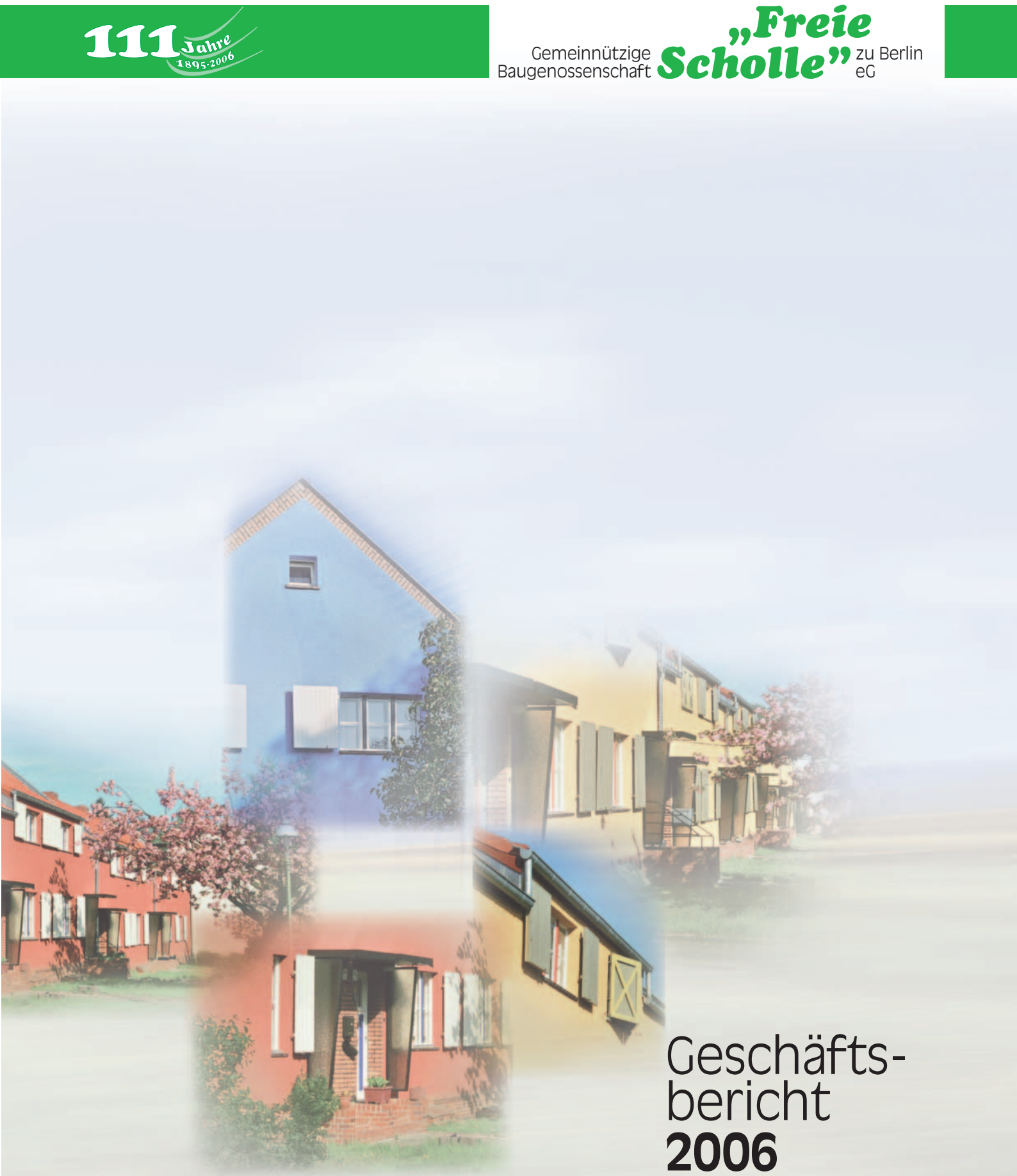


111 Jahre
1895-2006

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



Geschäfts-
bericht
2006

Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2006

Im Zusammenhang mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Reinickendorf haben wir im vergangenen Jahr die Dächer, Fassaden und Außentüren und -fenster im Steilpfad komplett saniert.



Steilpfad 6/18



Steilpfad 24/54



Steilpfad 82/86

Geschäfts-
bericht
2006

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
	Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft	7	Jahresabschluss	22
	Darstellung des Geschäftsverlaufs	8	Bilanz	22
	Stadterneuerung	8	Gewinn- und Verlustrechnung	24
	Bautätigkeit in der Genossenschaft	9	Anhang	25
	Instandhaltung und Modernisierung	9	Entwicklung des Anlagevermögens	26
	Wohnungsbewirtschaftung	11	Verbindlichkeitspiegel	27
Impressum:	Mitgliederbewegung	13	Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter	32
Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG Schollenhof 7 · 13509 Berlin	Personal	14	Liste der verstorbenen Mitglieder	36
Fotos Archiv „Freie Scholle“	Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen	14		
Gesamtherstellung elza Print-Service, Berlin	Beteiligungen	14		
Gestaltung weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin	Sozialbilanz	15		
Gedruckt auf umweltfreundlichem chlorfreiem Papier	Sozialbericht	16		

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
Harald Heier		bis 08.06.2006
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Matthias Schebsdat		seit 04.06.1996
Bernhard Stein		seit 10.06.2004
Frank Woschczytzky		seit 10.06.2004

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Marc-Stephan Garbe, Vors.
Harald Nehls
Matthias Schebsdat
Frank Woschczytzky

Baukommission

Heinz Liepold, Vors.
Karl-Heinz Köhler
Bernhard Stein

Vorstand

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986
Rainer Klinke seit 02.04.2003

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2006 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2006

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 2006 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 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 2006 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

- 1 ordentliche Vertreterversammlung
- 6 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- 2 Sitzungen des Aufsichtsrates
- 3 Sitzungen der Revisionskommission
- 2 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 2006 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2006
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- der Jahresabschluss 2005 (einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung)
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2005 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2006 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Nutzungsentgeltforderungen (u.a. Auswirkung der Hartz IV-Gesetze) sowie umfassende Analyse und Bewertung der Nutzungsentgelthöhen in den einzelnen Siedlungsteilen
- die Analyse und Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung der „Nordverbund“ (Verbund Nordberliner Wohnungsbau-genossenschaften GmbH) sowie die intensive Prüfung der künftigen Neustrukturierung
- die fachliche Begleitung der Instandhaltungsmaßnahme Steilpfad 6/18, 24/54, 82/86 und weiterer Großbaustellen
- die Planung des Balkonbaus Steilpfad 72/80
- die Erarbeitung strategischer Handlungsgrundsätze
- die Analyse und Bewertung der Gründung einer Spareinrichtung

Das Ziel unserer Genossenschaft und das nach wie vor wichtigste Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und

sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Die strategische Ausrichtung und die Festlegung einzelner Maßnahmen, die dazu beitragen, diesem Anspruch dauerhaft gerecht zu werden sind ständiger Gegenstand der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat. Erstmals wurden in 2006 Handlungsgrundsätze, die neben der Satzung den Rahmen für die strategische Ausrichtung bilden, inhaltlich umfassend diskutiert und schriftlich niedergelegt.

