

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



# Die „Freie Scholle“ auf einen Blick

	2015	2014
Mitglieder	<b>4.320</b>	4.249
Nutzungseinheiten (nur Wohnungen und Gewerbe)	<b>1.449</b>	1.449
Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	<b>26</b>	26

	TE	TE
Bilanzsumme	<b>19.977,6</b>	19.664,0
Geschäftsguthaben	<b>3.528,9</b>	3.510,4
Rücklagen	<b>2.546,5</b>	2.474,7
Flüssige Mittel	<b>2.227,5</b>	2.580,7
Jahresergebnis (vor Rücklagen)	<b>71,8</b>	183,8
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	<b>6.970,5</b>	6.924,8
Bau- und Instandhaltungskosten (inkl. Regiebetrieb)	<b>4.449,9</b>	3.184,3
Darlehenszinsen	<b>289,4</b>	300,5
Eigenkapitalquote	<b>32,6%</b>	32,7%
Leerstandsquote (nachfragebedingt)	<b>0,0%</b>	0,0%

## Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

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

- Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Berlin-Nordwest e. V.
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)
- Förderkreis der Münchhausen-Grundschule e. V.
- Förderverein der Königin-Luise-Kirche Waidmannslust e. V.
- Genossenschaftsforum e. V.
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Initiative Reinickendorf e. V.
- Kirchbauverein der evangelischen Kirchengemeinde Alt-Wittenau e. V.
- Pensions-Sicherungs-Verein aG
- THW-Helfervereinigung Reinickendorf e. V.
- VfL-Tegel 1891 e.V.

Bild der Titelseite: Erholungsweg 20–24

Bild rechte Seite: Talsandweg 3



# Inhalt

<b>Organe der Genossenschaft</b>	5
<b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2015</b>	
• Aufsichtsrat	6
• Sitzungen und Versammlungen	6
• Schwerpunktthemen	6
• Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2014	7
• Jahresabschluss 2015	7
• Personelle Veränderungen im Vorstand	8
• Dank an Vorstand und Mitarbeiter	8
<b>Vertreterversammlung</b>	9
<b>Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015</b>	
Rahmenbedingungen	10
Wirtschaftliche Lage/Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten	11
Darstellung des Geschäftsverlaufs	
• Instandhaltung und Modernisierung	13
• Wohnungsbewirtschaftung	14
• Mitgliederbewegung	16
• Mitgliederentwicklung	17
• Personal	17
• Risikomanagement	18
• Sozialbilanz	19
• Sozialbericht	20
Die Vermögens- und Finanzlage	21
Die Kapitalflussrechnung	22
Die Ertragslage	23
Nachtragsbericht	24
Die voraussichtliche Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken:	
• Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“	24

- Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung 24
- Voraussichtliche Entwicklung 25

Gewinnverwendung 25

## Jahresabschluss 2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015 28

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 30

## Anhang

A. Allgemeine Angaben 31

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 31

C. Erläuterungen zu den wesentlichen Bilanz- und G. u. V.-Positionen 34

D. Sonstige Angaben 38

## Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Vertreter 39

Ersatzvertreter 41

**Liste der verstorbenen Mitglieder** 43

Impressum:

Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG  
Schollenhof 7 · 13509 Berlin

Fotos:  
Archiv „Freie Scholle“, Eva Schmidt, Lisa Renger

Gesamtherstellung:  
weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin

Gedruckt auf umweltfreundlichem chlorfreiem Papier

# Organe der Genossenschaft

## Aufsichtsrat

Rainer Schmidt	seit 13.06.1995 Vorsitzender
Harald Nehls	seit 12.06.2003 Stellv. Vorsitzender
Christoph Bayer	seit 25.06.2009 Schriftführer
Katja Hoffmann	seit 09.06.2015
Stefanie Kaudel	seit 14.06.2012
Frank Kochanski	seit 24.06.2014
Karl-Heinz Köhler	seit 13.06.2002
Heinz Liepold	seit 01.06.1988
Stefan Schalow	von 07.06.2007 bis 26.02.2015
Bernhard Stein	seit 10.06.2004

## Ausschüsse des Aufsichtsrates

### Revisionskommission

Harald Nehls, Vorsitzender  
 Katja Hoffmann  
 Frank Kochanski  
 Karl-Heinz Köhler

### Baukommission

Heinz Liepold, Vorsitzender  
 Christoph Bayer  
 Stefanie Kaudel  
 Bernhard Stein

## Vorstand

Jürgen Hochschild bis 30.06.2015  
 Hans-Jürgen Hube  
 Michael Schulze seit 01.04.2015

# Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2015

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand kontinuierlich zu fördern, zu beraten und überwachend zu begleiten. Vorstand und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Für die Beurteilung der behandelten Angelegenheiten der Genossenschaft wurden vom Vorstand alle erforderlichen Informationen und Kenntnisse offengelegt. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 durch mündliche und schriftliche Berichte über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, wichtige Geschäftsereignisse, sowie über die Strategie und Planung der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen und war über alle wichtigen unternehmerischen Entscheidungen unterrichtet. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus vom Vorstand laufend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen unterrichtet. Insgesamt wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die gesetzlichen Pflichten hinaus zeitnah und umfassend informiert und stand für Fragen zur Verfügung. Hierfür dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand ausdrücklich..

## Aufsichtsrat

Im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung am 9. Juni 2015 wurden Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Während der Baugenosse Stefan Schalow im Februar 2015 sein Mandat niedergelegt hat, schieden die Aufsichtsratsmitglieder und Baugenossen Stefanie Kaudel, Christoph Bayer und Harald Nehls turnusmäßig aus und kandidierten erneut. Aus dem Kreis der Vertreterversammlung stellten sich weitere sechs Baugenossen zur Wahl. In mehreren geheimen Abstimmungen wurden die Baugenossinnen Katja Hoffmann und Stefanie Kaudel sowie die Baugenossen Christoph Bayer und Harald Nehls gewählt. Aufsichtsrat und Vorstand danken dem ausgeschiedenen Mitglied Stefan Schalow für seine Mitarbeit im Aufsichtsrat.

## Sitzungen und Versammlungen

Im Berichtsjahr 2015 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

## Schwerpunktt Themen

Der Aufsichtsrat begleitete die Einarbeitung des hauptamtlichen Vorstandsmitglieds für den technischen Bereich, Baugenosse Michael Schulze, der am 1. April 2015 seine Tätigkeit bei der „Freien Scholle“ aufgenommen hat.

Weitere Schwerpunkte, mit denen sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen, den Kommissionsitzungen und in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beschäftigte, waren:

- das Instandhaltungsprogramm 2015
- der Wirtschafts- und Finanzplan 2015
- die mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung 2015 – 2020
- der Jahresabschluss 2014 einschließlich der Bilanz-Analyse und Kontenprüfung
- die Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2014 des BBU
- die Prüfung der Jahresvermietung 2015 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- die Analyse der Entwicklung der Vermietungssituation und der Forderungen aus Nutzungsgebühren
- die Erarbeitung eines Nutzungsgebührenkonzepts
- die Frage von Erwerb von Bauland für in Betracht kommende Neubauprojekte
- die Analyse und Bewertung aktueller Rechtsänderungen in der Wohnungswirtschaft

Die **Revisionskommission** hat sich in ihren Sitzungen über sämtliche Verbindlichkeiten informieren lassen sowie über alle wesentlichen wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheiten beraten und entsprechende Beschlussfassungen für den Aufsichtsrat vorbereitet. Neben der Prüfung der Vergabe von Wohnraum nach den Vergaberichtlinien, die zu keinerlei Beanstandungen führte, ließen sich die Kommissionsmitglieder ausführlich über die Entwicklung der Nutzungsgebühren informieren, setzten sich mit der Mietenentwicklung in Berlin und dem Berliner Mietspiegel auseinander.

Die **Baukommission** hat sich in ihren Sitzungen ausführlich über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Auch in diesem Geschäftsjahr konnte das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre aufrechterhalten werden. Die Entscheidung, welche größeren Maßnahmen im Jahr 2015 baulich umgesetzt werden, traf noch das damalige Vorstandsmitglied Jürgen Hochschild mit seinem Kollegen Hans-Jürgen Hube. Dem jetzigen Vorstandsmitglied Michael Schulze oblag dann ab dem 1. April 2015 die Umsetzung.

- Fassaden- und Dachsanierung der drei Drei-Familien-Reihenhäuser Erholungsweg 2/6, 14/18 und 20/24,
- Fassadenüberarbeitung des Baublocks Waidmannsluster Damm / Ziekowstraße,
- Dachsanierung Alt-Wittenau 41 F und G,
- Dacherneuerung des Blocks Moränenweg 45/47.

Einen weiteren Schwerpunkt stellte die Neubaumaßnahme Talsandweg 3/9 dar. Neben der kompletten äußeren Sanierung des Blocks entstanden zwei 3-Zimmer- und zwei 4-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 295 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen konnten termingerecht am 1. Februar 2016 an die neuen Nutzer übergeben werden. Die Weiterführung des Dachgeschossausbaus in den Blöcken Talsandweg 11 bzw. 13/19 wird im Jahr 2016 dazu beitragen, unseren Wohnungsbestand zu erweitern. Das Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat, die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder, wird damit unterstützt. Das Ziel, die Instandhaltung weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten, werden Vorstand und Aufsichtsrat auch in Zukunft konsequent verfolgen.

Das Ziel unserer Genossenschaft ist die langfristige Sicherung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die strategische Ausrichtung und die Festlegung einzelner Maßnahmen, die dazu beitragen, diesem Anspruch dauerhaft gerecht zu werden, sind ständiger Gegenstand der Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat. Der weiteren Verbesserung des Wohnwertes wird durch ein in den vergangenen Jahren kontinuierlich hohes Instandhaltungsbudget sowie durch ein strukturiertes Vorgehen bei der Instandhaltung Sorge getragen. Eine gesunde wirtschaftliche Basis bildet hierfür die Grundlage.

Auch im Jahr 2015 beschäftigten sich Aufsichtsrat und Vorstand daher intensiv mit den finanziellen und organisatorischen Risiken der „Freien Scholle“. Eine gute, angemessene Eigenkapitalquote und ausreichende Liquidität werden daher weiterhin das Ziel sein, um die „Freie Scholle“ vor negativen externen Einflüssen zu schützen und dem eigenen genannten Anspruch gerecht zu werden. Dies gilt auch für die in Zukunft in Betracht kommenden Neubauvorhaben, bei denen Vorstand und Aufsichtsrat die Chancen und Risiken jeweils genau analysieren sowie bewerten werden und nur vertretbare wirtschaftliche Risiken eingehen werden.

#### **Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2014**

Der Prüfungsverband BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2014 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor.

Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Der Prüfungsbericht 2014 wurde beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

#### **Jahresabschluss 2015**

Der Jahresabschluss 2015 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Im operativen Geschäft konnte ein Überschuss in Höhe von 71.821,44 € erwirtschaftet werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch den Prüfungsverband steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2015 zu und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2015 zu beschließen. Gleichzeitig bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

### Personelle Veränderungen im Vorstand

Wie bereits bekannt wurde der Baugenosse Michael Schulze mit Wirkung zum 1. April 2015 vom Aufsichtsrat für fünf Jahre zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied bestellt. Er leitet seitdem gemeinsam mit dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied, dem Baugenossen Hans-Jürgen Hube, die Genossenschaft. Der Vorstand hat sich eine Geschäftsordnung gegeben und im Rahmen eines Geschäftsverteilungsplanes die Aufgabenteilung und die Arbeitsgebiete festgelegt.

Das langjährige hauptamtliche Vorstandsmitglied Baugenosse Jürgen Hochschild ging Ende Juni 2015 in den Ruhestand und schied daher zum 30. Juni 2015 planmäßig aus.

### Dank an Vorstand und Mitarbeiter

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ganz ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2015 erfolgreich geleistete Arbeit. Besonderer Dank gilt an dieser Stelle nochmals dem Baugenossen Jürgen Hochschild für seine langjährige engagierte und erfolgreiche Arbeit als Vorstand, für seinen beispiellosen Einsatz für die „Freie Scholle“ sowie für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Berlin, 4. Mai 2016

Für den Aufsichtsrat

Rainer Schmidt  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



## Vertreterversammlung

Jedes Mitglied der „Freien Scholle“ hat grundsätzlich eine Stimme unabhängig von der konkreten kapitalmäßigen Beteiligung.

Die Mitglieder wählen ihre Vertreter nach demokratischen Grundsätzen. Die Vertreter sind persönlich Mitglied der Genossenschaft und gehören weder dem Vorstand noch dem Aufsichtsrat an. Die Stimme ist nicht übertragbar. Die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist nicht zulässig. Die Amtszeit der Vertreter beträgt 4 Jahre.

Die gewählten Vertreter nehmen die Rechte der Mitglieder in der Vertreterversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Die Vertreter sind an Weisungen ihrer Wähler nicht gebunden. Sie sollen an den Vertreterversammlungen regelmäßig teilnehmen. Ihre Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung.

Ein Verzeichnis der Vertreter sowie der Ersatzvertreter nach dem Stand vom Mai 2016 ist diesem Bericht als Anhang beigefügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2017.

An der Vertreterversammlung am 9. Juni 2015 nahmen 54 Vertreter (77%) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2014 wurden gebilligt. Der vorgelegte Jahresabschluss 2014 wurde mit Zustimmung festgestellt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. des Geschäftsjahres 2013 wurde die Vertreterversammlung satzungsgemäß unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Neben der regulären Wahl zum Aufsichtsrat war die Ersatzwahl für das zurückgetretene Aufsichtsratsmitglied Stefan Schalow für die Restdauer des Mandats von einem Jahr notwendig. Die drei bisherigen Aufsichtsratsmitglieder, die Baugenossin Stefanie Kaudel sowie die Baugenossen Christoph Bayer und Harald Nehls stellten sich zur Wiederwahl. Außerdem kandidierten sechs weitere Baugenossinnen und Baugenossen. In einer geheimen Wahl wurden Katja Hoffmann, Christoph Bayer und Harald Nehls für drei Jahre, die Baugenossin Stefanie Kaudel in der Ersatzwahl für ein Jahr gewählt.

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

- **4320** 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, die die Geschäfte führen.



Foto: Eva Schmidt

# Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

## Rahmenbedingungen

Die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung, ist satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft. Um unsere Mitglieder auch in Zukunft und auf Dauer zufriedenzustellen, müssen wir sorgsam mit den eigenen Kräften und den Ressourcen unseres näheren und weiteren Umfeldes umgehen.

Wir wollen die wirtschaftliche Kraft der „Freien Scholle“ jederzeit, d. h. langfristig auf einem stabilen Niveau halten; denn nur so können wir weiter die erforderlichen Investitionen für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestands aufbringen, um auch der Nachfrage der wachsenden Zahl der Mitglieder gerecht werden zu können.

Für unsere Zulieferer und Dienstleister – und für ihren Wettbewerb untereinander – wollen wir ein fairer Geschäftspartner sein.

Für unsere Mitarbeiter wollen wir sicherstellen, dass wir auch in Zukunft ein zuverlässiger und attraktiver Arbeitgeber sind.

Unser Handeln orientieren wir stets an einem aktiven Einsatz für eine intakte Umwelt, deren Erhaltung und Schutz.

Das alles zu gewährleisten bedarf einer auf Dauer ausgerichteten, langfristig orientierten Bewirtschaftung der eigenen Bestände, die die Bedürfnisse der Mitglieder heute befriedigt, ohne die der künftigen Generationen einzuschränken. Der verantwortungsvolle Umgang mit ökonomischen, ökologischen und personellen Ressourcen ist dafür ebenso unerlässlich wie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln.

**Gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln** erfordert die Beachtung

- der Rechenschaftspflicht,
- des Transparenzgebots,
- ethischer Verhaltensnormen (Ehrlichkeit, Gerechtigkeit, Rechtschaffenheit, Sorge um das Wohlergehen von Mensch, Tier und Umwelt),
- der Interessen von Personen und Gruppen, für die Entscheidungen oder Aktivitäten der Genossenschaft von Bedeutung sind,
- von Recht und Gesetz ohne jede Einschränkung,
- internationaler Standards,
- der Menschenrechte.

Die „Freie Scholle“ hat deshalb bereits vor Jahren **Handlungsgrundsätze** verfasst, die diesen Anforderungen und der Tradition der Genossenschaft Rechnung tragen sollen:

- hohe Mitgliederzufriedenheit, Mitgliederbindung und stabile Nachbarschaften stehen im Mittelpunkt
- Konzentration auf das Kerngeschäft, die Bewirtschaftung von Wohnraum zu günstigen Nutzungsgebühren bei guter Qualität hat oberste Priorität
- sozialverträgliche Nutzungsgebühren
- Verpflichtung auf kostendeckende Nutzungsgebühren
- alle wirtschaftlichen Aktivitäten haben den Erhalt und den Ausbau der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit zum Ziel
- langfristig und zukunftsfähig orientierte Entwicklung unseres Wohnungsbestandes
- zusätzliche Leistungen sollen die Vermietungschancen verbessern
- soziale Verantwortung für die Genossenschaftsmitglieder
- Pflege der genossenschaftlichen Demokratie
- höchste Priorität für Instandhaltung und Modernisierung
- mögliche Ergänzungen und Erweiterungen des Wohnungsbestandes sollen schwerpunktmäßig im Bezirk Reinickendorf erfolgen
- Überschüsse verbleiben zur Eigenkapitalstärkung in der Genossenschaft
- effiziente und kostengünstige Verwaltung

- bei der Ausprägung der besonderen und eigenen Identität der „Freien Scholle“ spielt der Regiebetrieb eine wichtige Rolle
- die Arbeit des Beirates ist ein besonderes Aushängeschild für die Genossenschaft
- Partnerschaften ergänzen das Angebot der „Freien Scholle“
- Engagement bei gesellschafts- und sozialpolitischen Aufgaben
- offen für weitere Kooperationen

Die Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum steht unverändert im Vordergrund des Wirkens der Genossenschaft. Die stets wachsende Zahl der Mitglieder ist Beweis für ein stadtweit unzureichendes Wohnungsangebot. Die „Freie Scholle“ sieht ihren Beitrag zu gesellschaftlich verantwortungsvollem Handeln u. a. in folgenden Maßnahmen:

- Die Berechnung der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung der Wohnungen und Einfamilienhäuser wird von zwei Grundsätzen geprägt: dem Prinzip der Kostendeckung und der Begrenzung auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels. Das Kostendeckungsprinzip sorgt dafür, dass das Vermögen der Genossenschaft zukunftsfähig gesichert wird. Bei der Neuvermietung investieren wir oft viel Geld für einen zeitgemäßen Standard der Wohnung. Deshalb ist in diesem Moment eine Anpassung der Nutzungsgebühren dringend geboten. Die Begrenzung der Nutzungsgebühren auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels garantiert den Mitgliedern eine faire Nutzungsgebühr bei der Übernahme. Die Überlassung der Wohnung zum Mittelwert wirkt darüber hinaus auf die weitere Entwicklung der Berliner Wohnungsmieten preisstabilisierend. Die aktuell bei allen Vermietern vereinbarten Wohnungsmieten bilden die Grundlage zur Preisbildung des nächsten Mietspiegels. Höhere Mietspiegelwerte finden ihre Ursache ausschließlich in teureren Vermietungen in der Gegenwart. Diese Preisentwicklungen treibt die „Freie Scholle“ nicht mit an.
- Die Siedlung Tegel steht als bauhistorisch wertvolles Ensemble unter Denkmalschutz. Jeder Umbau, jede Instandsetzung, jeder Instandhaltungsauftrag nimmt Rücksicht auf das große, uns überlassene kulturelle Erbe. Dieses gilt es zu bewahren.
- Der Regiebetrieb, von vielen anderen Genossenschaften der Immobilienwirtschaft schon vor vie-

len Jahren wegen vermeintlicher Unwirtschaftlichkeit ausgegliedert oder geschlossen, leistet für uns hervorragende Arbeit bei der Instandhaltung und denkmalgerechten Erhaltung unserer Anlagen und ganz besonders im Winter einen erheblichen Beitrag, die Betriebskosten für die Schneebeseitigung seit vielen Jahren außergewöhnlich niedrig zu halten.

- Wir achten auf den ressourcenschonenden Umgang mit Energie. So haben wir uns z. B. für den Hausstrom, den Strom, der in den Hausaufgängen und Heizungsanlagen als Betriebsstrom verbraucht wird, die Zusicherung geben lassen, dass dieser ausschließlich aus Kraftwerken stammt, die regenerative Energiequellen verwenden. Zur Senkung des Stromverbrauchs und damit der umlagefähigen Betriebskosten werden wir in den Hausaufgängen künftig, wenn es technisch möglich ist, stromsparende LED-Lampen anstelle von Glühlampen verwenden. Die quecksilberhaltige Energiesparlampe hat wegen ihrer Entsorgungsproblematik damit bei uns ausgedient.
- Die Vitalisierung des gemeinschaftlichen, genossenschaftlichen Lebens ist eine der hauptsächlichen Aufgaben des Beirates. 1912 gegründet, sollte er „zunächst hauptsächlich als Reklame- bzw. Propagandaausschuß wirken“. Die Werbung für den Genossenschaftsgedanken sollte dabei im Vordergrund stehen. Nach über 100 Jahren können der Beirat und seine Mitglieder auf langjährig geübte Traditionen verweisen und pflegen diese mit unglaublicher Hingabe. Der Beirat ist als Gremium unserer Genossenschaft keinen gesetzlichen Regelungen unterworfen und nutzt diese Freiheit zur Belebung und Pflege genossenschaftlicher Traditionen. Er trägt so dazu bei, dass sich die „Freie Scholle“ in der Traditionspflege von anderen Genossenschaften außergewöhnlich abhebt.

