

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

Geschäftsbericht für 2020

125. Geschäftsjahr 1895 - 2020



Dachsanierung Rosentreterpromenade 2020 (Foto: Hoeltke)

Inhaltsverzeichnis

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT.....	3
BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020 UND BEMERKUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020.....	4
Aufsichtsrat.....	4
Sitzungen und Versammlungen	5
Schwerpunktthemen	5
Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2019	7
Jahresabschluss 2020	7
Dank an Vorstand und Mitarbeiter	7
LAGEBERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020.....	8
Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten.....	8
Risikomanagement.....	10
Die Vermögenslage.....	11
Die Finanzlage.....	12
Die Ertragslage	13
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken.....	14
Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft	14
Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung.....	15
Voraussichtliche Entwicklung.....	17
JAHRESABSCHLUSS 2020	18
Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	20
Anhang	21
A. Allgemeine Angaben	21
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.....	24
D. Sonstige Angaben	26

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

		AR-Mitglied
Fabian Behrendt	Vorsitzender	seit 18.06.2019
Katja Hoffmann	stellv. Vorsitzende	seit 09.06.2015
Sascha Bräuer	Schriftführer	seit 17.09.2020
Detlef Ölkers	stellv. Schriftführer	seit 17.09.2020
Christoph Bayer		seit 25.06.2009
Frank Kochanski		seit 24.06.2014
Harald Nehls		seit 12.06.2003
Sascha Rakow		seit 02.06.2016
Rainer Schmidt		seit 13.06.1995
Karl-Heinz-Köhler		bis 17.09.2020
Heinz Liepold		bis 17.09.2020

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Katja Hoffmann (Vorsitzende)
Frank Kochanski
Harald Nehls
Rainer Schmidt
Detlef Ölkers

Baukommission

Christoph Bayer (Vorsitzender)
Sascha Bräuer
Sascha Rakow

Vorstand

Lidija Arndt
Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze (bis 31. März 2020)

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020 UND BEMERKUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2020

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand zu beraten, fördernd zu begleiten und zu überwachen. Vorstand und Aufsichtsrat haben intensiv und konstruktiv zusammengearbeitet. Für die Beurteilung der behandelten Angelegenheiten der Genossenschaft wurden vom Vorstand erforderliche Informationen und Kenntnisse offengelegt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 regelmäßig durch mündliche und schriftliche Berichte über die aktuelle wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsereignisse sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen und war über alle wichtigen unternehmerischen Entscheidungen unterrichtet. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Überwachungs- und Beratungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. In den Sitzungen des Aufsichtsrates wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet.

Insgesamt wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend informiert und stand für Fragen zur Verfügung. Hierfür dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand.

Aufsichtsrat

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung, welche bedingt durch die Covid-19-Pandemie erst am 17.09.2020 als Präsenzveranstaltung im Ernst-Reuter-Saal abgehalten wurde, wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die Baugenossen und Aufsichtsratsmitglieder Frank Kochanski, Karl Köhler und Heinz Liepold schieden turnusmäßig aus. Letztgenannten war eine erneute Kandidatur gemäß Satzung nicht möglich. Frank Kochanski kandidierte erneut. Darüber hinaus gab es weitere Bewerbungen der Baugenoss*Innen Stefanie Kaudel, Sascha Bräuer, Falko Meiselbach, Detlef Ölkers und Matthias Schebsdat. In geheimer Abstimmung wurden die Baugenoss*Innen Bräuer, Kochanski und Ölkers gewählt. Aufsichtsrat und Vorstand danken den ausgeschiedenen Mitgliedern Karl Köhler, der für seine 18 Jahre währende Mitarbeit in dem Gremium und seinen Kommissionen mit einer Ehrenmedaille der Baugenossenschaft ausgezeichnet wurde und Heinz Liepold, dem eine besondere persönliche Ehrung seitens des Verbandes zu Teil wurde: Er erhielt für seine 32-jährige Zugehörigkeit im Aufsichtsrat die Silberne Ehrennadel des Verbands BBU. Mit dem Schließen der Vertreterversammlung endete auch die 20-jährige Amtszeit des Aufsichtsratsvorsitzenden Rainer Schmidt. Er gehört dem Gremium seit mittlerweile beeindruckenden 25 Jahren an. Ihm gebührt Dank für sein Engagement und seine geleistete Arbeit.

Am 29.10.2020 wurde Fabian Behrendt als neuer Aufsichtsratsvorsitzender gewählt.

Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

Schwerpunktt Themen

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 intensiv mit dem realisierten Neubauprojekt Waidmannsluster Damm 81/83, den Herausforderungen und den notwendigen Veränderungen der Covid-19-Pandemie, als auch der Einarbeitung und Begleitung der neuen technischen Vorständin Frau Lidija Arndt beschäftigt.

