

Geschäftsbericht für 2017

122. Geschäftsjahr • 1895 - 2017



Neubauplanung am Waidmannsluster Damm

Die „Freie Scholle“ auf einen Blick

	2017	2016
Mitglieder	4.742	4.477
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	1.460	1.453
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	27	27
	T€	T€
Bilanzsumme	23.833,8	20.518,5
Geschäftsguthaben	3.805,8	3.633,6
Rücklagen	2.762,2	2.762,2
Flüssige Mittel	677,9	842,9
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	-93,6	415,7
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	7.296,0	7.073,9
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	5.613,4	5.570,9
Darlehenszinsen	265,2	232,5
Eigenkapitalquote	29,8%	34,5%
Leerstandsquote (nachfragebedingt)	0,0%	0,0%

Mitgliedschaften in Institutionen, Verbänden und Vereinen

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

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

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2017	5
Aufsichtsrat.....	5
Sitzungen und Versammlungen.....	5
Schwerpunktt Themen.....	5
Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2016.....	7
Jahresabschluss 2017.....	7
Personalien Vorstand.....	7
Dank an Vorstand und Mitarbeiter.....	7
Vertreterversammlung	8
Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017	9
Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten.....	9
Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	10
Instandhaltung und Modernisierung.....	10
Wohnungsbewirtschaftung.....	12
Mitgliederbewegung und -entwicklung.....	15
Personal.....	16
Risikomanagement.....	16
Die Vermögenslage.....	17
Die Finanzlage.....	18
Die Ertragslage.....	18
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken.....	20
Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft.....	20
Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung.....	20
Voraussichtliche Entwicklung.....	21
JAHRESABSCHLUSS 2017	24
Bilanz zum 31. Dezember 2017.....	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	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
Liste der verstorbenen Mitglieder	36

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

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

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Harald Nehls (Vorsitzender)
Katja Hoffmann
Frank Kochanski

Baukommission

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

Vorstand

Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2017 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2017

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 2017 durch mündliche und schriftliche Berichte über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsereignisse, sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft vom Vorstand 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 15. Juni 2017 wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die Aufsichtsratsmitglieder und Baugenossen Karl Köhler, Frank Kochanski und Heinz Liepold schieden turnusmäßig aus und kandidierten erneut. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung stellten sich keine Baugenossen zur Wahl. Die Baugenossen Köhler,

Kochanski und Liepold wurden wieder gewählt.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2017 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 2 Vertreter-Infoseminare
- 7 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 5 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 2 Sitzungen der Revisionskommission
- 4 Sitzungen der Baukommission

Schwerpunkthemen

Ein wichtiger Schwerpunkt war die Vertragsverlängerung mit dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied, dem Baugenossen Hans-Jürgen Hube zum 1. April 2018 für weitere fünf Jahre.

Intensiv hat sich der Aufsichtsrat mit dem Grundstück Waidmannsluster Damm 81/83 befasst, insbesondere,

- mit dem Erwerb des Grundstücks zum 1. Mai 2017,
- mit der Auswahl und dem Vertragsabschluss des Architektenbüros,
- der gesamten Planung insbesondere der Gebäudeplanung,
- sowie der Finanzierung und wirtschaftlichen Betrachtung des gesamten Projekts.

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 2017
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2017
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung 2018 - 2022
- der Jahresabschluss 2017 einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2016 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2016 und 2017 (Prüfung des Vergabeverfahrens)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Finanzierungsmöglichkeiten durch Mitglieherdarlehen
- die Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft.

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 Überarbeitung der Wohnungsvergaberichtlinien und Anpassung dieser an die derzeitige Lage war ebenfalls Thema der Kommissionssitzungen.

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich die **Baukommission** ausführlich über die laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Trotz der rückläufigen Anzahl der Wohnungswechsel gegenüber dem Jahr 2016 wurde in der laufenden Instandhaltung sogar ein etwas höherer Betrag für die Instandsetzung aufgewendet.

Die außerordentliche Instandhaltung war in 2017 geprägt durch die Weiterführung der im Vorjahr begonnenen Dach- und Fassadenanierung in der Siedlung Lübars, der Kellerisolierung im Schollenhof 6-15, von Wohnumfeldmaßnahmen im Talsandweg/ Erholungsweg und dem Außenfensteranstrich in der Siedlung Alt-Wittenau.

Insgesamt sind im Jahr 2017 allein bei Fremdfirmen Instandhaltungskosten in Höhe von ca. 2.775 T€ (Vorjahr 2.391 T€) entstanden (ohne Lohnkosten des Regiebetriebes und ohne anteilige Verwaltungskosten). Dies entspricht dem Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat, möglichst jeden EURO in die Instandhaltung zu investieren.

Natürlich hat die Baukommission in 2017 auch die Neubaumaßnahmen unserer Genossenschaft und hier speziell die Entwicklung des geplanten Neubaus am Waidmannsluster Damm 81/83 begleitet. Die Kommission wurde in jeder Sitzung über die jeweilige aktuelle Sachlage informiert.

Der am Waidmannsluster Damm 81/83 vorgesehene Neubau von 62 Wohnungen in verschiedenen Größen von Ein- bis zu Vierzimmerwohnungen unterstützt erkennbar eines der Kernziele unserer Genossenschaft und wird voraussichtlich zu einer Reduzierung der Liste der Wohnungssuchenden führen. Dabei ist geplant, 17 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu errichten und somit für diese Wohnungen eine niedrigere Nutzungsgebühr realisieren zu können.

Beide Aspekte des für die „Freie Scholle“ bedeutsamen Neubauprojektes verdeutli-

chen: 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.

Für unseren bestehenden Wohnungsbestand liegen die zukünftigen Schwerpunkte der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat unverändert in der Instandhaltung und damit der nachhaltigen Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mitglieder. Eine gesunde wirtschaftliche Basis bildet hierfür die Grundlage. Auch in Zukunft werden sich Aufsichtsrat und Vorstand daher intensiv mit den finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“ befassen und eine gute Bonität und ausreichende Liquidität anstreben. Nur so kann die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen geschützt werden und seinem eigenen Anspruch gerecht werden. Bei allen zukünftigen Vorhaben werden Vorstand und Aufsichtsrat die Chancen und Risiken genau analysieren, bewerten und nur vertretbare wirtschaftliche Risiken eingehen.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2016

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2016 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Der Prüfungsbericht 2016 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2017

Der Jahresabschluss 2017 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Der Jahresfehlbetrag beträgt für 2017 laut Gewinn- und Verlustrechnung 93.551,84 €. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus 2016 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 106.448,16 €.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den Prüfungsverband steht planmäßig noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu erteilen.