## Wirtschaftliche Lage/Entwicklung der volkswirtschaftlichen Eckdaten

Die „Freie Scholle“ will ihrem Förderauftrag für die Mitglieder auch in Zukunft gerecht werden. Diese Zukunftsfähigkeit wird entscheidend von der Fähigkeit geprägt, ihre wirtschaftliche Leistungskraft zu erhalten und auszubauen. Diese Zielsetzung macht es erforderlich, ihre wirtschaftliche Position unter stets wandelnden Rahmenbedingungen zu behaupten.

ten. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Verfügbarkeit finanzieller Mittel für erforderliche Investitionen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Bestandes. Wie uns dieses gelingt, ist u. a. abhängig von der weiteren Entwicklung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % (2014: 1,6 %).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate weiter. 2015 lag sie mit nur noch 0,3 % nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9 %). Der Rückgang der Teuerungsrate ist vor allem auf die deutlich rückläufigen Energiepreise (-7,0 %) zurückzuführen.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 %. Gegenüber dem Vorjahr (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 Prozentpunkte. Im Jahresdurchschnitt 2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr 329.000 zusätzliche Erwerbstätige gezählt. Damit stieg die Erwerbstätigkeit 2015 auf rund 43,3 Millionen und damit auf einen Rekordwert. Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2015 als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo zunehmende Haushaltszahlen Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und wachsende Mieteinnahmen sind. Im Jahr 2015 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,2 % über dem Vorjahreswert (2014: +1,5 %). Für die nächsten Jahre bleibt abzuwarten, wie die Einführung von „Mietpreisbremsen“ die weitere Entwicklung beeinflussen wird.

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,7 Prozent im 1. Halbjahr 2015 hat sich die Wachstumsdynamik im Vergleich zum 1. Halbjahr 2014 (+2,2 %) zwar etwas verlangsamt, lag aber weiterhin über der Vergleichszeitraumzahl des Bundes (+1,4 %). Impulsgeber ist dabei

der Dienstleistungsbereich, hier vor allem Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin war 2015 mit einem Rückgang um 0,1 % (Vorjahr: +0,8 %) erstmals seit Beginn des Jahrtausends negativ und lag weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts (+0,3 %). Wesentliche Ursache für diese negative Preisentwicklung waren auch in Berlin die Rückgänge bei den Energiepreisen (-6,5 %).

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2015 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 10,7 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr 0,4 Prozentpunkte. Gerade angesichts des starken Zuzugs in die Stadt ist der fortgesetzte Rückgang der Arbeitslosigkeit ausgesprochen bemerkenswert. Die Quote liegt dennoch deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 6,1 % (2014: 6,4 %).

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein elftes Jahr, und lag im fünften Jahr in Folge bei über 40.000 Personen in einem Jahr. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland sowie der zunehmende Zustrom von Flüchtlingen, von denen viele auf Dauer in der Stadt bleiben dürften. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2015 eine Steigerung um 1,3 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (+1,6 %), aber oberhalb der Inflationsrate.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2016 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt muss auf dem Wohnungsmarkt mit einem erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

## Darstellung des Geschäftsverlaufs

### Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent fortgesetzt. 2015 war für die „Freie Scholle“ erneut ein Jahr, in dem es uns gelungen ist, die uns gestellten Aufgaben zu erfüllen.

### Instandhaltung und Modernisierung

Die „Freie Scholle“ hat im Geschäftsjahr 2015 ihre intensiven Anstrengungen unverändert fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser stets zu verbessern und die Wohnanlagen attraktiver zu gestalten. Unsere Devise **„Möglichst jeder EURO in die Instandhaltung“** galt auch 2015 und gilt für die Zukunft weiterhin. Das Instandhaltungsbudget wurde erneut auf sehr hohem Niveau gehalten. Es entstanden Bau- und Instandhaltungskosten in Höhe von 3.480,8 T€. Das entspricht je m<sup>2</sup> Wohnfläche 39,57 € (im Vorjahr: 36,22 €). Diese Belastung ist erheblich und zur dauerhaften Erhaltung unseres Bestandes dringend notwendig. Unsere umfangreichen Instandsetzungsaktivitäten sichern eine generell gute Gebäudesubstanz. Ein attraktives Wohnumfeld und ansprechende Außenanlagen gehören unabdingbar zum genossenschaftlichen Wohnungsstandard. Alle Maßnahmen zusammen sollen das Wohnen bei der „Freien Scholle“ für unsere Mitglieder so angenehm wie möglich machen.

Auf der Basis der derzeitigen Ertragslage und unter Berücksichtigung einer moderaten, in den nächsten Jahren angenommenen Ertragssteigerung bei gleichzeitig vorausgesetzten positiven Jahresergebnissen kann von einem ausreichenden Deckungsbeitrag für die erforderlichen Instandhaltungsaufwendungen ausgegangen werden. Mittelfristige Erfolgsplanungen sehen weiterhin sehr hohe Instandhaltungsbudgets vor.

Die Instandhaltungsausgaben gliedern sich in 2015 folgendermaßen auf:

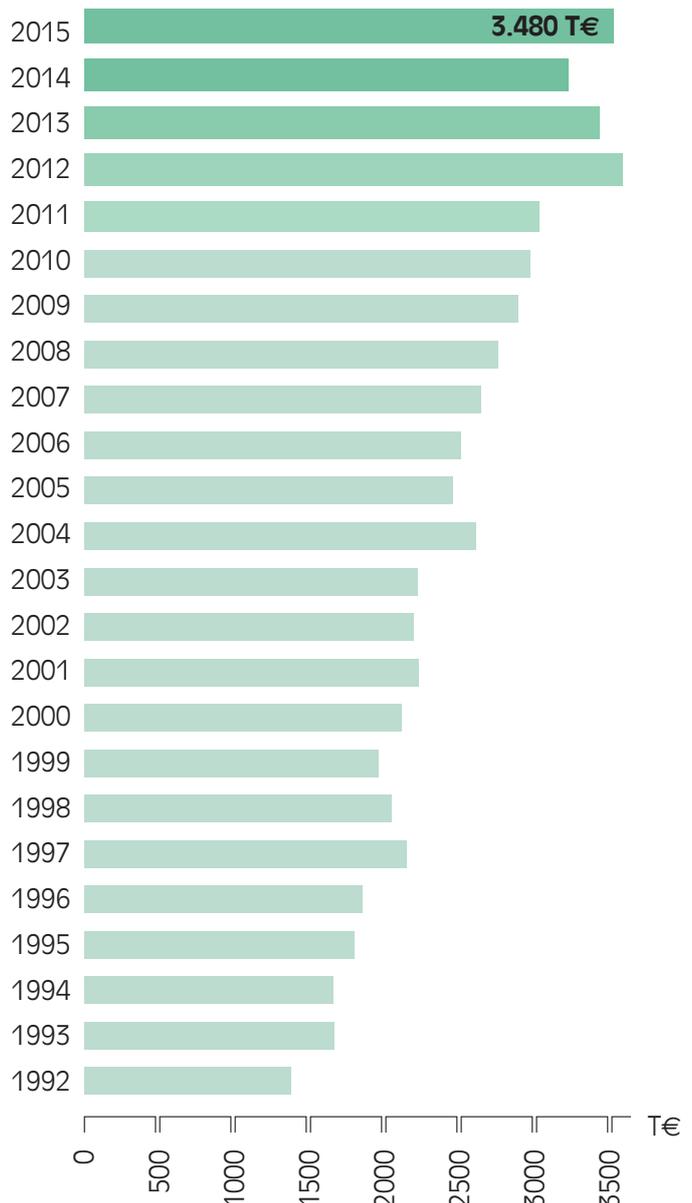
2.378,9 T€	Instandhaltung durch Fremdfirmen
953,7 T€	Kosten des Regiebetriebes und anteilige Verwaltungskosten
148,2 T€	bauliche Substanzmehrung im Altbau

#### 3.480,8 TE Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

950,7 T€	Baukosten Talsandweg 3/9 inkl. Sanierungskosten
18,4 T€	Bauvorbereitungskosten für die Bauvorhaben Waidmannsluster Damm 81/83, Talsandweg 11, 13/19

4.449,9 TE Bau- und Instandhaltungsvolumen

### Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen



**Denkmalschutz** dient der Bewahrung und Pflege von kulturellem Erbe. Denkmalschutz fördert die Lebensqualität. Deshalb ist uns die denkmalgerechte Wiederherstellung der Gebäude und deren Erhaltung ein ganz besonderes Anliegen. Das schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungen und Häuser gelegentlich ein und lässt Vollwärmeschutz mit großformatiger, von außen angebrachter Wärmedämmung nicht zu. Wir müssen und wollen hier weiterhin nach neuen Wegen und neuen Lösungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. Senkung dieser Kosten suchen.

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2015 durchgeführt:

- Fassaden- und Dachinstandsetzung von neun Einfamilienhäusern im Erholungsweg
- Fassadeninstandsetzung in der Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm
- Dachsanierung Alt-Wittenau 41 F und G,
- Dacherneuerung des Blocks Moränenweg 45/47
- Dachgeschossausbau und grundlegende Instandsetzung des Gebäudes Talsandweg 3/9
- Abarbeitung von insgesamt 2.505 Mängelmeldungen der Nutzer (Vorjahr 2.638)

### Vermietung 2015

Art und Größe der freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt auf:

1-Zimmer-Wohnungen	<b>2015</b>	<b>9</b>
	2014	8
2-Zimmer-Wohnungen	<b>2015</b>	<b>31</b>
	2014	37
3-Zimmer-Wohnungen	<b>2015</b>	<b>11</b>
	2014	10
4-Zimmer-Wohnungen	<b>2015</b>	<b>1</b>
	2014	8
Einfamilienhäuser	<b>2015</b>	<b>7</b>
	2014	7

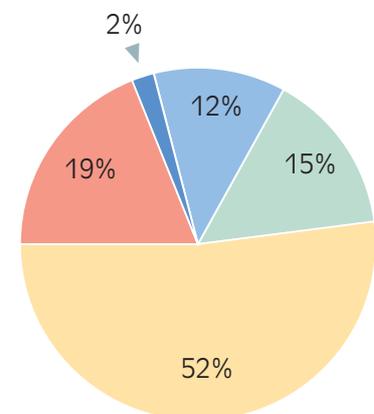
## Wohnungsbewirtschaftung

### Am 31.12.2015 verwaltete die Genossenschaft

1.435	Wohnungen
14	Gewerbliche Einheiten
6	Gästewohnungen
3	Soziale Einrichtungen
14	Keller u. a.
5	Eigengenutzte Einheiten (1 Büro, 1 Werkstatt, 3 Waschküchen)
159	Garagen
27	Stellplätze