Im Detail sind nachfolgende Punkte zu nennen:

- Baukosten, Finanzierung, Vermietung und Mängelbeseitigung Waidmannsluster Damm
- Dachsanierungen Rosentreterpromenade
- interne Organisation, Protokollierung und Berücksichtigung von Minderheitenpositionen, Rechten und Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder, Digitalisierung
- Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels und Auswirkungen auf die „Freie Scholle“

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen, den Kommis-

sionssitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand unter anderem mit folgenden weiteren Themenschwerpunkten befasst:

- dem Instandhaltungsprogramm 2020
- der Wirtschafts- und Finanzplanung 2020
- der mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanung 2020 - 2024
- dem Jahresabschluss 2020 einschließlich der Bilanz-Analyse
- der Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2019 des BBU
- der Prüfung der Jahresvermietung 2020 (Prüfung des Vergabeverfahrens)
- der Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- der Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft

Die **Baukommission** hat sich im Geschäftsjahr 2020 in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand und insbesondere mit der zum Jahresbeginn neu eingestiegenen technischen Vorständin, Frau Lidija Arndt mit der Aufarbeitung der vom Vorgänger (Herr Michael Schulze) kurzfristig übergebenen Neubau- und Instandhaltungsvorhaben befasst. Im Vordergrund der Einarbeitungsphase von Frau Arndt stand die Informationsweitergabe durch die Mitglieder der Baukommission und die möglichst engmaschige Abstimmung bei der Lösung bautechnischer Fragestellungen. Hierzu wurden 14-tägige Jour Fixes zwischen Vorstand und Aufsichtsrat genutzt.

Im Geschäftsjahr 2020 hat Heinz Liepold, der über viele Jahre Vorsitzender der Baukommission war, den Auf-

sichtsrat aus Altersgründen mit Ablauf der Amtsperiode verlassen. Er war zuletzt bei der Einarbeitung von Frau Arndt mit seinen herausragenden Kenntnissen rund um das Thema Bauen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand eine bedeutende Unterstützung. Im Rahmen der Vertreterversammlung 2020 wurde er entsprechend geehrt und gebührend verabschiedet. Die Baukommission dankt Heinz Liepold an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für sein großes und langfristiges Engagement! Er wird der Baugenossenschaft als Wissensträger hoffentlich noch viele Jahre erhalten bleiben.

Im ersten Halbjahr 2020 war die Begleitung der Fertigstellung der Außenanlagen und die Beseitigung kleinerer baulicher Mängel sowie das Zeitmanagement zum Abschluss der Neubaumaßnahme Waidmannsluster Damm 81/83 eine Hauptaufgabe neben der turnusmäßigen Planung der Instandhaltung und Modernisierung. Die durch den Mietendeckel erzeugte Unsicherheit bezüglich des langfristigen Instandhaltungsbudgets und die ungewöhnlich große Zahl bereits im ersten Quartal gekündigter Einfamilienhäuser führte zu einer Reduktion der außerordentlichen Instandhaltung auf wenige, überschaubare Maßnahmen wie z. B. die Dachsanierung in der Rosentreterpromenade.

Die **Revisionskommission** hat sich im Rahmen ihrer Sitzungen mit den Hauptthemen Jahresvermietung 2019, der Cash-Flow Planung und der Wirtschaftsplanung, mit ihrer Finanz- und Erfolgsplanung für die Jahre 2020-2024 auseinandergesetzt. Besonderes Augenmerk legten AR und Vorstand auf die Entwicklungen der

Mieten im Zusammenhang mit dem Berliner Mietendeckel. Der Vorstand hatte den Aufsichtsrat über die Auswirkungen auf die Genossenschaft rechtzeitig und vollumfänglich informiert und die Konsequenzen und Risiken daraus aufgezeigt. Im ersten Quartal 2020 wurden der „Freien Scholle“ 10 Einfamilienhäuser durch Kündigung zurückgegeben. Das geplante Instandhaltungsbudget war für die EFH sehr frühzeitig im Jahr nicht nur ausgeschöpft, sondern auch damit überschritten. Der Vorstand plante konservativ und verschob einige Instandhaltungsprojekte auf das Jahr 2021, um nicht in einen möglichen finanziellen Engpass zu geraten. Am Ende des Jahres waren es 12 EFH, die es instand zu setzen galt. Eine Realisierung des zurückgehaltenen finanziellen Puffers musste bis zum Jahresende nicht ausgeschöpft werden, so dass ein Jahresüberschuss als Ergebnis zu verzeichnen ist.

Die **Satzungsänderungskommission** arbeitete seit 2019, ausschließlich in Präsenzsitzungen. Das zunächst in kontroversen und konstruktiven Diskussionen erarbeitete Ergebnis ruhte pandemiebedingt mehrere Monate und wurde zunächst von einem Juristen geprüft und kommentiert. Es steht nun zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung. Die nächste Änderung der Mustersatzung wird kurzfristig erwartet, sodass auch diese Gesetzesänderungen mit Einfluss nehmen und aus diesen Gründen mit einer Fertigstellung nicht vor 2022 zu rechnen ist.

Vorstand und Aufsichtsrat eint das Ziel unsere Baugenoss*Innen langfristig mit gutem, sicherem und sozial verträglichem Wohnraum zu versorgen.

Die zukünftigen Schwerpunkte für unseren bestehenden Wohnungsbestand liegen in der Substanz und somit in der Instandhaltung. Etwaige Neubauvorhaben wollen wir uns finanziell nicht leisten, da wir unsere Ressourcen in den Altbaubestand investieren wollen.

Was wir sehr genau im Blick haben, ist die Preissteigerung u. a. bei den Baustoffen und Handwerksfirmen. Diese entwickelt sich nicht linear zu den Löhnen und Gehältern unserer meisten Baugenoss*Innen. Nach wie vor werden wir die Liquidität und Bonität stärken und Chancen und Risiken genau analysieren, bewerten und nur vertretbare wirtschaftliche Risiken eingehen.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2019

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor. Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung und enthält einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Über das Ergebnis der Prüfung haben Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft in gemeinsamer Sitzung beraten.