Personalien Vorstand

Mit Wirkung zum 1. April 2018 wurde Baugenosse Hans-Jürgen Hube vom Aufsichtsrat für weitere fünf Jahre zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich geleistete Arbeit sowie dem Beirat für sein außerordentliches Engagement.

Berlin, 8. Mai 2018
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!



4.742

Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken



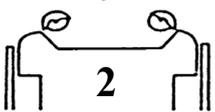
75

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 15. Juni 2017 nahmen 45 Vertreter (60%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2016 wurden gebilligt. Der vorgelegte Jahresabschluss 2016 wurde mit Zustimmung festgestellt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. des Geschäftsjahres 2015 wurde die Vertreterversammlung satzungsgemäß unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die drei bisherigen Aufsichtsratsmitglieder, die Baugenossen Frank Kochanski, Karl-Heinz Köhler und Heinz Liepold zur Wiederwahl. Sie wurden wiedergewählt.

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017

Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten

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

a) Deutsche Wirtschaft 2017 weiter auf Wachstumskurs

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt. Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 % um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 % deutlich über dem Ni-

veau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energie wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die diskutierten Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolferneren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms engbegrenzte Baukapazitäten und stark ansteigende Baupreise.

b) Berlin boomt

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 % im Jahr 2017 ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2016 (+2,7 %) gleichgeblieben und lag weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,9 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2017 mit 1,7 % deutlich über dem Vorjahreswert (+0,5 %). Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten einen Anstieg von 3,7 %. Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2017 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,0 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (9,8 %) 0,8 Prozentpunkte.

Starker Wohnungsmarkt

Das Bevölkerungswachstum in Berlin setzte sich 2017 mit einem Zuwachs um rd. 41.000 Menschen fort. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Aus-

land, aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Entwicklung hat aber an Dynamik verloren. Das Wachstum um 1,2 Prozent ist der geringste jährliche Bevölkerungsanstieg seit dem Zensus 2011.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung Berlins dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Darstellung des Geschäftsverlaufs**Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft**

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

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2017 mussten wir abermals auf unerwartete Entwicklungen mit der Anpassung von Maßnahmen angemessen reagieren. Nachdem durch die kurzfristige Anpassung von Berechnungsregeln für Pensionsrückstellungen für 2016 ein unerwarteter Überschuss ausgewiesen wurde, konnte mit Zustimmung der Vertreterversammlung

ein Teil des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorgetragen werden, um diesen 2017 für eine um ein Jahr vorgezogene Beendigung der Sanierung der Dächer und Fassaden in der Siedlung Lübars zu verwenden.

Die „Freie Scholle“ hat im Geschäftsjahr 2017 ihre intensiven Anstrengungen unverändert fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser stets zu verbessern und die Wohnanlagen attraktiver zu gestalten. Unsere Devise „**Möglichst jeder EURO in die Instandhaltung**“ galt umsomehr auch 2017 und gilt für die Zukunft weiterhin. Die Instandhaltungsausgaben übertrafen nominell alle bisherigen Geschäftsjahre. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von

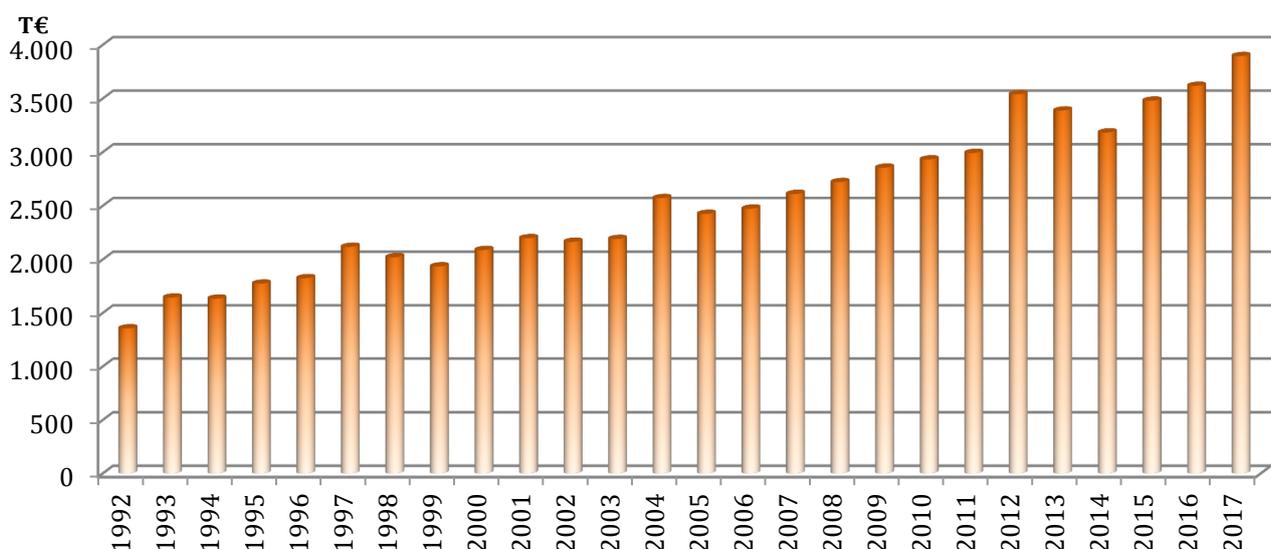
3.895,7 T€ (Vorjahr: 3.618,6 T€). Das entspricht je m² Wohnfläche 43,86 € (im Vorjahr: 40,93 €). Diese Belastung ist erheblich und zur dauerhaften Erhaltung unseres Bestandes dringend notwendig. Unsere umfangreichen Instandsetzungsaktivitäten sichern eine generell gute Gebäudesubstanz. Ein attraktives 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 ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin sehr hohe Instandhaltungsbudgets vor.