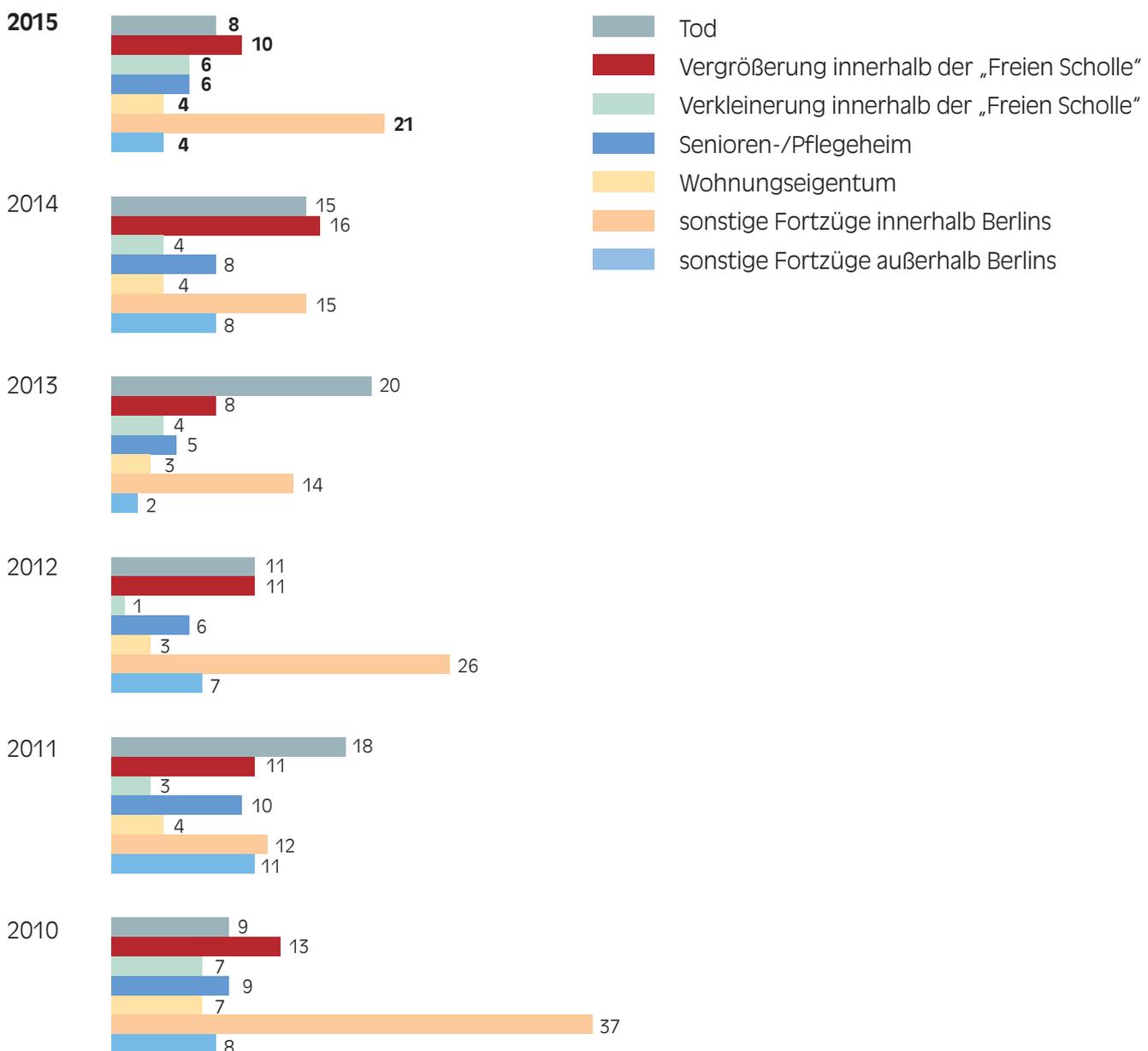
1.663 Nutzungseinheiten

Bei der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 59 Wohnungen (Vorjahr 70) durch Tod oder Kündigung freigeworden. Die Fluktuation hat gegenüber dem Vorjahr wieder abgenommen und ist von 4,9 % auf 4,1 % gesunken. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Die Wohnungsvergaben wurden vom Aufsichtsrat überprüft.



<span style="color: blue;">■</span>	1-Zimmer-Wohnungen
<span style="color: yellow;">■</span>	2-Zimmer-Wohnungen
<span style="color: red;">■</span>	3-Zimmer-Wohnungen
<span style="color: lightblue;">■</span>	4-Zimmer-Wohnungen
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Einfamilienhäuser

Die **Kündigungsgründe** und ihre Entwicklung gibt folgendes Schaubild wieder:



Die Anzahl der Wohnungswechsel (59) ist im Geschäftsjahr 2015 wieder zurückgegangen und hat das Niveau von 2013 erreicht. Die Zahl der Mitglieder, die zu anderen Vermietern innerhalb und außerhalb Berlins gezogen sind, hat 2015 abermals leicht zugenommen. Auch konnten wir weniger Mitgliedern innerhalb unseres Bestandes eine für sie passende Wohnung überlassen. Die Zahl dieser Wohnungswechsel ist gegenüber dem Vorjahr von 20 auf 16 zurückgegangen.

Die Zahl unserer Wohnungsbewerber wächst weiter. Über 700 Mitglieder standen zum Jahreswechsel auf unseren Bewerberlisten. Die Wartezeiten haben sich auch bei kleineren Wohnungen weiter erhöht. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind dagegen weniger gefragt und mit kürze-

ren Wartezeiten anmietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist unverändert hoch. Für diese Wohnungen nehmen die Wartezeiten weiter zu.

Auch 2015 sind alle freigewordenen Wohnungen termingerecht weitervermietet worden. Es ist also erneut **kein nachfragebedingter Leerstand** entstanden. Bei stark renovierungsbedürftigen Häusern und Wohnungen verzögert sich der Neubezug zunehmend durch langwierige Instandhaltungsarbeiten. Die gute Auftragslage der Handwerksbetriebe sorgt zudem für weitere Verzögerungen. Bei der Wohnungsvergabe haben wir verstärkt darauf geachtet, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen.

Nach dem Schluss des Berichtszeitraums war eine erhebliche Zunahme der Nutzerwechsel zu verzeichnen. Für die erste Hälfte des neuen Geschäftsjahres werden Nutzerwechsel in einer Größenordnung des gesamten Geschäftsjahres 2015 erwartet.

Eine Minimierung der **Forderungen aus Vermietung** ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Analog zu der wirtschaftlichen Entwicklung steigt die Zahl derjenigen Nutzer, die mit der Zahlung ihrer Nutzungsgebühren Probleme haben. Dieses hat unterschiedlichste Ursachen, meistens löst jedoch Arbeitslosigkeit die gefährliche Entwicklung aus. Wir bitten unsere Mitglieder in garantiert vertraulichen Gesprächen, uns eventuelle Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam nach Lösungen gesucht werden kann. Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls seine Wohnung verlieren. Gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, gegebenenfalls unter Einschaltung der bezirklichen Ämter bzw. der JobCenter, die Gefahr des drohenden Wohnungsverlustes abwen-

den. Es bedarf allerdings einer intensiven Mitarbeit des Mitglieds an der Lösung des Problems. Unsere intensive und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist in dieser Hinsicht sehr erfolgreich.

## Mitgliederbewegung

Das seit Jahren zu beobachtende Interesse an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ hält unverändert an. Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin hoch mit zunehmender Tendenz. Mit 154 Neumitgliedern (im Vorjahr: 155) nahm der Mitgliederbestand bei 83 Abgängen (im Vorjahr: 112) per Saldo um 71 Mitglieder (im Vorjahr: 43) zu. Die „Freie Scholle“ ist damit unverändert die mitgliederstärkste Baugenossenschaft in Reinickendorf.

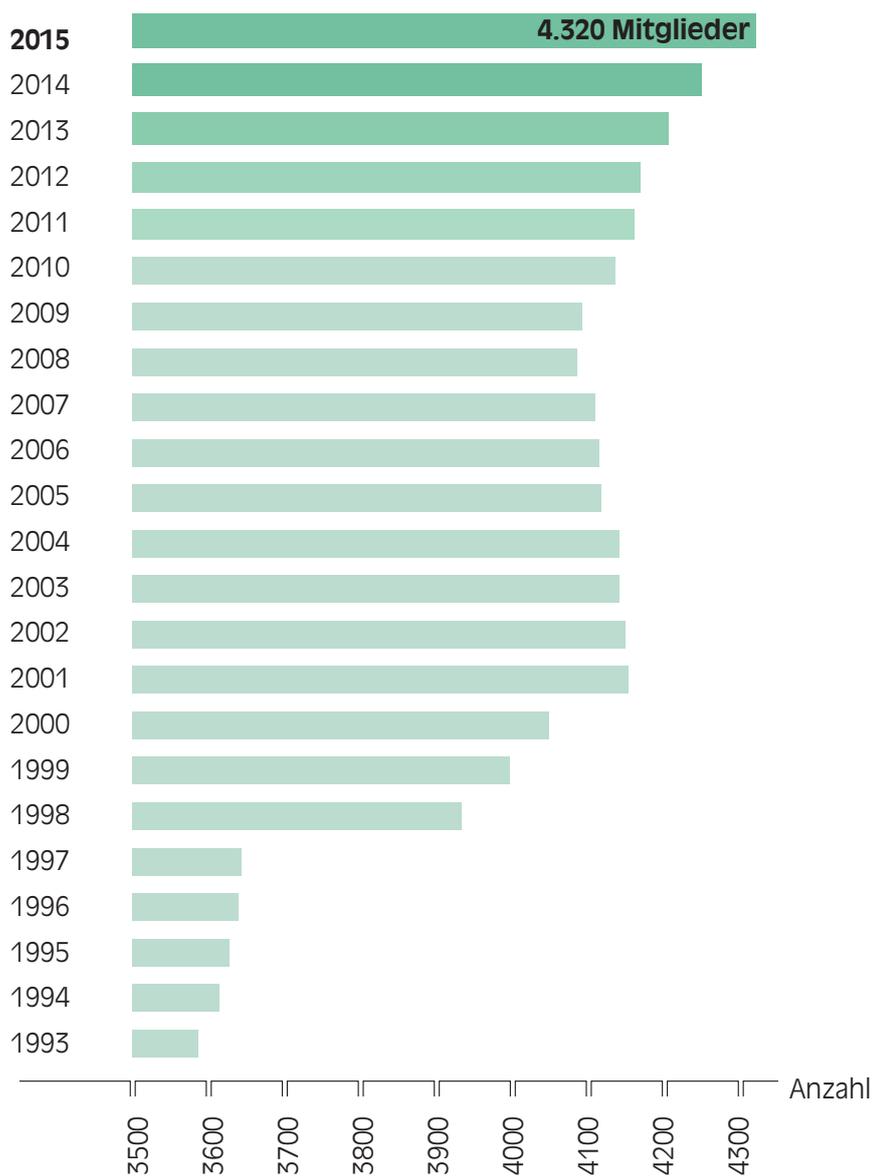
Anteilsbezogene Angaben zur Mitgliederbewegung befinden sich im Anhang dieses Geschäftsberichtes.

Die Abgänge hatten 2015 folgende Ursachen:

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Tod	28 34%	40 36%	43 42%	42 33%	30 29%	33 36%
Kündigung	38 46%	56 50%	50 47%	64 50%	58 56%	51 55%
Übertragung	14 16%	10 9%	9 8%	15 12%	4 4%	7 8%
Ausschluss	3 4%	6 5%	3 3%	6 5%	11 11%	1 1%
Anzahl	83	112	105	127	103	92



## Mitgliederentwicklung



## Personal

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr über neun Monate von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. In der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni waren drei Vorstandsmitglieder für die Genossenschaft tätig.