Jahresabschluss 2020

Der Jahresabschluss 2020 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher

Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Die Gewinn- und Verlust-Rechnung weist für 2020 einen Überschuss i. H. v. 474.973,23 EUR aus. Davon wurden auf gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat 47.497,32 EUR in die gesetzlichen Rücklagen und 189.989,30 EUR in andere Rücklagen eingestellt. Gemeinsam mit dem Gewinnvortrag aus dem vorhergehenden Geschäftsjahr i. H. v. 58.748,32 EUR verbleibt ein Bilanzgewinn von 296.234,93 EUR, der auf neue Rechnungen vorgetragen werden soll.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Prüfungsverband steht planmäßig noch aus und wird voraussichtlich im Herbst 2021 erfolgen.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiter*Innen der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2020 unter erschwerten Bedingungen erfolgreich geleistete Arbeit sowie dem Beirat für sein außerordentliches Engagement, welches hoffentlich im kommenden Jahr wieder mit dem Schollenfest und vielen weiteren Angeboten und Aktivitäten gekrönt wird.

Berlin, 17. Juni 2021
Für den Aufsichtsrat

Fabian Behrendt
(Aufsichtsratsvorsitzender)

LAGEBERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020*Wirtschaftliche Lage / Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten*

Der Vorstand der Baugenossenschaft will dem genossenschaftlichen Förderauftrag für die Mitglieder auch in Zukunft gerecht werden. Die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft wird entscheidend von der Fähigkeit geprägt, ihre wirtschaftliche Leistungskraft auszubauen. Diese Zielsetzung macht es erforderlich, ihre wirtschaftliche Position unter stets wandelnden Rahmenbedingungen zu behaupten. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Verfügbarkeit finanzieller Mittel in ausreichendem Umfang für Investitionen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes. Wie uns dieses gelingt, ist u. a. auch abhängig von der weiteren Entwicklung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Diese wurden im Geschäftsjahr 2020 ganz besonders von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinträchtigt.

Berlins Wirtschaft schrumpft

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, die zwar etwas weniger

gravierend ausfiel als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-5,7 %).¹ Jedoch ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand. Eine Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist momentan mit hohen Unsicherheiten behaftet.²

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war in Berlin 2020 um 3,3 % niedriger als im Vorjahr. Dies ist der erste Rückgang der Wirtschaftsleistung in Berlin seit 2012. Die gesamte deutsche Wirtschaft schrumpfte gegenüber 2019 um 4,9 %.³

Der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland endete ebenfalls in der Corona-Krise. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 477.000 Personen oder 1,1 % niedriger als 2019.⁴ Allerdings wäre der seit 2007 dauernde Beschäftigungszuwachs vermutlich auch ohne die Corona-Krise bald zum Ende gekom-

¹ Statistisches Bundesamt | Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2021

² GdW Information 161: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020-2021, Seite 1f

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Pressemitteilung Nr. 70 vom 30. März 2021

⁴ Statistisches Bundesamt | Pressemitteilung Nr. 001 vom 4. Januar 2021

men, da das Erwerbspotenzial aufgrund des demografischen Wandels schwindet. Diese Entwicklung wird derzeit durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte immer schwächer kompensiert. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9% auf 5,9%.⁵

Auch die Einkommen haben sich schwach negativ entwickelt. Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5%.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahr 2020 in Deutschland wie in Berlin⁶ im Vorjahresvergleich um 0,5% (2019: +1,4%).

Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden: sie legten 2020 in Berlin im Vorjahresvergleich um 4,2% zu.⁷ 2019 hatte die Preisinflation in Berlin allerdings noch bei 7,0% gelegen.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Immobilienwirtschaft musste im Geschäftsjahr 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5% ihrer Wirtschaftsleistung. Im Geschäftsjahr 2019 war sie noch um 1,0% gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der

Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien.

Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.⁸ Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4% deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung.⁹ Bei Andauern der Pandemielage darf auch für das Jahr 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gerechnet werden.

Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief in Berlin mit einem Plus von 0,7%¹⁰ auf dem allgemeinen Inflationsniveau.

Wohnraum weiter stark nachgefragt

Die Stagnation im I. und III. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im II. Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3% gewachsen. Das Defizit entstand insbesondere durch den

⁵ Bundesagentur für Arbeit | Presseinfo Nr. 2 vom 5. Januar 2021

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Pressemitteilung Nr. 2 vom 6. Januar 2021

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Pressemitteilung Nr. 7 vom 11. Januar 2021

⁸ GdW Information 161: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020-2021, Seite 4f

⁹ Statistisches Bundesamt | Pressemitteilung Nr. 025 vom 19. Januar 2021

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Pressemitteilung Nr. 2 vom 6. Januar 2021

geringeren Zuzug aus dem Ausland.¹¹ Da die deutsche Volkswirtschaft und auch Berlin-Brandenburg bisher besser durch die Krise kommen als beispielsweise südeuropäische Volkswirtschaften, dürfte bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung auch mit einem erneuten Anstieg der Einwanderung zu rechnen sein.

Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten Nachfrageüberhangs ist die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt momentan weiterhin angespannt.