Ein wesentlicher Handlungsgrundsatz ist die weitere Verbesserung des Wohnwertes, der durch ein – auch in 2006 – kontinuierlich zunehmendes Instandhaltungsbudget sowie durch ein strukturiertes Vorgehen bei der Instandhaltung gewissenhaft umgesetzt wurde. Sichtbare Ergebnisse dieses Vorgehens sind die teilweise abgeschlossene Modernisierung mehrerer Straßenzüge sowie die konsequente Instandhaltung der Einfamilienhäuser.

Aufsichtsrat und Vorstand beschäftigten sich auch in 2006 gründlich mit den technischen, finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“. Vor diesem Hintergrund wurde insbesondere die gesellschaftsrechtliche und organisatorische Änderung bei der Nordverbund intensiv analysiert und bewertet.

Als eine Option zur weiteren Reduzierung der wirtschaftlichen Risiken wurde die Gründung einer Spareinrichtung auf Basis eines detaillierten Berichtes des Vorstandes umfassend beraten.

Ausgehend von den bisher erar-

beiteten Maßnahmen glaubt der Aufsichtsrat, dass die „Freie Scholle“ wirtschaftlich und organisatorisch sowie hinsichtlich der Risikoversorge gut aufgestellt ist. Eine gewissenhafte Risikoversorge bleibt auch weiterhin wichtig. Nur durch eine gute Eigenkapitalquote und ausreichende Liquidität kann sich die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen schützen und dem oben genannten Anspruch gerecht werden.

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 Risikoversorge. Für 2007 ist die Überarbeitung der Satzung aufgrund der Reform des Genossenschaftsrechts ein notwendiger Schwerpunkt der Tätigkeit.

Revisionskommission

Die Revisionskommission hat in ihren 3 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. Die durchgeführten Wohnungsvergaben waren korrekt. Besondere Schwerpunkte in der Revisionskommission bildeten die Prüfung der Entwicklung der Nutzungsentgelte in den einzelnen Siedlungsteilen im Vergleich zum Berliner Durchschnitt, die Analyse der Umschuldungsaktivitäten sowie ein Kennzahlenvergleich von Wohnungsbaugenossenschaften.

Baukommission

Die Baukommission hat sich in ihren 2 Sitzungen durch den Vorstand über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Die Kommission hat den Vorstand beraten und den Aufsichtsrat informiert. Ein wesentlicher Schwerpunkt wurde in 2006 in der Begleitung der Großbaustellen (insbesondere des Instandhaltungsvorhabens Steilpfad) sowie in der Instandhaltung der genossenschaftlichen Einfamilienhäuser gesetzt.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2005

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2005 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor. Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Der Prüfungsbericht 2005 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2006

Der Jahresabschluss 2006 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 92.541,79 EUR folgendermaßen verwendet: 10% des Betrages (9.254,18 EUR) werden gem. §39 (2) der Satzung in die gesetzliche Rücklage überführt. Der Restbetrag von

83.287,61 EUR wird in die zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit finden gleichermaßen eine weitere Verbesserung 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 2006 nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den vorgelegten Jahresabschluss zu genehmigen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2006 zu.

Personalien

Herr Rainer Klinke wurde zum 2. April 2006 für weitere 3 Jahre als nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2006 geleistete Arbeit.

Berlin, im April 2007
Für den Aufsichtsrat

Rainer Schmidt
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Vertreterversammlung

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

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

Ein Verzeichnis der Vertreter sowie der Ersatzvertreter nach dem Stand vom Mai 2007 ist diesem Bericht als Anhang beige-fügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2007.

An der Vertreterversammlung am 8. Juni 2006 nahmen 49 Vertreter (69%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2005 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2005 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2005 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2004, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in

2005 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden die Baugenossen Marc-Stephan Garbe, Harald Heier und Harald Nehls turnusmäßig aus. Marc-Stephan Garbe und Harald Nehls stellten sich zur satzungsgemäß zulässigen Wiederwahl. Es gab keine weiteren Kandidaten. Die Baugenossen Garbe und Nehls wurden für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat hat bis zur nächsten Vertreterversammlung nur 8 Mitglieder.

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



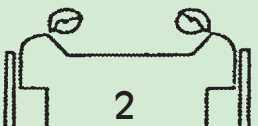
Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken



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



Mitglieder des **Aufsichtsrates**.
Dieser bestellt



Mitglieder des **Vorstandes**.
Der Vorstand führt die Geschäfte

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2006

Zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Im Jahr 2006 ist die **deutsche Wirtschaftsleistung** kräftig gewachsen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 % zu. Dies ist die stärkste wirtschaftliche Belebung seit dem Jahr 2000. Damit hat sich die Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes seit 2004 stetig erhöht, von 0,8 % im Jahr 2004 über 1,1 % (2005) auf nunmehr 2,5 %.

Rückblickend ist die Erholung der Konjunktur in Deutschland damit wesentlich stärker ausgefallen als noch bis zur Jahresmitte von Experten prognostiziert. Im Gegensatz zum Trend der Vorjahre gründete die wirtschaftliche Belebung 2006 nicht ausschließlich auf den großen Exporterfolg. Allein 1,7 %-Punkte des Wachstums wurden 2006 im Inland generiert. Damit gewinnt der Aufschwung an Stabilität und Breite.

Die Erholung am Arbeitsmarkt gewinnt auch zunehmend an Fahrt. Erstmals seit 5 Jahren verringerte sich die Arbeitslosenzahl auch im Jahresdurchschnitt. Sie lag bei 4,4 Mio. und damit um 370.000 niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2007 wird die Zahl nach einhelliger Meinung von Experten weiter deutlich zurückgehen.

Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft

Nach einer längeren Phase schwacher wirtschaftlicher Entwicklung hellt sich die **Lage in Berlin** ebenfalls auf. Erstmals seit Jahren ist die Berliner Wirtschaftsleistung 2006 wieder nennenswert gewachsen.

Positive Bevölkerungsimpulse ergeben sich durch Zuwanderung aus dem Ausland und Zuzüge aus den neuen Bundesländern. Die Abwanderung ins Umland hat sich auf einem für Großstädte normalen Niveau stabilisiert. Die natürliche **Bevölkerungsentwicklung** ist zwar seit geraumer Zeit negativ, gleichwohl hat sich der negative Saldo in den letzten 10 Jahren fast kontinuierlich abgebaut. Während sich die Gesamtbevölkerungszahl über die letzten Jahre insgesamt nur geringfügig verändert hat, zeigen sich zunehmend Unterschiede bei der Entwicklung der verschiedenen Altersgruppen. Die 65- bis 80-Jährigen sind die einzige Gruppe, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung nennenswert wächst. Die stärksten Rückgänge sind für die Gruppe der unter 20-Jährigen (minus 15,4 % gegenüber 1996) festzustellen.