Die Genossenschaft beschäftigte am 31. Dezember 2015 an ständigen Mitarbeitern:

### Angestellte

kaufmännische Angestellte  
technische Angestellte  
Auszubildende

### Gewerbliche Mitarbeiter

Hausbesorger u. a.  
Handwerker

insgesamt

	2015	2014
<b>Angestellte</b>		
kaufmännische Angestellte	6 *	5
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	1
	<b>9</b>	<b>8</b>
<b>Gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Hausbesorger u. a.	6	6
Handwerker	11	11
	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>25</b>

\* davon 1 Angestellte in Elternzeit

Erfolg und Ansehen eines Unternehmens sind abhängig von der Qualität der geleisteten Arbeit aller Beschäftigten. Gute Arbeit ist eine unerlässliche Voraussetzung um hochgesteckte Unternehmensziele zu erreichen. Gute Arbeitsbedingungen sind die Basis für gute Arbeit. Diese schafft die „Freie Scholle“ insbesondere durch Wertschätzung ihrer Mitarbeiter und deren Arbeit, durch Tariftreue u. a. mehr. Die Löhne und Gehälter der gewerblichen Arbeitnehmer und Angestellten werden gemäß dem geltenden Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft gezahlt. Außerdem gewährt die Genossenschaft ihren Betriebsangehörigen, die vor dem 1. Mai 1999 ihre Beschäftigung bei der Genossenschaft aufgenommen haben und nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen, eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung.

Die Genossenschaft hat auch im Geschäftsjahr Schülerpraktika angeboten. Hinzu kamen betriebliche und außerbetriebliche Fortbildungsmaßnahmen für unsere Mitarbeiter. In 2015 hat eine Auszubildende ihre in 2012 begonnene Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der „Freien Scholle“ erfolgreich abgeschlossen. Sie wurde in ein Dauerarbeitsverhältnis übernommen. Im Sommer hat eine Abiturientin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns aufgenommen.

Wir messen unsere Qualität als Arbeitgeber auch an der Zufriedenheit unserer Mitarbeiter. Offene Kommunikation, eine glaubwürdige Informationspolitik, Wertschätzung eines jeden einzelnen Mitarbeiters und regelmäßiger Informationsaustausch mit den Mitarbeitern sorgen für ein gutes Betriebsklima. Das Ergebnis ist eine hohe Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen.

Die „Freie Scholle“ ermöglicht Eltern junger Kinder Teilzeitarbeit und flexible Arbeitszeiten, damit Beruf und Familie miteinander vereinbar sind.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2015 wie schon in den Vorjahren ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der Aufgaben bewiesen und sehr wesentlich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit.

## Risikomanagement

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

Die wichtigsten Elemente des Risikosystems sind:

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

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

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

## 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:

	2015		2014	
	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>				
durch Nutzungsgebühren u. ä.	6.936,2	96,0	6.870,1	98,1
durch öffentliche Fördermittel	29,5	0,4	31,2	0,4
alle übrigen Erträge	263,1	3,6	105,5	1,5
<b>Unternehmensleistung</b>	<b>7.228,8</b>	<b>100,0</b>	7.006,8	100,0
<b>Verbrauch</b>				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.675,4	23,2	1.659,4	23,7
Instandhaltungskosten	2.483,6	34,3	2.300,5	32,8
Regiebetrieb / Hausbesorger	594,7	8,2	578,1	8,3
für Mitarbeiter (Verwaltung)	903,5	12,5	770,3	11,0
für die Genossenschaft				
Abschreibungen	433,4	6,0	430,0	6,1
übrige Aufwendungen	488,4	6,8	335,7	4,8
Eigenkapital	71,8	1,0	183,8	2,6
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	289,4	4,0	300,5	4,3
für die Öffentliche Hand				
Steuern	288,6	4,0	448,5	6,4
	<b>7.228,8</b>	<b>100,0</b>	7.006,8	100,0

Im Geschäftsjahr 2015 erreichte die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen ein Volumen von 7,2 Mio€. Zur Entstehung trugen mit 96,0 % unsere wohnenden Mitglieder bei.

Im Geschäftsjahr beteiligte sich die Öffentliche Hand mit 29,5 T€ an den Mehrkosten der denkmalgerechten Instandsetzung der Einfamilienhäuser im Erholungsweg.

Für Betriebs- und Instandhaltungskosten, denen auch die Lohnkosten der Regiehandwerker und der

technischen Mitarbeiter zugerechnet wurden, wendete die Genossenschaft 65,7 % der erwirtschafteten Erträge auf.

Für Zinsaufwendungen mussten 4,0 % der Gesamtleistung in Anspruch genommen werden.

## Sozialbericht

Der Auftrag der „Freien Scholle“ ergibt sich auch heute noch aus der ehemaligen Genossenschaftssatzung: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft zu sozial vertretbaren 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 vielgestaltig. Wir haben daher ebenfalls ständigen Kontakt zum bezirklichen Wohnungs-, Sozial-, Jugend- und Gesundheitsamt und dem JobCenter.

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

Obwohl die Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt werden, bemühen wir uns ständig um neue Aktivitäten. Die Angebote in der Jugendfreizeitstätte werden vom Beirat dem aktuellen Bedarf und den Wünschen der Jugendlichen angepasst. Die Partnerschaften mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sind erfolgreich. Mehrere gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis.

Wir kooperieren mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) und ihren Einrichtungen, dem Naturschutzbund (NABU), der Paul-Löbe-Oberschule, der Münchhausen-Grundschule, dem Technischen Hilfswerk (THW), dem evangelischen Kirchbauverein Alt-Wittenau, dem Förderverein der Königin-Luise-Kirche Waidmannslust e. V. sowie der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS). Bei diesen Kooperationen wird großer Wert auf zukunftsfähigen und direkten Nutzen für unsere Mitglieder gelegt. Nicht ausschließlich, aber vornehmlich konzentrieren wir diese Aktivitäten deshalb auf unser räumliches Umfeld in Tegel, Lübars, Wittenau, Hermsdorf und Waidmannslust. Zur Stabilisierung dieses Umfelds ist die Genossenschaft stets an weiteren Kooperationen interessiert.

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

Unsere Hoffnung ist, dass diese Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Genossenschaftsmitglieder fördern. Für die sehr erfolgreiche, ehrenamtliche Arbeit sprechen wir allen Mitgliedern des Beirates und den unzähligen Helfern unseren herzlichsten Dank aus.

## Die Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft:

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014	
	T€	%	T€	%
<b>Aktiva</b>				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.110,6	87,3	15.408,8	85,1
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,3	0,0
	16.110,9	87,3	15.409,1	85,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	61,1	0,3	59,1	0,3
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	53,0	0,3	55,7	0,3
Flüssige Mittel	2.227,5	12,1	2.580,7	14,3
	2.341,6	12,7	2.695,5	14,9
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>18.452,5</b>	<b>100,0</b>	18.104,6	100,0

Die Genossenschaft finanzierte ihr Vermögen wie folgt:

<b>Passiva</b>				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	6.021,2	32,6	5.906,0	32,7
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	11.502,3	62,4	11.632,8	64,2
	17.523,5	95,0	17.538,8	96,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	929,0	5,0	565,8	3,1
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>18.452,5</b>	<b>100,0</b>	18.104,6	100,0

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

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (87,3 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (95,0%) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.474,7	18,8
Ergebnisrücklagen	2.546,5	13,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>6.021,2</b>	32,6

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

## Die Kapitalflussrechnung

Herkunft und Verwendung der Finanzmittel	2015 T€		2014 T€
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	71,8		183,8
Abschreibungen			
– auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	440,1		442,3
– auf Forderungen aus Vermietung	3,1		0,0
– auf Geldbeschaffungskosten	8,9		8,9
– auf Erschließungskosten	0,6		0,6
Anpassung an das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	9,5		9,5
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	152,1		81,7
sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	– 0,4		– 6,8
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>685,7</b>	685,7	720,0
Veränderungen			
– der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	59,7		– 12,9
– im Umlaufvermögen	– 2,5		6,4
– der Verbindlichkeiten	303,9		– 63,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.046,8</b>		650,1
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	– 293,5	–293,5	– 295,9
<b>Tilgungspotenzial nach planmäßigen Tilgungen</b>		392,2	
Veränderung der Geschäftsguthaben (verbl. Mitgl.)	43,4		20,3
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	1,4		0,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>– 248,7</b>		– 275,0
<b>Investitionstätigkeit:</b>			
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	– 1.151,3		– 100,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 1.151,3</b>		– 100,9
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>– 353,2</b>		274,2
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>			
Stand 1. Januar	2.580,7		2.306,5
Veränderungen	–353,2		274,2
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>2.227,5</b>		2.580,7

Die Minderung des Finanzmittelbestandes gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit, insbesondere dem Eigenmitteleinsatz für die Neubaumaßnahme im Talsandweg 3/9.

## Die Ertragslage

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

	2015		2014	
	T€	T€	T€	T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>				
Erträge	8.644,8		8.507,6	
Aufwendungen	8.256,4		8.108,8	
Ergebnis		<b>388,4</b>		398,8
<b>Gästewohnungen</b>				
Erträge	30,4		25,3	
Aufwendungen	26,2		33,5	
Ergebnis		<b>4,2</b>		- 8,2
<b>Wäschereien</b>				
Erträge	3,9		3,6	
Aufwendungen	11,1		12,6	
Ergebnis		<b>- 7,2</b>		- 9,0
<b>Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege</b>				
Erträge	37,5		26,0	
Aufwendungen	204,2		179,9	
Ergebnis		<b>-166,7</b>		- 153,9
<b>Sonstige Bereiche</b>				
Erträge	71,6		58,5	
Aufwendungen	199,4		102,4	
Ergebnis		<b>- 127,8</b>		- 43,9
<b>Neubau</b>				
Aufwendungen		<b>-19,1</b>		0,0
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>71,8</b>		183,8

Das **Hausbewirtschaftungsergebnis** blieb durch sozial angepasste Erhöhungen der Nutzungsgebühren sowie die fortwährende Minderung der Kapitalkosten unverändert positiv.

Bei den **Gästewohnungen** zeigt sich erstmalig eine Kostendeckung. Diese resultiert einerseits aus einer höheren Auslastung und andererseits aus einer Minderung der zu verrechnenden Verwaltungskosten.

Notwendige Betriebskosten und Instandhaltungsarbeiten führten erneut zu einem Fehlbetrag bei den **Wäschereien**.

In der **Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege** ergab sich weiterhin ein

unvermeidliches Defizit, da aufgrund intensiver Tätigkeit in diesem Bereich erhebliche anteilige Sach- und Personalkosten entstehen, denen nur wenige Erträge gegenüberstehen.

Die **Sonstigen Bereiche** enthalten unter anderem das Finanzergebnis und die Altersvorsorgeaufwendungen. Das Jahresergebnis verschlechterte sich deutlich durch die Notwendigkeit einmalig erhöhter Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen. Zusätzlich wird das Ergebnis durch sinkende Zinserträge und den Fortfall der Beteiligungserträge nachhaltig belastet.