Die Bau- und Instandhaltungsausgaben gliedern sich folgendermaßen auf:

	2017 T€	2016 T€
Fremdkosten Instandhaltung inkl. lfd. Kosten des Regiebetriebs	2.775,3	2.392,3
Lohnkosten des Regiebetriebs und anteilige Verwaltungskosten	980,3	876,5
bauliche Substanzmehrung im Altbau	140,1	349,8
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	3.895,7	3.618,6
Baukosten Talsandweg 11, 13/19 inkl. Sanierungskosten	892,1	1.482,3
Baukosten Talsandweg 3/9 inkl. Sanierungskosten	0,0	458,1
Bauvorbereitungskosten für das Bauvorhaben Waidmannsluster Damm 81/83	825,6	11,9
<u>Bau- und Instandhaltungsvolumen</u>	<u>5.613,4</u>	<u>5.570,9</u>

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten



Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2017 durchgeführt:

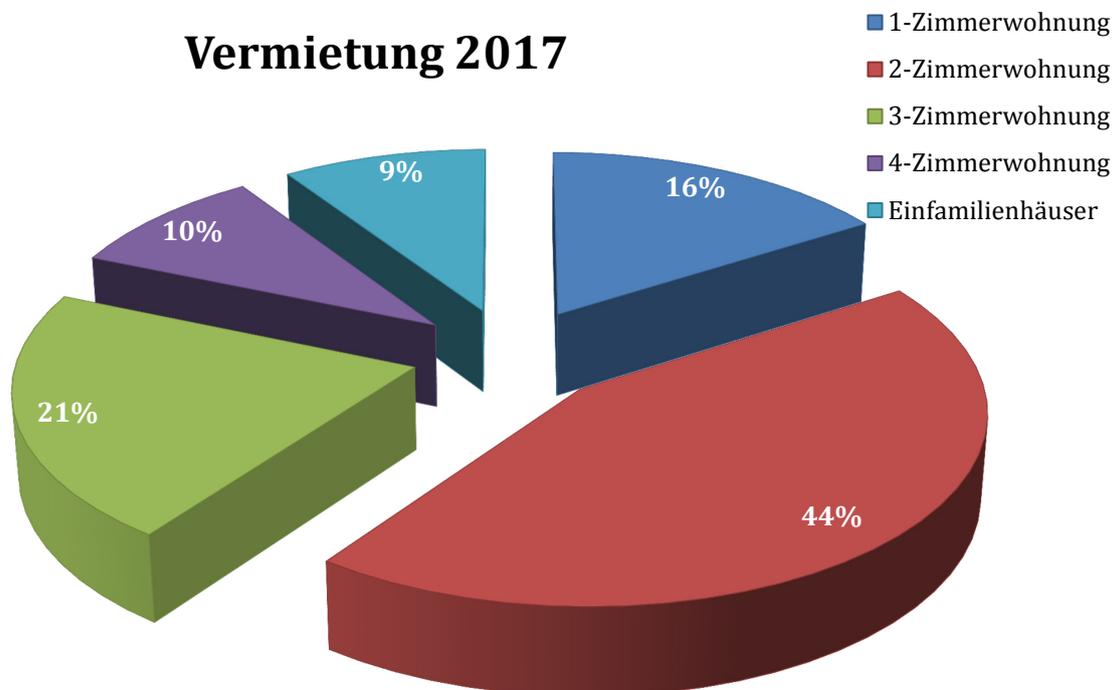
- Instandsetzung und Modernisierung von sieben Einfamilienhäusern zur Wiedervermietung
- Fassaden- und Dachsanierung Zabel-Krüger-Damm
- Dachgeschossausbau und grundlegende Instandsetzung der Gebäude Talsandweg 11, 13 / 19

Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2017 verwaltete die Genossenschaft

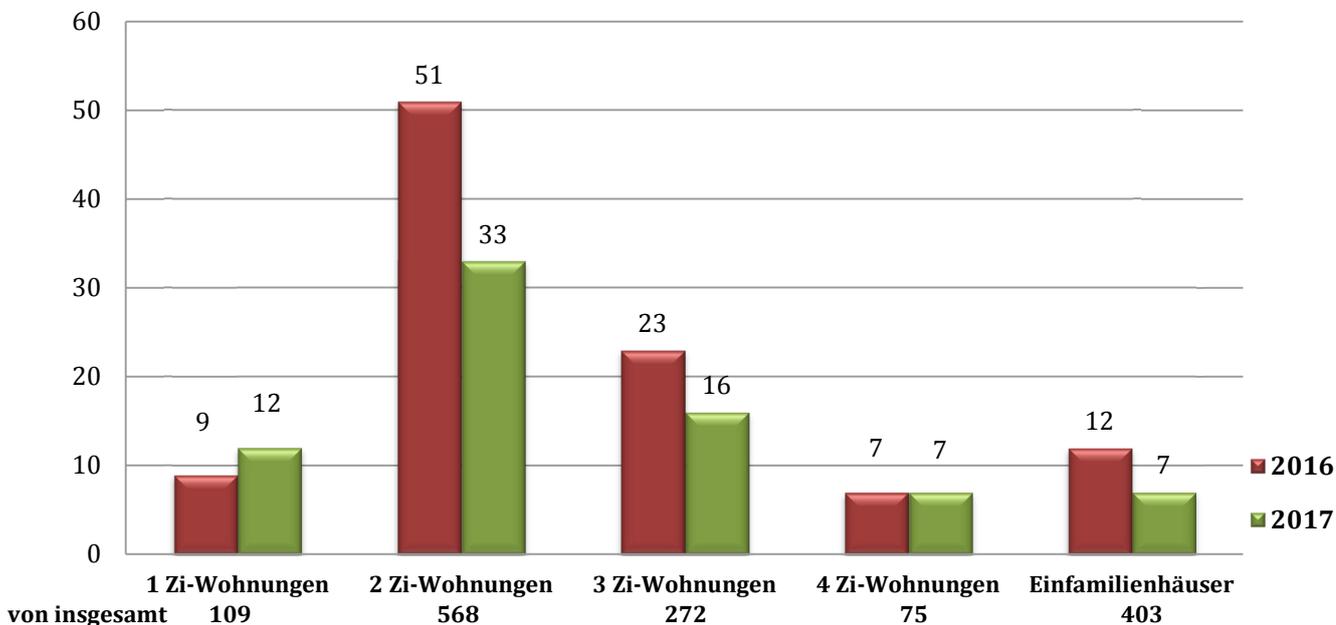
1.444	Wohnungen
16	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
13	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
159	Garagen
27	Stellplätze
<u>1.673</u>	Nutzungseinheiten

Bei der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 64 Wohnungen (Vorjahr 98) durch Tod oder Kündigung frei geworden. Außerdem wurden sechs Wohnungen im Talsandweg 11, 13/19 erstmalig bezogen. Die **Fluktuation** ist gegenüber dem Vorjahr wieder zurückgegangen und ist von 7,1 % auf 4,5 % gesunken. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben.