Auch wenn **Arbeitsmarkt und Kaufkraft** aktuell positive Akzente verzeichnen, ist das Berliner Niveau sowohl bei der Beschäftigung als auch bei der Einkommensentwicklung von den Werten anderer Großstädte und sogar dem Bundesdurchschnitt weit entfernt. Es über-

rascht daher nicht, wenn die Berliner Wohnungswirtschaft in den geringen Einkommen der Mieter das wichtigste Problem des Berliner Wohnungsmarktes sieht. Auch wenn die Arbeitslosenquote in Berlin weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt, fiel der Rückgang der Arbeitslosigkeit 2006 stärker aus als im Bundestrend.

Der **Anstieg der Anzahl der Haushalte** hat sich nach den sprunghaften Zuwächsen der Jahre 1998 bis 2003 leicht abgeschwächt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf knapp unter 1,8 Personen je Haushalt. Den Trend der fortschreitenden Haushaltsverkleinerung bestätigt ein wachsender Anteil der Einpersonenhaushalte von rund 51 % im Jahr 2005. In 962.800 Berliner Haushalten lebte nur eine Person, was gegenüber 1998 einem Zuwachs von über 16 % entspricht. Rechnet man die Zweipersonenhaushalte hinzu, zählten 2005 rund 81 % der Berliner Haushalte zu den „kleinen“ Haushalten.

Verglichen mit anderen deutschen Großstädten ist Berlin eine ausgesprochene Mieterstadt. Der Anteil der Mietwohnungen am **Wohnungsbestand** liegt in Berlin aktuell bei 87 %. Durch Verkauf von größeren Wohnungsbeständen städtischer Gesellschaften hat sich die Eigentümerstruktur in den letzten Jahren stark verändert. Der Anteil der städtischen Mietwohnungen am Wohnungsbestand sank allein im Zeitraum 2002 bis zu 2005 von 22 % auf 16 %.

Rein quantitativ ist Berlin bei der Wohnungsversorgung derzeit weit von einer kritischen Versorgungssituation entfernt. Dies könnte sich allerdings angesichts wachsender Haushaltszahlen ändern. Aus der fortgesetzten Entwicklungsdynamik der letzten Jahre ergibt sich in der Prognose ein konkreter Bedarf an Wohnraum für 1.970.000 Haushalte im Jahr 2015. Unter Einbeziehung der aktuellen und prognostizierten Neubauzahlen wird sich der Wohnungsbestand voraussichtlich nur moderat auf 1.899.000 Wohnungen erhöhen. Der sich rein rechnerisch ergebende Bedarf an zusätzlichen Wohnungen ist zumindest als Indikator für eine gewisse Verknappung zu sehen.

Seit 2000 sind die **Nettokaltmieten in Berlin** in laufenden Mietverträgen um durchschnittlich 1,5 % pro Jahr gestiegen. Über alle Segmente hinweg ist mit einer eher stagnierenden Entwicklung der Nettokaltmieten zu rechnen. Besonders unerfreulich ist die Entwicklung der in Berlin stark gestiegenen Wohnnebenkosten. Das Resultat ist eine wachsende Wohnkostenbelastung der Haushalte, für die im Jahr 2005 ein Durchschnittswert von 22 % ermittelt wurde.

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. 2006 war für die "Freie Scholle" ein Jahr, in dem wir alle uns gestellten Aufgaben erfüllen konnten. Der Vorstand legt einen zufrieden stellenden 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 2007 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.

Am 21. Dezember 2006 wurde die IMQ Nordverbund Berlin GmbH gegründet. Gesellschafter mit je einem Anteil von 50 % am Stammkapital 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 Wohnungsbaugenossenschaften 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 Wohnungsbaugenossenschaften GmbH ab. Durch die Erschließung neuer Arbeitsfelder ist ein effizientes Arbeiten mit einem konstanten und qualifizierten Personal möglich.

Die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH zeigt sich auch nach Beendigung des Sanierungsvertrages mit dem Land Berlin als wirtschaftlich langfristig tragfähig.

Bautätigkeit in der Genossenschaft

Die Bautätigkeit in der „Freien Scholle“ war im Jahr 2006 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 „Jeder Euro in die Instandhaltung“ galt auch im Jahr 2006. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.473,8 TEUR. Daraus ergeben sich ca. 28,40 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 gleichzeitig vorausgesetzten positiven Jahresergebnissen, kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin hohe Instandhaltungsbudgets vor.

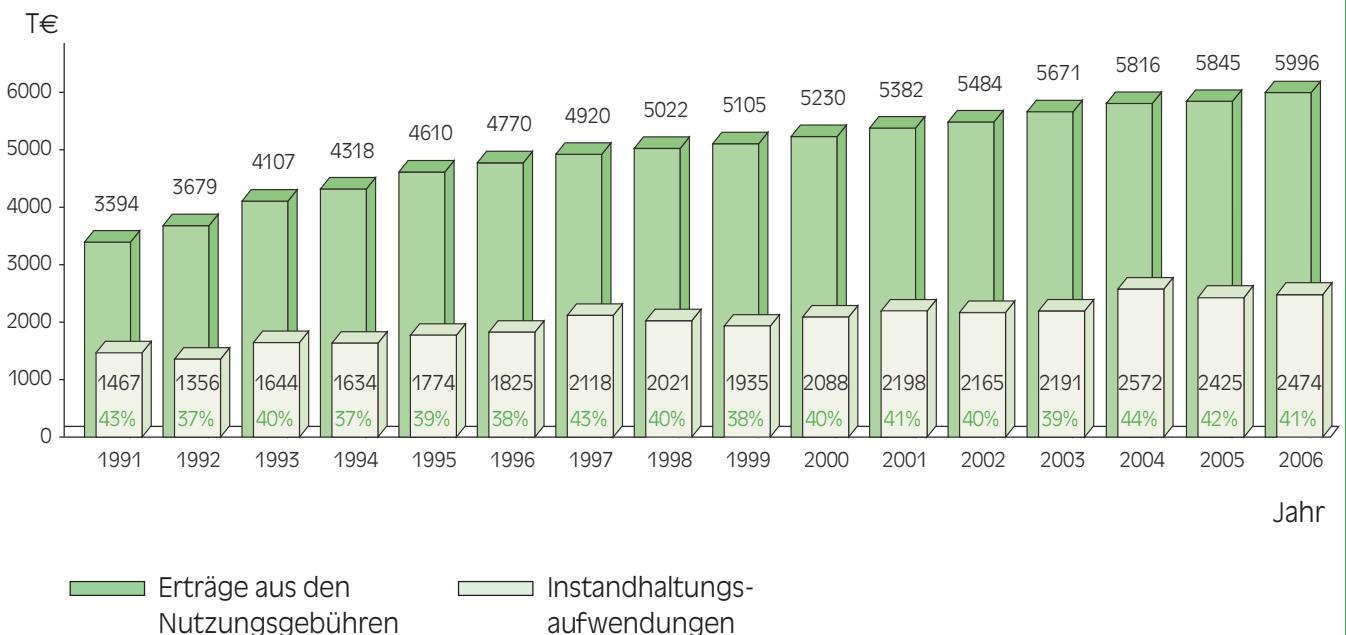
Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

