

**114** Jahre  
1895-2009

Gemeinnützige  
Baugenossenschaft

**„Freie  
Scholle“** zu Berlin  
eG



Geschäfts-  
bericht  
**2009**

## Gedenktafel für Marie Schlei

Unser Vorstandsmitglied Jürgen Hochschild und der Vorsitzende der AWO-Berlin Hans Nisblé enthüllen die Gedenktafel am Allmendeweg 112 in Berlin-Tegel.



## Öffentliche Übergabe der Treppenanlage in der Egidystraße, Berlin-Tegel

Über 100 Genossenschaftsmitglieder kamen zu diesem kleinen Umtrunk.

Vorstandsmitglied Jörg Schmidt und der Vorsitzende der Baukommission des Aufsichtsrates Heinz Liepold durchschnitten das Band und übergaben die Treppenanlage der Öffentlichkeit.



## Bundesminister Tiefensee besucht die „Freie Scholle“

Im Rahmen eines Siedlungsspazierganges begutachtete der Bundesminister Wolfgang Tiefensee die denkmalgeschützte Siedlung in Berlin-Tegel.

### Bild der Titelseite:

Balkonsanierung in der Siedlung Alt-Wittenau



# Inhaltsverzeichnis

<b>Organe der Genossenschaft</b>	3	Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken	20
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	4		
<b>Vertreterversammlung</b>	6	<b>Jahresabschluss</b>	22
<b>Lagebericht</b>	7	Bilanz	22
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland	7	Gewinn- und Verlustrechnung	24
Allgemeine Situation und wichtige Trends in Berlin	7	Anhang	25
		Entwicklung des Anlagevermögens	26
Darstellung des Geschäftsverlaufs	8	Verbindlichkeitspiegel	27
Instandhaltung und Modernisierung	8	<b>Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter</b>	32
Wohnungsbewirtschaftung	9	<b>Liste der verstorbenen Mitglieder</b>	36
Mitgliederbewegung	11		
Personal	12		
Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen	13		
Beteiligungen	13		
Risikomanagement	14		
Sozialbilanz	15		
Sozialbericht	16		
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17	Impressum:	
Vermögens- und Finanzlage	17	Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG Schollenhof 7 · 13509 Berlin	
Kapitalflussrechnung	18	Fotos Archiv „Freie Scholle“	
Ertragslage	19	Gesamtherstellung weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin	
		Gedruckt auf umweltfreundlichem chlorfreiem Papier	

# Organe der Genossenschaft

## *Aufsichtsrat*

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

## *Ausschüsse des Aufsichtsrates*

### **Revisionskommission**

Harald Nehls, Vors.  
Karl-Heinz Köhler  
Matthias Schebsdat  
Christianna Simon

### **Baukommission**

Heinz Liepold, Vors.  
Christoph Bayer  
Stefan Schalow  
Bernhard Stein

## *Vorstand*

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

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2009 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2009

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 2009 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 2009 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

## Schwerpunktthemen

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

- das Instandhaltungsprogramm 2009 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2009
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- der Jahresabschluss 2008 (einschließlich der

- Bilanz-Analyse und Kontenprüfung)
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2008 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2009 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Analyse und Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH und IMQ Nordverbund GmbH und deren Neubewertungen
- die Prüfung der Durchführung der Balkonbauten (Siedlung Alt-Wittenau)
- Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft
- Vorbereitung der Neufassung der Satzung der Genossenschaft

In ihren Sitzungen hat die **Revisionskommission** über alle wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheiten beraten und entsprechende Beschlussfassungen für den Aufsichtsrat vorbereitet. Neben der Prüfung der Vergabe von Wohnraum nach den Vergaberichtlinien, die zu keinerlei Beanstandungen führte, ließen sich die Kommissionsmitglieder ausführlich über die Entwicklung der Nutzungsgebühren informieren und verglichen diese mit dem Berliner Mietspiegel.

Die **Baukommission** hat sich in ihren Sitzungen ausführlich über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Schwerpunkte waren hierbei die Fertigstellung der Balkonbauten in der Siedlung Alt-Wittenau und die bevorstehenden Maßnahmen in der Siedlung Rosentreterpromenade.

Das Ziel unserer Genossenschaft und das nach wie vor wichtigste Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die zukünftigen Schwerpunkte der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat liegen weiterhin in der Instandhaltung und damit der nachhaltigen Verbesserung des Wohnwertes für unsere Mitglieder sowie in der finanziellen Risikovorsorge.

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

Die stets hinsichtlich möglicher Risiken analysierte und bewertete Beteiligung Nordverbund stand auch im Berichtsjahr in besonderem Fokus. Aufgrund der Empfehlungen des Prüfungsverbandes und eines von uns in Auftrag gegebenen Gutachtens haben wir eine Neubewertung dieser Beteiligung vorgenommen.

### **Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2008**

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2008 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Der Prüfungsbericht 2008 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

### **Jahresabschluss 2009**

Der Jahresabschluss 2009 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Im operativen Geschäft konnte ein Überschuss in Höhe von 67.933,31 EUR erwirtschaftet werden. Die Neubewertung unserer Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH machte eine einmalige Abschreibung in Höhe von

490.052,60 EUR notwendig. Dadurch endet der Jahresabschluss 2009 mit einem Verlust in Höhe von 422.119,29 EUR, der durch die Entnahme aus dem Bilanzposten „Andere Ergebnisrücklagen“ in gleicher Höhe ausgeglichen wird. Um weitere mögliche Risiken im Rahmen der Beteiligung an der Nordverbund auszuschließen, unterstützt der Aufsichtsrat ausdrücklich die Bemühungen des Vorstandes, die Anteile der „Freien Scholle“ an dieser GmbH zu verkaufen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung die Annahme des Jahresabschlusses 2009. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

### **Personalien**

Der Baugenosse Jürgen Hochschild wurde zum 1. Juli 2010 für weitere 5 Jahre als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

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

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2009 erfolgreich geleistete Arbeit.

Berlin, im Mai 2010  
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 2010 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2012.

An der Vertreterversammlung am 25. Juni 2009 nahmen 47 Vertreter (67 %) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2008 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2008 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2007, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in 2008 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt. Gleichzeitig beschloss die Vertreterversammlung einstimmig eine neue Genossenschaftssatzung. Die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes hat es notwendig gemacht, dass auch die „Freie Scholle“ die Genossenschaftssatzung dem neuen gesetzlichen Rahmen anpasst. Im Rahmen eines Vertreter-Info-Seminars hat sich die Vertreterversammlung umfassend mit einem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand beschäftigt. In der ordentlichen Vertreterversammlung am 25.06.2009 wurde diese Satzung einstimmig beschlossen und am 26.10.2009 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Bei der Wahl zum Aufsichtsrat stellten sich die 3 bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Christianna Simon, Marc-Stephan Garbe und Harald Nehls zur satzungsgemäßen Wiederwahl zur Verfügung. Außerdem kandidierte der Baugenosse Christoph Bayer. In einer geheimen Abstimmung wurden die Baugenossen Bayer, Nehls und Simon für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsratsvorsitzende bedankte sich beim Baugenossen Garbe für seine engagierte und fundierte Mitarbeit im Aufsichtsrat in den letzten 9 Jahren.