Prognose Berlin: Schwierige Gemengelage

Eine Prognose für das Jahr 2021 ist angesichts der zahlreichen pandemiebedingten Unsicherheitsfaktoren schwierig. Positiv für die Entwicklung im Baugewerbe kann sich die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes gegen den „Mietendeckel“ auswirken, weil hierdurch Investitionshemmnisse für Neubauten, Klimaschutzmaßnahmen und generationengerechtes Wohnen beseitigt wurden.

Risikomanagement

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

nachhaltig zu sichern und die Genossenschaftsmitglieder zu fördern.

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

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

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

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

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Pressemitteilung
Nr. 4 vom 7. Januar 2021

Die Vermögenslage

Überblick über die **Vermögenslage** der Genossenschaft:

	31. Dezember			
	2020		2019	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	32.697,8	95,7	32.421,6	96,0
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	32.698,1	95,7	32.421,9	96,0
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	0,3	0,0	30,2	0,1
Forderungen und sonst. Vermögensgegen- stände	98,2	0,3	88,8	0,3
Flüssige Mittel	1.371,5	4,0	1.230,0	3,6
	1.470,0	4,3	1.349,0	4,0
Bilanzvolumen	34.168,1	100,0	33.770,9	100,0

Das Vermögen der Genossenschaft ist wie folgt finanziert:

Passiva	T€		T€	
		%		%
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	7.729,1	22,6	7.088,2	21,0
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	25.036,5	73,3	24.541,5	72,7
	32.765,6	95,9	31.629,7	93,7
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	1.402,5	4,1	2.141,2	6,3
Bilanzvolumen	34.168,1	100,0	33.770,9	100,0

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

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (95,7%) wird in vollem Umfang durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (95,9 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:	T€	%
Geschäftsguthaben	4.189,6	12,3
Ergebnisrücklagen und Bilanzgewinn	3.539,5	10,3
Eigenkapital	7.729,1	22,6

Die Finanzlage

Nach Bereinigung des Jahresüberschusses (T€ 475,0) um die Abschreibungen von insgesamt T€ 846,2, die Veränderungen der Rückstellungen in Höhe von T€ 8,1 sowie um weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge von T€ 0,2 ergibt sich ein Tilgungspotential von T€ 1.329,1, das die planmäßigen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten von T€ 511,1 deckt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr sehr wesentlich durch den Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aber auch nochmals durch Investitions- und Finanzierungstätigkeit bestimmt. Für Baumaßnahmen und bewegliche Wirtschaftsgüter wurden T€ 1.123,4 in das Anlagevermögen investiert. Darin enthalten sind insbesondere Bau- und Baunebenkosten für die Außenanlagen des Neubaus am Waidmannsluster Damm 81/83 in Höhe von T€ 653,3. Diesen Ausgaben stehen im Geschäftsjahr valutierte Darlehensmittel für diese Maßnahme in Höhe von insgesamt T€ 906,8 gegenüber.

Den geringeren Instandhaltungsaufwendungen stehen um T€ 697,3 geringere offene kurzfristige Verbind-

lichkeiten am Jahresende gegenüber. Aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zins- und Tilgungsleistungen) entstand ein Liquiditätsüberschuss von T€ 1.152,5. Dieser wurde für den Kapitaldienst eingesetzt und neben den vorhandenen Finanzmitteln für die Finanzierung der Investitionen verwendet, die über die Neubaufinanzierung hinausgingen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 141,5.

Die Genossenschaft verfügte am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.371,5.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Der Vorstand hat die Liquidität im Geschäftsjahr 2021 durch die Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der hohen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten der Einfamilienhäuser im abgelaufenen und aktuellen Geschäftsjahr auf hohem Niveau stabilisiert. Mit ausgeglichenen Ergebnissen in der laufenden Geschäftstätigkeit plant der Vorstand darüberhinausgehende, künftige Aufgaben ausschließlich mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Die Ertragslage

	2020		2019	
	T€	T€	T€	T€
<u>Hausbewirtschaftung</u>				
Erträge	10.107,2		9.373,6	
Aufwendungen	9.231,1		9.174,4	
Ergebnis		876,1		199,2
<u>Gästewohnungen</u>				
Erträge	28,7		36,4	
Aufwendungen	24,3		26,1	
Ergebnis		4,4		10,3
<u>Wäschereien</u>				
Erträge	3,4		3,2	
Aufwendungen	11,4		12,4	
Ergebnis		-8,0		-9,2
<u>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</u>				
Erträge	41,9		48,7	
Aufwendungen	187,0		222,9	
Ergebnis		-145,1		-174,2
<u>Sonstige Bereiche</u>				
Erträge	17,7		232,3	
Aufwendungen	165,6		416,0	
Ergebnis		-147,9		-183,7
<u>Neubau</u>				
Aufwendungen		-104,5		-133,7
Jahresüberschuss (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)		475,0		-291,3

Das positive **Hausbewirtschaftungsergebnis** des Geschäftsjahrs ist geprägt durch die Entwicklung der Instandhaltungsfremdkosten, die sich trotz eines deutlichen Rückgangs gegenüber dem Vorjahr mit T€ 2.527,4 (im Vorjahr: T€ 3.095,4) auch weiterhin auf hohem Niveau bewegen. Einschließlich der Kosten des Regiebetriebes und verrechneter Verwaltungskosten entstanden Kosten für

die Instandhaltung im vorhandenen Bestand in Höhe von T€ 3.590,9 (Vorjahr: T€ 4.138,5 T€). Das entspricht € 38,46 je m² Wohnfläche (im Vorjahr: € 48,82).