1.678,0 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
795,8 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
<u>2.473,8 TEUR</u>	<u>Instandhaltungskosten 2006</u>

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2006 durchgeführt:

- Generalsanierung der Gebäude Steilpfad 6/18, 24/54 und 82/86
- Erneuerung des Garagenvorplatzes im Neulandweg
- Modernisierungen und Instandsetzungen von 9 Einfamilienhäusern
- Abarbeitung von insgesamt 2.370 Mängelmeldungen der Nutzer

Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Instandhaltungsaufwendungen



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2006 verwaltete die Genossenschaft

1.437	Wohnungen
17	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
2	Soziale Einrichtungen
11	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
158	Garagen
28	Stellplätze
<u>1.664</u>	Nutzungseinheiten

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 87 Wohnungen (Vorjahr 78) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** (6,0 %) ist damit im Berliner Vergleich weiterhin 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	16
2	50
3	13
4	1
5	–
Einfamilienhäuser	7
	<u>87</u>

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

	2006	2005	2004	2003	2002
1. Tod	17	10	12	17	19
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	24	14	17	9	19
2.2 Verkleinerung	4	6	3	1	5
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	8	5	14	6	9
3.2 Wohnungseigentum	2	5	5	4	5
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	25	30	24	32	28
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	7	8	11	11	12
	<u>87</u>	<u>78</u>	<u>86</u>	<u>80</u>	<u>97</u>

Die Anzahl der Wohnungswechsel ist auch in 2006 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 2006 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 2006 im Rahmen der Neuvermietung mit Genossenschaftswohnungen versorgten Mitglieder gehörten folgenden Berufsgruppen an:

	2006	2005	2004	2003	2002
Gewerbliche Arbeitnehmer	19%	15%	21%	15%	15%
Angestellte	28%	31%	33%	25%	24%
Beamte	10%	12%	11%	11%	10%
Rentner/Pensionäre	18%	17%	9%	15%	17%
Schüler/Studenten/Auszubildende	15%	15%	17%	21%	18%
Sonstige Berufe (Hausfrauen,					

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 101

Neumitgliedern konnten wir den Mitgliederbestand 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.

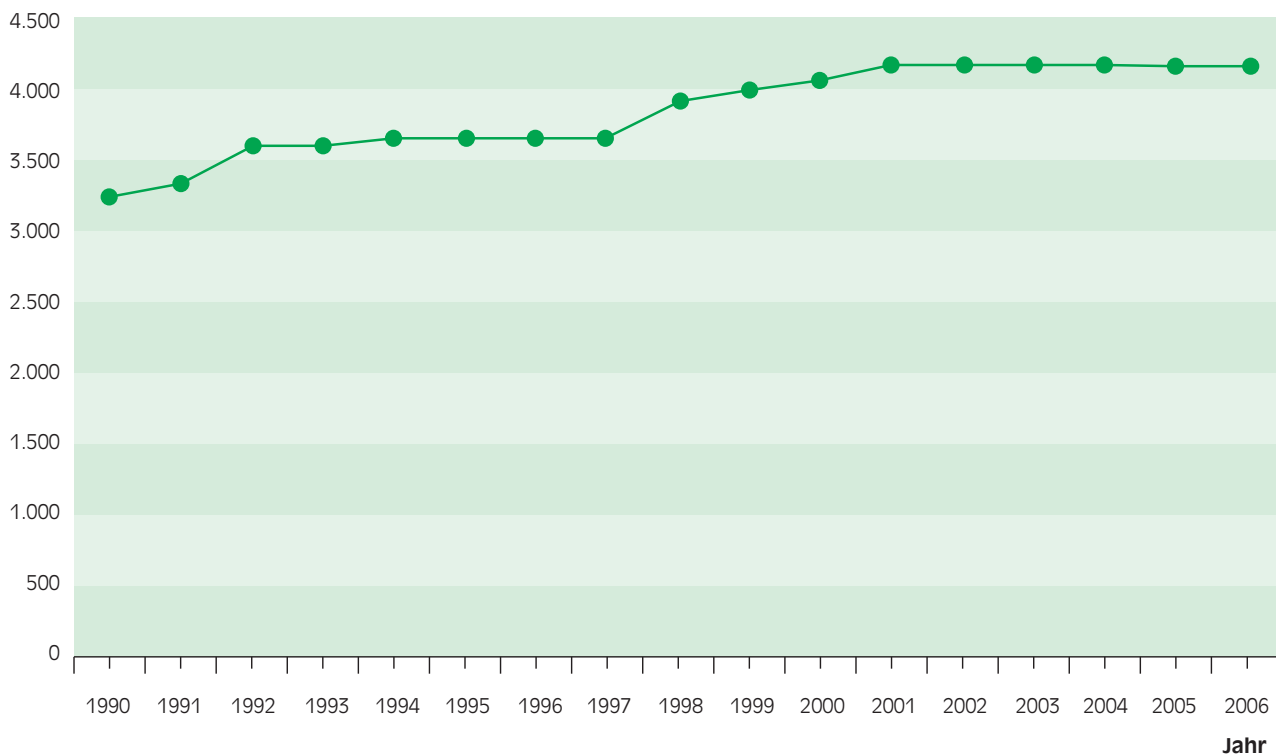
Die genauen Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge 2006 hatten folgende Ursachen:

	2006 Anzahl		2005 Anzahl		2004 Anzahl		2003 Anzahl	
Tod	38	36%	27	24%	28	25%	39	39%
Kündigung	51	49%	69	61%	75	65%	48	48%
Übertragung	10	10%	7	6%	6	5%	10	10%
Ausschluss	5	5%	10	9%	6	5%	3	3%
	<hr/>		<hr/>		<hr/>		<hr/>	
	104		113		115		100	

Mitgliederentwicklung

Anzahl



Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2006 an ständigen Mitarbeitern:

	2006	2005
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	5	5
technische Teilzeitangestellte	1	1
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	-	-
	<u>8</u>	<u>8</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	2	2
Hausbesorger u. a.	5	4
Handwerker	13	13
Auszubildende	2	2
	<u>22</u>	<u>21</u>
insgesamt	<u>30</u>	<u>29</u>

Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt nach den Tarifverträgen für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft. 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.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2006 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 Lei-

stungsfähigkeit genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in der Öffentlichkeit aufzuzeigen und zu diskutieren.

Beteiligungen

Die „Freie Scholle“ hält eine Beteiligung an der Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit (GfÖ), die u. a. die Zeitung der Gemeinnützigen „Wohnen in Berlin/Brandenburg“ herausgibt.

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.

Sozialbilanz

Um die Herkunft der Erträge und die Mittelverwendung für das Unternehmen darzustellen, sind die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung in einer Sozialbilanz neu zusammengefasst worden.

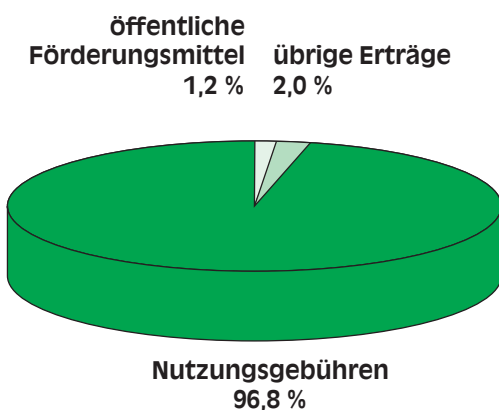
Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2006 6,2 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 96,8 % bei.

