

**117** Jahre  
1895-2012

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



Geschäftsbericht 2012

## Die „Freie Scholle“ auf einen Blick

	2012	2011
Mitglieder	<b>4.169</b>	4.160
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	<b>1.451</b>	1.451
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	<b>25</b>	25
	T€	T€
Bilanzsumme	<b>19.829,9</b>	20.842,3
Geschäftsguthaben	<b>3.467,0</b>	3.448,8
Rücklagen	<b>1.950,6</b>	1.818,4
Flüssige Mittel	<b>2.007,5</b>	2.709,6
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	<b>132,2</b>	241,6
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	<b>6.694,8</b>	6.558,0
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	<b>3.539,1</b>	2.993,1
Darlehenszinsen	<b>321,5</b>	323,9
Eigenkapitalquote	<b>30,5%</b>	28,1%
Leerstandsquote (vermietungsbedingt)	<b>0,0%</b>	0,0%

### Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

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

- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
- Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- Initiative Reinickendorf e. V.
- Genossenschaftsforum e. V.
- Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
- THW-Helfervereinigung Reinickendorf e. V.
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Pensions-Sicherungs-Verein VVaG

### Bilder der Titelseite:

Denkmalgerechte Fassadensanierung im Allmendeweg 66–123 in Berlin Tegel



# Inhaltsverzeichnis

<b>Organe der Genossenschaft</b>	3	<b>Jahresabschluss</b>	22
		Bilanz	22
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	4	Gewinn- und Verlustrechnung	24
		Anhang	25
<b>Vertreterversammlung</b>	6	Entwicklung des Anlagevermögens	26
		Verbindlichkeitspiegel	27
<b>Lagebericht</b>	7		
Wirtschaftliche Lage	7		
Darstellung des Geschäftsverlaufs	8	<b>Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter</b>	32
Instandhaltung und Modernisierung	8		
Wohnungsbewirtschaftung	9	<b>Liste der verstorbenen Mitglieder</b>	36
Mitgliederbewegung	11		
Personal	12		
Beteiligungen	12		
Risikomanagement	12		
Sozialbilanz	14		
Sozialbericht	15		
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16		
Vermögens- und Finanzlage	17		
Kapitalflussrechnung	17		
Ertragslage	18		
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	19	Impressum:	
Gewinnverwendungsvorschlag	20	Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG Schollenhof 7 · 13509 Berlin	
		Fotos Archiv „Freie Scholle“	
		Gesamtherstellung weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin	
		Gedruckt auf umweltfreundlichem chlorfreiem Papier	

# Organe der Genossenschaft

## *Aufsichtsrat*

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Harald Nehls	Stellv. Vorsitzender	seit 12.06.2003
Christoph Bayer	Schriftführer	seit 25.06.2009
Stefanie Kaudel		seit 14.06.2012
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Stefan Schalow		seit 07.06.2007
Matthias Schebsdat		seit 04.06.1996
Christianna Simon		bis 14.06.2012
Bernhard Stein		seit 10.06.2004

## *Ausschüsse des Aufsichtsrates*

### **Revisionskommission**

Harald Nehls, Vors.  
Stefanie Kaudel  
Karl-Heinz Köhler  
Matthias Schebsdat

### **Baukommission**

Heinz Liepold, Vors.  
Christoph Bayer  
Stefan Schalow  
Bernhard Stein

## *Vorstand*

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986  
Hans-Jürgen Hube seit 01.04.2013  
Jörg Schmidt bis 31.03.2013

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2012 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2012

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 2012 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte über die Lage der Genossenschaft sowie wesentliche Vorgänge aus der Geschäftsführung informieren lassen und war an allen wichtigen unternehmerischen Entscheidungen beteiligt. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates vom Vorstand laufend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand ganz ausdrücklich für die Bereitschaft, den Aufsichtsrat deutlich über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend zu informieren und für Fragen zur Verfügung zu stehen.

## Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2012 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

## 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 2012 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2012
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung

- der Jahresabschluss 2011 (einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung)
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2011 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2012 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Prüfung und Begleitung der Großbaustelle Allmendeweg 66–123
- die Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft
- die Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen 2012
- die Vorstandsnachfolge

In ihren Sitzungen hat die **Revisionskommission** über alle wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheiten beraten und entsprechende Beschlussfassungen für den Aufsichtsrat vorbereitet. Die Prüfung der Vergabe von Wohnraum nach den Vergaberichtlinien führte zu keinerlei Beanstandungen.

Die Kommissionsmitglieder setzten sich mit der Entwicklung der Mieten in Berlin auseinander, ließen sich über die Entwicklung der Nutzungsgebühren informieren und verglichen diese mit dem Berliner Mietpiegel.

Des Weiteren befasste sich die Revisionskommission mit der barwertigen Ablösung von zwei Aufwendungsdarlehen und deren wirtschaftlichen Auswirkungen.

Die **Baukommission** hat sich in ihren Sitzungen ausführlich über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Im Mittelpunkt standen hierbei die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Dächern und Fassaden der Einfamilienhäuser im Allmendeweg 66–123, die planmäßig im Oktober 2012 beendet werden konnten. Daran anschließend begannen im

April 2013 wie geplant die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Häusern Allmendeweg 1–13, 15/35.

Die aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und dem Vorstand im 4. Quartal 2011 gebildete **Personalfindungskommission** hat sich in mehreren Sitzungen mit der Vorstandsnachfolge befasst und die Entscheidung im Aufsichtsrat vorbereitet sowie den gesamten Auswahlprozess begleitet. Mit Unterstützung der DOMUS Consult wurden zahlreiche Auswahlgespräche geführt und es konnte mit Herrn Hans-Jürgen Hube ein geeigneter und kompetenter Kandidat gefunden werden.

Das unveränderte **Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat** ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die Schwerpunkte liegen weiterhin in der Instandhaltung unseres Wohnungsbestands, der damit verbundenen Verbesserung des Wohnwerts und gleichzeitig der finanziellen Risikoversorge.

Um die „Freie Scholle“ vor negativen äußeren Einflüssen schützen zu können wird weiterhin eine Verbesserung der Eigenkapitalquote und eine ausreichende Liquidität angestrebt.

#### **Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2011**

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2011 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Der Prüfungsbericht 2011 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

#### **Jahresabschluss 2012**

Der Jahresabschluss 2012 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Im operativen Geschäft konnte ein Überschuss in Höhe von 132.220,48 EUR erwirtschaftet werden.

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 soll der Jahresüberschuss in Höhe von 132.220,48 EUR folgendermaßen verwendet werden: 10% des Betrages, also 13.222,05 EUR werden gem. § 40 Abs. 2 der Satzung in die „gesetzliche Rücklage“ und der verbleibende Betrag in Höhe von 118.998,43 EUR in die „anderen Ergebnissrücklagen“ eingestellt. Weiterhin soll der nach Verrechnung des Gewinnvortrages verbleibende Bilanzgewinn von 217.419,73 EUR auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2012. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

#### **Personelle Veränderungen im Vorstand**

Das nebenamtliche Vorstandsmitglied, der Baugesenosse Jörg Schmidt, schied auf eigenen Wunsch zum 31. März 2013 aus dem Vorstand aus.

Mit Wirkung zum 01. April 2013 wurde Herr Hans-Jürgen Hube vom Aufsichtsrat für fünf Jahre zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Er leitet in Zukunft gemeinsam mit dem langjährigen hauptamtlichen Vorstandsmitglied, dem Baugesenossen Jürgen Hochschild die Genossenschaft.

#### **Dank an Vorstand und Mitarbeiter**

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2012 erfolgreich geleistete Arbeit.

Berlin, im Mai 2013  
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 2013 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2017.

