973,46	54.978,11
	31.640.581,39	18.787,82	2.460,77	-	31.656.908,44	13.820.757,05	447.975,29	2.460,77	14.266.271,57	17.390.636,87	17.819.824,34
Finanzanlagen											
Beteiligungen	1.088.469,25	402.642,35	-	-	1.491.111,60	299,00	-	-	299,00	1.490.812,60	1.088.170,25
Anlagevermögen insgesamt	32.741.973,12	421.893,08	2.460,77	-	33.161.405,43	13.828.749,71	449.446,24	2.460,77	14.275.735,18	18.885.670,25	18.913.223,41

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.107.282,83	243.267,23 (261.984,85)	928.371,02	8.935.644,58	10.055.679,21	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.611.701,46	74.154,08 (72.278,86)	294.285,62	2.243.261,76	2.542.598,78	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.457.586,24	1.457.586,24 (1.051.380,67)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.712,59	7.712,59 (5.858,31)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.554,84	105.479,41 (203.544,26)	17.075,43	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	59.543,17	28.994,28 (30.659,95)	-,-	30.548,89	-,-	-
Gesamtbetrag	14.366.381,13	1.917.193,83 (1.625.706,90)	1.239.732,07	11.209.455,23	12.598.277,99	
GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen						

C. Erläuterungen zu den wesentlichen Bilanz- und G. u. V.-Positionen

Aktiva

Den in der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** in 2008 enthaltenen Zugängen für EDV-Anwenderprogramme von 0,5 TEUR standen Abschreibungen in Höhe von 1,5 TEUR gegenüber.

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten haben sich infolge Zugänge um 12,5 TEUR erhöht, durch planmäßige Abschreibungen um 415,0 TEUR vermindert.

In der Position **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** sind die Werkstattgebäude des Regiebetriebes und die Garagen aller Siedlungen enthalten.

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** enthält ein unbebautes Grundstück in Berlin-Kladow mit 12.871 m² (s. Vermerk unter B. Erläuterungen ...).

In der Position **Technische Anlagen und Maschinen** werden die Werkstatt-Maschinen und die Maschinen der 3 Zentralwaschanlagen bilanziert.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung fasst die Bestände der Betriebsausstattungen der Werkstatt, der Wäschereien, der Spielplätze und des Büros zusammen.

Unter **Beteiligungen** sind ausgewiesen:

1. Das in 2007 unter „Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ausgewiesene Darlehen in Höhe von 200.000,- Euro wurde in 2008 in eine Einlage in die Kapitalrücklage des „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ umgewandelt. Ferner wurden 202.642,35 EUR in die Kapitalrücklage eingezahlt, sodass unsere Beteiligung nunmehr 1.478.311,60 EUR beträgt.
2. Die Stammeinlage in Höhe von 12.500,- EUR an der IMQ Nordverbund Berlin GmbH.

In den **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 1.384,2 TEUR werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten für Wärme- und Warmwasserleistungen sowie für die kalten Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2009 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizöl für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (11,7 TEUR) und der Rosentreterpromenade (18,3 TEUR). Außerdem ist Reparaturmaterial des Regiebetriebes mit 20,7 TEUR bewertet worden.

Es bestehen zum Jahresschluss 14,3 TEUR **Forderungen aus Vermietung** aus rückständigen Nutzungsgebühren, Umlagen und Vermietung von Gästewohnungen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt von 13,2 TEUR ausgewiesen.

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

Der Ausweis **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Geldbeschaffungskosten der Genossenschaft und die Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel.

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteileinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 90,8 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 98,1 TEUR.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2008 werden gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand 10,5 TEUR in die **Gesetzliche Rücklage** und 94,5 TEUR in die **Bauerneuerungsrücklage** eingestellt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden 79,9 TEUR zugeführt und 31,5 TEUR verbraucht. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Aufwendungsdarlehen Egidystraße 24/26	463.241,68 €
Unterlassene Instandhaltungsaufwendungen	55.000,00 €
Prüfungskosten	19.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	57.907,80 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	7.000,00 €
Steuerberatungskosten	4.000,00 €
Urlaubsansprüche u.a.	
Personalaufwendungen	1.494,18 €
	<u>617.643,66 €</u>

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 326,7 TEUR getilgt. In 2006 begonnene umfangreiche Umschuldungsaktionen zwecks Erlangung günstigerer Darlehenskonditionen werden 2009 bis 2010 fortgesetzt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten Zugänge in Höhe von 8,9 TEUR und Tilgungen in Höhe von 74,7 TEUR. Mieterdarlehen bestehen nur noch für 8 Wohnungen in der Wohnhausgruppe 0270 (Ziekowstraße/Waidmannsluster Damm) und 1 Wohnung im Dachgeschossausbau Talsandweg.