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



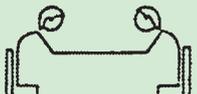
**4092 Mitglieder** wählen in 13 Wahlbezirken



**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 2009

## **Zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland**

Nach den wirtschaftlichen Turbulenzen des letzten Jahres, insbesondere auf den Finanzmärkten, kehrt Deutschland allmählich wieder auf einen Wachstumspfad zurück. Allerdings wird die deutsche Wirtschaft auf absehbare Zeit nur ein mäßiges Wachstum verzeichnen. 2010 wird das **Bruttoinlandsprodukt** um 1,5 Prozent zulegen. 2011 dürften es 1,4 Prozent sein. So jedenfalls schreiben die führenden Wirtschaftsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten für die Bundesregierung zu einem Zeitpunkt, als das Ausmaß der Griechenland-Krise noch nicht absehbar war.

Für den **Arbeitsmarkt** erwarten die Institute eine weitere Entspannung. Durchschnittlich 3,4 Millionen Menschen werden ihren Annahmen zufolge in diesem Jahr ohne Stelle sein. 3,3 Millionen sollen es 2011 sein. Die Forscher rechnen zudem damit, dass die Regierung 2011 auf einen Sparkurs umschwenkt. Die Finanzpolitik müsse „nicht nur den Stabilitätspakt, sondern auch die Vorgaben der Schuldenbremse beachten“, heißt es im Gutachten. Die von der Bundesregierung angedachten Steuersenkungen werden abgelehnt. Während an den Börsen wegen der Schuldenkrise gerade der Weltuntergang geprobt wird, zeichnet sich in Deutschland ein Frühjahrsaufschwung ab. Die Arbeitslosenzahlen sind im April 2010 überraschend stark gesunken. Die Arbeitslosenquote fiel gegenüber dem März um 0,4 Prozentpunkte auf 8,1 Prozent.

Das **Konsumklima** verbesserte sich im Mai 2010 zum ersten Mal seit 5 Monaten. Die Trendwende geht darauf zurück, dass die Furcht, den Arbeitsplatz zu verlieren, abnimmt. Die Verbraucher bewerten dementsprechend ihr eigenes Einkommen sowie die heimische Konjunktur besser.

## **Berlin**

Berlin ist von den Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 glücklicherweise weniger stark betroffen als die übrigen Bundesländer. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat lediglich einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in Berlin um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt. Im Jahresdurchschnitt

2010 könnte das Berliner Bruttoinlandsprodukt um ca. 1,3 Prozent steigen. Mit der Wachstumsrate wird die Erholung jedoch zu gering sein, um die Arbeitslosigkeit in Berlin zu reduzieren. Zwar liegt die Arbeitslosenquote mit 14,1 Prozent noch immer auf einem Niveau weit über dem deutschen Durchschnitt, in der Krise hat sich der Berliner Arbeitsmarkt bisher jedoch als überraschend robust erwiesen.

## **Allgemeine Situation und wichtige Trends in Berlin**

### **Zeichen der Zeit: Demografischer Wandel**

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

### **Bei steigender Zahl der Haushalte sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße**

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

### **Mieterstadt Berlin mit gewandelten Eigentümerstrukturen**

Der Vergleich mit anderen Großstädten zeigt: Berlin war und ist eine Mieterstadt. 87 % des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen, während der Anteil an

Eigentumswohnungen weit unter den Durchschnittswerten anderer Großstädte liegt. Die zahlreichen Verkäufe an institutionelle Investoren in den letzten Jahren wirken sich darauf bislang nicht spürbar aus. Positive Impulse für die Bildung von privatem Wohneigentum sind jedoch absehbar. Gleichwohl bleibt die Nachfrageseite des Wohnungsmarkts vordringlich von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach günstigem Miet-Wohnraum gekennzeichnet.

### **Der Wohnungsmarkt in der Region Berlin**

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

### **Der neue Berliner Mietspiegel**

Im Juni 2009 wurde der neue Berliner Mietspiegel, diesmal mit Zustimmung aller beteiligten Interessenverbände, veröffentlicht. Er trägt dem energetischen Gebäudezustand erstmals Rechnung. Gegenüber 2007 steigt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei den nicht preisgebundenen Wohnungen von 4,75 EUR auf 4,83 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit liegt der Anstieg deutlich unter der Inflationsrate von 2,5 Prozent. Die Mieten kleinerer Wohnungen sind mit 5,41 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche erneut am stärksten gestiegen, da hier die Nachfrage aufgrund veränderter Bedürfnisse kontinuierlich höher ist. Das im Städtevergleich insgesamt günstige Berliner Mietniveau wurde wiederum überlagert durch die schnell ansteigenden Wohnnebenkosten. Zwischen 2005 und 2008 legten die Betriebskosten in Berlin um durchschnittlich 13 Prozent zu. Für die „Freie Scholle“ kann gesagt werden, dass unsere durchschnittlichen Nutzungsgebühren weiterhin im unteren Bereich des Berliner Mietspiegels liegen.

## ***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. 2009 war für die „Freie Scholle“ 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 2009. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.854,7 TEUR. Daraus ergaben sich ca. 32,66 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 Jahresergebnissen, kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin steigende Instandhaltungsbudgets vor.

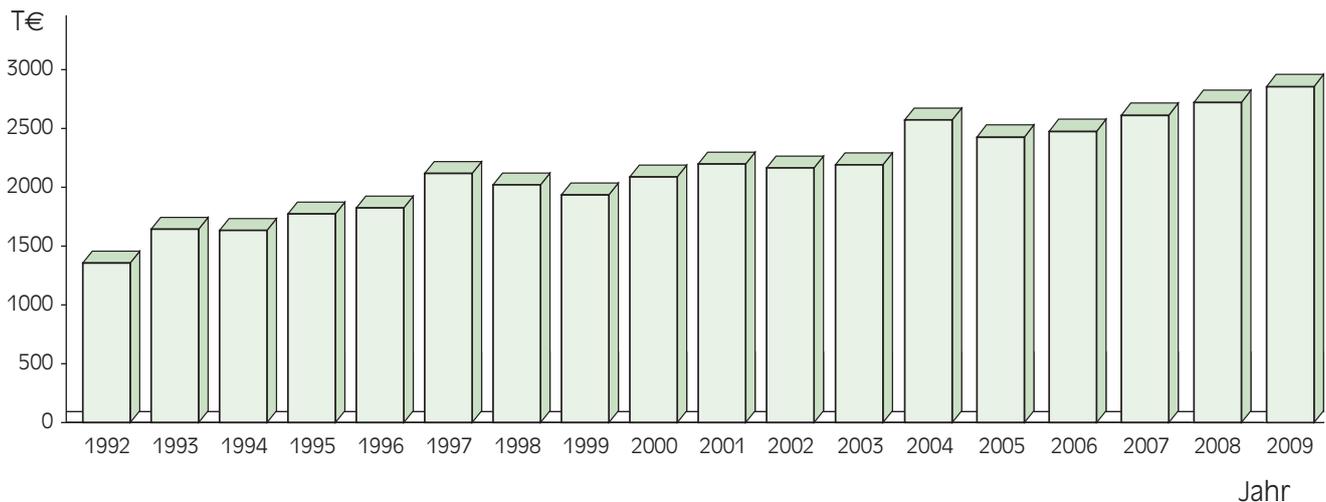
Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