Trotz der Corona-Krise konnte bei den **Gästewohnungen** durch alternative Nutzungskonzepte eine zufriedenstellende Auslastung und damit

wieder ein positives Ergebnis erzielt werden.

Durch notwendige Betriebskosten und Instandhaltungsarbeiten ergibt sich der Fehlbetrag bei den **Wäscherien**.

Im Bereich der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich weiterhin eine Unterdeckung, da aufgrund intensiver Tätigkeit in diesem Bereich erhebliche anteilige Sach- und Personalkosten entstehen. Erträge entstehen hier vor allem durch Spenden und Sponsoringeinnahmen, die im Geschäftsjahr krisenbedingt weitgehend ausblieben, sowie durch die Eintrittsgelder bei der Aufnahme von neuen Mitgliedern.

Die **Sonstigen Bereiche** enthalten anteilige und direkt zugeordnete Personal- und Verwaltungskosten, die den anderen Sparten nicht zuzuordnen sind. Im Wesentlichen sind dies Altersvorsorgeaufwendungen für ehemalige Mitarbeiter:innen, Spenden

und Forderungsabschreibungen. Auch das Finanzergebnis wird hier ausgewiesen. Diesem Posten stehen nur geringe Erträge gegenüber.

Die Aufwendungen im Bereich **Neubau** sind Verwaltungskosten für die Planung und Begleitung der Finanzierung und Bebauung, insbesondere anteilige Personalkosten sowie Finanzierungsnebenkosten. Im Geschäftsjahr sind hier zusätzlich T€ 68,4 Abschreibungen von Kosten für die Planung nicht realisierter Bauvorhaben enthalten.

Aufgrund des hohen Hausbewirtschaftungsüberschusses endet die Ertragslage 2020 mit einem **Jahresüberschuss von T€ 475,0 (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag von T€ 291,3)**, von dem 50% den Rücklagen zugeführt wurde. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Vertreterversammlung wird der verbleibende Betrag gemeinsam mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr auf neue Rechnung vorgetragen.

Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft

Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den Unternehmenswert zu sichern, den genossenschaftlichen Förderauftrag für unsere Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ziele, die unverändert für alle

Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein werden.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Häuser und Wohnungen sollen in Zukunft weiterhin entschlossen verfolgt werden.

Eine maßvolle, an der Kostendeckung orientierte Mietpolitik ermöglicht eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ bieten sich damit beste Chancen für eine positive Entwicklung.

Die Annullierung des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen sog. Mietendeckels (Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, kurz; MietenWoG Bln) durch das Bundesverfassungsgericht lässt nunmehr wieder eine kontinuierliche Entwicklung der Betriebsleistung der Genossenschaft zu.

Anhaltend stark steigende Preise für Fremdleistungen in der Instandhaltung und weiterhin mögliche Mietausfälle infolge der Covid-19-Krise beeinträchtigen jedoch das Leistungsvermögen der Genossenschaft. Ausgeglichene Jahresergebnisse sind bei nominell steigenden Instandhaltungsaufwendungen nur mit reduziertem Leistungsumfang möglich, wenn die Ertragsseite die massiven Kostensteigerungen nicht angemessen ausgleichen kann. Der Vorstand hat der Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätslage der „Freien Scholle“ sein ganzes Augenmerk zu widmen.

Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Der demografische Wandel hinterlässt weiterhin seine Spuren. Wir sehen darin gegenwärtig keine erheblichen Risiken, die Einfluss auf unsere Ertrags- und Finanzlage haben könnten, da der genossenschaftliche Wohnungsbestand eine gesunde Mischung aller Wohnungsgrößen darstellt und wir über genügend kleinere und preiswerte Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Ausbaufähig und der Erweiterung des Wohnungsangebots der

Genossenschaft förderlich wäre die Schaffung von speziellen, senioren-gerechten Angeboten.

Chancen für eine positive Entwicklung der Baugenossenschaft durch eine fortwährende Bestandsoptimierung werden durch den „Mietendeckel“ nunmehr nicht mehr behindert. Das Alter vieler baulicher Anlagen erfordert jedoch erhebliche Ertragszuwächse, die den wachsenden Instandhaltungsbedarf bedienen und eine weitere Verbesserung der Finanzlage mit sich bringen müssen.

Im Vergleich zu anderen Anbietern hatte sich das genossenschaftliche Wohnen zunehmend profiliert. Unsere Genossenschaftswohnungen werden mit anhaltend steigender Tendenz nachgefragt. Die „Freie Scholle“ hatte bisher noch nie nachfragebedingten Leerstand zu verzeichnen.

Aus den genossenschaftlichen Kernaufgaben ergeben sich Risiken. Ein zunehmendes Risiko stellen die Kapazitätsengpässe der Handwerksbetriebe infolge von Nachwuchs- und Fachkräftemangel dar. Dadurch sind für die Zukunft sanierungsbedingte Leerstände nicht auszuschließen. Ein weiteres Risiko bleiben die hohen jährlichen Kostensteigerungen für Bau- und Instandhaltungsleistungen, die zukünftig deutlich höhere Budgets für gleiche Leistungen erforderlich machen. Nach der Annullierung des „Mietendeckels“ sind für die Finanzierung der erforderlichen Instandhaltungsbudgets in den kommenden Jahre stete Anpassungen der Nutzungsgebühren unumgänglich. Die Genossenschaft will dem Problem der stark steigenden

Instandhaltungskosten u. a. mit dem Ausbau des eigenen Regiebetriebs begegnen. Eine zeitliche Verschiebung von Instandsetzungsmaßnahmen würde dagegen zu Kostenerhöhungen führen, die über den gegenwärtigen Fremdfinanzierungskosten liegen.