Die Aufwendungen im Bereich **Neubau** sind Verwaltungskosten für die Beschaffung eines Baugrund-

stücks sowie für Vorplanungen bezüglich der Bebauung und Finanzierung.

Insgesamt ergab die Ertragslage einen **Jahresüberschuss** von 71,8 T€, der in die Ergebnisrücklagen eingestellt wurde.

## Nachtragsbericht

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

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

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch weiterhin Vorrang haben.

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

Die „Freie Scholle“ ist auf dem nicht unproblematischen Berliner Wohnungsmarkt gut aufgestellt und hat gute Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung.

Die mittelfristigen Erfolgs- und Finanzplanungen der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont

(Jahr 2020) 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 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 kleine, preiswerte Wohnungen für ältere Mitglieder bzw. Singles verfügen. Unser Wohnungsbestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht.

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

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

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

schaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung für säumige Nutzer, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Die Zins- und Tilgungsleistungen konnten durch Umschuldungen, zum Teil unter Inanspruchnahme von Forward-Konditionen, nachhaltig für die nächsten Jahre gesenkt werden.

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

## Voraussichtliche Entwicklung

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

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

- Steigerung der Erträge aus den Nutzungsgebühren um ca. 1% p. a.
- Nachfragebedingter Leerstand weiterhin 0,0%

- Kontinuierliche Bau- und Instandhaltungsinvestitionen von weiterhin mindestens 2,5 Mio€
- Eine Neuaufnahme von Darlehen ist für beabsichtigte Bauvorhaben notwendig. Für das Geschäftsjahr 2016 ist in die Planung der Ankauf eines Grundstücks am Waidmannsluster Damm mit einer Größe von ca. 7.600 m<sup>2</sup> aufgenommen und der Ausbau von Dächern in zwei Blöcken im Talsandweg mit insgesamt sechs Wohnungen vorgesehen. Zur Finanzierung der Maßnahmen ist die Aufnahme von Hypothekendarlehen im Umfang von 3,2 Mio€ beabsichtigt. In den darauffolgenden Jahren sind Neubaumaßnahmen in einem Umfang von ca. 8 Mio€ geplant, die die Aufnahme weiterer Hypothekennittel notwendig macht. Das Bilanzvolumen wird dadurch voraussichtlich einen Umfang von annähernd 30 Mio€ erreichen.
- Für mehrere valutierte Darlehen (Restschuld am Ende der Zinsbindung: 6.236,2 T€) wurden im Geschäftsjahr Prolongationen und Umschuldungen vereinbart, die den bisherigen Zinsaufwand annähernd halbieren und durch den steigenden Tilgungsanteil in den Annuitäten in den nächsten Jahren weiterhin sinken lassen. Für zwei Darlehen (1,8 Mio€) wurden die Zinssätze für die Dauer von 10 Jahren festgeschrieben. Für die anderen Darlehen konnte eine Zinsbindung bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen im Jahr 2040 vereinbart werden.

## Gewinnverwendung

Nach gemeinsamer Beratung haben Aufsichtsrat und Vorstand in getrennten Abstimmungen gemäß § 28 m der Satzung beschlossen, den Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 71.821,44 € folgendermaßen zu verwenden:

1. Nach § 40 Abs. 2 der Satzung sind 7.182,14 € (10% des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage und
2. der verbleibende Betrag von 64.639,30 € in die ‚Anderen Rücklagen‘ einzustellen.

Berlin, den 4. Mai 2015

Hube	Schulze
Vorstand	Vorstand





# Jahresabschluss 2015

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

### Aktiva

#### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

**8.140,96**

903,70

#### Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
mit Wohnbauten

14.992.835,79

15.258.986,62

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

3.366,26

3.897,77

Grundstücke ohne Bauten

1,00

1,00

Technische Anlagen und Maschinen

15.350,80

7.289,08

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

50.104,03

56.527,62

Anlagen im Bau

977.660,32

0,00

Bauvorbereitungskosten

17.026,86

**16.056.345,06**

25.614,21

#### Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

300,00

**300,00**

300,00

#### Anlagevermögen insgesamt

**16.064.786,02**

15.353.520,00

#### Umlaufvermögen

##### Vorräte

Unfertige Leistungen

1.525.077,89

1.559.419,72

Andere Vorräte

61.114,44

**1.586.192,33**

59.070,42

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

27.022,84

15.186,36

Sonstige Vermögensgegenstände

26.025,68

**53.048,52**

40.506,60

##### Flüssige Mittel

Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei  
Spareinrichtungen und Kreditinstituten

**2.227.483,02**

2.580.695,17

##### Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

15.660,89

24.579,25

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

30.468,43

**46.129,32**

31.043,31

#### Bilanzsumme

**19.977.639,21**

19.664.020,83

## Passiva

**Eigenkapital****Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres  
ausgeschiedenen Mitglieder  
der verbleibenden Mitglieder  
aus gekündigten Geschäftsanteilen

Rückständige fällige Einzahlungen auf  
Geschäftsanteile 2.435,00 € (1.220,00 €)

**Ergebnisrücklagen**

Gesetzliche Rücklage

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt  
7.182,14 € (18.377,23 €)

Andere Ergebnisrücklagen

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt  
64.639,30 € (165.395,08 €)

**Bilanzgewinn**

Jahresüberschuss

Einstellung in Ergebnisrücklagen

**Eigenkapital insgesamt****Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen

Sonstige Rückstellungen

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern 13.451,51 € (65.981,40 €)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.554,45 € (710,78 €)

**Rechnungsabgrenzungsposten****Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
	54.195,00		75.470,00
	3.474.710,28		3.431.269,30
	0,00	<b>3.528.905,28</b>	3.640,00
	502.438,21		495.256,07
	2.044.082,06	<b>2.546.520,27</b>	1.979.442,76
	71.821,44		183.772,31
	- 71.821,44	0,00	- 183.772,31
		<b>6.075.425,55</b>	5.985.078,13
	1.310.493,38		1.148.877,15
	139.290,87	<b>1.449.784,25</b>	79.594,84
	8.098.100,71		8.309.176,15
	2.090.783,84		2.171.116,08
	1.687.801,51		1.703.171,75
	21.830,74		10.940,04
	490.114,00		151.657,67
	60.117,03	<b>12.448.747,83</b>	100.679,57
		<b>3.681,58</b>	3.729,45
		<b>19.977.639,21</b>	19.664.020,83

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.970.546,45	6.924.810,89
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 34.341,83	- 54.704,94
Sonstige betriebliche Erträge	273.600,24	111.963,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.308.951,83	3.989.985,07
<b>Rohergebnis</b>	<b>2.900.853,03</b>	2.992.084,86
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.022.938,21	1.001.760,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	419.030,07	289.740,91
davon für Altersversorgung 205.180,33 € (80.143,57 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	440.096,43	442.267,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	312.628,67	274.061,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.004,51	24.716,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	354.539,51	366.303,22
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>370.624,65</b>	642.668,35
Außerordentliche Aufwendungen	9.513,23	9.513,23
Sonstige Steuern	289.289,98	449.382,81
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>71.821,44</b>	183.772,31
Einstellung in Ergebnisrücklagen	71.821,44	183.772,31
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	0,00

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung des Jahresabschlusses 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 der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die in der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** enthaltene EDV-Lizenz sowie die EDV-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 Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen, dem ‚Umbau Erholungsweg 30/38‘ sowie dem in 1999 erfolgten Büroumbau werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt.

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

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

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

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

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

**Technische Anlagen und Maschinen** sowie **Betriebs- und Geschäftsausstattungen** werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 19 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 Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt innerhalb der Darlehenslaufzeit bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 4,58 % (Stand November 2014) und im Geschäftsjahr 3,94 % (Stand November 2015). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucher-

preisindexes, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,42 % p. a.

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

Bei der Erstanwendung der gemäß dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Bewertungsmethode ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 142,7 T€, der ab dem Geschäftsjahr 2010 mit mindestens 1/15 p. a. auf die kommenden Jahre, längstens bis 2024, verteilt und unter den „Außerordentlichen Aufwendungen“ erfasst wird.

Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB nicht bilanzierte Pensionsverpflichtung beträgt 85,6 T€.

Das Wahlrecht nach Art. 75 Abs. 6 und 7 EGHGB zur vorzeitigen Anwendung der Neufassung des § 253 Abs. 2 und Abs. 6 HGB wurde nicht in Anspruch genommen.

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

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

## Entwicklung des Anlagevermögens (in €)

	Bruttowerte				Stand 31.12.2015
	Stand 1.1.2015	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	3.758,02	9.044,00	2.997,61	–,—	9.804,41
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.830.016,70	148.214,30	–,—	–,—	30.978.231,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	–,—	–,—	–,—	357.312,61
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	–,—	–,—	–,—	309.500,13
Technische Anlagen und Maschinen	100.544,57	9.741,91	–,—	–,—	110.286,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	534.141,43	15.289,37	10.159,37	–,—	539.271,43
Anlagen im Bau	–,—	950.660,66	–,—	26.999,66	977.660,32
Bauvorbereitungskosten	25.614,21	18.412,31	–,—	-26.999,66	17.026,86
	32.157.129,65	1.142.318,55	10.159,37	–,—	33.289.288,83
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	300,00	–,—	–,—	–,—	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	32.161.187,67	1.151.362,55	13.156,98	0,00	33.299.393,24



## Abschreibungen

## Buchwerte

kumulierte Abschreib. 1.1.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallene Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015
2.854,32	1.806,73	2.997,60	1.663,45
15.571.030,08	414.365,13	—,—	15.985.395,21
353.414,84	531,51	—,—	353.946,35
309.499,13	—,—	—,—	309.499,13
93.255,49	1.680,19	—,—	94.935,68
477.613,81	21.712,87	10.159,28	489.167,40
—,—	—,—	—,—	—,—
—,—	—,—	—,—	—,—
16.804.813,35	438.289,70	10.159,28	17.232.943,77
—,—	—,—	—,—	—,—
16.807.667,67	440.096,43	13.156,88	17.234.607,22

31.12.2015	31.12.2014
<b>8.140,96</b>	903,70
<b>14.992.835,79</b>	15.258.986,62
<b>3.366,26</b>	3.897,77
<b>1,00</b>	1,00
<b>15.350,80</b>	7.289,08
<b>50.104,03</b>	56.527,62
<b>977.660,32</b>	—,—
<b>17.026,86</b>	25.614,21
<b>16.056.345,06</b>	15.352.316,30
<b>300,00</b>	300,00
<b>16.064.786,02</b>	15.353.520,00

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

### Aktiva

In der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** sind die um Abschreibungen reduzierten Anschaffungswerte einer Nutzungslizenz für die SAP-Software sowie von EDV-Anwenderprogrammen enthalten.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ergaben sich Zugänge aus Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in zwei Einfamilienhäusern in Höhe von insgesamt 148,2 T€ (Vorjahr 66,7 T€), denen planmäßige Abschreibungen von 414,4 T€ (412,3 T€) gegenüberstehen.