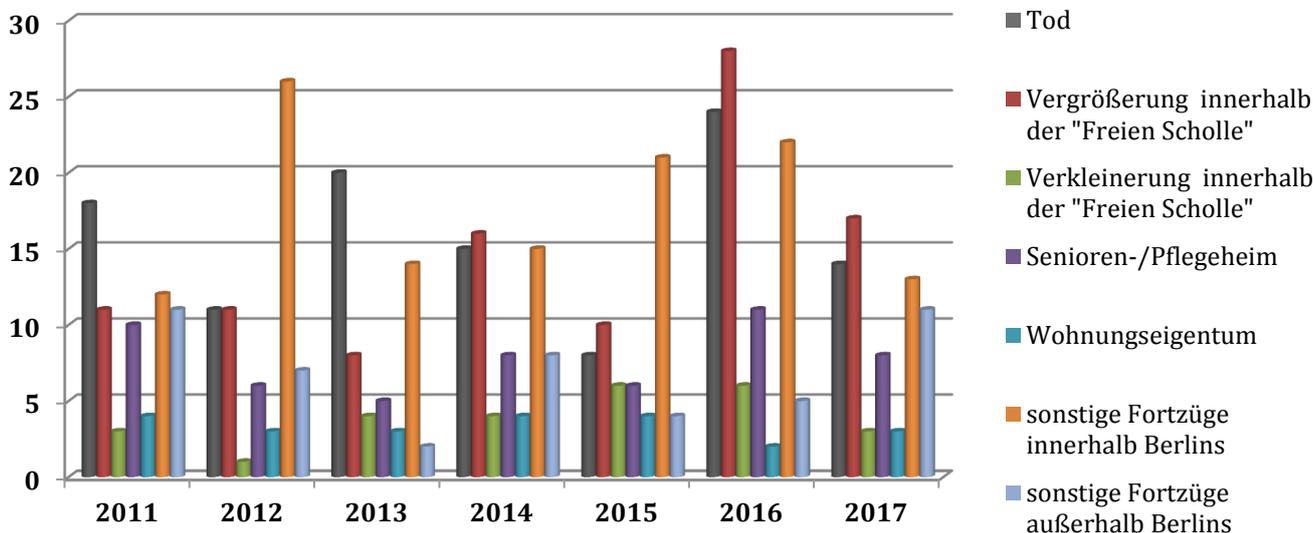


Art und Größe der neu vermieteten Wohnungen gliedern sich wie folgt auf:

Anzahl



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



Die Anzahl der Wohnungsbezüge (75) ist im Geschäftsjahr 2017 zurückgegangen und hat sich fast wieder normalisiert. Ausgangspunkt dieser Entwicklung ist eine deutlich geringere Zahl der verstorbenen Nutzer. Infolgedessen konnten innerhalb unseres Bestandes weniger für Interessen-

ten passende, größere Wohnung angeboten werden. Die Zahl dieser Wohnungswechsel ist gegenüber dem Vorjahr von 28 auf 17 gesunken. Bedauerlicherweise ist auch die Zahl der Wohnungsverkleinerungen von sechs auf drei gesunken. Auch die Zahl der Mitglieder, die zu anderen Vermietern in-

nerhalb Berlins gezogen sind, ist gegenüber dem Vorjahr von 22 auf 13 gesunken. Hier spiegelt sich die schwierige Marktlage für Wohnungssuchende innerhalb Berlins wieder. Diese wird auch einen erheblichen Anteil an der Entscheidung von elf Mitgliedern gehabt haben, außerhalb Berlins eine neue Bleibe zu finden (im Vorjahr: 5). Nach wie vor sehr gering ist die Abwanderung in Wohnungseigentum (3 - im Vorjahr: 2).

Die Zahl unserer Wohnungsbewerber wächst weiter. Mittlerweile stehen über 800 Mitglieder auf unseren Bewerberlisten. Im Vorjahr waren es noch ca. 750 Wohnungssuchende. 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 hat die Mitarbeiter der Genossenschaft vor größte Herausforderungen gestellt. Außerdem nimmt der Anteil der umfassend renovierungsbedürftigen Häuser und Wohnungen stetig zu. Deshalb und durch auftragsbedingte Kapazitätsengpässe der Handwerksbetriebe verzögert sich der Neubezug durch langwierige Instandhaltungsarbeiten.

Bei der Wohnungsvergabe achten wir darauf, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen. Bei den Einfamilienhäusern wird es aufgrund der Vergaberegeln immer schwieriger junge, kinderreiche Familien zu versorgen.

Eine Minimierung der Forderungen aus Vermietung ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Selbst in Zeiten gesamtwirtschaftlich positiver Entwicklung bleibt die Zahl derjenigen Nutzer konstant, die mit der Zahlung ihrer Nutzungsgebühren Probleme haben. Dieses hat unterschiedlichste Ursachen, meistens sind Krankheit und prekäre Arbeitsverhältnisse Ursache für diese gefährliche Entwicklung. Wir bitten unsere Mitglieder in garantiert vertraulichen Gesprächen, uns eventuelle Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam nach Lösungen gesucht werden kann. Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls seine Wohnung verlieren. Gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, gegebenenfalls unter Einschaltung der bezirklichen Ämter bzw. der JobCenter, die Gefahr des drohenden Wohnungsverlustes abwenden. Es bedarf allerdings einer intensiven Mitarbeit des Mitglieds an der Lösung des Problems. Unsere engagierte und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist in dieser Hinsicht sehr erfolgreich.

Mitgliederbewegung und -entwicklung

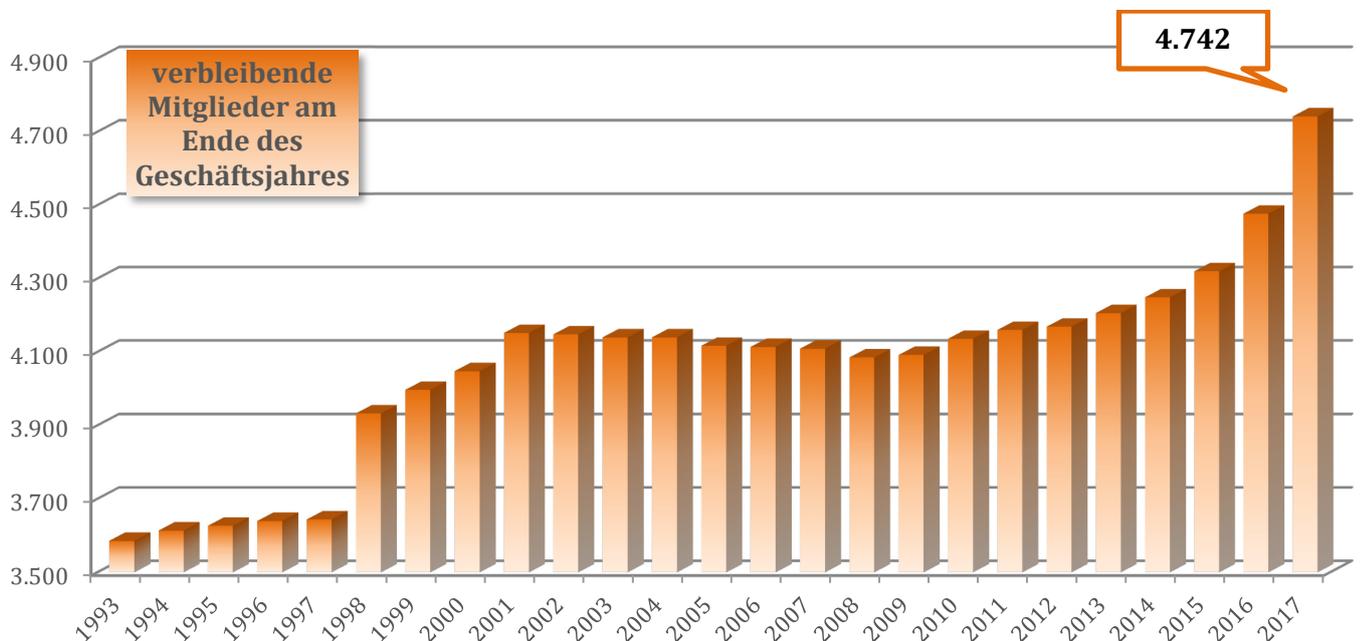
Das seit Jahren zu beobachtende Interesse an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ nimmt ebenso zu wie auch die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen. Mit 357 Neumitgliedern (im Vorjahr: 242) nahm der Mitgliederbestand bei 92 Abgängen (im Vorjahr: 85) per Saldo um 265 Mitglieder (im Vorjahr: 157) zu. Die „Freie Scholle“ ist