2.108,9 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
745,8 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
<u>2.854,7 TEUR</u>	Instandhaltungskosten 2009

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2009 durchgeführt:

- Balkonerneuerung in der Siedlung Alt-Wittenau
- Wiederherstellung der Grünflächen in der Siedlung Alt-Wittenau
- Treppenhausanstrich in der Egidystraße 1-33
- Treppenhausfensteranstrich im Schollenhof 1-31
- Wiederherstellung der Treppenanlage in der Egidystraße 1
- Erneuerung der Rasenkantensteine im Steilpfad
- Modernisierung und Instandsetzung von 9 Einfamilienhäusern
- Abarbeitung von insgesamt 2.172 Mängel-meldungen der Nutzer

### Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen



### Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2009 verwaltete die Genossenschaft

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

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 69 Wohnungen (Vorjahr 86) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** ist damit im Berliner Vergleich weiterhin sehr niedrig. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Die Wohnungsvergaben wurden vom Aufsichtsrat überprüft. Art und Größe der freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt auf:

Anzahl der Räume	Anzahl der Wohnungen
1	14
2	30
3	16
4	2
Einfamilienhäuser	7
	<u>69</u>

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

	2009	2008	2007	2006	2005
1. Tod	10	15	12	17	10
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	13	16	14	24	14
2.2 Verkleinerung	3	2	2	4	6
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	5	7	10	8	5
3.2 Wohnungseigentum	1	6	9	2	5
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	31	29	23	25	30
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	6	11	2	7	8
	69	86	72	87	78

Die Anzahl der Wohnungswechsel ist auch in 2009 erfreulicherweise weiterhin niedrig. Die Zahl der Wohnungsbewerber bleibt konstant. Die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben aber auch bei der „Freien Scholle“ ihre Spuren hinterlassen. Die Wartezeiten bei kleineren Wohnungen haben sich nachhaltig verkürzt. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind deutlich schwerer vermietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist nahezu unverändert hoch. Für diese Wohnungen sind die Wartezeiten weiterhin recht lang.

Auch 2009 sind alle freigewordenen Wohnungen termingerecht weitervermietet worden. Es ist also erneut **kein vermietungsbedingter Leerstand** entstanden. Bei der Wohnungsvergabe haben wir verstärkt darauf geachtet, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen.

Die in 2009 im Rahmen der Neuvermietung mit Genossenschaftswohnungen versorgten Mitglieder gehörten folgenden Berufsgruppen an:

Die in 2009 im Rahmen der Neuvermietung mit Genossenschaftswohnungen versorgten Mitglieder gehörten folgenden Berufsgruppen an:

	2009	2008	2007	2006	2005
Gewerbliche Arbeitnehmer	25%	21%	14%	19%	15%
Angestellte	31%	27%	35%	28%	31%
Beamte	6%	12%	11%	10%	12%
Rentner/Pensionäre	10%	14%	10%	18%	17%
Schüler/Studenten/Auszubildende	17%	14%	18%	15%	15%
Sonstige Berufe (Hausfrauen, Selbständige u.a.)	11%	12%	12%	10%	10%

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 100 Neumitgliedern konnten wir den Mitgliederbestand stabil halten. Das bei Wohnungsbewerbungen ge-

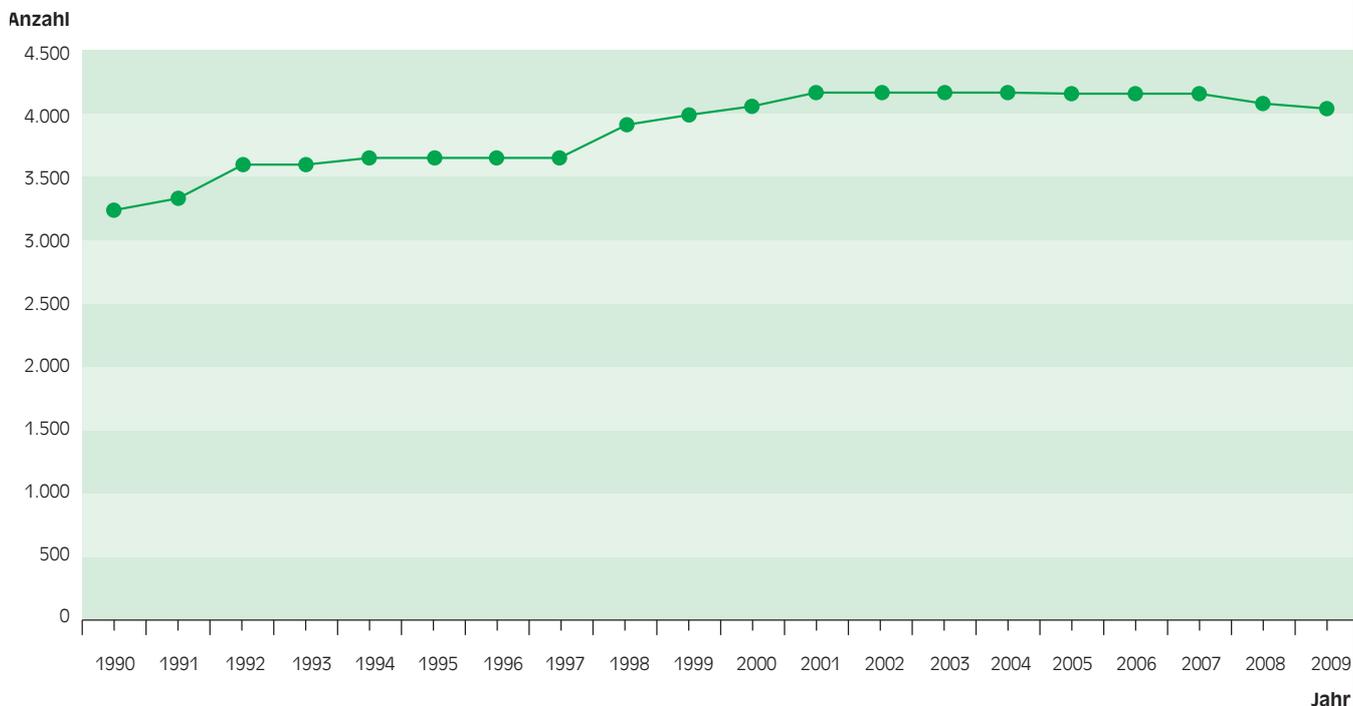
zeigte Anspruchsdenken dieser Neumitglieder ist bei weitem nicht so hoch wie bei Bewerbern, die schon lange Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