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

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

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

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

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

Als **Anlagen im Bau** sind die bis zum Geschäftsjahresende aufgelaufenen Kosten von 977,7 T€ für die Baumaßnahme im Talsandweg 3/9 bilanziert.

Es entstanden bisher **Bauvorbereitungskosten** von insgesamt 17,0 T€ für anstehende Baumaßnahmen im Talsandweg 11 und 13/19 sowie für das zu erwerbende Grundstück am Waidmannsluster Damm 81/83.

In den **Unfertigen Leistungen** werden in Höhe von 1.525,1 T€ (1.559,4 T€) noch nicht abgerechnete, umlagefähige kalte und warme Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2016 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars von 8,5 T€ (12,2 T€) und der Rosentreterpromenade von 27,1 T€ (25,1 T€) sowie um das Reparaturmaterial des Regiebetriebes, das zum Bilanzstichtag mit 25,4 T€ (21,8 T€) bewertet worden ist.

Es bestehen zum Jahresschluss 27,0 T€ (15,2 T€) **Forderungen aus Vermietung**, resultierend aus rückständigen Nutzungsgebühren und Umlagen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an das Finanzamt von 13,0 T€ sowie Forderungen aus der Zinsabgrenzung der gezeichneten Sparbriefe in Höhe von 5,0 T€ und Forderungen an den Gebäudeversicherer aus einem Wasserschaden von 4,1 T€ ausgewiesen.

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

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Restbuchwerte der Geldbeschaffungskosten in Höhe von 15,7 T€ (24,6 T€) und der Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel von 30,5 T€ (31,0 T€).

## Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilseinzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 117,9 T€ (127,5 T€) und verminderten sich durch Abgänge infolge von Tod bzw. Kündigungen um 74,5 T€ (107,2 T€).

Gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand wird aus dem **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 71,8 T€ (183,8 T€) ein Betrag von 7,2 T€ (18,4 T€) in die gesetzliche Rücklage und der verbleibende Betrag von 64,6 T€ (165,4 T€) in die anderen Ergebnismittel eingestellt.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden insgesamt 268,3 T€ (145,0 T€) zugeführt, während 58,9 T€ (53,8 T€) verbraucht und 47,7 T€ (0,0 T€) aufgelöst wurden. Grundlage für die Bildung der Pensionsrückstellung war ein versicherungsmathematisches Gutachten.

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

Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	74.027,35 €
Prüfungskosten	20.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.500,00 €
Urlaubsansprüche u. a.	
Personalaufwendungen	8.552,64 €
Beiträge für die Berufsgenossenschaft	8.200,00 €
Erstellung des Jahresabschlusses	7.109,76 €
Steuerberatungskosten	4.600,00 €
Grundsteuer Kladow	4.000,00 €
Archivierungskosten	2.301,12 €
	<hr/>
	139.290,87 €

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

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im Berichtsjahr 213,4 T€ (219,0 T€) planmäßig getilgt. Zugänge von 2,3 T€ entstanden im Saldo aus der Zinsabgrenzung.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 80,1 T€ (76,9 T€) und weitere Abgänge von 0,3 T€, die sich im Saldo aus Zinsabgrenzungen ergaben, vermindert.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezahlte Nutzungsgebühren und Umlagen in Höhe von 21,8 T€ (10,9 T€).

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht bezahlte bzw. zum Jahresende abgegrenzte Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungs- und vor allem Baukostenrechnungen von insgesamt 441,5 T€ (103,8 T€) und um diverse Garantieeinbehalte aus Bauleistungen von 42,3 T€ (42,5 T€).

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind Steuerverbindlichkeiten aus Lohnsteuer von 11,8 T€, Mehrwertsteuer von 1,5 T€ und Übernachtungssteuer von 0,2 T€, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Anteilsüberzahlungen von 44,9 T€ (33,6 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungen und der Lohn- und Gehaltsabrechnung von 1,7 T€ ausgewiesen.

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

## Verbindlichkeiten-Spiegel

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

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.098.100,71	259.151,86 (220.830,47)	962.007,03	6.876.941,82	8.098.100,71	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.090.783,84	83.924,73 (94.100,85)	278.309,48	1.728.549,63	2.059.583,84	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.687.801,51	1.687.801,51 (1.703.171,75)	—,—	—,—	—,—	—
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.830,74	21.830,74 (10.940,04)	—,—	—,—	—,—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	490.114,00	464.584,76 (139.066,89)	25.529,24	—,—	—,—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	60.117,03	27.755,04 (69.693,94)	—,—	32.361,99	—,—	—
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.448.747,83</b>	<b>2.545.048,64</b> <b>(2.237.803,94)</b>	<b>1.265.845,75</b>	<b>8.637.853,44</b>	<b>10.157.684,55</b>	

GPR = Grundpfandrecht, ( ) = Vorjahreszahlen



## Gewinn- und Verlustrechnung

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

Mietausfälle aufgrund von nachfragebedingtem Wohnungsleerstand traten bei der „Freien Scholle“ im Geschäftsjahr weiterhin nicht auf.

Die **Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen** ergeben sich aus dem Saldo der Bestandsverminderungen durch die Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten des Vorjahres gegenüber den Bestandserhöhungen für die noch nicht abgerechneten Umlagen für Betriebskosten des Geschäftsjahres.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Geschäftsjahr insbesondere Versicherungsentschädigungen für den Brandschaden im Steilpfad 5/7 in Höhe von 123,8 T€ und für weitere Versicherungsschäden von 17,7 T€ (9,9 T€). Weiterhin in dieser Position enthalten sind u. a. Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von 47,7 T€ (0,0 T€), Zuschüsse von der Landesdenkmalbehörde von 29,5 T€ (31,2 T€), Erträge aus den Gemeinschaftsveranstaltungen der Genossenschaft einschließlich diesbezüglicher Sponsoring-Erlöse von insgesamt 29,9 T€ (18,5 T€) und Eintrittsgelder der neuen Mitglieder von 7,6 T€ (7,5 T€).

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.675,4 T€ (1.659,4 T€), Instandhaltungskosten von 2.378,5 T€ (2.200,3 T€) und andere Aufwendungen mit 255,1 T€ (130,3 T€), von denen 142,0 T€ (9,9 T€) auf Versicherungsbelastungen, 91,7 T€ (91,7 T€) auf Erbbauzinsen für das Grundstück Ziekowstraße, Ecke Waidmannsluster Damm und 10,2 T€ (9,0 T€) auf Kosten der Gästewohnungen entfallen.

Die durch die Betriebsabrechnung ermittelten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen für die Hausbewirtschaftung werden nach dem Prinzip des Primärkostenausweises unter den entsprechenden Aufwandspositionen ausgewiesen und sind somit nicht in den Instandhaltungs- bzw. Betriebskosten enthalten.

Der **Personalaufwand** umfasst sämtliche von der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2015 aufgewandten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hausbesorger, die Mitarbeiter in der Verwaltung und den Vorstand.

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

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind die sächlichen Verwaltungskosten des Unternehmens enthalten, zu denen neben den diversen Sachkosten des Büros auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsveranstaltungen in Höhe von 30,8 T€ (30,6 T€) und die Mitgliederzeitschriften von 23,1 T€ (19,3 T€) sowie für die Vertreterversammlungen und den Aufsichtsrat gehören. Ferner sind hierin u. a. die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses mit 20,1 T€ (20,0 T€) und die Steuerberatung mit 4,8 T€ (5,3 T€), Abschreibungen auf Forderungen von 3,1 T€ (<0,1 T€) sowie sonstige Gebühren und Beiträge enthalten. Im Geschäftsjahr fiel diese Position vor allem aufgrund gestiegener EDV-Kosten für die Nutzung der wohnungswirtschaftlichen Software und die Erneuerung der Internetpräsenz der Genossenschaft sowie wegen erhöhter Aufwendungen für Mitarbeiterschulungen und für die Unternehmenswerbung um 38,6 T€ höher aus als im Vorjahr.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten größtenteils Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten und bei der Spareinrichtung der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** zeigt die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen von 289,4 T€ (300,5 T€) und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten von 8,9 T€ (8,9 T€). In Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes werden hier zusätzlich die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen gezeigt. Für das Geschäftsjahr ergab sich ein Zinsanteil bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen von 56,2 T€ (56,9 T€).

Unter den **Außerordentlichen Aufwendungen** wird der bis 2024 ratenweise zuzuführende Unterschiedsbetrag aus der Erstanwendung der in 2010 erneuerten handelsrechtlichen Regelungen erfasst. Bei den Sonstigen Steuern handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuer mit einem Betrag von 287,2 T€ (447,3 T€). Des Weiteren sind hier die Übernachtungssteuer aus der Gästewohnungsvermie-

tung von 1,4 T€ (1,1 T€) und die Kfz-Steuer von 0,7 T€ (0,9 T€) für den Fuhrpark ausgewiesen.

## D. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

2015	Mitglieder	Anteile
Anfang	4.249	6.636
Zugang	154	229
Abgang	83	145
Ende	<b>4.320</b>	<b>6.720</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um  
43.440,98 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um  
36.920,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf  
2.246.400,00 €

### Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

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

### Derivative Finanzinstrumente

Im Rahmen von Prolongations- und Umfinanzierungsvereinbarungen mit der WL Bank wurden im Geschäftsjahr zur Verbesserung der Planungssicherheit derivative Finanzinstrumente in Form des Abschlusses von Forward-Darlehen verwendet. In 2016 fällige Darlehensrestschulden von 2.262,8 T€ werden zu einem Zinssatz von 2,24% umgeschuldet bzw. prolongiert. Für weitere in den Jahren 2018 bis 2020 fällige Restschulden von insgesamt 2.148,8 T€ wurde ein Anschlusszinssatz von 2,67% vereinbart. Für sämtliche Forward-Darlehen wurden Zinsbindungsfristen bis zum Ende der jeweiligen Darlehenslaufzeit vereinbart.

Weitere derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte*	Teilzeit- beschäftigte*
kaufmännische Mitarbeiter	6 (5)	– (–)
technische Mitarbeiter	2 (2)	– (–)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	11 (11)	6 (6)
	<b>19 (18)</b>	6 (6)

\*) Vorjahresangaben (in Klammern)

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

### Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild (bis 30.6.2015)  
Hans-Jürgen Hube  
Michael Schulze (ab 1.4.2015)

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender  
Harald Nehls, stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender  
Jörg-Christoph Bayer, Schriftführer  
Katja Hoffmann (ab 9.6.2015)  
Stefanie Kaudel  
Frank Kochanski  
Karl-Heinz Köhler  
Heinz Liepold  
Stefan Schalow (bis 26.2.2015)  
Bernhard Stein

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an den Vorstand und eine Forderung an ein Aufsichtsratsmitglied in Höhe von 1,6 T€ aus der Überlassung von Gästewohnungen im Dezember 2015, die im Januar 2016 beglichen wurde.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Berlin, den 4. Mai 2016  
Der Vorstand

Hans-Jürgen Hube Michael Schulze

# Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2012 gewählt.