mit 4.742 Mitgliedern unverändert die mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Reinickendorf.

Anteilsbezogene Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang zum Jahresabschluss.

Die Abgänge hatten 2017 folgende Ursachen:

	2017		2016		2015		2014		2013		2012	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Tod	32	35%	23	27%	28	34%	40	36%	43	42%	42	33%
Kündigung	30	33%	30	35%	38	46%	56	50%	50	47%	64	50%
Übertragung	28	30%	24	28%	14	16%	10	9%	9	8%	15	12%
Ausschluss	2	2%	8	10%	3	4%	6	5%	3	3%	6	5%
Gesamt	92	100%	85	100%	83	100%	112	100%	105	100%	127	100%



Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2017 an ständigen Mitarbeitern:

	2017	2016
<u>Angestellte:</u>		
kaufmännische Angestellte	6	5
technische Angestellte	3	3
Auszubildende	1	1
	10	9
<u>Gewerbliche Mitarbeiter:</u>		
Hausbesorger u. a.	6	6
Handwerker	13	12
	19	18
insgesamt	29	27

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 2017 hat eine Auszubildende ihre in 2015 bei uns begonnene Ausbildung zur Immobilienkauffrau fortgesetzt.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2017 wie schon in den Vorjahren ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der Aufgaben bewiesen und sehr wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit.

Risikomanagement

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

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

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

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

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage haben die Ratings der kreditgebenden Banken in den letzten Jahren keine negativen Ergebnisse erbracht. Auch Aufsichtsrat und Vorstand sehen zukünftig keine bestandsgefährdenden Risiken.

Die Vermögenslage

Überblick über die **Vermögenslage** der Genossenschaft:

	31. Dezember			
	2017		2016	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.460,6	96,5	18.033,3	95,0
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	21.460,9	96,5	18.033,6	95,0
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	53,1	0,2	58,5	0,3
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	57,7	0,3	42,0	0,2
Flüssige Mittel	677,9	3,0	842,6	4,5
	788,7	3,5	943,1	5,0
Bilanzvolumen	22.249,6	100,0	18.976,7	100,0

Die Genossenschaft finanzierte ihr Vermögen wie folgt:

Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	6.620,1	29,8	6.544,2	34,5
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	14.657,8	65,8	11.219,8	59,1
	21.277,9	95,6	17.764,0	93,6
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	971,7	4,4	1.212,7	6,4
Bilanzvolumen	22.249,6	100,0	18.976,7	100,0

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

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (96,5 %) wird weitgehend durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (95,6 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:	T€	%
Geschäftsguthaben	3.751,4	16,9
Ergebnisrücklagen und Gewinnvortrag	2.868,7	12,9
Eigenkapital	6.620,1	29,8

Die Finanzlage

Nach Bereinigung des Jahresfehlbetrages von 93,6 T€ um die Abschreibungen (523,9 T€), die Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (- 96,4 T€) sowie um weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein Tilgungspotential von 511,5 T€, das die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten von 358,4 T€ deckt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr vor allem durch die erhöhte Investitions- und Finanzierungstätigkeit bestimmt. Für den Grunderwerb, Baumaßnahmen und andere Investitionen in das Anlagevermögen wurden Mittel im Umfang von 3.941,0 T€ investiert. Darin enthalten sind insbesondere die Erwerbs- und Bauvorbereitungskosten für das Grundstück Waidmannsluster Damm 81/83 sowie die restlichen Kosten für den Dachgeschossaus-

bau und die Sanierung der Gebäude im Talsandweg 11, 13/19. Diesen Ausgaben stehen valutierte Darlehensmittel für beide Maßnahmen in Höhe von insgesamt 3.700 T€ gegenüber. Durch den zusätzlichen Eigenmitteleinsatz verringerte sich der Finanzmittelbestand am Geschäftsjahresende gegenüber dem Vorjahr um 165 T€.

Die Genossenschaft verfügte am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 677,9 T€.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

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

Die Ertragslage

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

	2017		2016	
	T€	T€	T€	T€
<u>Hausbewirtschaftung</u>				
Erträge	8.932,8		8.635,2	
Aufwendungen	8.638,8		<u>7.942,7</u>	
Ergebnis		294,0		692,5
<u>Gästewohnungen</u>				
Erträge	26,2		27,0	
Aufwendungen	23,9		<u>27,9</u>	
Ergebnis		2,3		-0,9
<u>Wäschereien</u>				
Erträge	3,5		3,5	
Aufwendungen	10,8		<u>12,8</u>	
Ergebnis		-7,3		-9,3
<u>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</u>				
Erträge	44,3		40,5	
Aufwendungen	236,1		<u>188,9</u>	
Ergebnis		-191,8		-148,4

	2017		2016	
	T€	T€	T€	T€
<u>Sonstige Bereiche</u>				
Erträge	18,8		67,7	
Aufwendungen	175,9		151,1	
Ergebnis		-157,1		-83,4
<u>Neubau</u>				
Aufwendungen		-33,7		-34,8
Jahresüberschuss		-93,6		415,7

Die planmäßige Ertragssteigerung durch sozial angepasste Erhöhungen der Nutzungsgebühren führte trotz der hohen Instandhaltungsaufwendungen erneut zu einem 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**.