Unsere Genossenschaft stellt mit ihrer gelebten sozialen Verantwortung mit den aktiven Partnern Beirat, AWO, NABU Deutschland und der AWO-Kita „Freie Scholle“ ein bewährtes „Miteinander wohnen“ dar.

Die „Freie Scholle“ hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von mehrjährigen Erfolgsplänen mit unterjährigen Evaluierungen, von Quartalsberichten und von regelmäßigen Managementinformationen sowie die kontinuierliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll- / Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankenbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählte Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung für säumige Nutzer, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die

nächsten Jahre. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten durch eine weitere Umschuldung unter Inanspruchnahme von Forward-Konditionen, nachhaltig für die nächsten Jahrzehnte gesenkt werden. Von den Dauerfinanzierungsmitteln (Restschuld zum 31.12.2020 Mio € 22,8) sind für 72,9 % die Konditionen bis zum 31.12.2039 und länger festgeschrieben, für 13,0% (Mio € 3,0) enden die Zinsbindungen in den Jahren 2025 und 2026.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen könnten, sind nach der Annullierung des „Mietendeckels“ nicht erkennbar.

Für die Sicherung der wirtschaftlichen Basis ist es allerdings notwendig, dass von politischer Seite keine weiteren Belastungen generiert werden. Negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Baugenossenschaft drohen in unterschiedlichen Ausmaßen u. a. aus der Umsetzung der bereits beschlossenen Grundsteuerreform, aus dem Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG / CO₂-Steuer) und der im April 2021 beschlossenen Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG).

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu befürchten. Der Bestand ist mit langfristigen Krediten finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln.

Um möglichen Risiken wie Liquiditätsengpässen und Zinssatzänderungen vorzubeugen, wird mit Hilfe unseres Risikomanagements der Bereich Finanzierung regelmäßig kontrolliert.

Voraussichtliche Entwicklung

Auf Grundlage unserer fortgeschriebenen Mehrjahresplanungsrechnungen prognostiziert der Vorstand weiterhin nahezu ausgeglichene Jahresergebnisse. Als entscheidend für diese Bewertung definieren wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung sowie einen hohen Grad unserer Mitgliederbetreuung, verbunden mit dem Leistungspotenzial unserer Belegschaft. Die erwirtschafteten Überschüsse werden weiterhin in die Erhaltung unserer Wohnanlagen fließen, damit die Wettbewerbsqualität erhöhen und somit den Genossenschaftsbestand dauerhaft sichern.

Unter den dargestellten Annahmen rechnen wir wieder mit ausgeglichenen Ergebnissen. Auch die erforderliche Liquidität wird jederzeit sichergestellt. Die „Freie Scholle“ verfügt somit über eine solide Basis für eine weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung.

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

- Steigerung der Erträge aus der Anhebung der Nutzungsgebühren nach dem Nutzungsgebührenkonzept.
- Nachfragebedingter Leerstand weiterhin 0,0 %.

- Bau- und Instandsetzungsinvestitionen von Mio € 3,0 bis 3,3 pro Jahr.
- Darlehensaufnahme von T€ 750,0 zur dauerhaften Stabilisierung der Liquidität.

Berlin, den 27. Mai 2021

Arndt

Vorstand

Hube

JAHRESABSCHLUSS 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.313,94	17.145,65
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.546.810,85		32.181.734,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.435,18		8.420,16
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	14.051,70		15.886,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.609,11		101.836,02
Bauvorbereitungskosten	-,-	32.659.907,84	68.393,29
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		32.670.521,78	32.393.716,92
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.707.984,62		1.623.073,32
Andere Vorräte	272,00	1.708.256,62	30.248,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	54.190,91		36.422,50
Sonstige Vermögensgegenstände	43.994,13	98.185,04	52.383,02
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Spareinrichtungen und Kreditinstituten		1.371.456,48	1.229.981,24
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.594,03	28.168,91
Bilanzsumme		35.876.013,95	35.393.993,91

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	60.840,00		40.560,00
der verbleibenden Mitglieder	4.189.628,00		4.023.760,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.600,00	4.253.068,00	3.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.299,24 (Vorjahr: € 1.565,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	640.212,42		592.715,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 47.497,32 (Vorjahr: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.603.011,49	3.243.223,91	2.413.022,19
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 189.989,30 (Vorjahr: € 0,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	58.748,32		350.000,00
Jahresüberschuss (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	474.973,23		-291.251,68
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-237.486,62	296.234,93	58.748,32
Eigenkapital insgesamt		7.792.526,84	7.131.926,37
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.787.920,00		1.692.025,00
Sonstige Rückstellungen	241.528,36	2.029.448,36	329.350,33
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.348.873,64		15.697.190,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.896.414,89		7.146.281,01
Erhaltene Anzahlungen	1.911.341,38		1.741.642,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.004,05		13.389,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	789.482,55		1.466.594,03
Sonstige Verbindlichkeiten	86.785,43	26.049.901,94	171.459,17
davon aus Steuern: € 16.869,35 (€ 15.527,75) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.529,91 € (€ 2.696,16)			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.136,81	4.135,68
Bilanzsumme		35.876.013,95	35.393.993,91