In der Position **Erhaltene Anzahlungen** werden noch nicht abgerechnete Umlagenvorschüsse für warme und kalte Betriebskosten ausgewiesen. Diesen Vorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten in den „Unfertigen Leistungen“ gegenüber.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezahlte Nutzungsgebühren und Umlagen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich hauptsächlich um noch nicht bezahlte Instandhaltungs- und Betriebskostenrechnungen und um diverse Garantieeinbehalte.

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (47,0 TEUR) für Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (12,5 TEUR) ausgewiesen.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Läden, Caragen und Gästewohnungen werden in dieser Position ausgewiesen. Ebenso sind alle Mittel der öffentlichen Förderung und die Waschgebühren enthalten.

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

Die **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** ergibt sich aus den Bestandsveränderungen für die noch nicht abgerechneten Umlagen für Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet u. a. Erträge aus: Eintrittsgeldern, Versicherungsentschädigungen, Erträge aus früheren Jahren, Spenden Jugendfreizeitstätte, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und insbesondere die Erträge der genossenschaftlichen Gemeinschaftsveranstaltungen.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.552,4 TEUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 1.936,5 TEUR und andere Aufwendungen mit 166,3 TEUR.

Die durch die Betriebsabrechnung ermittelten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen (z. B. Hauswart- und Handwerkerlöhne) 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 2008 aufgewendeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hauswartin, Hausbesorger und die Mitarbeiter in der Verwaltung.

Die Einzeldarstellung der **Abschreibungen auf Sachanlagen** ist aus dem Anhang „Entwicklung des Anlagevermögens“ ersichtlich.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind die sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens enthalten.

Eine Dividendenausschüttung der IMQ Nordverbund Berlin GmbH erbrachte die **Erträge aus Beteiligung**.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten überwiegend Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält u. a. die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten.

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verbindlichkeiten für durch Grundpfandrechte gesicherte Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

Bruttowert €	Barwert €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn im Jahr
631.641,68	509.871,74	2	2012

Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 24.6.1998 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Egidystraße 24/26 entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden. Davon sind bereits 463.241,68 € als Rückstellung passiviert.

Die Genossenschaft hält einen Anteil von 229,5 TEUR (22 %) am Stammkapital von 1.043,0 TEUR der „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“, Berlin. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt per 31.12.2007 TEUR 2.615,9 einschließlich eines Bilanzgewinnes von 70,8 TEUR.

Als Gesellschafter der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH haftet die „Freie Scholle“ gesamtschuldnerisch für eine Eventualverbindlichkeit aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß § 251 HGB in Höhe von 114.617,25 €.

Am gezeichneten Kapital von insgesamt 25,0 TEUR der in 2006 gegründeten IMQ Nordverbund Berlin GmbH ist die „Freie Scholle“ mit 12,5 TEUR (50%) beteiligt. Einschließlich eines Bilanzgewinnes von 27,5 TEUR hat die IMQ per 31.12.2007 ein Eigenkapital von 52,5 TEUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
kaufm. Mitarbeiter	5	–
technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	13	6
	20	7

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2008	4.109	6.351
Zugang 2008	95	176
Abgang 2008	119	193
Ende 2008	<u>4.085</u>	<u>6.334</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
7.253,43 €

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf
2.124.200,00 €

Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild
Jörg Schmidt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender
Marc-Stephan Garbe
Karl-Heinz Köhler
Heinz Liepold
Harald Nehls
Stefan Schalow
Matthias Schebsdat
Christianna Simon
Bernhard Stein

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 13. Mai 2009

Der Vorstand
Jürgen Hochschild
Jörg Schmidt

Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2008 gewählt.

Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2012.

Vertreter				Mitglied-Nr.
Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)				
1	Schebsdat, Jutta	Egidystraße 59	13509 Berlin	7318
2	Marquardt, Claus	Egidystraße 38	13509 Berlin	6667
3	Bräuer-Rätz, Dagmar	Egidystraße 57	13509 Berlin	6679
4	Schmidt, Karin	Egidystraße 57	13509 Berlin	10570
Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3–67, Moorweg 4/14)				
1	Lach, Renate	Schollenweg 11	13509 Berlin	7317
2	Borchardt, Frank	Schollenweg 30	13509 Berlin	7629
3	Langendorf, Klaus	Schollenweg 35	13509 Berlin	6367
Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1–123, Kampweg 3–6a, Freilandweg 3–5, Moorweg 16/46)				
1	Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
2	Schlorke, Oliver	Allmendeweg 92	13509 Berlin	9152
3	Mende, Werner	Allmendeweg 13	13509 Berlin	6104
4	Nehring, Leif	Am Ried 11	13467 Berlin	8163
5	Kretschmer, Peter	Allmendeweg 23	13509 Berlin	6212
6	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)				
1	Kießling, Karl	Schollenhof 31	13509 Berlin	6795
2	Rohr, Arno	Schollenhof 7	13509 Berlin	4957
Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)				
1	Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
2	Bader, Enno-Etzard	Egidystraße 6	13509 Berlin	5493
Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)				
1	Genz, Renate	Steilpfad 17	13509 Berlin	6414
2	Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
3	Huschke, Hans-Joachim	Steilpfad 34	13509 Berlin	5400
Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2–61, Erholungsweg 30/48, Waidmannsluster Damm 66/70)				
1	Biegall, Manfred	Moränenweg 41	13509 Berlin	5287
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Bellmann, Harald	Moränenweg 33	13509 Berlin	6321

