

Gemeinnützige
Baugenossenschaft

**„Freie
Scholle“** zu Berlin
eG



Geschäftsbericht 2003

Miteinander wohnen



Wandern mit dem Nabu



Schollenfest 2003



Laternenumzug



Halloween



Tag der offenen Tür



Schachturnier

Impressum:

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

Fotos
Archiv „Freie Scholle“

Gesamtherstellung
elza Print-Service, Berlin

Gedruckt auf umweltfreundlichem
chlorfreiem Papier

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	18
Bericht des Aufsichtsrates	5	Vermögens- und Finanzlage	18
Vertreterversammlung	7	Kapitalflussrechnung	19
Lagebericht	8	Ertragslage	20
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8	Voraussichtliche Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung	21
Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft	8	Jahresabschluss	22
Darstellung des Geschäftsverlaufs	9	Bilanz	22
Stadterneuerung	9	Gewinn- und Verlustrechnung	24
Bautätigkeit in der Genossenschaft	10	Anhang	25
Instandhaltung und Modernisierung	10	Entwicklung des Anlagevermögens	26
Wohnungsbewirtschaftung	12	Verbindlichkeitspiegel	27
Mitgliederbewegung	14	Erläuterungen zum Jahresabschluss	29
Personal	14	Verwendung des Bilanzgewinnes	31
Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen	15	Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter	32
Beteiligungen	15	Liste der verstorbenen Mitglieder	36
Sozialbilanz	16		
Sozialbericht	17		

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Rainer Schmidt	Vorsitzender	seit 13.06.1995
Marc-Stephan Garbe	stellv. Vorsitzender	seit 15.06.2000
Heike Sellenthin	Schriftführerin	seit 09.06.1998
Harald Heier		seit 12.06.2003
Rainer Klinke		bis 01.04.2003
Karl-Heinz Köhler		seit 13.06.2002
Peter Kretschmer		bis 12.06.2003
Klaus Langendorf		seit 12.06.1986
Heinz Liepold		seit 01.06.1988
Harald Nehls		seit 12.06.2003
Matthias Schebsdat		seit 04.06.1996

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Revisionskommission

Marc-Stephan Garbe, Vors.
Karl-Heinz Köhler
Harald Nehls
Matthias Schebsdat

Baukommission

Heinz Liepold, Vors.
Harald Heier
Klaus Langendorf
Heike Sellenthin

Vorstand

Jürgen Hochschild seit 01.12.1986
Rainer Klinke seit 02.04.2003
Thomas Nolte bis 29.01.2003

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2003 und Bemerkungen zum Jahresabschluss 2003

Gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung ist es die Aufgabe des Aufsichtsrates, den Vorstand zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Dazu hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2003 vom Vorstand durch mündliche und schriftliche Berichte über die Lage der Genossenschaft sowie wesentliche Vorgänge aus der Geschäftsführung informieren lassen und war an allen wichtigen unternehmerischen Entscheidungen beteiligt. Er ist in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat seinen Beratungs- und Überwachungspflichten in vollem Umfang nachgekommen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand ausdrücklich für die Bereitschaft, den Aufsichtsrat deutlich über die gesetzlichen Pflichten hinaus zu informieren und für Fragen vertrauensvoll zur Verfügung zu stehen.

Im Berichtsjahr 2003 wurden vom Aufsichtsrat einberufen:

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

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

- Instandhaltungsprogramm 2003 (Maßnahmen, Budget und Organisation des Regiebetriebes)
- Wirtschafts- und Finanzplan 2003
- Mittelfristige Erfolgs- und Finanzplanung
- Jahresabschluss 2002 (inkl. Kontenprüfung)
- Vorlage und Beratung des Prüfungsberichtes 2002 des BBU
- Jahresvermietung 2003 (Prüfung aller Wohnungswechsel und -vergaben)
- Entwicklung der Vermietungssituation
- Analyse und Beobachtung der wirtschaftlichen Entwicklung der „Nordverbund“ (Verbund Nordberliner Wohnungsbau-genossenschaften GmbH)
- Vertreterwahl 2003
- Reorganisation des Vorstandsbereiches
- Bauplanungen (Moränenweg 42/48 und Talsandweg 10/16)
- Denkmalschutz und Modernisierung
- Umstellung der kaufmännischen Software von Wohndata zu SAP R/3