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.370.355,08		7.740.028,42
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.649,42	8.373.004,50	15.652,56
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.911,30	37.347,31
Andere aktivierte Eigenleistungen		-,-	134.943,15
Sonstige betriebliche Erträge		117.823,23	180.333,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.489.587,33	<u>5.033.636,63</u>
Rohergebnis		4.086.151,70	3.074.668,21
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.241.946,73		1.200.308,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	400.488,26	1.642.434,99	533.807,13
davon für Altersversorgung: € 132.102,10 (Vorjahr: € 264.455,06)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		845.652,58	532.661,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		310.377,51	353.713,39
Erträge aus anderen Finanzanlagen		-,-	4,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		100,60	150,74
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		500.212,11	<u>451.638,96</u>
Ergebnis nach Steuern		787.575,11	2.694,07
Sonstige Steuern		312.601,88	<u>293.945,75</u>
Jahresüberschuss (im Vorjahr: Jahresfehlbetrag)		474.973,23	-291.251,68
Gewinnvortrag		58.748,32	350.000,00
Einstellung in Ergebnismrücklagen		237.486,62	0,00
Bilanzgewinn		296.234,93	<u>58.748,32</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die in der Position „**Immaterielle Vermögensgegenstände**“ enthaltenen Lizenzen sowie die Software werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

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

Die Abschreibungen für „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ werden über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekowstraße, wobei die Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre abgeschrieben werden. Den bis 2003 aktivierten Dachgeschossausbauten einschließlich der 1998 fertig gestellten Gästewohnungen, dem Umbau Erholungsweg 30/38 sowie dem 1999 erfolgten Büroumbau werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt.

Zugänge von Herstellungskosten aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden seit dem Jahr 2011 führen unter Beibehaltung des bisherigen Abschreibungssatzes zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer. Dies trifft auch auf Dachausbauten seit 2011 zu.

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

Außenanlagen, die als selbstständiges Wirtschaftsgut bewertet worden sind, wurden innerhalb von 10 Jahren abgeschrieben.

Für eine Gerätehalle des Regiebetriebs liegt ein Nutzungszeitraum von 33 Jahren und für ein Gerätehaus in Alt-Wittenau von 16 Jahren zugrunde.

Das unter „**Grundstücke ohne Bauten**“ ausgewiesene Grundstück Kladow wurde 2006 mangels Marktfähigkeit auf € 1,00 abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen sowie die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden bei unterschiedlichen Sätzen über 5 bis 20 Jahre zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter über netto € 150,00 bis zu € 1.000,00 wurden in einen Sammelposten eingestellt und werden seit 2008 über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich mit 20 % abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Die Restlaufzeiten aller **Forderungen** liegen unter einem Jahr.

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

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 2,71 % (Stand Dezember 2018) und im Geschäftsjahr 2,30 %

(Stand Dezember 2020). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex ermittelt, als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 % p. a.

Der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften bzw. als Barwert der am Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Nach den Regelungen des im März 2016 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen“ wurde bei der Rückstellungsbewertung der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 auf 10 Jahre verlängert.

Der Unterschieds- bzw. Entlastungsbetrag zwischen der Bewertung unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 7 Jahre und unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 10 Jahre gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag 184.882,00 €.

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

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

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2020 €	Kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2020 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €	auf Abgänge entfallene Ab- schreibungen €	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	57.899,03	4.522,00	-,-	-,-	62.421,03	40.753,38	11.353,71	-,-	52.107,09	10.313,94	17.145,65
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.974.935,03	1.099.944,61	-,-	-,-	51.074.879,64	17.793.201,03	734.867,76	-,-	18.528.068,79	32.546.810,85	32.181.734,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	364.568,15	-,-	-,-	-,-	364.568,15	356.147,99	984,98	-,-	357.132,97	7.435,18	8.420,16
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-,-	-,-	-,-	309.500,13	309.499,13	-,-	-,-	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	117.755,58	-,-	-,-	-,-	117.755,58	101.868,78	1.835,10	-,-	103.703,88	14.051,70	15.886,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	619.942,55	18.911,43	20.722,11	0,00	618.131,87	518.106,53	28.217,74	19.801,51	526.522,76	91.609,11	101.836,02
Bauvorbereitungskosten	68.393,29	-,-	68.393,29	-,-	-,-	-,-	68.393,29	68.393,29	-,-	-,-	68.393,29
	51.455.094,73	1.118.856,04	89.115,40	0,00	52.484.835,37	19.078.823,46	834.298,87	88.194,80	19.824.927,53	32.659.907,84	32.376.271,27
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	300,00	-,-	-,-	-,-	300,00	-,-	-,-	-,-	-,-	300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	51.513.293,76	1.123.378,04	89.115,40	0,00	52.547.556,40	19.119.576,84	845.652,58	88.194,80	19.877.034,62	32.670.521,78	32.393.716,92

Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

C. Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohn-

bauten sind im Geschäftsjahr noch Herstellungskosten in Höhe von T€ 653,3 für den Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 zugegangen. Weitere Zugänge von insgesamt T€ 446,6 ergaben sich aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in sechs Einfamilienhäusern.