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

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

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

1	Paulzen, Saskia	Allmendeweg 8	13509 Berlin	8744
2	Schmidt, Eva	Zabel-Krüger-Damm 84g	13469 Berlin	8761

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Hochschild, Helmut	Rosentreterpromenade 6	13437 Berlin	7531
2	Zanke, Bernd	Rosentreterpromenade 32	13437 Berlin	6821
3	Ufer, Ortwin	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5456
4	Ufer, Gudrun	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	6106
5	Rusch, Karl	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5907

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

1	Zastrau, Hans-Werner	Alt-Wittenau 41f	13437 Berlin	5636
2	Seider, Hans	Alt-Wittenau 41e	13437 Berlin	7189

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

1	Garbe, Dr. Leif-Alexander	Egidystraße 10	13509 Berlin	7965
---	---------------------------	----------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
2	Baran, Dora	Stubbichtweg 17	13509 Berlin	8169
3	Gemeinhardt, Hannelore	Waldhornstraße 10	13469 Berlin	6773
4	Siegert, Silke	Erholungsweg 60	13509 Berlin	8053
5	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
6	Bolz, Wolfgang	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11170
7	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
8	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
9	Langendorf, Jens	Pannwitzstraße 108	13403 Berlin	6775
10	Griebenow, Brigitte	Milanstraße 15	13505 Berlin	11784
11	Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
12	Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parz. 813	12207 Berlin	9018
13	Marquardt, Christian	Alte Schildower Straße 17	16567 Mühlenbeck	8046
14	Pingel, Kerstin	Liebfrauenweg 1	13509 Berlin	11974
15	Rettig, Arno	Drewitzer Straße 12	13467 Berlin	8248
16	Zerbel, Daniela	Am Steinbergpark 60	13437 Berlin	10367
17	Redemann, Katharina	Gorkistraße 6	16515 Schmachtenhagen	6607
18	Griebenow, Christian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	11253
19	Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687
20	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219

21	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
22	Jensen, Andreas	Humboldtstraße 15	13407 Berlin	9320
23	Rumöller, Sabine	Hohefeldstraße 12a	13467 Berlin	7328
24	Grönig, Matthias	Bristolstraße 3	13349 Berlin	8941
25	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10	16552 Schildow	10892
26	Kaudel, Stefanie	Am Fölzberg 43	13469 Berlin	8619
27	Weniger, Nicole	Stubenrauchstraße 13	12357 Berlin	8047
28	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
29	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080
30	Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442
31	Giesenschlag, Winfried	Am Osrücken 4	13469 Berlin	7397
32	Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
33	Pink, Rainer	Tramper Weg 3	13439 Berlin	7967
34	Büchner, Sven	Zum Wendesser Moor 8	31228 Peine	8829

Ersatzvertreter

Hinweis gemäß § 12 Absatz 3 der Wahlordnung zur Vertreterversammlung: Ersatzvertreter haben zunächst keine Funktion. Erst bei Ausscheiden eines Vertreters rückt derjenige Ersatzvertreter nach, der an erster Stelle – nach der Rangfolge der erhaltenen Stimmen – steht.

Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)

1	Günzel, Detlef	Egidystraße 48	13509 Berlin	8089
2	Jurisch, Hans-Peter	Egidystraße 48	13509 Berlin	7022
3	Nogli, Frithjof	Egidystraße 45	13509 Berlin	8122
4	Hahn, Erwin	Egidystraße 62	13509 Berlin	5734

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

1	Frankowiak, Jörg	Moorweg 6	13509 Berlin	7667
2	Kleinig, Ulrich	Schollenweg 44	13509 Berlin	8078
3	Kleinig, Andreas	Moorweg 14	13509 Berlin	9111

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

1	Szidat, Stephan	Allmendeweg 34	13509 Berlin	8774
2	Tietz, Thomas	Allmendeweg 5	13509 Berlin	8440
3	Mittmann, Hans-Joachim	Kampweg 6	13509 Berlin	8799
4	Hasler, Günther	Moorweg 24	13509 Berlin	5891
5	Szidat, Sylvia	Allmendeweg 34	13509 Berlin	7643

Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

1	Schmidt, Michael	Schollenhof 23	13509 Berlin	8760
2	Fitzner, Hans-Jürgen	Schollenhof 1	13509 Berlin	7686

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

1	Krüger-Moros, Maria	Egidystraße 2a	13509 Berlin	9720
---	---------------------	----------------	--------------	------

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

1	Mösch, Dieter	Steilpfad 30	13509 Berlin	6145
2	Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415

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

1	Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151
2	Noebel, Verena	Moränenweg 24	13509 Berlin	11618
3	Johanns, Ralph	Moränenweg 39	13509 Berlin	7107

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

1	Kluge, Thomas	Talsandweg 9	13509 Berlin	7548
2	Lange, Jürgen	Talsandweg 5	13509 Berlin	8987
3	Sartor, Maximilian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	9411

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

1	Hellwig, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84e	13469 Berlin	5845
2	Henkel, Gerhard	Zabel-Krüger-Damm 84c	13469 Berlin	5202

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Bachnick, Konrad	Rosentreterpromenade 30	13437 Berlin	9508
2	Menschig, Knut	Rosentreterpromenade 50	13437 Berlin	5467
3	Nitz, Wolfgang	Thyssenstraße 12	13407 Berlin	6666
4	Mietke, Georg	Rosentreterpromenade 56	13437 Berlin	5693
5	Naeth, Simone	Rosentreterpromenade 12	13437 Berlin	10089

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

1	Stein, Annegret	Alt-Wittenau 40e	13437 Berlin	9923
---	-----------------	------------------	--------------	------

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

1	Timme, Renate	Waidmannsluster Damm 20a	13509 Berlin	9679
---	---------------	--------------------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Rückbrecht, Raika	Akazienhof 8	12524 Berlin	8953
2	Bobka, Marion	Stolper Straße 36	16540 Hohen Neuendorf	9124
3	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
4	Bardehle, Marek	Mühlenfeldstraße 33	13467 Berlin	8493
5	Prüfer, Daniel	Wilhelmstraße 6	13467 Berlin	10925
6	Zernick, Michael	Grüne Trift am Walde 25	12557 Berlin	9837
7	Jagdmann, Günter	Ilsteinweg 69	14129 Berlin	10442
8	Saum, Horst	Theo-Mülders-Straße 17	47918 Tönisvorst	7401

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

Arno Birke	Walli Lingner
Brigitte Baron	Lucie Lübke
Manfred Betthäuser	Georg Nowack
Gerhard Bohr	Waltraud Rehm
Bernhard Braun	Dietrich Reinke
Erich Bräuer	Gerhard Riehe
Ilse Breudel	Barbara Rossa
Waltraud Danne	Peter Schmidt
Günter Dreißig	Dora Schmitz-Wicht
Petra Frankowiak	Erika Schumann
Werner Hädelt	Klaus Dieter Stanko
Hans-Jürgen Hasenjäger	Manfred Sprenger
Charlotte Hechel	Annemarie Todt
Harald Hinze	Margot Trosiener
Waltraud Hoffmann	Georg Wildt
Hans-Joachim Kügler	Vera Winniewski
Gerhard Kober	Frank Dieter Wortmann
Klaus Krischker	Anita Wunderlich
Manfred Lange	Olaf Zoschke
Gieselheid Lehniger	

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!

Wohnen ist ein Menschenrecht – bei uns und weltweit

Sicher zu Wohnen erscheint vielen von uns als so selbstverständlich, dass die Verankerung des Wohnens als Menschenrecht hierzulande fast in Vergessenheit geraten ist. Den Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, in dem soziale und wirtschaftliche Rechte verankert sind, gilt es aber nach wie vor mit Leben zu erfüllen. Wohnraum kostengünstig und gesichert zu bauen, für Sie nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu erhalten, ist unser Auftrag und unsere wichtigste Aufgabe. Im weiteren Sinne unserer gesellschaftlichen Verantwortung schauen wir aber auch über die Grenzen Deutschlands hinaus.

Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammen-

arbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte exportiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen

und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf der Website www.deswos.de oder über die

DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln

Tel.: 0221 57 989 37
Fax: 0221 57 989 99
E-Mail: public@deswos.de
Website: www.deswos.de

„Wohnen ist ein Menschenrecht.“



Diesem sozialen Recht in der Charta der Menschenrechte Geltung zu verschaffen, ist der globale Auftrag.

Mit der DESWOS

können Sie diesen Auftrag im Verbund mit vielen anderen angehen.“

Ulrich Wickert

Schirmherr der DESWOS

Die DESWOS hilft armen Familien, damit sie ein sicheres Dach über dem Kopf haben!

www.deswos.de



DESWOS

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