In der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich weiterhin ein unvermeidliches Defizit, da aufgrund intensiver Tätigkeit in diesem Bereich erhebliche anteilige Sach- und Personalkosten 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, Finanzierungsnebenkosten, Spenden und Forderungsabschreibungen. Auch das Finanzergebnis wird hier ausgewiesen. Diesem Posten stehen nur geringe Erträge gegenüber.

Die Aufwendungen im Bereich **Neubau** sind Verwaltungskosten für die Beschaffung des Baugrundstücks Waidmannsluster Damm 81/83 sowie für Planung und Begleitung der Finanzierung und Bebauung.

Insgesamt endet die Ertragslage mit einem **Jahresfehlbetrag** von 93,6 T€, der mit dem Gewinnvortrag von 200,0 T€ zu verrechnen ist, so dass ein Bilanzgewinn von 106,4 T€ verbleibt.

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 Förderungsauftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ein Ziel, das unverändert in Zukunft für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein wird.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen müssen auch weiterhin höchste Priorität haben.

Eine maßvolle und am Markt orientierte Geschäftspolitik ist der Garant für gute Betriebsstrukturen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Die „Freie Scholle“ ist auf dem Berliner Wohnungsmarkt sehr gut aufgestellt und hat beste Voraussetzungen für eine unverändert positive Entwicklung.

Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont (Jahr 2022) 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. Unser Wohnungsbestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht.

Es ergeben sich aus den genossenschaftlichen Kernaufgaben keine wesentlichen Risiken, sondern Chancen für eine positive Entwicklung der „Freien Scholle“. Diese liegen in der fortgesetzten Bestandsoptimierung und in stetigen Ertragszuwächsen, die die weitere Verbesserung der Finanzlage mit sich bringt.

Im Vergleich zu anderen Anbietern profiliert sich das genossenschaftliche Wohnen zunehmend. Unsere Genossenschaftswohnungen werden mit steigender Tendenz nachgefragt. Die „Freie Scholle“ hatte bisher noch nie nachfragebedingten Leerstand zu verzeichnen. Unsere Genossenschaft stellt mit ihrer gelebten sozialen Verantwortung mit den aktiven Partnern Beirat, Arbeiterwohlfahrt, Naturschutzbund Deutschland und der AWO-Kita „Freie Scholle“ ein bewährtes „Miteinander wohnen“ dar.

Die „Freie Scholle“ hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von mehrjährigen Erfolgsplänen mit unterjährigen Evaluierungen, von Quartalsberichten und von wöchentlichen bzw. monatlichen Managementinformationen sowie die regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll- / Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankenbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnis-

standes 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 ausgeglichene Jahresergebnisse. Als entscheidend für diese Bewertung definieren wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung sowie einen hohen Grad unserer Mitgliederbetreuung, verbunden mit dem Leis-

tungspotenzial unserer Mitarbeiter. Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die zukunftsweisende Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen und damit die Wettbewerbsqualität erhöhen und somit den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

Unter den dargestellten Annahmen rechnen wir wieder mit Ertragsüberschüssen in ähnlicher Größenordnung wie in den Vorjahren. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine sehr solide Basis für eine weiterhin 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.
- Die Neuaufnahme von Darlehen ist für beabsichtigte Bauvorhaben notwendig. Für die Geschäftsjahre 2018 - 2019 ist in die Planung neben dem bereits vollzogenen Ankauf des Grundstücks am Waidmannsluster Damm 81/83 mit einer Größe von 7.585 m² die Bebauung des Grundstücks aufgenommen. Zur Finanzierung der Maßnahme ist für 2018 und 2019 die Aufnahme weiterer Hypothekendarlehen im Umfang von 10,4 Mio€ beabsichtigt. Das Bilanzvolumen wird dadurch voraussichtlich einen Umfang von über 32 Mio€ erreichen.
- Als weitere Neubaumaßnahmen sind einzelne Dachgeschossausbauten im Bestand geplant. Für größere Neubauvorhaben ist der Erwerb weiterer Grundstücke notwendig, deren Finanzierung aus Eigenmitteln aber nur durch eine deutliche Erweiterung der

Geschäftsguthaben erreicht werden kann.

- 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.

Berlin, den 8. Mai 2018

Hube

Vorstand

Schulze

JAHRESABSCHLUSS 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		36.678,99	45.957,28
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.386.608,79		16.339.748,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.303,23		2.834,75
Grundstücke ohne Bauten	2.061.803,37		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	14.818,39		16.899,87
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.487,93		56.069,03
Anlagen im Bau	0,00		1.485.240,50
Bauvorbereitungskosten	851.641,17		26.022,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	21.389.662,88	20.283,87
Finanzanlagen			
Anderer Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		21.426.641,87	17.993.356,61
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.584.169,60		1.541.529,26
Anderer Vorräte	53.125,73	1.637.295,33	58.537,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.362,39		27.006,81
Sonstige Vermögensgegenstände	29.314,68	57.677,07	15.010,26
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Spareinrichtungen und Kreditinstituten		677.901,60	842.900,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	4.950,35		10.305,62
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	29.318,67	34.269,02	29.893,55
Bilanzsumme		23.833.784,89	20.518.540,79

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.775,00		48.555,00
der verbleibenden Mitglieder	3.751.450,00		3.581.964,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.600,00	3.805.825,00	3.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.325,00 € (Vorjahr: 975,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	544.007,41		544.007,41
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 41.569,20 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.218.204,86	2.762.212,27	2.218.204,86
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 174.122,80 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	200.000,00		0,00
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: Jahresüberschuss)	-93.551,84		415.692,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	106.448,16	-215.692,00
Eigenkapital insgesamt		6.674.485,43	6.595.851,27
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.426.623,00		1.330.185,00
Sonstige Rückstellungen	180.118,56	1.606.741,56	299.681,92
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.200.354,36		9.851.661,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.400,00		28.800,00
Erhaltene Anzahlungen	1.730.310,38		1.706.976,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.847,64		18.003,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	525.918,53		625.363,20
Sonstige Verbindlichkeiten	51.008,58	15.548.839,49	58.343,07
davon aus Steuern: 14.471,02 € (15.652,65 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.579,06 € (1.521,28 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.718,41	3.674,25
Bilanzsumme		23.833.784,89	20.518.540,79