Für Betriebs- und Instandhaltungskosten wendete die Genossenschaft 66,4 % 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.

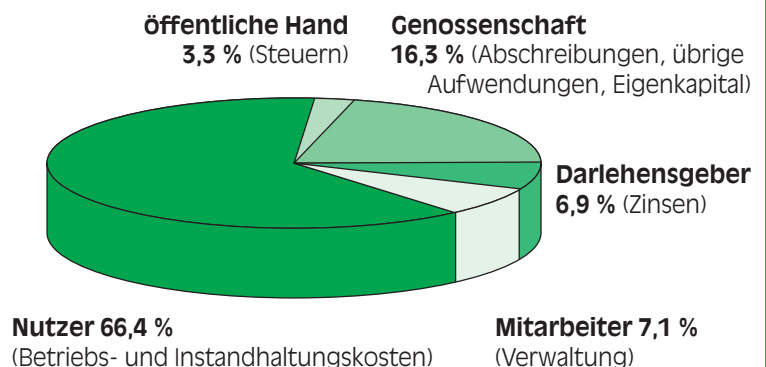
Entstehung und Verbrauch der Unternehmensleistung:

	2006		2005	
	T€	%	T€	%
Entstehung				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	5.995,5	96,8	5.844,8	96,7
durch öffentliche Förderungsmittel	77,6	1,2	87,2	1,4
alle übrigen Erträge	123,6	2,0	112,2	1,9
Eigenkapital	0,0	0,0	0,0	0,0
Unternehmensleistung	6.196,7	100,0	6.044,2	100,0
Verbrauch				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.641,0	26,5	1.560,7	25,8
Instandhaltungskosten	2.473,8	39,9	2.424,9	40,1
für Mitarbeiter (Verwaltung)	437,0	7,1	406,1	6,7
für Genossenschaft				
Abschreibungen	511,5	8,3	458,4	7,6
übrige Aufwendungen	405,6	6,5	432,3	7,2
Eigenkapital	92,5	1,5	63,2	1,1
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	430,0	6,9	485,3	8,0
für öffentliche Hand				
Steuern	205,3	3,3	213,3	3,5
Unternehmensleistung	6.196,7	100,0	6.044,2	100,0

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 vielfältig. Wir haben daher ebenfalls ständigen Kontakt zum bezirklichen Wohnungs-, Sozial-, Jugend- und Gesundheitsamt und dem JobCenter.

Die Gemeinschaftspflege in unseren Siedlungen, die Kontaktpflege zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und den Organen der Genossenschaft und

die Öffentlichkeitsarbeit nach innen und nach außen haben einen besonders großen Umfang erreicht. Die traditionellen, vielfältigen Veranstaltungen des Beirates, die Informationsveranstaltungen in allen Siedlungen, 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 2006		31. Dezember 2005	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.057,6	89,8	18.520,0	91,7
Finanzanlagen	1.088,5	5,4	1.076,0	5,3
	19.146,1	95,2	19.596,0	97,0
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	60,4	0,3	50,5	0,3
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	26,6	0,1	29,0	0,1
Flüssige Mittel	875,4	4,4	532,1	2,6
	962,4	4,8	611,6	3,0
Bilanzvolumen	20.108,5	100,0	20.207,6	100,0
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	4.835,7	24,0	4.666,6	23,1
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	14.774,1	73,5	15.041,7	74,4
	19.609,8	97,5	19.708,3	97,5
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	498,7	2,5	499,3	2,5
Bilanzvolumen	20.108,5	100,0	20.207,6	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 (95,2 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,5 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.273,7	16,3
Ergebnisrücklagen	1.840,1	9,1
Bilanzgewinn	0,0	0,0
	5.113,8	25,4
Aufwendungsdarlehen	-278,1	-1,4
Eigenkapital	4.835,7	24,0

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Kapitalflussrechnung

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

	2006		2005
	T€		T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresüberschuss	92,5		63,2
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände			
und Sachanlagen	512,9		454,2
von Forderungen und Wertberichtigungen	0,1		10,1
auf Geldbeschaffungskosten	15,0		11,0
auf Erschließungskosten	0,6		0,6
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	53,4		33,5
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	67,6		67,6
Tilgungspotenzial	742,1	742,1	640,2
Veränderungen			
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	17,6		4,2
im Umlaufvermögen	-5,7		11,2
der Verbindlichkeiten	-18,3		54,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	735,7		710,0
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-329,6	-329,6	-375,1
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		412,5	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)	8,9		-5,3
Außerplanmäßige Tilgungen	-6,9		-13,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	15,6		15,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-312,0		-378,9
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-67,9		-15,3
Finanzanlagen	-12,5		0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-80,4		-15,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	343,3		315,8
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	532,1		216,3
Veränderungen	343,3		315,8
Stand 31. Dezember	875,4		532,1

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes 2006 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:

	2006		2005	
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Erträge	7.070,7		6.925,8	
Aufwendungen	6.680,2		6.633,3	
Ergebnis		+ 390,5		+ 292,5
Gästewohnungen				
Erträge	26,1		20,9	
Aufwendungen	32,3		30,9	
Ergebnis		./ . 6,2		./ . 10,0
Wäschereien				
Erträge	5,2		4,8	
Aufwendungen	13,4		14,1	
Ergebnis		./ . 8,2		./ . 9,3
Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege				
Erträge	27,9		27,6	
Aufwendungen	119,1		124,7	
Ergebnis		./ . 91,2		./ . 97,1
Sonstige Bereiche				
Erträge	28,5		19,5	
Aufwendungen	220,9		132,4	
Ergebnis		./ . 192,4		./ . 112,9
Jahresüberschuss		+ 92,5		+ 63,2

Höhere Erträge führten trotz gesteigener Aufwendungen zu einer weiteren Ergebnisverbesserung im Bereich **Hausbewirtschaftung**.

Auch in den Sparten **Gästewohnungen** und **Wäschereien** trugen gestiegene Erträge zur Reduzierung der Fehlbeträge bei.

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

Das negative Ergebnis der **Sonstigen Bereiche** wurde durch wesentlich höhere Aufwendungen verursacht.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 92,5 T€, der in die Ergebnissrücklagen eingestellt wurde.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Ausblick auf das Jahr 2007

Die Bundesregierung hebt ihre aktuelle Wachstumsprognose für das laufende Wirtschaftsjahr von 1,7 % auf 2,3 % an. Für 2008 wird sogar eine Zunahme des Bruttoinlandproduktes von 2,4 % erwartet. Die Regierung rechnet außerdem bis zum kommenden Jahr mit dem niedrigsten Stand der Arbeitslosigkeit seit mehr als 10 Jahren. Die Zahl der registrierten Arbeitslosen werde 2007 um 750.000 und 2008 um nochmals 270.000 auf weniger als 3,5 Mio. sinken.