An der Vertreterversammlung am 14. Juni 2012 nahmen 50 Vertreter (71%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2011 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2011 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2010,

die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in 2011 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die drei bisherigen Aufsichtsratsmitglieder, Baugenosse Christoph Bayer, Baugenosse Harald Nehls und die Baugenossin Christianna Simon zur erneuten Wiederwahl. Die Baugenossin Stefanie Kaudel kandidierte ebenfalls. In einer geheimen Wahl wurde die Baugenossin Kaudel und die Baugenossen Bayer und Nehls gewählt.

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



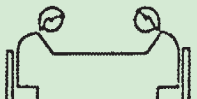
**4169 Mitglieder** wählen in 13 Wahlbezirken



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



**9 Mitglieder des Aufsichtsrates.** Dieser bestellt



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



# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012

## *Wirtschaftliche Lage*

### **Deutschland: Deutsche Wirtschaft trotz der europäischen Wirtschaftskrise**

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und ist zu Beginn des Jahres deutlich gewachsen. Zwar ließ die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte nach, insgesamt stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) jedoch um 0,7 Prozent. Auch wenn das Wachstum im Vergleich zu den vergangenen beiden Jahren im Jahresdurchschnitt weniger stark ausgefallen ist (3,0% 2011, 4,2% 2010), so steht es doch im weltweiten Vergleich für die außerordentlich robuste Konstitution der deutschen Volkswirtschaft.

Die Teuerungsrate 2012 lag mit 2,0 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (2,3 Prozent). Die Jahresteuerrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung im Energiesektor geprägt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2012 sogar einen neuen Höchststand. Durchschnittlich waren 41,5 Millionen Menschen erwerbstätig. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs von 416.000 Personen und einen Anstieg um 1,0 Prozent. Entsprechend sank die Arbeitslosigkeit 2012 weiter: Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,8 Prozent (West: 5,8%, Ost: 10,3%) und damit 0,3 Prozentpunkte weniger als im vergangenen Jahr. Dabei ist der Anteil der Beschäftigten im Niedriglohnssektor aber weiter gestiegen.

Für 2013 wird mit einer im weltweiten Vergleich weiterhin kräftigen Entwicklung der Konjunktur gerechnet. Für das Bruttoinlandsprodukt wird eine Steigerung um 0,9 Prozent prognostiziert, 2014 wird sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als zwei Prozent erwartet. Die Arbeitslosenquote dürfte bei einer weiterhin moderat aufwärtsgerichteten Beschäftigungsentwicklung stabil bleiben. Bei den Verbraucherpreisen könnten die weiter steigenden Energiepreise 2013 für eine höhere Steigerungsrate sorgen.

### **Berlin: Stärker als der Bundesdurchschnitt**

Mit einem Plus von 1,4 Prozent (Prognose Statistisches Bundesamt) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012 stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,7%). Damit setzte die Berliner Wirtschaft ihre kraftvolle Entwicklung fort.

Dafür hat sich der Preisauftrieb in Berlin im Vergleich zum Vorjahr wieder beschleunigt. Mit einem Plus von 2,4 Prozent lag die Teuerungsrate deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts (2,0%). Besonders deutlich verteuerten sich Energieprodukte und Nahrungsmittel.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2012 wieder dynamisch. Bei einer Quote von 12,3 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (13,3%) rund 1,0 Prozentpunkte.

### **Starker Wohnungsmarkt**

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012 eine Zunahme um 1,6 Prozent, vergleichbar mit 2011 (1,5%) und deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerungsrate von 2,4 Prozent.

Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin immer noch klar auf Wachstum. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund 254.000 Personen. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 2,6 Prozent (Stand Ende 2011). Im Jahr 2010 hatte der Leerstand noch bei 3,0 Prozent gelegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrigen Neubauleistung andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer stark steigenden Mietentwicklung gerechnet werden.

### **Ausblick positiv**

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten

in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können. Für 2013 rechnet der Berliner Senat mit einer Fortsetzung der guten Konjunktur, wobei sich die Wachstumskräfte gegenüber dem Vorjahr noch leicht verstärken. Die Wachstumsprognose für 2013 lag im Januar bei 1,6 Prozent.

### ***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. 2012 war für die „Freie Scholle“ erneut ein Jahr, in dem wir alle uns gestellten Aufgaben erfüllen konnten.

### ***Instandhaltung und Modernisierung***

Die „Freie Scholle“ hat ihre in den letzten Jahren bereits erheblich intensivierten Anstrengungen fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser ständig zu verbessern und die Wohnanlagen insgesamt noch attraktiver zu gestalten. Unsere Devise „Möglichst jeder Euro in die Instandhaltung“ galt auch im Jahr 2012. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von 3.539,1 TEUR. Daraus ergaben sich ca. 40,37 EUR/m<sup>2</sup> 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.

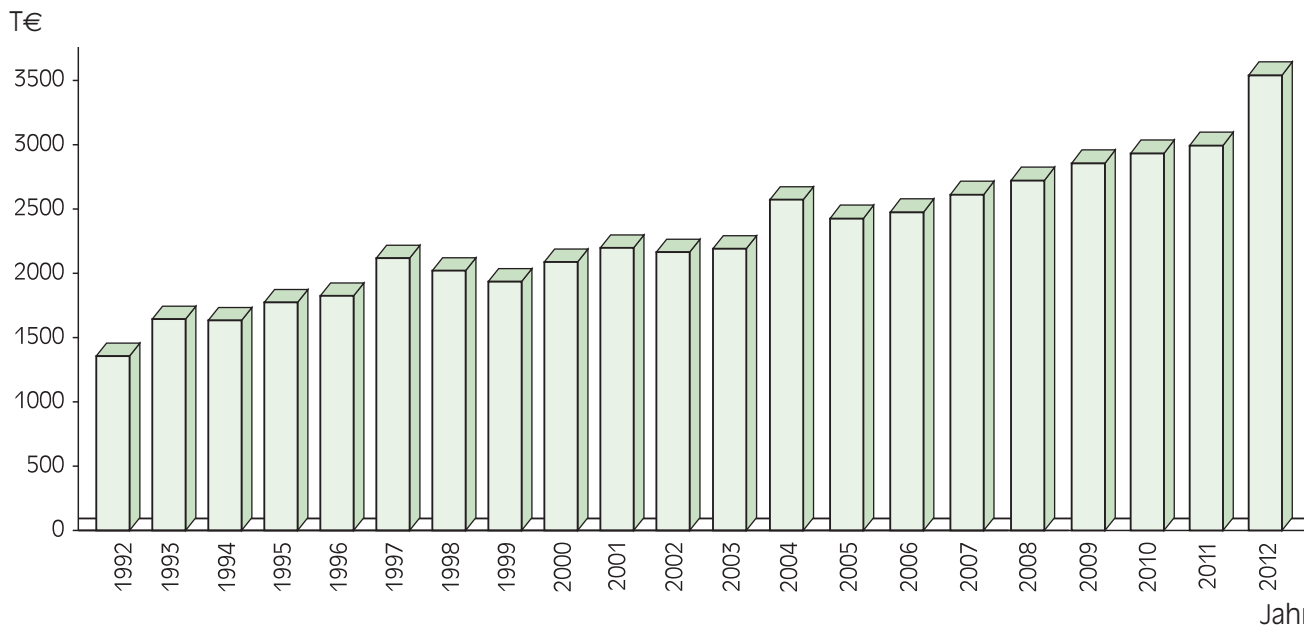
Auf der Basis der derzeitigen Ertragslage und unter Berücksichtigung einer moderaten, in den nächsten Jahren angenommenen Ertragssteigerung bei gleichzeitig vorausgesetzten positiven Jahresergeb-

nissen kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin sehr hohe Instandhaltungsbudgets vor.

Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

2.688,1 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
788,7 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
62,3 TEUR	Bauinvestitionen
<u>3.539,1 TEUR</u>	Instandhaltungskosten 2012

## Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen



Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2012 durchgeführt:

- Fassaden- und Dachinstandsetzung von 58 Einfamilienhäusern im Allmendeweg 66–123
- Malerarbeiten in den Treppenhäusern der Siedlung Alt-Wittenau
- Umfassende Kellertrockenlegung im Schollenhof 16–23
- Dachinstandsetzung der Einfamilienhäuser Schollenweg 7/9 und 60/62
- Modernisierung und Instandsetzung von 5 Einfamilienhäusern
- Abarbeitung von insgesamt 2.676 Mängelmeldungen der Nutzer (Vorjahr 2.522)

## Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2012 verwaltete die Genossenschaft

1.434	Wohnungen
17	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
15	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
158	Garagen
27	Stellplätze
<u>1.665</u>	Nutzungseinheiten

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 65 Wohnungen (Vorjahr 69) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** ist erneut zurückgegangen. 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	9
2	40
3	8
4	4
Einfamilienhäuser	4
	<hr/>
	65

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

	2012	2011	2010	2009	2008
1. Tod	11	18	9	10	15
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	11	11	13	13	16
2.2 Verkleinerung	1	3	7	3	2
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	6	10	9	5	7
3.2 Wohnungseigentum	3	4	7	1	6
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	26	12	37	31	29
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	7	11	8	6	11
	65	69	90	69	86

Die Anzahl der Wohnungswechsel ist im Geschäftsjahr 2012 erneut zurückgegangen. Die Zahl der Wohnungsbewerber bleibt konstant. Die Wartezeiten haben sich auch bei kleineren Wohnungen wieder deutlich erhöht. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind allerdings schwerer vermietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhiger Lage und an großen Wohnungen ist nahezu unverändert hoch. Für diese Wohnungen sind die Wartezeiten weiterhin recht lang.

Auch 2012 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 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 136 Neumitgliedern konnten wir den Mitgliederbestand stabil halten. Das bei Wohnungsbewerbungen

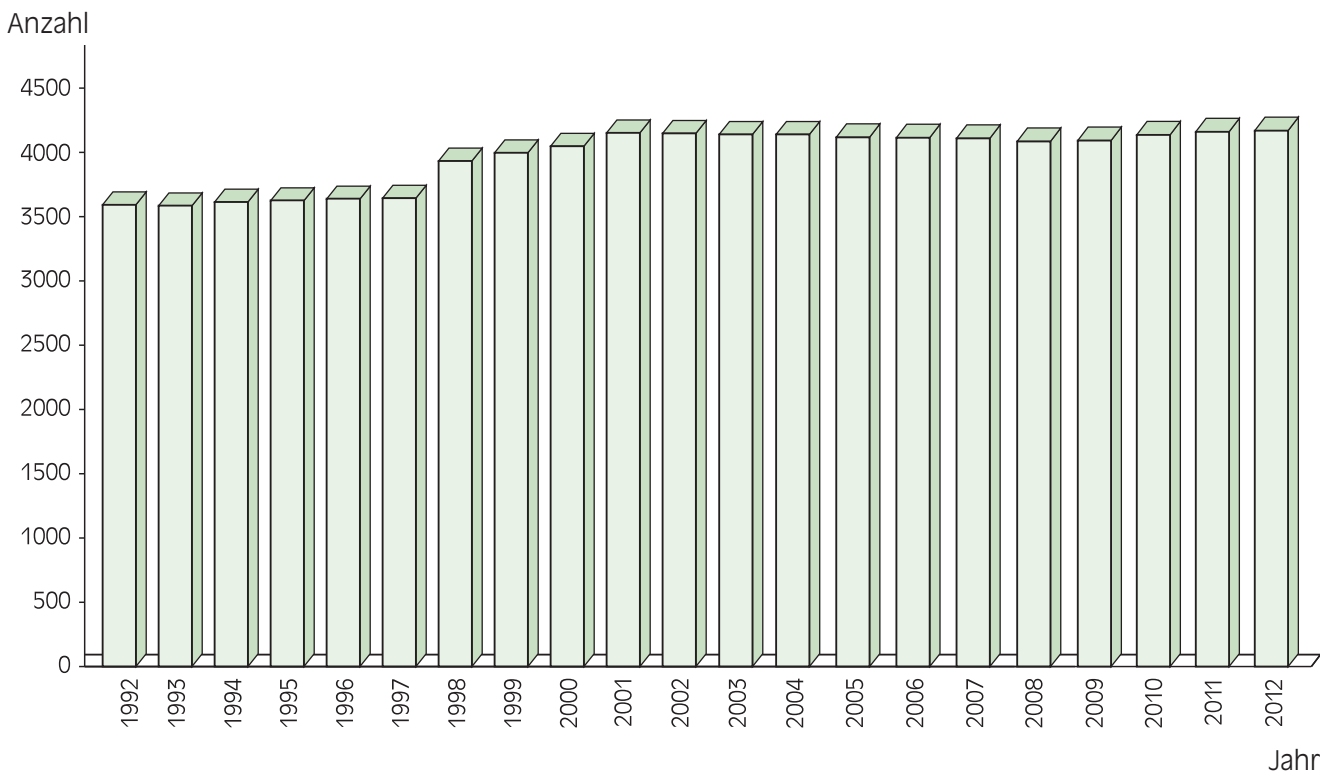
gezeigte Anspruchsdenken dieser Neumitglieder ist bei weitem nicht so hoch wie bei Bewerbern, die schon lange Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

Anteilsbezogene Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge 2012 hatten folgende Ursachen:

	2012		2011		2010		2009	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Tod	42	33%	30	29%	33	36%	31	33%
Kündigung	64	50%	58	56%	51	55%	46	49%
Übertragung	15	12%	4	4%	7	8%	12	13%
Ausschluss	6	5%	11	11%	1	1%	5	5%
	127		103		92		94	

## Mitgliederentwicklung



## Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2012 an ständigen Mitarbeitern:

	2012	2011
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	6	6
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	–
	<u>9</u>	<u>8</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	–	1
Hausbesorger u. a.	5	6
Handwerker	11	11
	<u>16</u>	<u>18</u>
<b>insgesamt</b>	<b><u>25</u></b>	<b><u>26</u></b>

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 01.05.1999 ihre Beschäftigung bei der Genossenschaft aufgenommen haben und nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen, eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung.

Die Genossenschaft hat viele Schülerpraktika angeboten. Hinzu kamen betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter. In 2012 hat eine Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Verwaltung der „Freien Scholle“ begonnen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2012 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.

## Beteiligungen

Am 21. Dezember 2006 wurde die **IMQ Nordverbund Berlin GmbH** gegründet. Gesellschafter mit je einem Anteil von 50 % am Stammkapital sind die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG und die Baugenossenschaft Reinickes Hof eG. Die Gesellschaft hatte seinerzeit die Hausverwaltung der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH übernommen.

Nach drei erfolgreichen Geschäftsjahren mit positiven Jahresergebnissen hat der größte Auftraggeber der IMQ, die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, den Hausverwaltungsvertrag für 590 Wohnungen und 60 Gewerbeeinheiten im Wedding zum 31.01.2010 gekündigt. Da der Auftragsverlust nicht zu kompensieren war, haben die Gesellschafter der IMQ gemeinsam mit dem Geschäftsführer beschlossen, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sozialverträglich zu beenden.

Alle bisherigen Mitarbeiter haben neue Arbeitsverhältnisse geschlossen bzw. wurden bei ehemaligen Mitgesellschaftern bzw. Firmen untergebracht, die die Tätigkeitsfelder der IMQ fortführen. Ende 2010 wurde das Büro aufgelöst und das Inventar veräußert.