Bereits anlässlich einer Wochenendtagung im März 2002 traten Vorstand und Aufsichtsrat in eine intensive Diskussion des Denkmalschutzes als Rahmenbedingung der aktuellen und zukünftigen Modernisierung und Instandhaltung bei der „Freien Scholle“ ein. Es zeigte sich im Verlauf der weiteren Analysen, dass eine nutzerfreundliche Modernisierung und Instandhaltung im Einklang mit den denkmalschutz-

rechtlichen Bestimmungen in den nächsten Jahren weiterhin den Schwerpunkt der Baumaßnahmen bei der „Freien Scholle“ darstellen wird. In diesem Zusammenhang wurden auch Optionen wie z.B. der Anbau von Wintergärten geprüft. Demzufolge werden in 2004 im Moränenweg durch den Anbau von Balkonen und im Talsandweg durch die Dacherneuerung und Fassadenerneuerung wichtige Impulse für die nutzerfreundliche Modernisierung im Einklang mit dem Denkmalschutz gesetzt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates war die Reorganisation und Verschlankeung des Vorstandsbereiches auf jetzt einen haupt- und einen nebenamtlichen Vorstand. Es ergaben sich dadurch im Berichtsjahr 2003 personelle Änderungen. Thomas Nolte schied als hauptamtliches Vorstandsmitglied aus und Rainer Klinke wurde zum 2.4.2003 als nebenamtliches Vorstandsmitglied neu bestellt. Das sehr gute qualitative und finanzielle Ergebnis zeigt, dass dieser Schritt richtig und zukunftsweisend für die „Freie Scholle“ ist.

Im Rahmen eines Vertreter-Informationseminars am 10.5.2003 wurden die im März 2003 neu gewählten Vertreter umfassend über ihre Rechte und Pflichten informiert. Einen weiteren Themenschwerpunkt des Seminars bildete die Information und Diskussion zur Reorganisation des Vorstandsbereiches.

Durch die Einführung von SAP R/3 im technischen und kaufmännischen Bereich kann zukünftig auf eine stabile und die Arbeitsabläufe gut unterstützende Branchensoftware zurückgegriffen werden.

Revisionskommission

Die Revisionskommission hat in ihren 3 Sitzungen alle wesentlichen wirtschaftlichen Angelegenheiten der Genossenschaft, alle Wirtschafts- und Finanzpläne, den Jahresabschluss und den Prüfungsbericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes beraten und für die Beschlussfassung für den Aufsichtsrat vorbereitet. Die Revisionskommission prüfte auch die Einhaltung der Vergaberichtlinien von Wohnraum. Die durchgeführten Wohnungsvergaben waren korrekt.

Baukommission

Die Baukommission hat sich in ihren 2 Sitzungen durch den Vorstand über alle laufenden Bau- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen informieren lassen. Die Kommission hat den Vorstand beraten und den Aufsichtsrat informiert. Insbesondere im Bereich der Planung der Instandhaltungsvorhaben Moränenweg und Talsandweg wurde ein wesentlicher Schwerpunkt gesetzt.

Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2002

Der Prüfungsverband hat unsere Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2002 geprüft. Der Prüfungsbericht und der Jahresabschluss lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor. Der Bericht bestätigt die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Er wurde einstimmig zur Kenntnis genommen.

Jahresabschluss 2003

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2003 ist vom Aufsichtsrat nach umfangreicher Beratung mit dem Vorstand geprüft und einstimmig gebilligt worden. Der Aufsichtsrat unterstützt uneingeschränkt die Bemühungen des Vorstandes um eine weitere Erhöhung der Eigenkapitalquote sowie die nutzerfreundliche Modernisierung der Gebäude der „Freien Scholle“. Daher wird der Jahresüberschuss in Höhe von 243.522,41 EUR folgendermaßen verwendet: 10 % des Betrages (24.352,24 EUR) werden gem. §39 (2) der Satzung in die gesetzliche Rücklage überführt. Der Restbetrag von 219.170,17 EUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Damit wird der überwiegende Anteil des Jahresüberschusses 2003 für die bereits oben erwähnten, dringend notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen im Moränen- und Talsandweg in 2004 verwendet. Eine Gewinnausschüttung kann somit auch für

das Geschäftsjahr 2003 nicht erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, diesen Jahresabschluss zu genehmigen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2003 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. steht noch aus.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2003 zu.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie dem Vorstand ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2003 geleistete Arbeit.