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.296.019,89		7.073.903,82
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.915,28	7.311.935,17	11.462,34
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		42.640,34	16.451,37
Sonstige betriebliche Erträge		128.366,91	143.236,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.651.811,15	4.172.992,07
Rohergebnis		2.831.131,27	3.072.061,89
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.096.569,14		1.006.270,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	347.623,90	1.444.193,04	217.399,30
davon für Altersversorgung: 108.450,08 € (Vorjahr: 372,36 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		507.710,64	468.580,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		359.642,87	387.733,37
davon Aufwendungen nach Art.67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB: 0,00 € (Vorjahr: 85.618,62 €)			
Erträge aus anderen Finanzanlagen		3,75	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.135,88	4.893,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		323.927,32	292.103,04
Ergebnis nach Steuern		196.797,03	704.868,49
Sonstige Steuern		290.348,87	289.176,49
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr: Jahresüberschuss)		93.551,84	415.692,00
Gewinnvortrag		200.000,00	0,00
Einstellung in Ergebnismrücklagen		0,00	215.692,00
Bilanzgewinn		106.448,16	200.000,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die in der Position „**Immaterielle Vermögensgegenstände**“ enthaltenen 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 ein-

schließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen, dem ‚Umbau Erholungsweg 30/38‘ sowie dem in 1999 erfolgten Büroumbau werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt.

Zugänge von Herstellungskosten aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden seit dem Jahr 2011 führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies trifft auch auf die Dachausbauten im Talsandweg 3/19 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, werden innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkos-

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

Von den Forderungen aus Vermietung haben 215,09 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Abschreibung der **Geldbeschaffungskosten** erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 4,01 % (Stand Dezember 2016) und im Geschäftsjahr 3,74 % (Stand Oktober 2017). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 % p. a.

Der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften bzw. als Barwert der am

Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Bei der Erstanwendung der gemäß dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Bewertungsmethode ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 142,7 T€, der ab dem Geschäftsjahr 2010 mit $\frac{1}{15}$ p. a. auf die Folgejahre verteilt wurde. Im Vorjahr wurde der verbliebene Unterschiedsbetrag von 85,6 T€ in voller Höhe den Pensionsrückstellungen zugeführt und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

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 Bewertung der Pensionsrückstellungen der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 Jahre auf 10 Jahre verlängert.

Der Unterschieds- bzw. Entlastungsbetrag zwischen der Bewertung unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 7 Jahre und unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 10 Jahre gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 167.802,00 €.

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

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

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.2017	kumulierte Abschreibun- gen 1.1.2017	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	auf Ab- gänge entfallene Abschrei- bungen	kumulierte Abschreibun- gen 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.822,20	1.607,69	0,00	0,00	54.429,89	6.864,92	10.885,98	0,00	17.750,90	36.678,99	45.957,28
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.763.816,72	1.032.225,54	0,00	1.485.240,50	35.281.282,76	16.424.068,41	470.605,56	0,00	16.894.673,97	18.386.608,79	16.339.748,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	0,00	0,00	0,00	357.312,61	354.477,86	531,52	0,00	355.009,38	2.303,23	2.834,75
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	2.043.472,50	0,00	18.329,87	2.371.302,50	309.499,13	0,00	0,00	309.499,13	2.061.803,37	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	112.649,43	0,00	0,00	0,00	112.649,43	95.749,56	2.081,48	0,00	97.831,04	14.818,39	16.899,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	549.407,01	40.025,02	16.234,10	1.954,00	573.197,93	493.337,98	23.606,10	16.234,08	500.710,00	72.487,93	56.069,03
Anlagen im Bau	1.485.240,50	0,00	0,00	1.485.240,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.485.240,50
Bauvorbereitungskosten	26.022,00	825.619,17	0,00	0,00	851.641,17	0,00	0,00	0,00	0,00	851.641,17	26.022,00
Geleistete Anzahlungen	20.283,87	0,00	0,00	-20.283,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.283,87
	35.624.232,27	3.941.342,23	16.234,10	0,00	39.547.386,40	17.677.132,94	496.824,66	16.234,08	18.157.723,52	21.389.662,88	17.947.099,33
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	35.677.354,47	3.942.949,92	16.234,10	0,00	39.602.116,29	17.683.997,86	507.710,64	16.234,08	18.175.474,42	21.426.641,87	17.993.356,61

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 und Umbuchungen aus den im Geschäftsjahr fertiggestellten Dachgeschossausbauten im Talsandweg 11/19 in Höhe von 2.377,4 T€ sowie aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in einem Einfamilienhaus in Höhe von 140,1 T€ (349,8 T€)¹, denen planmäßige Abschreibungen von 470,6 T€ (438,7 T€) gegenüberstehen.

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

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** zeigt die Grunderwerbskosten des Grundstücks Waidmannsluster Damm 81/83, das mit dem Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Mai 2017 in das Eigentum der Genossenschaft überging, sowie 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 **Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** fasst die Bestände der Betriebsausstattungen der Werkstatt, der Wäschereien, der Spielplätze, des Büros und übriger Betriebseinrichtungen zusammen.

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

Unter **Anlagen im Bau** aufgelaufene Baukosten von 1.485,2 T€ aus dem Vorjahr für die Baumaßnahmen im Talsandweg 11 und 13/19 wurden nach Bezug zum 1. April 2017 in die Grundstücke mit Wohnbauten übernommen.

Es sind **Bauvorbereitungskosten** von insgesamt 825,6 T€ für zukünftige Baumaßnahmen auf dem Grundstück am Waidmannsluster Damm 81/83 angefallen.

Im Vorjahr **Geleistete Anzahlungen** auf Grunderwerbsnebenkosten für das Grundstück Waidmannsluster Damm 81/83 von 18,3 T€ wurden zum Zeitpunkt des Lastenwechsels und für Büromöbel von 2,0 T€ zum Lieferzeitpunkt in 2017 umgebucht.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.584,2 T€ (1.541,5 T€) noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2018 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars von 7,4 T€ (5,4 T€) und der Rosentreterpromenade von 20,7 T€ (27,2 T€) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 25,1 T€ (25,9 T€) bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahreschluss 28,4 T€ (27,0 T€) **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

¹ (Vorjahresangaben in Klammern)

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen an die Berliner Wasserbetriebe von 9,2 T€, den Gebäudeversicherer von 8,8 T€, den Stromversorger „Lichtblick“ von 3,1 T€, das Finanzamt von 2,8 T€, einen Gerichtsvollzieher von 1,9 T€ und weitere ausgewiesen.

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

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten in Höhe von 5,0 T€ (10,3 T€) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel von 29,3 T€ (29,9 T€).

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 256,6 T€ (195,0 T€) und verminderten sich durch Abgänge infolge von Tod bzw. Kündigungen um 87,1 T€ (87,7 T€).