Auf der Gesellschafterversammlung am 28.10.2010 haben die Gesellschafter beschlossen, das Unternehmen aufzulösen und den bisherigen Geschäftsführer Volker Devermann als Liquidator einzusetzen. Für die Auflösung der Gesellschaft wird mit einem positiven Liquidationsergebnis gerechnet. Sie soll Ende 2013 vollzogen sein. Die Gesellschaftereinlagen werden zurückgezahlt.

## Risikomanagement

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

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

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

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

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

Im Januar 2011 hat der Vorstand die BBT GmbH mit der Erstellung eines Indikativen Ratings beauftragt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Gesamturteil: „Generell stellt sich die Ausgangsposition für die Genossenschaft sehr positiv dar. Ausschlaggebend sind hierfür weiterhin die Kennziffern in den Bereichen Finanzierung, Vermögen und Leerstand sowie der sehr gute Immobilienbestand („A +“). In allen 3 Bereichen des Ratings konnte die Genossenschaft das gute Ergebnis für die Jahre 2001 bis 2003 nochmals verbessern. Mit einer Gesamtnote von „A“ befindet sich die „Freie Scholle“ eG im Spitzenfeld der bisher durch die BBT gerateten Unternehmen. In erster Linie sollte das Ziel der Unternehmensführung darin liegen, die Bewertung im Bereich der Note „A“ zu halten und mit der positiven Tendenz der letzten Jahre die Note weiter zu verbessern. Im Verhältnis zur Branche ist die Bewertung im „A-Bereich“ als äußerst positiv und als selten anzusehen.“

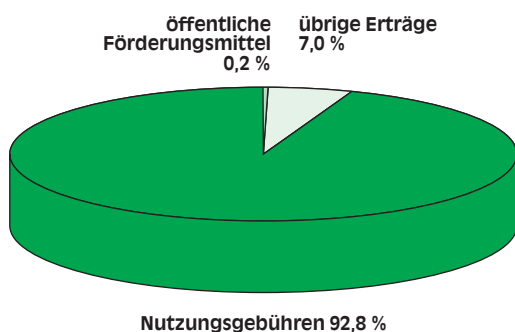
## Sozialbilanz

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.

### Entstehung und Verbrauch der Unternehmensleistung:

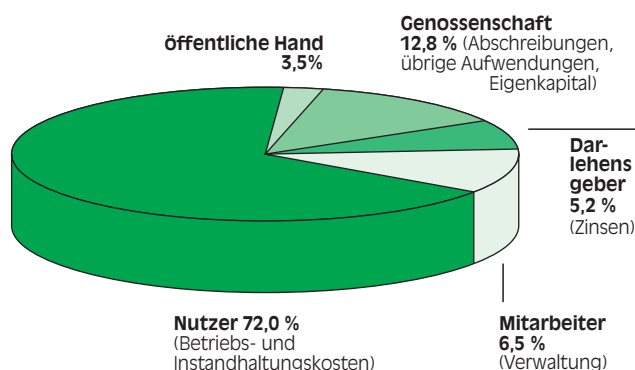
	2012		2011	
	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	6.701,7	92,8	6.576,0	97,7
durch öffentliche Förderungsmittel	13,9	0,2	15,4	0,2
alle übrigen Erträge	507,3	7,0	139,1	2,1
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>7.222,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.730,5</b>	<b>100,0</b>
<b>Verbrauch</b>				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.724,2	23,9	1.772,6	26,3
Instandhaltungskosten	3.476,8	48,1	2.847,7	42,3
für Mitarbeiter (Verwaltung)	471,5	6,5	389,0	5,8
für Genossenschaft				
Abschreibungen	429,4	5,9	430,4	6,4
übrige Aufwendungen	359,8	5,1	418,2	6,3
Eigenkapital	132,2	1,8	241,6	3,6
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	377,3	5,2	379,3	5,6
für öffentliche Hand				
Steuern	251,7	3,5	251,7	3,7
	<b>7.222,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6.730,5</b>	<b>100,0</b>

### Entstehung unserer Erträge



Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2012 7,2 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 92,8 % bei.

### Verwendung unserer Aufwendungen



Für Betriebs- und Instandhaltungskosten, denen auch die Lohnkosten der Regiehandwerker und der technischen Mitarbeiter zugerechnet wurden, wendete die Genossenschaft 72,0 % der erwirtschafteten Erträge auf.



## Sozialbericht

Der Auftrag der „Freien Scholle“ ergibt sich auch heute noch aus der ehemaligen Genossenschaftssatzung: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung (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 und das regelmäßig erscheinende Mitteilungsblatt wurden im vergangenen Jahr von einer Vielzahl von zusätzlichen Informations- und Vergnügungsveranstaltungen für Jung und Alt ergänzt.

Obwohl die Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt werden, bemühen wir uns ständig um neue Aktivitäten. Die Angebote 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“ und die Mitgliedschaft bei der THW-Helfervereinigung Reinickendorf ergänzen die soziale Arbeit der „Freien Scholle“.

Im Geschäftsjahr 2009 haben wir eine weitere soziale Einrichtung in der Siedlung Alt-Wittenau geschaffen. Der „Schollen-Treff-Wittenau“ wird von Beiratsmitgliedern betrieben und bietet den Bewohnern ein vielfältiges kulturelles und freizeitorientiertes Programm an.

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 2012		31. Dezember 2011	
	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.072,7	88,3	16.396,4	85,2
Finanzanlagen	12,8	0,1	12,8	0,1
	16.085,5	88,4	16.409,2	85,3
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	58,3	0,3	75,2	0,4
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	58,9	0,3	49,3	0,3
Flüssige Mittel	2.007,5	11,0	2.709,6	14,0
	2.124,7	11,6	2.834,1	14,7
Bilanzvolumen	18.210,7	100,00	19.243,3	100,00
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
<b>Passiva</b>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	5.552,1	30,5	5.406,9	28,1
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	12.160,2	66,8	13.398,5	69,6
	17.712,3	97,3	18.805,4	97,7
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	497,9	2,7	437,9	2,3
Bilanzvolumen	18.210,2	100,0	19.243,3	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 (88,4%) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,3 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.384,1	18,6
Ergebnisrücklagen	1.950,6	10,7
Bilanzgewinn	217,4	1,2
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.552,1</b>	<b>30,5</b>

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

# Kapitalflussrechnung

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

	2012 T€	2011 T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	132,2	241,6
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	439,3	435,9
auf Forderungen aus Vermietung	0,6	0,0
auf Geldbeschaffungskosten	8,9	8,9
auf Erschließungskosten	0,6	0,6
Anpassung an das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	9,5	9,5
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	29,1	24,2
Abzinsungserträge und Nachlässe im Rahmen der barwertigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen	-284,6	0,0
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	0,0	84,2
sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-3,2	0,0
<b>Tilgungspotenzial</b>	332,4	332,4
		804,9
Veränderungen		
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	8,5	- 9,6
im Umlaufvermögen	6,7	2,0
der Verbindlichkeiten	55,2	-56,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	402,8	741,3
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-294,2	-294,2
<b>Tilgungspotential nach planmäßigen Tilgungen</b>		38,2
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)	13,0	34,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-698,1	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-979,3	-248,4
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Investitionen in		
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-125,6	-166,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-125,6	-166,9
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	-702,1	326,0
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	2.709,6	2.383,6
Veränderungen	-702,1	326,0
<b>Stand 31. Dezember</b>	2.007,5	2.709,6

Die Abnahme des Finanzmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus der außerplanmäßigen Tilgung langfristiger Fremdmittel.