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

Die Abgänge 2009 hatten folgende Ursachen:

	2009		2008		2007		2006	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Tod	31	33%	39	33%	21	23%	38	36%
Kündigung	46	49%	70	59%	58	64%	51	49%
Übertragung	12	13%	2	2%	6	7%	10	10%
Ausschluss	5	5%	8	6%	5	6%	5	5%
	94		119		90		104	

## Mitgliederentwicklung



## Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2009 an ständigen Mitarbeitern:

	2009	2008
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	6	5
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	1
	<u>9</u>	<u>8</u>
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	1	1
Hausbesorger u. a.	6	6
Handwerker	11	13
	<u>18</u>	<u>20</u>
<b>insgesamt</b>	<b><u>27</u></b>	<b><u>28</u></b>

Die Löhne und Gehälter der gewerblichen Arbeitnehmer und Angestellten erhöhten sich ab dem 01.07.2009 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft um 1,5%. 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 2008 hat eine Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in der Verwaltung der „Freien Scholle“ begonnen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2009 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und des Unternehmens.

## Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

Die Genossenschaft ist Mitglied:

- des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der als gesetzlicher Prüfungsverband u. a. die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt. Sie gehört im Verbandsbereich der „Ständigen Konferenz“ der Genossenschaften an.
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt/Main
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln/Berlin
- bei der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- in der Initiative Reinickendorf e. V., die eine intensive Öffentlichkeitsarbeit für den Bezirk Reinickendorf betreibt.
- im Genossenschaftsforum e. V., das ein Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften ist. Der Verein verfolgt das Ziel, die Idee und die Leistungsfähigkeit genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in der Öffentlichkeit aufzuzeigen und zu diskutieren.

## Beteiligungen

Seit 1975 hat sich die „Freie Scholle“ mit 3 anderen Nordberliner Genossenschaften in Form einer Kooperation an der Stadtsanierung im Bezirk Wedding beteiligt. Im Rahmen des damals gültigen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) waren gemeinnützige Wohnungsunternehmen verpflichtet, sich aktiv am Baugeschehen zu beteiligen (Bauflicht). Da viele Wohnungsbaugenossenschaften dieser Verpflichtung nicht nachkommen konnten, engagierten sie sich in der Stadtsanierung.

Seit dem 5. Dezember 1989 hat die „Freie Scholle“ mit dem Abschluss eines Gesellschaftsvertrages eine **Beteiligung an der Verbund Nordberliner Woh-**

**nungsbaugenossenschaften GmbH** übernommen. Die Gesellschaft wurde am 22. Dezember 1989 in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 31.516 eingetragen. Ziel der gegründeten Gesellschaft war es, die Sanierungsaufgaben am Wedding im Sinne der beteiligten Genossenschaften und des ursprünglichen Kooperationsvertrages weiterzuführen.

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

Von den sieben noch unsaniert verbliebenen Wirtschaftseinheiten wurden daher in 2006 fünf Objekte veräußert. Die Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH konnte für vier dieser Grundstücke mit den neuen Eigentümern Verträge zur Übernahme der Hausverwaltung und der Baubetreuung für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen schließen. Mit der Übernahme der letzten beiden unsanierten Objekte in das Anlagevermögen zum 31.12.2006 endete schließlich die sanierungsvertragliche Bewirtschaftung und damit die Sanierungstätigkeit der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden die sehr arbeits- und zeitintensiven Grundstücksschlussabrechnungen gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Investitionsbank Berlin nach fast 30 Jahren zum Abschluss gebracht. Mit der endgültigen Anerkennung dieser Schlussabrechnungen durch die Vertragsparteien ist der Sanierungsvertrag mit dem Land Berlin endgültig zum 30.06.2009 beendet worden.

Auf Hinweis unseres Prüfungsverbandes haben wir zur Beurteilung des aktuellen Beteiligungswertes eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Erstel-

lung eines Gutachtens zur Ermittlung des Unternehmenswertes beauftragt. Dieses Gutachten lag uns am 20.01.2010 vor. Auf der Basis des festgelegten Liquidationswertes wurde der Abschreibungsbedarf (490,0 TEUR) für die Beteiligung der „Freien Scholle“ entsprechend ihrer Beteiligungsquote ermittelt. Zur Ausschließung weiterer Risiken haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, sich von der Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH kurzfristig zu trennen. Entsprechende Verkaufsverhandlungen mit dem Mehrheitsgesellschafter Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG wurden inzwischen aufgenommen.

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

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

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

Da die Geschäftsbeziehungen zwischen der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften

GmbH und der IMQ Nordverbund zum 31.01.2010 größtenteils aufgelöst worden sind, planen die Gesellschafter, die Geschäftstätigkeit der IMQ Nordverbund Berlin GmbH zum 31.12.2010 zu beenden.

## Risikomanagement

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

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

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

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

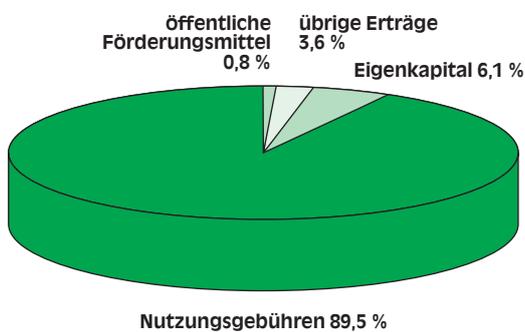
## Sozialbilanz

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:

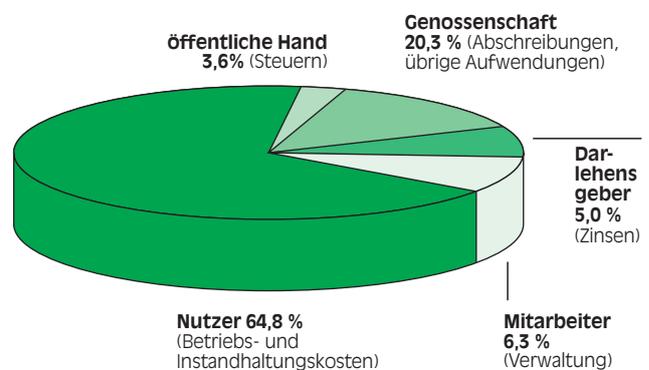
	2009		2008	
	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	6.235,9	89,5	6.102,4	97,1
durch öffentliche Förderungsmittel	57,8	0,8	65,9	1,1
alle übrigen Erträge	253,3	3,6	113,5	1,8
Eigenkapital	422,1	6,1	0,0	0,0
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>6.969,1</b>	<b>100,0</b>	<b>6.281,8</b>	<b>100,0</b>
<b>Verbrauch</b>				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.661,4	23,8	1.578,0	25,1
Instandhaltungskosten	2.855,6	41,0	2.721,0	43,3
für Mitarbeiter (Verwaltung)	436,8	6,3	426,1	6,8
für Genossenschaft				
Abschreibungen	930,8	13,4	444,1	7,1
übrige Aufwendungen	482,0	6,9	387,3	6,1
Eigenkapital	0,0	0,0	105,0	1,7
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	350,9	5,0	368,6	5,9
für öffentliche Hand				
Steuern	251,6	3,6	251,7	4,0
	<b>6.969,1</b>	<b>100,0</b>	<b>6.281,8</b>	<b>100,0</b>

### Entstehung unserer Erträge



Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2009 7,0 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 89,5 % bei.