Passiva

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen ausgewiesen:

	31.12.2020	31.12.2019
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	158.740,63 €	261.356,29 €
Prüfungskosten	30.400,00 €	26.960,00 €
Urlaubsansprüche u. a. Personalaufwendungen	17.712,17 €	6.969,68 €
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	11.380,00 €	11.250,00 €
Erstellung des Jahresabschlusses	8.506,37 €	8.387,42 €
Steuerberatungskosten	5.000,00 €	5.000,00 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €	4.000,00 €
Archivierungskosten	3.058,19 €	2.926,94 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	2.500,00 €	2.500,00 €
Künstlersozialkasse	231,00 €	0,00 €
	241.528,36 €	329.350,33 €

Nach Auflösung der Lagerbuchhaltung sind in den **Anderen Vorräten** lediglich T€ 0,3 für Laubsackbestände verblieben.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** standen planmäßige Tilgungen von T€ 457,4 den Zugängen durch Teilvalutierung des Förderdarlehens Waidmannsluster Damm 81/83 von T€ 108,8 und Zinsabgrenzungen gegenüber.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** erhöhten sich

durch Zugänge an Darlehensvalutierungen zur Neubaufinanzierung in Höhe von T€ 798 und Zinsabgrenzungen sowie einbehaltenen Zinsen für gezeichnete Mitgliederdarlehen und minderten sich durch planmäßige Tilgungen von T€ 50,3.

Durch den Abschluss der Bautätigkeit sind die stichtagsbezogenen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** gegenüber dem Vorjahreswert von T€ 1.466,6 auf einen Wert von T€ 789,5 am 31.12.2020 zurückgegangen.

Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert:	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.348.873,64	479.418,14 (467.700,20)	1.942.795,29	12.926.660,21	15.348.873,64	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.896.414,89	100.066,42 (93.589,03)	594.017,66	7.202.330,81	7.463.881,22	-
Erhaltene Anzahlungen	1.911.341,38	1.911.341,38 (1.741.642,80)	-,--	-,--	-,--	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.004,05	17.004,05 (13.389,20)	-,--	-,--	-,--	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	789.482,55	778.199,37 (1.415.857,04)	11.283,18	-,--	-,--	-
Sonstige Verbindlichkeiten	86.785,43	57.525,99 (141.201,41)	-,--	29.259,44	-,--	-
Gesamtbetrag	26.049.901,94	3.343.555,35 (3.873.379,68)	2.548.096,13	20.158.250,46	22.812.754,86	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

Es waren keine Forderungen oder Verbindlichkeiten größeren Umfangs auszuweisen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung umfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlöschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Gärten, Garagen, Stellplätzen und der Gästewohnungen sowie die Gebühren für die Nutzung der Zentralwaschanlagen werden in dieser Position ausgewiesen.

Aktiviertete Eigenleistungen entstanden nach Fertigstellung der

Neubaumaßnahme Waidmannsluster Damm 81/83 im Vorjahr nicht mehr.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind die Instandhaltungs-, Betriebs- und sonstigen Kosten aus bezogenen Fremdleistungen für den Objektbestand.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind insbesondere durch die hinzugekommene Jahresabschreibung des Neubaus Waidmannsluster Damm 81/83 in Höhe von T€ 246,8 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen zeigt insbesondere die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen, von denen T€ 3,4 auf Mitgliederdarlehen entfallen. In

Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden hier zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt.

Bedeutende aperiodische oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

2020	Mitglieder	Anteile
Anfang	5.173	7.758
Zugang	267	501
Abgang	90	187
Ende	5.350	8.072

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
..... 165.867,24 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um ...92.040,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf..... 2.782.000,00 €

Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen von Prolongations- und Umfinanzierungsvereinbarungen mit der WL-Bank wurden 2015 zur Verbesserung der Planungssicherheit derivative Finanzinstrumente in Form des Abschlusses von Forward-Darlehen verwendet. Der letzte Darlehensteilbetrag von T€ 655,2, fällig in 2020, wurde zu einem Zinssatz von 2,67 % mit einer Zinsbindungsfrist bis zum Ende der Darlehenslaufzeit prolongiert. Weitere derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Durchschnittlich beschäftigte Belegschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Belegschaft betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Belegschaft	6 (7)	2 -
Technische Belegschaft	3 (2)	- -
Belegschaft im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	13 (12)	7 (6)
Summe	22 (21)	9 (6)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums mit deutlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind nicht eingetreten.

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 474.973,23 ab.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 27. Mai 2021 in getrennten Abstimmungen gemäß § 28 m der Satzung beschlossen, von dem Jahresüber-

schuss ein Zehntel (€ 47.497,32) der Gesetzlichen Rücklage und € 189.989,30 den Anderen Rücklagen zuzuführen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr i. H. v. € 58.748,32 verbleibt ein Bilanzgewinn von € 296.234,93.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Bilanzgewinn von € 296.234,93 auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitglieder des Vorstandes:

Lidija Arndt
Hans-Jürgen Hube
Michael Schulze (bis 31. März 2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Fabian Behrendt	Aufsichtsratsvorsitzender
Katja Hoffmann	stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
Sascha Bräuer	Schriftführer (Mitglied seit dem 17.09.2020)
Detlef Ölkers	stellv. Schriftführer (Mitglied seit dem 17.09.2020)
Christoph Bayer	
Frank Kochanski	
Harald Nehls	
Sascha Rakow	
Rainer Schmidt	
Karl-Heinz Köhler	bis 17.09.2020
Heinz Liepold	bis 17.09.2020

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 27. Mai 2021

Der Vorstand

Lidija Arndt Hans-Jürgen Hube