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“:

- 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 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 2007 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 2009 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ als gut bewertet werden kann.

Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Die Wettbewerbsfähigkeit der „Freien Scholle“ wird dokumentiert durch bisher noch niemals aufgetretenen Wohnungsleerstand und die seit Jahren niedrige Fluktuationsrate. Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken, so dass gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen sind.

Der vom Senat beschlossene Wegfall der Anschlussförderung betrifft die „Freie Scholle“ nicht. In den betreffenden Förderjahren hat unsere Genossenschaft die Objekte, die im 1. Förderungsweg errichtet worden sind, mit Baudarlehen und nicht mit Aufwendungsdarlehen finanziert.

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 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 bei säumigen Mietern 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 in 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 derivaten Finanzinstrumenten hat die „Freie Scholle“ nicht vorgenommen.

Nicht unproblematisch zeigt sich die wirtschaftliche Entwicklung des Verbundes Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH bei der die „Freie Scholle“ eine Beteiligung hält. Sollten in Bezug auf die zukünftige Entwicklung wirtschaftliche Risiken für die „Freie Scholle“ erwachsen, werden wir bilanzielle Vorsorgemaßnahmen treffen müssen.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten, waren und sind nicht erkennbar.

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.504,54	823,37
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.761.343,38		18.174.485,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.223,70		42.277,93
Grundstücke ohne Bauten	1,00		65.808,38
Technische Anlagen und Maschinen	3.913,89		4.545,86
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	78.571,58		81.384,87
Bauvorbereitungskosten	37.742,26	17.917.795,81	—
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.088.469,25	1.075.969,25
Anlagevermögen insgesamt		19.012.769,60	19.445.294,95
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	986.693,43		961.768,47
Andere Vorräte	60.460,68	1.047.154,11	50.486,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.997,69		18.782,25
Sonstige Vermögensgegenstände	11.565,29	26.562,98	10.298,77
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		875.406,27	532.087,30
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	97.636,49		114.466,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35.642,35	133.278,84	36.217,23
Bilanzsumme		21.095.171,80	21.169.401,64

Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.789,79		79.011,32
der verbleibenden Mitglieder	3.273.742,93		3.264.817,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	-,-	3.344.532,72	4.160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.301,90 € (5.042,82 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	389.579,66		380.325,48
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	9.254,18 € (6.317,74 €)		
Bauerneuerungsrücklage	1.073.723,02		990.435,41
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	83.287,61 € (56.859,64 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	376.751,39	1.840.054,07	376.751,39
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	-,-		-,-
Jahresüberschuss	92.541,79		63.177,38
Einstellung in Ergebnisrücklagen	92.541,79	-,-	63.177,38
Eigenkapital insgesamt		5.184.586,79	5.095.500,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	756.964,00		703.589,00
Sonstige Rückstellungen	870.305,53	1.627.269,53	785.050,58
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.268.766,19		13.228.698,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.743.127,11		99.024,62
Erhaltene Anzahlungen	1.043.651,86		998.982,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.646,66		3.452,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.868,34		176.834,19
Sonstige Verbindlichkeiten	46.125,13	14.275.185,29	70.132,79
davon aus Steuern	12.536,82 € (11.679,06 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	326,54 € (27.001,13 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		8.130,19	8.135,69
Bilanzsumme		21.095.171,80	21.169.401,64

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		6.048.185,55	5.924.731,93
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.924,96	7.309,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		-,—	-,—
Sonstige betriebliche Erträge		104.770,65	102.713,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.409.870,79	3.341.619,91
Rohergebnis		2.768.010,37	2.693.135,57
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	928.811,20		896.718,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	298.803,99	1.227.615,19	269.409,29
davon für Altersversorgung	86.014,91 € (66.317,92 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		512.910,55	454.248,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		302.848,51	308.883,99
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.810,74	9.469,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		445.037,63	496.241,68
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		298.409,23	277.102,76
Sonstige Steuern		205.867,44	213.925,38
Jahresüberschuss		92.541,79	63.177,38
Gewinnvortrag		-,—	-,—
Einstellung in Ergebnismrücklagen		92.541,79	63.177,38
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 Jahren 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.

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

Das unter „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesene Grundstück Kladow wurde bisher als marktfähiges Nichtbauland bewertet. In Anpassung an die aktuelle Marktlage war eine völlige Abschreibung vorzunehmen. (weiterer Vermerk unter C. Erläuterungen ...)

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Anschaffungsjahr als Zu- und Abgang gezeigt und dabei voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten.

Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum 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 1.1.2006 €	Zugänge €	Abgänge Um- buchungen €	Stand 31.12.2006 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2006 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2006 €
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	11.067,66	6.154,96	-	17.222,62	10.244,29	473,79	-	-	10.718,08
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.044.871,45	-	-	30.044.871,45	11.870.386,16	413.141,91	-	-	12.283.528,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	357.312,61	315.034,68	6.054,23	-	-	321.088,91
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	309.500,13	243.691,75	65.807,38	-	-	309.499,13
Technische Anlagen und Maschinen	93.920,43	605,36	4.175,87	90.349,92	89.374,57	1.237,33	4.175,87	-	86.436,03
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	451.060,40	23.382,62	3.195,18	471.247,84	369.675,53	26.195,91	3.195,18	-	392.676,26
Bauvorbereitungs kosten	-	37.742,26	-	37.742,26	-	-	-	-	-
	31.256.665,02	61.730,24	7.371,05	31.311.024,21	12.888.162,69	512.436,76	7.371,05	-	13.395.228,40
Finanzanlagen									
Beteiligungen	1.075.969,25	12.500,00	-	1.088.469,25	-	-	-	-	-
Anlagevermögen insgesamt	32.343.701,93	80.385,20	7.371,05	32.416.716,08	12.898.406,98	512.910,55	7.371,05	-	13.405.946,48
					6.504,54	823,37			
					31.12.2006 €	31.12.2005 €			

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	10.268.766,19	258.072,89 (407.970,90)	923.368,72	9.087.324,58	10.062.614,40	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.743.127,11	70.436,74 (6.367,01)	275.193,12	2.397.497,25	2.656.604,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.043.651,86	1.043.651,86 (998.982,75)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.646,66	5.646,66 (3.452,82)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.868,34	167.868,34 (176.834,19)	-,-	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	46.125,13	20.669,60 (45.235,46)	-,-	25.455,53	-,-	-
Gesamtbetrag	14.275.185,29	1.566.346,09 (1.638.843,13)	1.198.561,84	11.510.277,36	12.719.218,95	
GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen						

Aktiva

Den in der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** in 2006 enthaltenen Zugängen für EDV-Anwenderprogramme von 6,2 TEUR standen Abschreibungen in Höhe von 0,5 TEUR gegenüber.

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten haben sich infolge planmäßiger Abschreibungen um 413,1 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. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird dieses Gelände als Grünfläche ausgewiesen. Einer erneuten Anfrage beim Stadtplanungsamt in Spandau entsprechend, ist das Grundstück nicht mehr marktfähig und daher völlig abzuschreiben.

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 Wäscherien, der Spielplätze und des Büros zusammen.