### Verwendung unserer Aufwendungen



Für Betriebs- und Instandhaltungskosten wendete die Genossenschaft 64,8 % der erwirtschafteten Erträge auf. In diesen Positionen wurden die Lohnkosten der Regiehandwerker und der technischen Mitarbeiter den Instandhaltungskosten und die Lohnkosten der Hauswarte den Betriebskosten zugerechnet.

## Sozialbericht

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

Die Genossenschaft erbringt deshalb ihre wesentliche Betriebsleistung für ihre Genossenschaftsmitglieder. Die „Freie Scholle“ errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen und diverse Sondereinrichtungen. Darüber hinaus ist es unser Anliegen, mit unseren Genossenschaftsmitgliedern ein gutes, partnerschaftliches Verhältnis zu pflegen und zu einem angemessenen Ausgleich bei sozialen Konflikten unter den Nutzern unserer Wohnanlagen beizutragen. Deshalb ist auch die Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen bei der Erfüllung unserer Aufgaben für die Nutzer unerlässlich und vielfältig. Wir haben daher ebenfalls ständigen Kontakt zum bezirklichen Wohnungs-, Sozial-, Jugend- und Gesundheitsamt und dem JobCenter.

Die Gemeinschaftspflege in unseren Siedlungen, die Kontaktpflege zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und den Organen der Genossenschaft und die Öffentlichkeitsarbeit nach innen und nach außen haben einen besonders großen Umfang erreicht. Die traditionellen, vielfältigen Veranstaltungen des Beirates, die Informationsveranstaltungen in allen Siedlungen und das regelmäßig erscheinende Mitteilungsblatt wurden im vergangenen Jahr von einer Vielzahl von zusätzlichen Informations- und Vergnügungsveranstaltungen für Jung und Alt ergänzt.

Obwohl eine Vielzahl von Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt wird, bemühen wir uns ständig um neue Aktivitäten. Die Veranstaltungsreihe „Café Chronist“ wird seit 1997 gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt mit großem Erfolg regelmäßig durchgeführt. Die Aktivitäten in der Jugendfreizeitstätte werden vom Beirat dem aktuellen Bedarf und den Wünschen der Jugendlichen angepasst. Die Partnerschaften mit

dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sind erfolgreich. Mehrere gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis. Kooperationsverträge mit der Paul-Löbe-Schule und der AWO-Kita „Freie Scholle“ wurden in 2006 abgeschlossen und ergänzen die soziale Arbeit der „Freien Scholle“.

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 2009		31. Dezember 2008	
	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.090,0	88,7	17.507,5	88,1
Finanzanlagen	1.000,8	5,2	1.490,8	7,5
	18.090,8	93,9	18.998,3	95,6
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	38,5	0,2	50,7	0,3
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	27,6	0,1	35,1	0,2
Flüssige Mittel	1.104,8	5,8	781,2	3,9
	1.170,9	6,1	867,0	4,4
Bilanzvolumen	19.261,7	100,00	19.865,3	100,00
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
<b>Passiva</b>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	4.807,1	25,0	5.165,4	26,0
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	13.947,5	72,4	14.187,0	71,4
	18.754,6	97,4	19.352,4	97,4
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	507,1	2,6	512,9	2,6
Bilanzvolumen	19.261,7	100,0	19.865,3	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. Die Minderung des Bilanzvolumens ist im Wesentlichen auf die Abschreibungen der Sach- und Finanzanlagen sowie Tilgungen von langfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (93,9 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,4 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.300,2	17,1
Ergebnisrücklagen	1.633,2	8,5
Bilanzgewinn	0,0	0,0
	4.933,4	25,6
Aufwendungsdarlehen	-126,3	-0,6
<b>Eigenkapital</b>	4.807,1	25,0

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

# Kapitalflussrechnung

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

	2009		2008
	T€		T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>			
Jahresfehlbetrag/-überschuss			105,0
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	438,5		449,4
auf Finanzanlagen	490,0		0,0
von Forderungen und Wertberichtigungen	5,5		1,1
auf sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,1		0,0
auf Geldbeschaffungskosten	8,9		9,4
auf Erschließungskosten	0,6		0,6
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	31,5		48,5
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	42,1		42,1
<b>Tilgungspotenzial</b>	595,1	595,1	656,1
Veränderungen			
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	- 3,4		- 47,3
im Umlaufvermögen	14,1		203,0
der Verbindlichkeiten	- 2,4		5,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	603,4		817,3
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 284,8	- 284,8	- 403,1
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		310,3	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)	21,7		- 7,2
Außerplanmäßige Tilgungen	- 2,4		- 2,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	16,2		19,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	- 249,3		- 393,8
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Investitionen in			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 30,5		- 19,3
Finanzanlagen	0,0		- 402,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	- 30,5		- 421,9
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	323,6		1,6
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>			
Stand 1. Januar	781,2		779,6
Veränderungen	323,6		1,6
Stand 31. Dezember	1.104,8		781,2

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

## Ertragslage

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

	2009		2008	
	T€	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>				
Erträge	<b>7.825,4</b>		7.222,3	
Aufwendungen	<b>7.571,7</b>		<u>6.965,1</u>	
Ergebnis		<b>253,7</b>		257,2
<b>Gästewohnungen</b>				
Erträge	<b>26,0</b>		20,8	
Aufwendungen	<b>29,7</b>		<u>32,8</u>	
Ergebnis		<b>- 3,7</b>		- 12,0
<b>Wäschereien</b>				
Erträge	<b>3,8</b>		4,4	
Aufwendungen	<b>13,8</b>		<u>11,2</u>	
Ergebnis		<b>- 10,0</b>		- 6,8
<b>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</b>				
Erträge	<b>25,4</b>		24,5	
Aufwendungen	<b>141,1</b>		<u>119,6</u>	
Ergebnis		<b>- 115,7</b>		- 95,1
<b>Sonstige Bereiche</b>				
Erträge	<b>50,6</b>		58,7	
Aufwendungen	<b>597,0</b>		<u>97,0</u>	
Ergebnis		<b>- 546,4</b>		<u>- 38,3</u>
<b>Jahresfehlbetrag/ -überschuss</b>		<b><u>- 422,1</u></b>		<u>105,0</u>

Die Umstellung der Nutzungsgebühren zum 1.1.2008 und 1.1.2009 führten zu Erhöhungen der Erträge und Aufwendungen im Bereich **Hausbewirtschaftung**.