Berlin, im Mai 2004

Rainer Schmidt
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Vertreterversammlung

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

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

Ein Verzeichnis der Vertreter sowie der Ersatzvertreter nach dem Stand vom Mai 2004 ist diesem Bericht als Anhang beige-fügt. Die derzeitige Amtszeit der Vertreter endet spätestens mit Ablauf der Vertreterversammlung im Geschäftsjahr 2007.

An der Vertreterversammlung am 12. Juni 2003 nahmen 55 Vertreter (77 %) teil. Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2002 sowie der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit in 2002 wurden gebilligt. Dem vorgelegten Jahresabschluss 2002 wurde zugestimmt.

Über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2001, die der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in

2002 durchführte, wurde die Vertreterversammlung ausreichend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt.

Aus dem Aufsichtsrat schieden die Baugenossen Marc-Stephan Garbe und Peter Kretschmer turnusmäßig aus. Der Baugenosse Rainer Klinke hatte schon vorzeitig sein Aufsichtsratsmandat zurückgegeben. Der Baugenosse Garbe stellte sich zur satzungsgemäß zulässigen Wiederwahl. Zusätzlich kandidierten die Baugenossen Harald Heier und Harald Nehls. Die Baugenossen Garbe, Heier und Nehls wurden für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

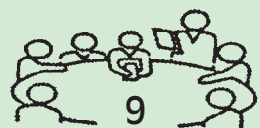
Unsere Baugenossenschaft ist eine Selbsthilfeeinrichtung der Bürger. – Willensbildungen erfolgen auf der Basis repräsentativer Demokratie!



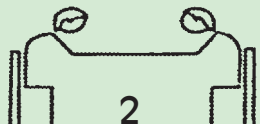
Mitglieder wählen in 13 Wahlbezirken



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



Mitglieder des **Aufsichtsrates.**
Dieser bestellt



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

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2003

Zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Auch im **Jahr 2003** ist die deutsche Volkswirtschaft insgesamt in Stagnation verharret. Erste Anzeichen für eine leichte Konjunkturerholung wurden jedoch sichtbar. Nach einem Jahr fast ohne messbares Wirtschaftswachstum und bei gleichbleibend hoher Arbeitslosigkeit, richteten sich viele Hoffnungen auf einen zu Beginn des Jahres 2004 auch von den professionellen Konjunkturbeobachtern erwarteten wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland und Europa. Der unerwartete Höhenflug des Euro gegenüber dem US-Dollar schwächt zwar die Exportwirtschaft und damit auch den Konjunkturmotor, die weitgehende Preisstabilität ist jedoch sicherlich eine gute Voraussetzung für eine hoffentlich auch von einer verstärkten Inlandnachfrage nach Investitions- und Konsumgütern getragenen Nachfragebelebung.

Die ohnehin verhaltene Konsumbereitschaft privater Haushalte litt neben den unsicheren Wirtschaftsaussichten und der sehr hohen Arbeitslosigkeit auch unter der anhaltenden Diskussion um erhöhte Abgaben und verminderte Leistungen bei den Sozialsystemen. Trotz des zu Jahresanfang zu verzeichnenden Preisauftriebs, der wesentlich durch die gestiegenen Mineralölpreise bedingt war, bewegten sich die Verbraucherpreise bei einer Preissteigerungsrate von 1,0 % knapp unter dem Vorjahresniveau (1,4 %). Bedingt durch die schwache Wirtschaftsentwicklung verschlechterte sich die

Lage auf dem Arbeitsmarkt weiter. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland 4,4 (Vorjahr: 4,1) Millionen Menschen arbeitslos.