Für das Modernisierungsprojekt Balkonanbauten im Steilpfad 72/80, Berlin-Tegel, sind **Bauvorbereitungskosten** in Höhe von 37,7 TEUR entstanden.

Unter **Beteiligungen** sind ausgewiesen:

1. Die Beteiligung an der „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ beträgt weiterhin 1.075.669,25 EUR.
2. An die IMQ Nordverbund Berlin GmbH hat die „Freie Scholle“ eine Stammeinlage in Höhe von 12.500,- Euro eingezahlt.
3. Eine Beteiligung in Höhe von 300,- Euro an der Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit (GfÖ), die die Zeitschrift „Wohnen in Berlin/Brandenburg“ herausgibt.

In den **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 986,7 TEUR werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten für Wärme- und Warmwasserleistungen sowie für die kalten Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2007 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizöl für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (13,2 TEUR) und der Rosentreterpromenade (31,0 TEUR). Außerdem ist Reparaturmaterial des Regiebetriebes mit 16,3 TEUR bewertet worden.

Es bestehen zum Jahreschluss 15,0 TEUR **Forderungen aus**

Vermietung aus rückständigen Nutzungsgebühren, Umlagen und Vermietung von Gästewohnungen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt von 5,5 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 97,9 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 89,0 TEUR.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2006 werden gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand 9,2 TEUR in die **Gesetzliche Rücklage** und 83,3 TEUR in die **Bauerneuerungsrücklage** eingestellt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden 83,8 TEUR zugeführt, 0,2 TEUR wurden aufgelöst und 30,2 TEUR verbraucht. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Aufwendungsdarlehen Block 25	357.477,32 €
Aufwendungsdarlehen Block 26	379.041,68 €
Unterlassene Instandhaltungsaufwendungen	55.000,00 €
Prüfungskosten	18.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	34.744,68 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	9.500,00 €
Steuerberatungskosten	4.500,00 €
Urlaubsansprüche	2.041,85 €
	<u>870.305,53 €</u>

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** gab es im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 355,3 TEUR. Tilgungen wurden in Höhe von 3.315,2 TEUR vorgenommen.

In 2006 begonnene umfangreiche Umschuldungsaktionen zwecks Erlangung günstigerer Darlehenskonditionen führten zu Verschiebungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nach Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten Zugänge in Höhe von 2.682,8 TEUR und Tilgungen in Höhe von 38,7 TEUR. Mieterdarlehen bestehen nur noch für 10 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 (33,3 TEUR) für Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (12,0 TEUR) ausgewiesen.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält vorausempfangene Erträge für die Schneesäumerung 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, Garagen 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: Zuwendungen vom Landesdenkmalamt, 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 1.575,6 TEUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 1.678,0 TEUR und andere Aufwendungen mit 156,3 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 2006 aufgewendeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hauswarte, Hausbesorger und die Mitarbeiter in der Verwaltung.

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

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

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
a)	382.977,32	344.086,90	2	2008
b)	631.641,68	458.095,49	2	2012

a) Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 6. Mai 1994 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Alt-Wittenau 41 f und 41 g entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden.

Davon sind bereits als Rückstellung passiviert: 357.477,32 €

b) 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 als Rückstellung passiviert: 379.041,68 €

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 31.12.2005 TEUR 2.336,9 einschließlich eines Bilanzgewinnes von 367,0 TEUR.

Als Gesellschafter der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH haftet die „Freie Scholle“ gesamtschuldnerisch für eine Eventualverbindlichkeit aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß § 251 HGB in Höhe von 159.811,36 €.

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.	15	5
	22	6

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2006	4.117	6.319
Zugang 2006	101	188
Abgang 2006	104	174
Ende 2006	<u>4.114</u>	<u>6.333</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 8.925,81 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 1.560,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.139.280,00 €

Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild
Rainer Klinke

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender
Marc-Stephan Garbe
Karl-Heinz Köhler
Heinz Liepold
Harald Nehls
Matthias Schebsdat
Bernhard Stein
Frank Woschczytzky

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 9. Mai 2007

Der Vorstand
Jürgen Hochschild
Rainer Klinke

Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2003 gewählt.

Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2007.

Vertreter				Mitglied-Nr.
Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a-65, Waidmannsluster Damm 79)				
1	Marquardt, Claus	Egidystraße 38	13509 Berlin	6667
2	Schebsdat, Jutta	Egidystraße 59	13509 Berlin	7318
3	Bräuer-Rätz, Dagmar	Egidystraße 57	13509 Berlin	6679
4	Günzel, Detlef	Egidystraße 48	13509 Berlin	8089
Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3-67, Moorweg 4-14)				
1	Jahnke, Gerhard	Schollenweg 33	13509 Berlin	5826
2	Mochmann, Andrea	Schollenweg 20	13509 Berlin	7664
3	Dallmann, Werner	Schollenweg 58	13509 Berlin	5153
Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1-123, Kampweg 3-6a, Freilandweg 3-5, Moorweg 16-46)				
1	Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
2	Müller, Martina	Allmendeweg 107	13509 Berlin	7883
3	Mende, Werner	Allmendeweg 13	13509 Berlin	6104
4	Nehring, Leif	Allmendeweg 91	13509 Berlin	8163
5	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
6	Frank, Klaus-Dieter	Allmendeweg 105	13509 Berlin	5662
Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1-31)				
1	Marquardt, Christian	Alte Schildower Straße 17	16567 Mühlenbeck	8046
2	Rohr, Arno	Schollenhof 7	13509 Berlin	4957
Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1-17, Erholungsweg 8-12, Waidmannsluster Damm 76-80 (gerade))				
1	Pfeifer, Ingo	Egidystraße 15	13509 Berlin	5525
2	Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
3	Bader, Enno-Etzard	Egidystraße 6	13509 Berlin	7412
Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1-86, Erholungsweg 2-6 und 14-24, Waidmannsluster Damm 72/74)				
1	Schmidt, Jörg	Steilpfad 4	13509 Berlin	6806
2	Genz, Renate	Steilpfad 17	13509 Berlin	6414
3	Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2-61, Erholungsweg 30-48, Waidmannsluster Damm 66-70 (gerade))				
1	Bellmann, Harald	Moränenweg 33	13509 Berlin	6321
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Johanns, Ralph	Moränenweg 39	13509 Berlin	7107

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

1	Rohr, Steffen	Talsandweg 20	13509 Berlin	7253
2	Sawade, Karl-Heinz	Talsandweg 19	13509 Berlin	5930
3	Pietsch, Irmlinde	Talsandweg 11	13509 Berlin	6548

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

1	Schmidt, Eva	Zabel-Krüger-Damm 84g	13469 Berlin	8761
2	Hellwig, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84e	13469 Berlin	5845

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2–62)

1	Rusch, Karl	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5907
2	Laabs, Dorothea	Rosentreterpromenade 24	13437 Berlin	10218
3	Dallmann, Gerhard	Rosentreterpromenade 36	13437 Berlin	5001
4	Menschig, Knut	Rosentreterpromenade 50	13437 Berlin	5467
5	Mietke, Georg	Rosentreterpromenade 56	13437 Berlin	5693