Bei den **Gästewohnungen** waren höhere Erträge sowie niedrigere Aufwendungen Ursache für die Minderung des Fehlbetrages.

Insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen verursachten das schlechtere Ergebnis der **Wäschereien**.

Die Position **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** beinhaltet u. a. einmalige Kosten für die Einrichtung des „Schollen-Treff-Wittenau“.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis in den **Sonstigen Bereichen** durch niedrigere Erträge und höhere Aufwendungen negativ verändert.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresfehlbetrag** von 422,1 T€, der durch Entnahme aus den Anderen Rücklagen gedeckt 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.
- Der Vorstand hat alle mittelfristigen Planungen so ausgelegt, dass wir auf der Grundlage dieser klaren strategischen Ziele und des konsequenten Handelns auch unter den schwierigen Bedingungen des Berliner Wohnungsmarktes eine positive Ergebnisentwicklung für das Geschäftsjahr 2010 erreichen werden.
- Gerade in schwierigen Zeiten erweist sich eine maßvolle und am Markt orientierte Geschäftspolitik als der Garant für gute Betriebsstrukturen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.
- Die „Freie Scholle“ ist auf dem nicht unproblematischen Berliner Wohnungsmarkt gut aufgestellt und hat gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung.
- Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahre 2012 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 preiswertere Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Unser Wohnungsbestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht.

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

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

Die „Freie Scholle“ hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von halbjährlichen Erfolgsplänen, von Quartalsberichten und von wöchentlichen bzw. monatlichen Managementinformationen sowie die regelmäßigen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat. Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des 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. Um das im Geschäftsjahr 2006 vorhandene günstige Zinsniveau für Kreditmittel am Kapitalmarkt auszunutzen, wurden umfassende Umschuldungsmaßnahmen vorbereitet, die ab 2006 und den darauf folgenden Jahren umgesetzt wurden bzw. werden. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten daher nachhaltig für die nächsten Jahre gesenkt werden. Es kam dabei auch zum Abschluss von Forward-Darlehen. Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten hat die „Freie Scholle“ nicht vorgenommen.

Existenziell gefährdende, außergewöhnliche Risiken wirtschaftlicher und finanzieller Art, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig beeinträchtigen 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 und wir haben Forwarddarlehen in Anspruch genommen. Finanzierungsmöglichkeiten und -konditionen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, werden wir mit Hilfe unseres Risikomanagements den Bereich Finanzierung regelmäßig kontrollieren.

### **Voraussichtliche Entwicklung**

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

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

# Bilanz zum 31. Dezember 2009

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>3.118,54</b>	4.220,78
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.911.948,92		17.324.676,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.061,00		24.115,23
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.144,90		9.871,02
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	45.578,63	<b>16.983.734,45</b>	31.973,46
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		<b>1.000.760,00</b>	1.490.812,60
Anlagevermögen insgesamt		<b>17.987.612,99</b>	18.885.670,25
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.500.015,32		1.384.217,02
Andere Vorräte	38.480,03	<b>1.538.495,35</b>	50.704,13
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	19.812,45		14.268,77
Sonstige Vermögensgegenstände	7.812,37	<b>27.624,82</b>	20.788,03
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>1.104.791,72</b>	781.227,19
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	69.189,50		78.111,55
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.917,71	<b>103.107,21</b>	34.492,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.761.632,09</b>	21.249.479,53

## Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.780,00		87.169,30
der verbleibenden Mitglieder	3.300.154,23		3.278.435,52
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.270,00	<b>3.364.654,23</b>	-,-
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.501,61 € (4.177,61 €)		
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	411.111,40		411.111,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	-,- € (10.501,32 €)		
Bauerneuerungsrücklage	-,-		1.267.508,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	-,- € (94.511,92 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	1.222.140,85	<b>1.633.252,25</b>	376.751,39
für das Geschäftsjahr entnommen	422.119,29 € (-,- €)		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	- 422.199,29		105.013,24
Entnahme aus/Einstellung in Ergebnisrücklagen	422.199,29	-,-	105.013,24
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>4.997.906,48</b>	5.420.976,36
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	870.111,00		838.632,00
Sonstige Rückstellungen	656.351,84	<b>1.526.462,84</b>	617.643,66
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.899.684,05		10.107.282,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.544.188,35		2.611.701,46
Erhaltene Anzahlungen	1.609.226,16		1.457.586,24
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.882,63		7.712,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.795,62		122.554,84
Sonstige Verbindlichkeiten	58.443,35	<b>14.233.220,16</b>	59.543,17
davon aus Steuern	12.740,45 € (12.539,35 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	477,89 € (-,- €)		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4.042,61</b>	5.846,38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.761.632,09</b>	21.249.479,53

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b> aus der Hausbewirtschaftung		<b>6.177.947,77</b>	5.832.952,32
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>115.798,30</b>	335.360,86
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>233.842,80</b>	66.234,82
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b> Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>4.019.237,68</b>	3.655.221,84
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.508.351,19</b>	2.579.326,16
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	865.991,42		890.720,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	269.497,17	<b>1.135.488,59</b>	269.572,05
davon für Altersversorgung 84.008,66 € (81.684,68 €)			
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>438.524,38</b>	449.446,24
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>273.708,96</b>	281.566,65
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>4.750,00</b>	4.750,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>14.709,38</b>	42.463,43
<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		<b>490.052,60</b>	-,—
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>359.844,69</b>	378.026,55
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>- 169.808,65</b>	357.207,12
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>-,—</b>	85,00
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>252.310,64</b>	252.278,88
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<b>- 422.119,29</b>	105.013,24
<b>Entnahme aus Ergebnisrücklagen</b>		<b>422.119,29</b>	-,—
<b>Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>		<b>-,—</b>	105.013,24
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	0,00

## A. Allgemeine Angaben

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die in der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthaltene EDV-Software wird zu Anschaffungskosten aktiviert und 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 und die Außenanlagen innerhalb 10 Jahren abgeschrieben werden. Den Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen sowie dem „Umbau Erholungsweg 30/38“ werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, die dazugehörigen Außenanlagen werden in 10 Jahren abgeschrieben. Für den in 1999 erfolgten Büroumbau wird von einem Nutzungszeitraum von 50 Jahren ausgegangen.