## Ertragslage

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

	2012		2011	
	T€	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>				
Erträge	<b>8.329,8</b>		8.157,1	
Aufwendungen	<b>8.378,9</b>		<u>7.709,9</u>	
Ergebnis		<b>-49,1</b>		447,2
<b>Gästewohnungen</b>				
Erträge	<b>24,6</b>		24,1	
Aufwendungen	<b>31,7</b>		<u>28,8</u>	
Ergebnis		<b>-7,1</b>		-4,7
<b>Wäschereien</b>				
Erträge	<b>3,7</b>		3,9	
Aufwendungen	<b>13,3</b>		<u>11,2</u>	
Ergebnis		<b>-9,6</b>		-7,3
<b>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</b>				
Erträge	<b>25,5</b>		25,1	
Aufwendungen	<b>146,7</b>		<u>138,9</u>	
Ergebnis		<b>-121,2</b>		-113,8
<b>Sonstige Bereiche</b>				
Erträge	<b>438,3</b>		85,8	
Aufwendungen	<b>119,1</b>		<u>165,6</u>	
Ergebnis		<b>319,2</b>		<u>-79,8</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>132,2</b>		<u>241,6</u>

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** fällt aufgrund der durchgeführten Großinstandhaltung im Allmendeweg erwartungsgemäß negativ aus. Der prognostizierte Fehlbetrag konnte jedoch durch die deutliche Unterschreitung der Plankosten und wegen der Erträge aus dem positiven Ausgang der Erbbauzinsauseinandersetzung mit dem Liegenschaftsfonds stark reduziert werden.

Bei den **Gästewohnungen** konnten die laufenden Aufwendungen durch die nur leicht verbesserte Auslastung nicht kompensiert werden.

Erhöhte Betriebs- und Instandhaltungskosten führten erneut zu dem Fehlbetrag bei den **Wäschereien**.

In der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich gegenüber 2011 ein erhöhtes Defizit. Ursache waren die Kosten für die im Geschäftsjahr angefallene Vertreterwahl.

Der Überschuss in den **Sonstigen Bereichen** entstand im Wesentlichen durch hohe Erträge aus der Barwertablösung von Aufwendungsdarlehen sowie aus der Gewinnausschüttung der IMQ Nordverbund Berlin GmbH und bestimmt letztlich auch das positive Jahresergebnis.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 132,2 T€, der in die Ergebnisrücklagen eingestellt wurde.

# Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

## Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“:

- Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen 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.
- 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 nicht unproblematischen Berliner Wohnungsmarkt gut aufgestellt und hat gute Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung.
- Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont (Jahr 2017) positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ als gut bewertet werden können.

## Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Der demografische Wandel hinterlässt zunehmend seine Spuren. Wir sehen gegenwärtig jedoch keine erheblichen Risiken, die Einfluss auf unsere Ertrags- und Finanzlage haben könnten, da der genossenschaftliche Wohnungsbestand eine gesunde Mischung aller Wohnungsgrößen darstellt und wir über genügend kleinere 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 es erwachsen Chancen für eine positive Entwicklung der „Freien Scholle“. Diese liegen in der fortgesetzten Bestandsoptimierung und in ständigen positiven Ertragszuwächsen, die auch eine weitere Verbesserung der Finanzstruktur zulassen.

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

Die „Freie Scholle“ hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von halbjährlichen Erfolgsplänen, von Quartalsberichten und von wöchentlichen bzw. monatlichen Managementinformationen sowie die regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankenbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählten Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung bei säumigen Nutzern durch die eigene Schuldnerberatung, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten durch Umschuldungen nachhaltig für die nächsten Jahre gesenkt werden. Möglichkeiten von Sondertilgungen konnten dank der guten Liquiditätssituation im Geschäftsjahr 2012 genutzt werden. Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten hat die „Freie Scholle“ nicht vorgenommen.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten, waren und sind nicht erkennbar. Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken wie Liquiditätssengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, wird mit Hilfe unseres Risikomanagements der Bereich Finanzierung regelmäßig kontrolliert. Bis 2016 ergeben sich keinerlei Risiken.

### **Voraussichtliche Entwicklung**

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

Unter den dargestellten Annahmen rechnen wir wieder mit Ertragsüberschüssen in ähnlicher Größenordnung wie in den Vorjahren. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine solide Basis für eine weitere gute wirtschaftliche Entwicklung.

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

- Steigerung der Erträge aus den Nutzungsgebühren um ca. 100 TEUR
- Vermietungsbedingter Leerstand weiterhin 0,0 %
- Kontinuierliche Bau- und Instandhaltungsinvestitionen von weiterhin mindestens 2,9 Mio. EUR

- Eine Neuaufnahme von Darlehen ist zzt. nicht geplant. Durch den steigenden Tilgungsanteil in den Darlehensannuitäten wird daher der ohnehin schon vergleichsweise niedrige Zinsaufwand in den nächsten Jahren weiterhin sinken. Die gute Liquiditätssituation wird es uns ermöglichen, Sondertilgungsmöglichkeiten zu nutzen.

### **Gewinnverwendungsvorschlag**

Nach gemeinsamer Beratung haben Aufsichtsrat und Vorstand in getrennten Abstimmungen gemäß § 28 m der Satzung beschlossen, den Jahresüberschuss 2012 in Höhe von 132.220,48 Euro folgendermaßen zu verwenden:

1. Nach § 40 Abs. 2 der Satzung werden 10 % des Jahresüberschusses, also 13.222,05 Euro, in die gesetzliche Rücklage und
2. der verbleibende Betrag von 118.998,43 Euro in die ‚Anderen Rücklagen‘ eingestellt.

Sie haben weiterhin beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den nach Verrechnung des Gewinnvortrags verbleibenden Bilanzgewinn von 217.419,73 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hochschild  
Vorstand

Hube  
Vorstand



Denkmalgerechte Fassadensanierung im Allmendeweg 66–123 in Berlin Tegel

# Bilanz zum 31. Dezember 2012

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>2.495,44</b>	2.706,50
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.893.531,25		16.240.936,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.960,79		5.952,53
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	6.887,87		8.919,49
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	90.182,41	<b>15.995.563,32</b>	53.794,86
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	12.500,00		12.500,00
Andere Finanzanlagen	300,00	<b>12.800,00</b>	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>16.010.858,76</b>	16.325.110,97
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.619.769,47		1.599.006,76
Andere Vorräte	58.262,71	<b>1.678.032,18</b>	75.191,91
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	18.267,37		14.737,99
Sonstige Vermögensgegenstände	40.665,94	<b>58.933,31</b>	34.563,93
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.007.487,91</b>	2.709.564,54
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	42.423,35		51.345,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.193,07	<b>74.616,42</b>	32.767,95
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.829.928,58</b>	20.842.289,45



## Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.873,26		75.143,12
der verbleibenden Mitglieder	3.384.075,90		3.371.108,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.063,00	<b>3.467.012,16</b>	2.506,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	1.825,84 € (1.881,13 €)		
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	464.585,33		451.363,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	13.222,05 € (24.157,75 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	1.485.986,40	<b>1.950.571,73</b>	1.366.987,97
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	118.998,43 € (-,— €)		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	217.419,73		—,—
Jahresüberschuss	132.220,48		241.577,48
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 132.220,48	<b>217.419,73</b>	- 24.157,75
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.635.003,62</b>	5.484.528,36
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.018.085,69		979.478,46
Sonstige Rückstellungen	63.561,38	<b>1.081.647,07</b>	55.094,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.816.322,02		10.019.662,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.322.355,75		2.393.518,19
Erhaltene Anzahlungen	1.699.893,96		1.670.071,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.880,49		9.932,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215.913,78		180.215,97
Sonstige Verbindlichkeiten	45.193,49	<b>13.109.559,49</b>	46.072,07
davon aus Steuern	12.509,69 € (12.744,88 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	667,47 € (647,83 €)		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.718,40</b>	3.716,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.829.928,58</b>	20.842.289,45