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 159,5 T€ (138,6 T€) zugeführt, während 63,1 T€ (63,7 T€) verbraucht und 0,0 T€ (55,2 T€) aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	104.842,64 €	224.125,66 €
Prüfungskosten	29.036,86 €	20.000,00 €
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	11.581,81 €	19.183,98 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	2.500,00 €	10.500,00 €
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	8.700,00 €	7.600,00 €
Erstellung des Jahresabschlusses	7.402,41 €	7.155,33 €
Steuerberatungskosten	9.425,79 €	4.600,00 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €	4.000,00 €
Archivierungskosten	2.629,05 €	2.516,95 €
	<u>180.118,56 €</u>	<u>299.681,92 €</u>

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

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 355,3 T€ (271,9 T€) planmäßig getilgt. Zugänge entstanden durch Neuvaluierungen zur Finanzierung des Grundstückserwerbs Waidmannsluster Damm 81/83 (2.100 T€) und der Dachgeschossausbauten im Tal sandweg 3/19 (1.600 T€). Aus der Zinsabgrenzung resultierten im Saldo Zugänge

von 4,3 T€ und Abgänge von 0,4 T€ ergaben sich aus der Rückzahlung eines Dispositonskredits.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** zeigen eine Mieterdarlehensrestschuld von 26,4 T€.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezahlte Nutzungsgebühren und Umlagen in Höhe von 14,8 T€ (18,0 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 474,6 T€ (595,6 T€) und um diverse Garantiefinanzierungen aus Bauleistungen von 44,4 T€ (23,2 T€).

Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.200.354,36	423.701,44 (334.445,83)	1.570.601,06	11.206.051,86	13.200.354,36	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.400,00	2.400,00 (2.400,00)	9.600,00	14.400,00	0,00	-
Erhaltene Anzahlungen	1.730.310,38	1.730.310,38 (1.706.976,40)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.847,64	14.847,64 (18.003,89)	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	525.918,53	506.867,59 (609.283,11)	19.050,94	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	51.008,58	20.662,25 (27.298,77)	0,00	30.346,33	0,00	-
Gesamtbetrag	15.548.839,49	2.698.789,30 (2.698.408,00)	1.599.252,00	11.250.798,19	13.200.354,36	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind unter anderem Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen von 34,7 T€ (41,1 T€) sowie Steuerverbindlichkeiten aus Lohnsteuer, Mehrwertsteuer und Übernachtungssteuer von insgesamt 14,5 T€ (15,7 T€) ausgewiesen.

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

Außer den Forderungen an das Finanzamt aus der Kapitalertragsteuer des Geschäftsjahres von 2,7 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 so-

wie 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 12,8 T€ (9,4 T€) und weitere Erträge von insgesamt 3,1 T€ (2,1 T€) aus unbebauten Grundstücken, aus Materialverkäufen 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.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Geschäftsjahr insbesondere Erträge aus Versicherungsentschädigungen von 51,5 T€ (12,6 T€), Eintrittsgelder der neuen Mitglieder von 17,7 T€ (11,7 T€), Spenden und Kostenerstattungen im Rahmen der Gemeinschaftsveranstaltungen in Höhe von 13,8 T€ (19,4 T€) und Erträge aus Rückstellungsaufösungen von 12,2 T€ (64,2 T€) u. a.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.692,6 T€ (1.649,9 T€), Instandhaltungskosten von 2.775,3 T€ (2.391,3 T€) und andere Aufwendungen mit 183,9 T€ (131,8 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 2017 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 statt früher 7 Jahren.

Eine gegliederte Darstellung der **Abschreibungen auf Sachanlagen** ist im Anhang „Entwicklung des Anlagevermögens“ ersichtlich.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind die sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens enthalten, zu denen neben den diversen Sachkosten des Büros auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsveranstaltungen in Höhe von 35,8 T€ (37,1 T€) und die Mitgliederzeitschriften von 13,9 T€ (18,0 T€) sowie für die Vertreterversammlungen und den Aufsichtsrat gehören. Ferner sind hierin u. a. die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses mit 23,3 T€ (20,0 T€) und die Steuerberatung mit 5,0 T€ (6,0 T€), Abschreibungen auf Forderungen von 10,3 T€ (1,3 T€) sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten.

Erträge aus anderen Finanzanlagen ergaben sich durch eine Dividendenzahlung auf den Geschäftsanteil bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG von 3,75 €.

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 265,2 T€ (232,5 T€) und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten von 5,4 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 53,3 T€ (54,2 T€).

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

Wesentliche aperiodische oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

2017	Mitglieder	Anteile
Anfang	4.477	6.933
Zugang	357	505
Abgang	92	168
Ende	4.742	7.270

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um169.486,00 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um.....137.800,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf.....2.465.840,00 €

Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen von Prolongations- und Umfinanzierungsvereinbarungen mit der WL-Bank wurden in 2015 zur Verbesserung der Planungssicherheit derivative Finanzinstrumente in Form des Abschlusses von Forward-Darlehen verwendet. Darlehensrestschulden von insgesamt 2.148,8 T€, fällig in den Jahren 2018 bis 2020, werden

zu einem Zinssatz von 2,67% prolongiert. Für sämtliche Forward-Darlehen wurden Zinsbindungsfristen bis zum Ende der jeweiligen Darlehenslaufzeit vereinbart.

Weitere derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

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 2017 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 93.551,84 €. Nach Deckung des Fehlbetrags durch Verrechnung mit dem Gewinnvortrag von 200.000,00 € aus dem Vorjahr verbleibt ein Bilanzgewinn von 106.448,16 €.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 106.448,16 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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 8. Mai 2018

Der Vorstand

Hans-Jürgen Hube Michael Schulze

Liste der verstorbenen Mitglieder

Seit der Vertreterversammlung 2017 wurde der Genossenschaft der Tod nachstehender Mitglieder gemeldet:

Renate Berger	Ingeborg Nater
Uwe Böttcher	Margarete Nitz
Irene Brauer	Roman Nöske
Monika Bree	Evelin Portner
Erika Degen	Heinz Röhr
Klaus Feske	Wolfgang Schirmer
Gabriele Hartenthaler	Jürgen Schulz
Heinrich Heise	Helga Seiler
Ursula Hildebrandt	Hans Stelly
Heinz Hungerland	Käthe Störing
Valeri Ivankov	Hartmut Strüber
Rudolf Jaenicke	Christa Trosin
Hans-Michael Köster	Peter Wagner
Peter Kretschmer	Winfried Wehlert
Maria Krüger-Moros	Harri Weidner
Ilse Lehmann	Udo Westphal
Peter Lemke	Helga Woyack-Hagemann
Regina Lochmann	Jens Zeßler
Gerda Malaszkiewicz	Inge Zirpel

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!