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

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

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

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

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, gemindert um eine außerplanmäßige Abschreibung wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung. Der Bemessung der Abschreibung liegt ein Gutachten zur Ermittlung des Unternehmenswertes der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH zugrunde.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz-, Warmwasser-, Betriebs- und Wasserkosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

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

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

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 1.1.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand 31.12.2009 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2009 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres €	auf Umbuchung entfallene Abschreibungen €	auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2009 €	31.12.2009 €	31.12.2008 €
<b>Immaterielle Ver- mögensgegenstände</b>	13.385,39	332,01	-	-	13.717,40	9.164,61	1.434,25	-	-	10.598,86	3.118,54	4.220,78
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.433.889,85	-	-	-	30.433.889,85	13.109.213,69	412.727,24	-	-	13.521.940,93	16.911.948,92	17.324.676,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	-	357.312,61	333.197,38	6.054,23	-	-	339.251,61	18.061,00	24.115,23
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	-	309.500,13	309.499,13	-	-	-	309.499,13	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	93.362,32	-	1.634,08	-	91.728,24	83.491,30	1.726,12	1.634,08	-	85.583,34	8.144,90	9.871,02
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	462.843,53	30.187,71	-	-	493.031,24	430.870,07	16.582,54	-	-	447.452,61	45.578,63	31.973,46
	31.656.908,44	30.187,71	1.634,08	-	31.685.462,07	14.266.271,57	437.090,13	1.634,08	-	14.701.727,62	16.983.734,45	17.390.636,87
<b>Finanzanlagen</b>												
Beteiligungen	1.491.111,60	-	300,00	-	1.490.811,60	299,00	490.052,60	300,00	-	490.051,60	1.000.760,00	1.490.812,60
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	33.161.405,43	30.519,72	1.934,08	-	33.189.991,07	14.275.735,18	928.576,98	1.934,08	-	15.202.378,08	17.987.612,99	18.885.670,25

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.899.684,05	241.963,21 (243.267,23)	961.562,57	8.696.158,27	9.899.684,05	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.544.188,35	81.488,59 (74.154,08)	299.007,18	2.163.692,58	2.481.927,20	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.609.226,16	1.609.226,16 (1.457.586,24)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.882,63	10.882,63 (7.712,59)	-,-	-,-	-,-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.795,62	104.123,48 (105.479,41)	6.672,14	-,-	-,-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	58.443,35	26.779,14 (28.994,28)	-,-	31.664,21	-,-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>14.233.220,16</b>	<b>2.074.463,21</b> (1.917.193,83)	<b>1.267.241,89</b>	<b>10.891.515,06</b>	<b>12.381.611,25</b>	
GPR = Grundpfandrecht ( ) = Vorjahreszahlen						

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

### Aktiva

Bei der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** ergaben sich in 2009 Zugänge für EDV-Anwenderprogramme von 0,3 TEUR, denen Abschreibungen in Höhe von 1,4 TEUR gegenüberstanden.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** haben sich durch planmäßige Abschreibungen um 412,7 TEUR vermindert.

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

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

Unter den **Technischen Anlagen und Maschinen** werden die Werkstatt-Maschinen und die Maschinen der drei Zentralwaschanlagen bilanziert.

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

Unter **Beteiligungen** sind ausgewiesen:

1. Der sich nach außerplanmäßiger Abschreibung ergebende Buchwert der Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaft GmbH in Höhe von 988,3 TEUR.

Der bisher bilanzierte Anschaffungswert von 1.478,3 TEUR wurde um 490,0 TEUR abgeschrieben, so dass sich der Ansatz des aktuellen Markt- bzw. Liquidationswertes ergibt (siehe Vermerk unter B. Erläuterungen).

2. Die Stammeinlage in Höhe von 12.500,- EUR an der IMQ Nordverbund Berlin GmbH.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.500,0 TEUR noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2010 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (7,9 TEUR) und der Rosentreterpromenade (13,6 TEUR) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, welches zum Bilanzstichtag mit 17,0 TEUR bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahresschluss 19,8 TEUR **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen sowie aus unbezahlten Entgelten für die Nutzung von Gästewohnungen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt von 5,9 TEUR ausgewiesen.

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

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten (69,2 TEUR) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel (33,9 TEUR).

## Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 110,7 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 88,9 TEUR.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, im Geschäftsjahr 2009 die Zweckbindung der **Bauerneuerungsrücklage** aufzuheben und den Betrag in Höhe von 1.267,5 TEUR in die **Anderen Ergebnisrücklagen** umzugliedern.

Der **Jahresfehlbetrag** des Geschäftsjahres 2009 in Höhe von 422,1 TEUR wird gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand bei Aufstellung des Jahresabschlusses durch Entnahme aus den Anderen Ergebnisrücklagen vollständig gedeckt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden 76,8 TEUR zugeführt, während 45,3 TEUR verbraucht bzw. aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Aufwendungsdarlehen Egidystraße 24/26	505.341,68 €
Unterlassene Instandhaltungsaufwendungen	100.000,00 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	5.244,51 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	6.500,00 €
Steuerberatungskosten	4.000,00 €
Urlaubsansprüche u. a.	
Personalaufwendungen	5.265,65 €
	<u>656.351,84 €</u>

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 839,7 TEUR getilgt. Darin enthalten sind 627,6 TEUR Sondertilgungen im Rahmen von Umschuldungsmaßnahmen, denen Zugänge in gleicher Höhe gegenüberstehen. Die in 2006 begonnenen umfangreichen Umfinanzierungen zu verbesserten Darlehenskonditionen werden in 2010 abgeschlossen sein.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** enthalten Zugänge in Höhe von 8,7 TEUR, die fast vollständig aus Zinsabgrenzungen resultieren, und Tilgungen in Höhe von 73,8 TEUR. Mieterdarlehen bestehen nur noch für sieben Wohnungen im Neubau Ziekowstraße/Waidmannsluster Damm und eine Wohnung im Dachgeschossausbau Talsandweg.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezahlte Nutzungsgebühren und Umlagen sowie im Voraus entrichtete Übernachtungsentgelte für die Gästewohnungen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Instandhaltungs- und Betriebskostenrechnungen (96,2 TEUR) und um diverse Garantieeinbehalte aus Bauleistungen (8,4 TEUR).

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (45,2 TEUR) aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen sowie Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (12,5 TEUR) ausgewiesen.

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 167,6 TEUR erhöht. Dies liegt vor allem begründet in den hohen Versicherungserstattungen für den Brandschaden in der Egidystraße 26 (102,1 TEUR). Weiterhin führte ein gewonnener Rechtsstreit über strittige Erbbauzinszahlungen zur Auflösung einer hierfür in den Vorjahren gebildeten Rückstellung in Höhe von 57,9 TEUR.

Dieser Posten beinhaltet außerdem u. a. Erträge aus Eintrittsgeldern, Erträge aus früheren Jahren, Spenden für die Jugendfreizeitstätte, Zuwendungen des Landes Berlin für die Instandsetzung der Freitreppe am Beginn der Egidystraße, weitere Erträge aus Versicherungserstattungen und aus der Auflösung von Rückstellungen und insbesondere die Erträge der genossenschaftlichen Gemeinschaftsveranstaltungen.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.642,8 TEUR, Instandhaltungskosten von 2.108,9 TEUR und andere Aufwendungen mit 267,6 TEUR, von denen 121,9 TEUR auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm und 102,1 TEUR auf weiterbelastete Kosten für den Versicherungsschaden in der Egidystraße 26 entfallen.