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b> aus der Hausbewirtschaftung		<b>6.694.833,96</b>	6.558.012,07
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>20.762,71</b>	33.473,42
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>423.054,41</b>	79.939,51
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>4.546.804,67</b>	4.003.136,20
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.591.846,41</b>	2.668.288,80
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	908.516,27		852.871,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	262.536,06	<b>1.171.052,33</b>	227.992,86
davon für Altersversorgung 65.531,31 € (46.522,97 €)			
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>439.329,96</b>	435.900,42
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>285.045,80</b>	318.886,50
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>27.207,00</b>	4.750,00
<b>Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		<b>6,00</b>	-,-
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>57.006,10</b>	54.286,51
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>386.269,79</b>	388.227,50
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>394.367,63</b>	503.446,35
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>		<b>9.513,23</b>	9.513,23
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>252.633,92</b>	252.355,64
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>132.220,48</b>	241.577,48
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>217.419,73</b>	-,-
<b>Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		<b>132.220,48</b>	24.157,75
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>217.419,73</b>	217.419,73

## A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Die geänderten Vorschriften wurden erstmalig auf das Geschäftsjahr 2010 angewendet.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des branchenüblichen Gesamtkostenverfahrens erstellt.

## 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“ enthaltene EDV-Software wird zu Anschaffungskosten aktiviert und wurde 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 abgeschrieben werden. Den Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen, dem Umbau Erholungsweg 30/38 sowie dem in 1999 erfolgten Büroumbau werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt.

Zugänge von Herstellungskosten aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer.

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

Außenanlagen, die als selbständig bewertet worden sind, werden bzw. wurden innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter über netto 150 € bis zu 1.000 € 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 Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungs-mathematischen 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 Rest-

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			Abschreibungen				Buchwerte					
	Stand 1.1.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand 31.12.2012 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2012 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2012 €	31.12.2011 €	31.12.2012 €	31.12.2011 €
<b>Immaterielle Ver- mögensgegenstände</b>	14.695,62	760,41	462,91	-	14.993,12	11.989,12	971,46	462,90	-	12.497,68	2.495,44	2.706,50	
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.578.653,92	62.291,47	-	-	30.640.945,39	14.337.717,33	409.696,81	-	-	14.747.414,14	15.893.531,25	16.240.936,59	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	-	357.312,61	351.360,08	991,74	-	-	352.351,82	4.960,79	5.952,53	
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	-	309.500,13	309.499,13	-	-	-	309.499,13	1,00	1,00	
Technische Anlagen und Maschinen	96.589,68	-	-	-	96.589,68	87.670,19	2.051,62	-	-	89.701,81	6.887,87	8.919,49	
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	512.049,70	62.870,94	46.228,88	-	528.691,76	458.254,84	25.638,33	45.383,82	-	438.509,35	90.182,41	53.794,86	
	31.854.106,04	125.162,41	46.228,88	-	31.933.039,57	15.544.501,57	438.358,50	45.383,82	-	15.937.476,25	15.995.563,32	16.309.604,47	
<b>Finanzanlagen</b>													
Beteiligungen	12.500,00	-	-	-	12.500,00	-	-	-	-	-	12.500,00	12.500,00	
Anderer Finanzanlagen	300,00	-	-	-	300,00	-	-	-	-	-	300,00	300,00	
	12.800,00	-	-	-	12.800,00	-	-	-	-	-	12.800,00	12.800,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	31.881.601,66	125.922,82	46.691,79	-	31.960.832,69	15.556.490,69	439.329,96	45.846,72	-	15.949.973,93	16.010.858,76	16.325.110,97	

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.816.322,02	242.141,35 (243.398,26)	974.892,19	7.599.288,48	8.816.322,02	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.322.355,75	87.861,00 (84.931,03)	328.247,64	1.906.247,11	2.283.955,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.699.893,96	1.699.893,96 (1.670.071,26)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.880,49	9.880,49 (9.932,31)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215.913,78	180.368,63 (151.014,18)	35.545,15	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	45.193,49	15.289,98 (13.947,84)	-,-	29.903,51	-,-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.109.559,49</b>	<b>2.235.435,41</b> <b>(2.173.294,88)</b>	<b>1.338.684,98</b>	<b>9.535.439,10</b>	<b>11.100.277,77</b>	
GPR = Grundpfandrecht ( ) = Vorjahreszahlen						

laufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 5,13 % (Stand Oktober 2011) und im Geschäftsjahr 5,04 % (Stand Dezember 2012). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,76 % 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 mindestens 1/15 p. a. auf die kommenden Jahre, längstens bis 2024, verteilt und unter den „Außerordentlichen Aufwendungen“ erfasst wird.

Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB nicht bilanzierte Pensionsverpflichtung beträgt 114,2 T€.

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.

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

### *Aktiva*

In der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** sind die um Abschreibungen reduzierten Anschaffungswerte von EDV-Anwenderprogrammen enthalten.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ergaben sich Zugänge aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in Einfamilienhäusern in Höhe von 62,3 TEUR, denen planmäßige Abschreibungen von 409,7 TEUR gegenüberstehen.

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

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** zeigt den Erinnerungswert eines 12.871 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Berlin-Kladow (siehe Vermerk unter B. Erläuterungen).

Die **Technischen Anlagen und Maschinen** umfassen die Werkstatt-Maschinen und die Maschinen der drei Zentralwaschanlagen.

Die Position **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** fasst die Bestände der Betriebsausstattungen der Werkstatt, der Wäscherien, der Spielplätze und des Büros zusammen.

Unter **Beteiligungen** ist die Stammeinlage in Höhe von 12,5 TEUR an der IMQ Nordverbund Berlin GmbH ausgewiesen.

Die **Anderen Finanzanlagen** enthalten einen Geschäftsanteil von 0,3 TEUR bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.619,8 TEUR noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert.

Diese Kosten werden 2013 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (10,1 TEUR) und der Rosentreterpromenade (17,9 TEUR) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 30,3 TEUR bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahresschluss 18,3 TEUR **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. aufgelaufene Forderungen an das Finanzamt von 25,4 TEUR sowie Forderungen aus der Zinsabgrenzung der gezeichneten Sparbriefe in Höhe von 4,0 TEUR und eine Rückforderung an die Investitionsbank Berlin von 8,5 TEUR ausgewiesen.

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

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten (42,4 TEUR) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel (32,2 TEUR).

## Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 122,3 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 109,3 TEUR.

Aus dem **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von 132,2 TEUR werden gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand 13,2 TEUR in die „Gesetzliche Rücklage“ und 119,0 TEUR in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ eingestellt. Der Gewinnvortrag aus 2011 in Höhe von 217,4 TEUR verbleibt somit als neuer Bilanzgewinn und wird unverändert auf neue Rechnung vorgetragen.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 127,8 TEUR zugeführt, während 50,1 TEUR verbraucht und 39,1 TEUR aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Prüfungskosten	40.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	8.000,00 €
Steuerberatungskosten	4.000,00 €
Urlaubsansprüche u. a.	
Personalaufwendungen	1.561,38 €
	<u>63.561,38 €</u>

In den Rückstellungen für Prüfungskosten sind noch 20 TEUR für die im Geschäftsjahr durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2011 enthalten, da diese zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet war.