Die **wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland** wird auch im Jahr 2004 noch keinen deutlichen positiven Verlauf nehmen. Im Zuge der weltwirtschaftlichen Erholung sowie der politischen Reformbeschlüsse deuten sich zum Jahresbeginn jedoch eine Aufhellung des Stimmungsklimas sowie erste Anzeichen für eine leichte Konjunkturbelebung in 2004 an. Trotz dieses aufkommenden Optimismus dürfte das Bruttoinlandsprodukt nach Jahren der Stagnation nur gering ansteigen. Fraglich ist vor allem, ob die konjunkturelle Erholung endlich in einen lang anhaltenden und kräftigen Aufschwung übergeht.

Veränderungen der Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft

Vor diesem gesellschaftlichen Hintergrund machen sich natürlich auch erhebliche und wahrscheinlich nachhaltige Veränderungen auf den Wohnungsmärkten bemerkbar. Auf dem **Berliner Wohnungsmarkt** zeichnen sich erste leichte Entspannungstendenzen ab. Das aber immer noch erhebliche Wohnungsüberangebot lastet weiterhin schwer auf dem Markt. Zwar sinkt der Leerstand allmählich und die Nachfrage belebt sich partiell, aber erst ein deutlicher wirtschaftlicher Aufschwung kann den noch zaghaften Auf-

wärtssignalen zum Durchbruch verhelfen.

In Berlin und Brandenburg entwickeln sich die **Leerstandszahlen** unterschiedlich. In Brandenburg beträgt die durchschnittliche Leerstandsquote von Wohnungen nunmehr 18,1 %. Dort hat sich die Anzahl der leerstehenden Wohnungen seit 1995 nahezu verdreifacht. In Berlin zeigen sich unterschiedliche Tendenzen. Im Ostteil der Stadt ist der Wohnungsleerstand rückläufig, im Westteil der Stadt stagniert er. Die wirtschaftliche Existenzgefährdung nimmt deshalb auch bei Wohnungsbaugesellschaften und -gesellschaften deutlich zu. Insgesamt 87 Wohnungsunternehmen (36 %), die in Berlin und Brandenburg Mitglied in unserem Verband sind, verzeichneten im vergangenen Jahr eine Leerstandsquote von mindestens 10 % mit Spitzenwerten von bis zu 45 %. Drei Mitglieder unseres Verbandes mussten in der Folge der Leerstandsentwicklung im Wohnungsbestand des Unternehmens einen Insolvenzantrag stellen. Dies macht die Existenzgefährdung und die dramatische Entwicklung des Leerstandes deutlich.

Die **Bevölkerungsprognosen** gehen in Deutschland von einer bis 2020 eher gleich bleibenden Zahl von Bundesbürgern aus, allerdings bei zum Teil deutlichen regionalen Verschiebungen. Berlin soll, nach dem vom Senat Anfang 2004 verabschiedeten Bericht zur Bevölkerungsentwicklung, mit seinen Umlandgemeinden zu einer zunehmend funktional verflochtenen Metro-

polregion zusammenwachsen. Von 1990 bis 2002 ist die Einwohnerzahl in dieser Region um insgesamt 140.000 gewachsen. Und dieser Trend wird sich fortsetzen, genauso wie der Alterungsprozess der Bevölkerung. So wird in Berlin der Anteil der über 65jährigen bis 2020 um fast 28 % auf 675.000 steigen, und die Anzahl der über 75jährigen wird sich mehr als verdoppeln und dann bei gut 10 % der Gesamtbevölkerung der Stadt liegen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen und auch der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung wird dagegen sukzessive abnehmen. Bei allen Unwägbarkeiten, die bei solchen auch noch so wissenschaftlich fundierten Prognosen stets immanent sind, müssen wir in der Wohnungswirtschaft uns doch auf diese erwartete Situation einstellen und vorbereiten.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin ein sehr hoher Umfang an **Umzugsbewegungen** zu erkennen. Der Angebotsüberhang auf den Wohnungsmärkten der beiden Länder Berlin und Brandenburg ermöglicht als Puffer im Wohnungsbestand ein anhaltend hohes Ausmaß an Umzugsbewegungen. Vorrangiges Umzugsmotiv ist dabei die Verbesserung der Wohnsituation hinsichtlich der gewünschten baulichen Qualität der Wohnung und ihrer Größe bzw. ihres Zuschnitts, aber auch schon der Wunsch nach einer preiswerteren Wohnung. Die mit der Umzugsbewegung einhergehende hohe Fluktuation in den Wohnungsbeständen der Berliner Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes hat erhebliche Verwal-