Die durch die Betriebsabrechnung ermittelten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen (z. B. Haus-

warts- und Handwerkerlöhne) werden nach dem Prinzip des Primärkostenausweises unter den entsprechenden Aufwandspositionen ausgewiesen und sind somit nicht in den Instandhaltungs- bzw. Betriebskosten enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst sämtliche von der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2009 aufgewendeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hauswartin, 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, für die Steuerberatung, Abschreibungen auf Forderungen aus Nutzungsgebühren sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten.

Eine Dividendenausschüttung aus dem Jahresüberschuss 2008 der IMQ Nordverbund Berlin GmbH erbrachte die **Erträge aus Beteiligung**.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten in 2009 ausschließlich Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten. Diese Erträge sind analog zu den drastisch gesunkenen Bankkonditionen bei der Guthabenverzinsung zurückgegangen.

Auf der Grundlage eines Gutachtens zur Ermittlung des Unternehmenswertes der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH wurde eine außerplanmäßige **Abschreibung auf Finanzanlagen** in Höhe von 490,0 TEUR vorgenommen, welche auch die alleinige Ursache für den Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2009 darstellt.

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

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

## D. Sonstige Angaben

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

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

Bruttowert	631.641,68 €
Barwert	537.914,68 €
Tilgungssatz	2 %
Tilgungsbeginn	im Jahr 2012

Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 24.6.1998 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Egidystraße 24/26 entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden. Davon sind bereits 505.341,68 € als Rückstellung passiviert.

Die Genossenschaft hält zum 31.12.2009 einen Anteil von 229,5 TEUR (11,81 %) am Stammkapital von 1.943,0 TEUR der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH, Berlin. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt per 31.12.2008 TEUR 2.495,0 einschließlich eines Bilanzverlustes von 50,1 TEUR.

Als Gesellschafter der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH haftet die „Freie Scholle“ gesamtschuldnerisch für eine Eventualverbindlichkeit aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß § 251 HGB in Höhe von 90.308,39 €.

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 52,2 TEUR hat die IMQ per 31.12.2008 ein Eigenkapital von 77,2 TEUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	5	–
technische Mitarbeiter	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	12	6
	<b>19</b>	<b>6</b>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2009	4.085	6.334
Zugang aus		
Vortragskorrektur *	1	1
Zugang 2009	100	214
Abgang 2009	94	174
Ende 2009	<u>4.092</u>	<u>6.375</u>

\* nachträglich erfasster Beitritt aus Teilübertragung in 2008

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um  
21.718,71 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um  
3.640,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf  
2.127.840,00 €

## Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild  
Jörg Schmidt (ab 01.04.2009)  
Rainer Klinke (bis 31.03.2009)

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender  
Jörg-Christoph Bayer (ab 25.06.2009)  
Karl-Heinz Köhler  
Heinz Liepold  
Harald Nehls, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender  
Stefan Schalow  
Matthias Schebsdat  
Christianna Simon, Schriftführerin  
Bernhard Stein  
Marc-Stephan Garbe (bis 25.06.2009)

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 6. Mai 2010

Der Vorstand  
Jürgen Hochschild      Jörg Schmidt

# Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2008 gewählt.

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

<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, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
2	Schlorke, Oliver	Allmendeweg 92	13509 Berlin	9152
3	Mende, Werner	Allmendeweg 13	13509 Berlin	6104
4	Nehring, Leif	Am Ried 11	13467 Berlin	8163
5	Kretschmer, Peter	Allmendeweg 23	13509 Berlin	6212
6	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
<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-Etzard	Egidystraße 6	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	Biegall, Manfred	Moränenweg 41	13509 Berlin	5287
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Bellmann, Harald	Moränenweg 33	13509 Berlin	6321

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
21	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
22	Jensen, Andreas	Prenzlauer Promenade 139	13189 Berlin	9320
23	Rumöller, Sabine	Hohefeldstraße 12a	13467 Berlin	7328
24	Grönig, Matthias	Bristolstraße 3	13349 Berlin	8941
25	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10	16552 Schildow	10892
26	Kaudel, Stefanie	Am Fölzberg 43	13469 Berlin	8619
27	Weniger, Nicole	Schachtelhalmweg 54a	12524 Berlin	8047
28	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
29	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080
30	Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442
31	Giesenschlag, Winfried	Am Osrücken 4	13469 Berlin	7397
32	Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
33	Pink, Rainer	Tramper Weg 3	13439 Berlin	7967
34	Büchner, Sven	Zabel-Krüger-Damm 84c	13469 Berlin	8829

### Ersatzvertreter

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

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

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

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

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

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

1	Szidat, Stephan	Allmendeweg 34	13509 Berlin	8774
2	Tietz, Thomas	Allmendeweg 5	13509 Berlin	8440
3	Mittmann, Hans-Joachim	Erholungsweg 10	13509 Berlin	8799
4	Hasler, Günther	Moorweg 24	13509 Berlin	5891
5	Szidat, Sylvia	Allmendeweg 34	13509 Berlin	7643

#### Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

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

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

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

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

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

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

1	Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151
2	Noebel, Verena	Moränenweg 24	13509 Berlin	11618

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

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

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

1	Hellwig, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84e	13469 Berlin	5845
---	----------------	-----------------------	--------------	------

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

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

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

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

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

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

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

1	Rückbrecht, Raika	Akazienhof 8	12524 Berlin	8953
2	Bobka, Marion	Stolper Straße 36	16540 Hohen Neuendorf	9124
3	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
4	Bardehle, Marek	Mühlenfeldstraße 33	13467 Berlin	8493
5	Prüfer, Daniel	Wilhelmstraße 6	13467 Berlin	10925
6	Zernick, Michael	Londoner Straße 22	13349 Berlin	9837
7	Jagdmann, Günter	Ilsteinweg 69	14129 Berlin	10442
8	Saum, Horst	Theo-Mülders-Straße 17	47918 Tönisvorst	7401

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

Andreas Achelpöhler-Schulte

Walter Brandt

Gerhard Henkel

Wolfram Hensch

Ralph Johanns

Christa Kamlowsky

Ulrich Klaus

Hans Joachim Klostius

Margot Kober

Gerhard Kokavec

Joachim Krause

Lothar Fritz Kuckei

Annemarie Linzenburg

Wolfgang Menthel

Dorothea Mette

Klaus Müller

Richard Nickel

Klaus Obst

Manfred Ölkens

Kurt Prosche

Paul Schlafge

Karin Schwarz

Ursula Seidel

Ralf Wagner

Alois Zitterbart

***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.