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 221,0 TEUR planmäßig getilgt. Leichte Zugänge von 0,3 TEUR entstanden im Saldo aus der Zinsabgrenzung. Außerplanmäßige Tilgungen ergaben sich durch die Barwertablösung der noch mit 982,7 TEUR valutier-

ten Aufwendungsdarlehen für die Objekte Egidystraße 24/26 und Alt-Wittenau 41 f und g. Nach erfolgter Abzinsung der Verbindlichkeiten und nach Abzug weiterer Nachlässe, die für das Eingehen von Mietbegrenzungsverpflichtungen seitens der Genossenschaft gewährt wurden, waren noch insgesamt 698,1 TEUR an die Investitionsbank Berlin zurückzuzahlen. Der Differenzbetrag von 284,6 TEUR konnte ertragswirksam ausgebucht werden.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 70,9 TEUR und weitere Abgänge von 0,2 TEUR, die sich im Saldo aus Zinsabgrenzungen ergaben, vermindert.

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 (9,6 TEUR) und im Voraus entrichtete Übernachtungsentgelte für die Gästewohnungen (0,3 TEUR).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskostenrechnungen (210,5 TEUR) und um diverse Garantieeinbehalte aus Bauleistungen (36,3 TEUR).

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (32,0 TEUR) aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen sowie Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (13,2 TEUR) ausgewiesen.

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlöschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. 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 **Sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 343,1 TEUR erhöht. Dies verursachten vor allem die Abzinsungserträge und Nachlässe aus der Barwertablösung von Aufwendungsdarlehen von insgesamt 284,6 TEUR. Weiterhin ergaben sich ertragswirksame Korrekturen der an den Liegenschaftsfonds zu entrichtenden Erbbauzinsen von insgesamt 36,3 TEUR einschließlich einer diesbezüglichen Rückstellungsauflösung sowie gegenüber dem Vorjahr gestiegene Versicherungsschädigungen von 21,3 TEUR. In der Summe des Postens noch enthalten sind u. a. weitere Rückstellungsaufösungen von 39,9 TEUR (VJ 38,6 TEUR), Erträge aus den Gemeinschaftsveranstaltungen der Genossenschaft von 18,8 TEUR (VJ 18,7 TEUR) sowie den Eintrittsgeldern der neuen Mitglieder von 6,7 TEUR (VJ 6,0 TEUR).

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.724,2 TEUR, Instandhaltungskosten von 2.688,1 TEUR und andere Aufwendungen mit 134,6 TEUR, von denen 91,7 TEUR auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm und 20,9 TEUR auf Versicherungsbelastungen entfallen.

Die durch die Betriebsabrechnung ermittelten anteil-

ligen 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 2012 aufgewendeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hausbesorger und die Mitarbeiter in der Verwaltung.

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

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind die sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens enthalten, zu denen neben den Sachkosten des Büros auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsveranstaltungen, die Mitgliederzeitschrift, die Vertreterversammlungen und den Aufsichtsrat gehören. Ferner sind hierin u. a. die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und die Steuerberatung, Abschreibungen auf Forderungen (0,6 TEUR) sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten. Die Senkung gegenüber dem Vorjahr um 33,8 TEUR resultiert vor allem aus dem Fortfall der Rückstellungszuführung zur Passivierung des Aufwendungsdarlehens Egidystraße 24/26.

Eine Ausschüttung aus dem aufgelaufenen Bilanzgewinn 2011 der IMQ Nordverbund Berlin GmbH von 27,2 TEUR erbrachte die **Erträge aus Beteiligungen**.

Eine Dividendenzahlung für den Geschäftsanteil bei der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG führte zu den **Erträgen aus anderen Finanzanlagen**.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten in 2012 ausschließlich Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten und beim Sparverein der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen von 321,5 TEUR und Abschreibungen auf



Geldbeschaffungskosten von 8,9 TEUR. 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 55,8 TEUR.

Unter den **Außerordentlichen Aufwendungen** wird der bis 2024 ratenweise zuzuführende Unterschiedsbetrag aus der Erstanwendung der neuen handelsrechtlichen Regelungen erfasst.

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

#### D. Sonstige Angaben

Am gezeichneten Kapital von insgesamt 25,0 TEUR der in 2006 gegründeten IMQ Nordverbund Berlin GmbH ist die „Freie Scholle“ mit 12,5 TEUR (50%) beteiligt. Einschließlich eines kumulierten Bilanzgewinnes von 60,0 TEUR hat die IMQ per 31.12.2011 ein Eigenkapital von 85,0 TEUR.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	6	–
technische Mitarbeiter	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	12	5
	<b>20</b>	<b>5</b>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2012	4.160	6.516
Zugang 2012	136	236
Abgang 2012	127	214
Ende 2012	<u>4.169</u>	<u>6.538</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um  
12.967,64 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um  
4.680,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf  
2.167.880,00 €

#### Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild  
Jörg Schmidt (bis 31.03.2013)  
Hans-Jürgen Hube (ab 01.04.2013)

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender  
Harald Nehls, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender  
Jörg-Christoph Bayer, Schriftführer  
Stefanie Kaudel  
Karl-Heinz Köhler  
Heinz Liepold  
Stefan Schalow  
Matthias Schebsdat  
Bernhard Stein

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

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 2. Mai 2013

Der Vorstand  
Jürgen Hochschild      Hans-Jürgen Hube

# Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2012 gewählt.

Die Amtszeit der Vertreter endet mit der Vertreterversammlung im Jahre 2017.

<b>Vertreter</b>				Mitglied-Nr.
<b>Wahlbezirk 1</b> (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)				
1	Schebsdat, Jutta	Egidystraße 59	13509 Berlin	7318
2	Marquardt, Claus	Egidystraße 38	13509 Berlin	6667
3	Bräuer-Rätz, Dagmar	Egidystraße 57	13509 Berlin	6679
4	Schmidt, Karin	Egidystraße 57	13509 Berlin	10570
<b>Wahlbezirk 2</b> (Schollenweg 3–67, Moorweg 4/14)				
1	Lach, Renate	Schollenweg 11	13509 Berlin	7317
2	Borchardt, Frank	Schollenweg 30	13509 Berlin	7629
3	Langendorf, Klaus	Schollenweg 35	13509 Berlin	6367
<b>Wahlbezirk 3</b> (Allmendeweg 1–123, Kampweg 3–6a, Freilandweg 3–5, Moorweg 16/46)				
1	Schulz, Anneliese	Allmendeweg 86	13509 Berlin	7808
2	Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
3	Schlorke, Oliver	Allmendeweg 92	13509 Berlin	9152
4	Kretschmer, Peter	Allmendeweg 23	13509 Berlin	6212
5	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
6	Feske, Michael	Allmendeweg 116	13509 Berlin	9544
<b>Wahlbezirk 4</b> (Schollenhof 1–31)				
1	Kießling, Karl	Schollenhof 31	13509 Berlin	6795
2	Rohr, Arno	Schollenhof 7	13509 Berlin	4957
<b>Wahlbezirk 5</b> (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)				
1	Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
2	Bader, Enno-Etzad	Egidystraße 7	13509 Berlin	7412
<b>Wahlbezirk 6</b> (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)				
1	Genz, Renate	Steilpfad 17	13509 Berlin	6414
2	Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
3	Huschke, Hans-Joachim	Steilpfad 34	13509 Berlin	5400
<b>Wahlbezirk 7</b> (Moränenweg 2–61, Erholungsweg 30/48, Waidmannsluster Damm 66/70)				
1	Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151
2	Biegall, Manfred	Moränenweg 41	13509 Berlin	5287
3	Noebel, Verena	Moränenweg 24	13509 Berlin	11618

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

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

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

1	Zillgitt, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84h	13469 Berlin	6291
2	Schmidt, Eva	Zabel-Krüger-Damm 84g	13469 Berlin	8761

**Wahlbezirk 10** (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Petersohn, Lothar	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	10590
2	Hochschild, Helmut	Rosentreterpromenade 6	13437 Berlin	7531
3	Zanke, Bernd	Rosentreterpromenade 32	13437 Berlin	6821
4	Ufer, Ortwin	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	5456
5	Ufer, Gudrun	Rosentreterpromenade 22	13437 Berlin	6106