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	Strippel, Hans-Jürgen	Sandgrasweg 15	13509 Berlin	9753
---	-----------------------	----------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Hochschild, Helmut	Rosentreterpromenade 6	13437 Berlin	7531
2	Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
3	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
4	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
5	Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
6	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
7	Hoffmann, Katja	Felixstraße 62	12099 Berlin	8084
8	Rettig, Arno	Drewitzer Straße 12	13467 Berlin	8248
9	Ewest, Daniela	Am Steinbergpark 60	13437 Berlin	10367
10	Willsch, Claudia	Steilpfad 49	13509 Berlin	7655
11	Schröder, Karsten	Nimrodstraße 89	13469 Berlin	8731
12	Schüler, Jürgen	Sonnenwalder Weg 80	13503 Berlin	7024
13	Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parz. 813	12207 Berlin	9018
14	Baran, Dora	Stubbichtweg 17	13509 Berlin	8169
15	Nogli, Frithjof	Egidystraße 45	13509 Berlin	8122
16	Petzenhauser, Silvia	Gorkistraße 96	13509 Berlin	8689
17	Redemann, Katharina	Gorkistraße 6	16515 Schmachtenhagen	6607
18	Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687
19	Weniger, Nicole	Stubenrauchstraße 13	12357 Berlin	8047
20	Christopher, Jacqueline	Ruednitzer Zeile 43	13509 Berlin	8467

21	Bolz, Wolfgang	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11170
22	Schramm, Margot	Alter Kirchenweg 215	25917 Klintum/Leck	5436
23	Bogun, Ulrich	Spießweg 94	13437 Berlin	9440
24	Grönig, Matthias	Bristolstraße 3	13349 Berlin	8941
25	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10,	16552 Schildow	10892
26	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
27	Langendorf, Jens	Pannwitzstraße 108	13403 Berlin	6775
28	Heise, Oliver	Unter den Ulmen 3	16547 Birkenwerder	7945
29	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
30	Petersohn, Lothar	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	10590
31	Klostius, Hans Joachim	Wilkestraße 7a	13507 Berlin	10278
32	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
33	Höhne, Manfred	Forststraße 58	13467 Berlin	6210
34	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080

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	Jurisch, Hans-Peter	Egidystraße 48	13509 Berlin	7022
2	Schmidt, Karin	Egidystraße 57	13509 Berlin	10570
3	Stelzer, Edeltraut	Egidystraße 65	13509 Berlin	9983
4	Andrzejewski, Hans-Joachim	Egidystraße 49	13509 Berlin	5420

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

1	Kleinig, Ulrich	Schollenweg 44	13509 Berlin	8078
2	Garske, Rainer	Schollenweg 32	13509 Berlin	6694
3	Sonnemann, Axel	Schollenweg 50	13509 Berlin	8016

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

1	Bräuer, Bernhard	Allmendeweg 19	13509 Berlin	6757
2	Bijeschke, Ute	Allmendeweg 9	13509 Berlin	8167
3	Szidat, Stephan	Allmendeweg 34	13509 Berlin	8774
4	Jahnke-Kube, Brigitte	Allmendeweg 85	13509 Berlin	8105

Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

1	Kießling, Karl	Schollenhof 31	13509 Berlin	6795
2	Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151

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

1	Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
---	--------------------	----------------------	--------------	------

2	Krischker, Klaus	Egidystraße 5	13509 Berlin	5493
3	Fischer-Harrasch, Elke	Egidystraße 15	13509 Berlin	8947

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

1	Huschke, Hans-Joachim	Steilpfad 34	13509 Berlin	5400
2	Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415
3	Klaus, Ulrich	Steilpfad 10	13509 Berlin	6424

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

1	Münsterberg, Marianne	Erholungsweg 42	13509 Berlin	6548
2	Bonick, Lutz	Moränenweg 57	13509 Berlin	9072

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

1	Mösch, Michael	Talsandweg 10	13509 Berlin	8423
2	Kluge, Thomas	Talsandweg 9	13509 Berlin	7548
3	Ölkers, Karin	Talsandweg 8	13509 Berlin	7365

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

1	Preuße, Wolfgang	Zabel-Krüger-Damm 84b	13469 Berlin	9165
2	Dunst, Robert	Zabel-Krüger-Damm 84a	13469 Berlin	9065

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2–62)

1	Hellwig, Roger	Rosentreterpromenade 38	13437 Berlin	11118
2	Bachnick, Konrad	Rosentreterpromenade 30	13437 Berlin	9508

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

1	Schumann, Harry	Alt-Wittenau 41b	13437 Berlin	7666
---	-----------------	------------------	--------------	------

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

1	Joyeux, Patrick	Waidmannsluster Damm 20	13509 Berlin	11285
---	-----------------	-------------------------	--------------	-------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Ahlborn, Sabine	Schollenweg 36	13509 Berlin	8192
2	Griebenow, Christian	Milanstraße 15	13505 Berlin	11253
3	Köhler, Rüdiger	Triftstraße 3d	13437 Berlin	11310
4	Ölkers, Nicole	Nedlitzer Straße 79	14469 Potsdam	8756
5	Prüfer, Daniel	Wilhelmstraße 6	13467 Berlin	10925
6	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
7	Trölenberg, Christian	Kilstetter Straße 32	14167 Berlin	10698
8	Pink, Rainer	Tramper Weg 3	13439 Berlin	9007

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

Elly Andrae	Horst Kowalski
Hildegard Baer	Magdalena Krohn
Erwin Becker	Brigitte Lehmann
Peter Derow	Helmut Lunk
Ella Felgenträger	Käthe Muschik
Wolfgang Fürst	Karlheinz Muschter
Margarete Giesenschlag	Helga Nawrath
Margarete Gurk	Hildegard Pinkert
Jürgen Hahn	Dora Scholz
Jürgen Hasenjäger	Hildegard Schulz
Günter Heere	Werner Trapp
Knut Hensen	Dieter Venske
Günter Heydt	Else Wieder
Hans Hoffmann	Margot Wolters
Wilhelm Holtmann	

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!

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.

Ein Höhepunkt war dann ein Projekt, bei dem alle 3 Kooperationspartner sehr erfolgreich zusammengearbeitet haben. Die AWO-Kita „Freie Scholle“ hatte eine seit vielen Jahren durch Schmierereien verunstaltete Fassade. Beiratsmitglieder und aktive Kita-Eltern gaben der Kita einen völlig neuen Fassadenanstrich und die Schüler der Paul-Löbe-Schule nahmen im Rahmen eines einwöchigen Arbeitseinsatzes eine völlige Neugestaltung des Giebels zum Steinbergpark vor.



So sah die Fassade der Kindertagesstätte seit Jahren aus.



Eine bunte Naturkulisse und der Name der Kita wurde von den Schülern auf den Giebel der Kita gezaubert.



Im Rahmen eines Sommerfestes und in Anwesenheit der Schulleitung und Schüler der Paul-Löbe-Schule und von Reinickendorfer Kommunalpolitikern präsentiert die Kita-Leiterin, Frau Templin, stolz die neu gestaltete Fassade.