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

## Vertreter

			Mitglied-Nr.
<b>Wahlbezirk 1</b> (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)			
1. Schebsdat, Jutta	Egidystraße 59	13509 Berlin	7318
2. Marquardt, Claus	Egidystraße 38	13509 Berlin	6667
3. Bräuer-Rätz, Dagmar	Egidystraße 57	13509 Berlin	6679
4. Schmidt, Karin	Egidystraße 57	13509 Berlin	10570
<b>Wahlbezirk 2</b> (Schollenweg 3–67, Moorweg 4/14)			
1. Lach, Renate	Schollenweg 11	13509 Berlin	7317
2. Borchardt, Frank	Schollenweg 30	13509 Berlin	7629
3. Langendorf, Klaus	Schollenweg 35	13509 Berlin	6367
<b>Wahlbezirk 3</b> (Allmendeweg 1–123, Kampweg 3–6a, Freilandweg 3–5, Moorweg 16/46)			
1. Schulz, Anneliese	Allmendeweg 86	13509 Berlin	7808
2. Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
3. Schlorke, Oliver	Allmendeweg 92	13509 Berlin	9152
4. Kretschmer, Peter	Allmendeweg 23	13509 Berlin	6212
5. Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
6. Feske, Michael	Allmendeweg 116	13509 Berlin	9544
<b>Wahlbezirk 4</b> (Schollenhof 1–31)			
1. Kießling, Karl	Schollenhof 31	13509 Berlin	6795
2. Heuer, Helga	Schollenhof 30	13509 Berlin	5326
<b>Wahlbezirk 5</b> (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)			
1. Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
2. Behrendt, Dagmar	Erholungsweg 10	13509 Berlin	11116
<b>Wahlbezirk 6</b> (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)			
1. Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
2. Huschke, Hans-Joachim	Steilpfad 34	13509 Berlin	5400
3. Meier, Dieter	Steilpfad 3	13509 Berlin	6415
<b>Wahlbezirk 7</b> (Moränenweg 2–61, Erholungsweg 30/48, Waidmannsluster Damm 66/70)			
1. Noebel, Thomas	Moränenweg 24	13509 Berlin	8151
2. Biegall, Manfred	Moränenweg 41	13509 Berlin	5287
3. Noebel, Verena	Moränenweg 24	13509 Berlin	11618
<b>Wahlbezirk 8</b> (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50/58, Waidmannsluster Damm 60a/64a)			
1. Rohr, Steffen	Talsandweg 20	13509 Berlin	7253
2. Ölkens, Karin	Talsandweg 8	13509 Berlin	7365
3. Griebenow, Christian	Erholungsweg 54	13509 Berlin	11253
<b>Wahlbezirk 9</b> (Zabel-Krüger-Damm 84–90)			
1. Zillgitt, Klaus	Zabel-Krüger-Damm 84h	13469 Berlin	6291
2. Schmidt, Eva	Zabel-Krüger-Damm 84g	13469 Berlin	8761

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

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

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

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

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

1. Badtke, Manuela	Ziekowstraße 164	13509 Berlin	10693
--------------------	------------------	--------------	-------

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

1. Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
2. Gemeinhardt, Hannelore	Waldhornstraße 10	13469 Berlin	6773
3. Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
4. Nehring, Leif	Am Ried 11	13467 Berlin	8163
5. Marquardt, Christian	Alte Schildower Straße 17	16567 Mühlenbeck	8046
6. Stahn, Ronald	Rotdornweg 10	16552 Schildow	10892
7. Dahms, Hans-Joachim	Rathauspromenade 52	13437 Berlin	12317
8. Merten, Matthias	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	9520
9. Griebenow, Brigitte	Milanstraße 15	13505 Berlin	11784
10. Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687
11. Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parzelle 813	12207 Berlin	9018
12. Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
13. Hoffmann, Matthias	Egidystraße 28 a	13509 Berlin	8472
14. Weniger, Nicole	Schachtelhalmweg 54 a	12524 Berlin	8047
15. Grönig, Matthias	Egidystraße 14	13509 Berlin	8941
16. Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
17. Kuhlow, Ralf	Waidmannsluster Damm 134	13469 Berlin	11350
18. Tabillion, Franz-Josef	Holländerstr. 83	13407 Berlin	9080
19. Eckert, Nicolette	Allmendeweg 80	13509 Berlin	9878
20. Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
21. Pampu, Kerstin	Spießweg 164	13437 Berlin	7918
22. Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
23. Haak, Stefanie	Martin-Riesenburger-Straße 28	12627 Berlin	12240
24. Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
25. Nehring, Dania	Kampweg 6	13509 Berlin	10304
26. Bobka, Marion	Eberswalder Straße 1	16559 Liebenwalde	9124
27. Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
28. Nagel, Wolf-Christian	Avenue Charles de Gaulles 1b	13469 Berlin	12303
29. Harrasch, Wolfgang	Unter den Eichen 120	12203 Berlin	7967
30. Bardehle, Marek	Eichborndamm 13	13403 Berlin	8493
31. Nowak, Ursula	Hainbuchenstraße 12a	13465 Berlin	11431
32. Nehring, Maik	Talsandweg 22	13509 Berlin	10303
33. Kattner, Daniela	Alt-Wittenau 20	13437 Berlin	10367
34. Manze, Ingrid	Lotosweg 62	13467 Berlin	9442

## 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.

<b>Wahlbezirk 1</b> (Egidystraße 19a–65, Waidmannsluster Damm 79)			Mitglied-Nr.
1. Jurisch, Hans-Peter	Egidystraße 48	13509 Berlin	7022
2. Nogli, Frithjof	Egidystraße 45	13509 Berlin	8122
3. Reichstein, Daniel	Feldmarkweg 52	13509 Berlin	9120
<b>Wahlbezirk 2</b> (Schollenweg 3–67, Moorweg 4/14)			
1. Kleinig, Andreas	Moorweg 14	13509 Berlin	9111
2. Hoffmann, Philipp	Schollenweg 24	13509 Berlin	8473
3. Frankowiak, Jörg	Moorweg 6	13509 Berlin	7667
<b>Wahlbezirk 3</b> (Allmendeweg 1–123, Kampweg 3–6a, Freilandweg 3–5, Moorweg 16/46)			
1. Tietz, Thomas	Allmendeweg 5	13509 Berlin	8440
2. Stütze, Michael	Moorweg 28	13509 Berlin	12244
3. Szidat, Sylvia	Allmendeweg 34	13509 Berlin	7643
4. Behrendt, Fabian	Allmendeweg 110	13509 Berlin	10128
5. Hasler, Günter	Moorweg 24	13509 Berlin	5891
<b>Wahlbezirk 4</b> (Schollenhof 1–31)			
1. Jaumann, Elke	Schollenhof 12	13509 Berlin	7850
<b>Wahlbezirk 5</b> (Egidystraße 1–17, Erholungsweg 8/12, Waidmannsluster Damm 76/80)			
1. Funck, Kurt	Erholungsweg 12	13509 Berlin	6593
<b>Wahlbezirk 6</b> (Steilpfad 1–86, Erholungsweg 2/6 und 14/24, Waidmannsluster Damm 72/74)			
1. Strüber, Hartmut	Steilpfad 18	13509 Berlin	6102
<b>Wahlbezirk 7</b> (Moränenweg 2–61, Erholungsweg 30/48, Waidmannsluster Damm 66/70)			
1. Mogwitz, Marcel	Moränenweg 28	13509 Berlin	6766
2. Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3. Johanns, Nadine	Moränenweg 21	13509 Berlin	9643
<b>Wahlbezirk 8</b> (Talsandweg 3–22, Erholungsweg 50/58, Waidmannsluster Damm 60a/64a)			
1. Lange, Jürgen	Talsandweg 5	13509 Berlin	8987
<b>Wahlbezirk 9</b> (Zabel-Krüger-Damm 84–90)			
1. Zillgitt, Kai	Zabel-Krüger-Damm 84	13469 Berlin	9766
2. Rösler, Thomas	Zabel-Krüger-Damm 84j	13469 Berlin	9318
<b>Wahlbezirk 10</b> (Rosentreterpromenade 2/62)			
1. Hempel, Jörg	Rosentreterpromenade 8	13437 Berlin	7791
2. Al-Sadi, Dr. Ahmad	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	9931
3. Lingner, Ute	Rosentreterpromenade 30	13437 Berlin	9095
4. Menschig, Knut	Rosentreterpromenade 50	13437 Berlin	5467
5. Gericke, Ronald	Rosentreterpromenade 34	13437 Berlin	7879
<b>Wahlbezirk 11</b> (Alt-Wittenau 40–41g, Hermsdorfer Straße 1–4)			
1. Nehls, Nicolas	Rosentreterpromenade 4	13437 Berlin	10214
2. Stein, Annegret	Alt-Wittenau 40e	13437 Berlin	9923

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

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

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

1. Kreuzer, Andreas	Finsterwalder Straße 42	13435 Berlin	11712
2. Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
3. Jagdmann, Günter	Ilsensteinweg 69	14129 Berlin	10442
4. Jensen, Andreas	Prenzlauer Promenade 139	13189 Berlin	9320



## Liste der verstorbenen Mitglieder

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

Paul Albrecht	Heinz Möller
Lutz Baumgart	Ursula Möller
Horst Brandtner	Hans-Jürgen Moros
Fred Breudel	Hans-Joachim Näth
Rose-Marie Burwig	Edelgard Niemann
Tanja Ehling	Fritz Peßin
Werner Gafron	Anita Reisch-Aliti
Diethard Hempel	Ellen Reiß
Otto Hofmann	Margarete Reuß
Helmuth Homberg	Magdalena Retzlaff
Christel Jädick	Renate Schröder
Herta Jesse	Edith Schütze
Peter Kitzrow	Fritz Schulz
Hildegard Kleinert	Käthe Senkbeil
Albert Knuth	Peter Sowa
Anita Komm	Max Strauß
Guntram Leiß	Helmut Trinkhaus
Günther Loeck	Eckhardt Volk
Ruth Löffler	Helga Voß
Hans-Peter Lohe	Inge Wisniewski
Anita Loose	Annika Wölfer
Ursula Marschke	Dora Zielenski
Margot Marquardt	Hans-Joachim Zimdahl
Marlies Meyer	

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!

Baugenossenschaft  
„Freie Scholle“ zu Berlin eG  
Schollenhof 7  
13509 Berlin  
[www.freiescholle.berlin](http://www.freiescholle.berlin)

1919 rief Bruno Taut, der bekannteste Architekt, der für die „Freie Scholle“ baute, zum farbigen Bauen auf. Das Thema Farbe und Licht berücksichtigte Taut nicht nur bei der äußeren Gestaltung und Farbgebung seiner Bauten, sondern übertrug es auch auf die Innenräume. Er setzte Farben als psychologisches, dekoratives und raumbildendes Element ein.

Auch in diesem Geschäftsbericht lehnen wir uns an seinen „Taut’schen Farbfächer der Mattfarben“ an, den er entwickelte.

323	A
625	B
193	C
1126	D
1143	E
631	F
960	G
1055	H
528	I
948	K
869	L
1036	M
1136	N
1138	O
1141	P