**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	Badtke, Manuela	Ziekowstraße 164	13509 Berlin	10693
---	-----------------	------------------	--------------	-------

**Wahlbezirk 13** (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
2	Gemeinhardt, Hannelore	Waldhornstraße 10	13469 Berlin	6773
3	Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
4	Nehring, Leif	Am Ried 11	13467 Berlin	8163
5	Rettig, Arno	Drewitzer Straße 12	13467 Berlin	8248
6	Marquardt, Christian	Alte Schildower Straße 17	16567 Mühlenbeck	8046
7	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10	16552 Schildow	10892
8	Dahms, Hans-Joachim	Rathauspromenade 52	13437 Berlin	12317
9	Merten, Matthias	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	9520
10	Griebenow, Brigitte	Milanstraße 15	13505 Berlin	11784
11	Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687
12	Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parzelle 813	12207 Berlin	9018
13	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
14	Hoffmann, Matthias	Tile-Brügge-Weg 43	13509 Berlin	8472
15	Weniger, Nicole	Schachtelhalmweg 54a	12524 Berlin	8047
16	Grönig, Matthias	Bristolstraße 3	13349 Berlin	8941
17	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
18	Kuhlow, Ralf	Waidmannsluster Damm 134	13469 Berlin	11350
19	Langendorf, Jens	Pannwitzstraße 108	13403 Berlin	6775
20	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080
21	Eckert, Nicolette	Benekendorffstraße 12	13469 Berlin	9878

22	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
23	Pampu, Kerstin	Spießweg 164	13437 Berlin	7918
24	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
25	Hinz, Stefanie	Martin-Riesenburger-Str. 28	12627 Berlin	12240
26	Bolz, Wolfgang	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11170
27	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
28	Kochanski, Frank	Beatestraße 23c	13505 Berlin	7741
29	Nehring, Dania	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	10304
30	Bobka, Marion	Eberswalder Straße 1	16559 Liebenwalde	9124
31	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
32	Nagel, Wolf-Christian	Avenue Charles de Gaulles 1b	13469 Berlin	12303
33	Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
34	Bardehle, Marek	Eichborndamm 13	13403 Berlin	8493

### Ersatzvertreter

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

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

1	Günzel, Detlef	Egidystraße 48	13509 Berlin	8089
2	Jurisch, Hans-Peter	Egidystraße 48	13509 Berlin	7022
3	Nogli, Frithjof	Egidystraße 45	13509 Berlin	8122
4	Reichstein, Daniel	Egidystraße 30a	13509 Berlin	9120

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

1	Kleinig, Andreas	Moorweg 14	13509 Berlin	9111
2	Hoffmann, Philipp	Schollenweg 24	13509 Berlin	8473
3	Frankowiak, Jörg	Moorweg 6	13509 Berlin	7667

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

1	Tietz, Thomas	Allmendeweg 5	13509 Berlin	8440
2	Stütze, Michael	Moorweg 28	13509 Berlin	12244
3	Szidat, Sylvia	Allmendeweg 34	13509 Berlin	7643
4	Behrendt, Fabian	Allmendeweg 110	13509 Berlin	10128
5	Hasler, Günther	Moorweg 24	13509 Berlin	5891

### Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

1	Heuer, Helga	Schollenhof 30	13509 Berlin	5326
2	Jaumann, Elke	Schollenhof 12	13509 Berlin	7850

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

1	Behrendt, Dagmar	Erholungsweg 10	13509 Berlin	11116
2	Funck, Kurt	Erholungsweg 12	13509 Berlin	6593

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

1	Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415
2	Strüber, Hartmut	Steilpfad 18	13509 Berlin	6102

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

1	Mogwitz, Marcel	Moränenweg 28	13509 Berlin	6766
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Johanns, Nadine	Moränenweg 21	13509 Berlin	9643

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

1	Griebenow, Christian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	11253
2	Lange, Jürgen	Talsandweg 5	13509 Berlin	8987

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

1	Zillgitt, Kai	Zabel-Krüger-Damm 84k	13469 Berlin	9766
2	Rösler, Thomas	Zabel-Krüger-Damm 84j	13469 Berlin	9318

**Wahlbezirk 10** (Rosentreterpromenade 2/62)

1	Hempel, Jörg	Rosentreterpromenade 8	13437 Berlin	7791
2	Al-Sadi, Dr. Ahmad	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	9931
3	Lingner, Ute	Rosentreterpromenade 30	13437 Berlin	9095
4	Menschig, Knut	Rosentreterpromenade 50	13437 Berlin	5467
5	Gericke, Ronald	Rosentreterpromenade 34	13437 Berlin	7879

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

1	Nehls, Nicolas	Hermsdorfer Straße 4	13437 Berlin	10214
2	Stein, Annegret	Alt-Wittenau 40e	13437 Berlin	9923

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

1	Hanff, Jochen	Ziekowstraße 164	13509 Berlin	8825
---	---------------	------------------	--------------	------

**Wahlbezirk 13** (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Nowak, Ursula	Hainbuchenstraße 12a	13465 Berlin	11431
2	Nehring, Maik	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	10303
3	Ewest, Daniela	Reisstraße 15	13629 Berlin	10367
4	Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442
5	Kreutzer, Andreas	Finsterwalder Straße 42	13435 Berlin	11713
6	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
7	Jagdmann, Günter	Ilsteinweg 69	14129 Berlin	10442
8	Jensen, Andreas	Prenzlauer Promenade 139	13189 Berlin	9320

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

Waltraut Baer

Marianne Bechtel-Hamel

Regina Becker

Sabine Breudel

André Conrad

Erna Döring

Karl Häusermann

Regina Henning

Manfred Hensel

Rita Hensen

Ursula Hinz

Alfred Hohnert

Heinz Hübke

Horst Jelinski

Detlef Kämmerer

Helga Kinast

Waltraud Kuckei

Hertha Latkowski

Karin Lehmann

Leni Lehmann

Friedegard Liedtke

Johannes Lindner

Werner Mende

Paul Mrugalla

Erika Musch

Johannes Nehrkorn

Ana Nagel

Harald Papke

Manfred Pfeiffer

Marianne Schalow

Barbara Schmidt

Herbert Schümann

Günter Schuster

Anneliese Strauß

Margarete Strohbush

Klaus-Dieter Triller

Horst Walter

Ingeborg Werner

Horst Wicke

Jörg Wilhelm

***Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!***

# Wohnen ist ein Menschenrecht – bei uns und weltweit

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

Deshalb sind wir Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten. Sie orientiert sich dabei im Wesentlichen an genossenschaftlichen Vorbildern und der gegenseitigen Hilfe, aber auch an modernen Ideen der Gemeinwesenentwicklung und des internationalen Erfahrungsaustausches. Es werden nicht deutsche Konzepte expor-

tiert, sondern durch Bewohnerbeteiligung und Planung mit örtlichen Partnerorganisationen kulturell und wirtschaftlich angepasste Wohnlösungen entwickelt.

Die DESWOS steht seit 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen. Projekte werden in Afrika, Asien und Lateinamerika durchgeführt. Es gilt Menschen mit Wohnraum zu versorgen und ihre Ernährung zu sichern, Arbeit zu schaffen und Bildung zu vermitteln, Hygiene zu fördern und Gesundheit zu stärken. Der immer noch aktuelle Ansatz ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf der Website [www.deswos.de](http://www.deswos.de) oder über die

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

Tel.: 0221 57 989 37

Fax: 0221 57 989 99

E-Mail: [public@deswos.de](mailto:public@deswos.de)

Website: [www.deswos.de](http://www.deswos.de)

## „Wohnen ist ein Menschenrecht.“



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

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

### Ulrich Wickert

Schirmherr der DESWOS

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

[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



DESWOS

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