tungs- und Instandhaltungskosten im Zusammenhang mit den Mieterwechseln zur Folge. In Berlin haben im Jahr 2002 rund 213.000 Einwohner ihre Wohnung durch einen Umzug innerhalb des Bezirks, rund 167.000 Einwohner durch einen Umzug in einen anderen Bezirk gewechselt. Hinzu kamen rund 80.000 Einwohner, die im Rahmen der Wanderungen über die Grenzen der Stadt einen Wohnungswechsel vollzogen haben. Damit gaben rund 250.000 Haushalte im Jahr 2002 ihre Wohnung zugunsten einer anderen auf. Das waren 13 % der Berliner Haushalte. Im Wohnungsbestand der Berliner Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes betrug die Mieterfluktuation (Anteil der gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand) im Jahr 2002 9,4 %. Danach haben in 2002 rund 70.000 im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen unseres Verbandes lebende Mieterhaushalte ihre Wohnung gewechselt. In entsprechendem Umfang waren Wohnungen neu zu vermieten.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die wirtschaftliche und organisatorische Situation unserer Genossenschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der in den letzten Jahren eingeschlagene Weg der wirtschaftlichen Konsolidierung erfolgreich und konsequent fortgesetzt. 2003 war für die „Freie Scholle“ ein Jahr, in dem wir alle uns gestellten Aufgaben erfüllen konnten. Der Vorstand legt einen Jahresabschluss vor, der mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 243.522,41 EUR abschließt.

Stadterneuerung

Am 30. Januar 1976 haben mehrere Berliner Wohnungsbaugenossenschaften einen Kooperationsvertrag abgeschlossen, um sich im Bezirk Wedding an der städtebaulichen Aufgabe Stadtsanierung zu beteiligen.

Die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 31. Dezember 1989 hat für die Sanierungskooperation eine völlig neue Problematik entstehen lassen. Eine organisatorische und juristische Trennung von diesem Geschäftsbetrieb war aus steuerlichen Gründen notwendig.

In Weiterführung des Ursprungsgedankens des Kooperationsvertrages von 1976 haben die Partner 1989 beschlossen, die Sanierungsgrundstücke am Wedding nach Abschluss der Ordnungs- und Bauphase auch

Bautätigkeit in der Genossenschaft

künftig gemeinsam zu bewirtschaften. Um dieses Vorhaben zu verwirklichen, ist der Kooperationsvertrag umgewandelt worden. Die beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften haben eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. An dieser Gesellschaft sind drei Kooperationspartner, die Berliner Baugenossenschaft von 1892, die Baugenossenschaft Reinickes Hof und die „Freie Scholle“, beteiligt.

Die Gesellschaft führt den Namen **„Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“** (kurz: **Nordverbund**). Sie hat vorrangig den Zweck, „eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Mitglieder der Gesellschaft und breite Schichten der Bevölkerung zu sichern“.

Die Sanierungs- und Neubautätigkeit der Gesellschaft schreitet voran. Die Abrechnungen der Sanierungsobjekte gegenüber dem Land Berlin gestalten sich im Einzelnen oft sehr schwierig, da häufig 20 Jahre alte Sachverhalte zu berücksichtigen sind. Insgesamt ist die Sanierungstätigkeit weitaus komplizierter als ursprünglich angenommen. Die Hausbewirtschaftung zeigt immer noch kein positives Ergebnis. Dieses negative Bewirtschaftungsergebnis wird leider auch noch mittelfristig prognostiziert.

Im Mittelpunkt der Bau- und Sanierungstätigkeit stand die Fertigstellung des Objektes Liebenwalder Str. 10/11. Hierbei handelte es sich um das größte Projekt, das das Unternehmen bisher fertig gestellt hat. Weitere

Großprojekte sind zurzeit nicht in der Planung, da diese den Sparzwängen des Berliner Senats zum Opfer gefallen sind, da keine weiteren Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Fortführung einer erfolgreichen Stadtsanierung im Wedding ist damit nicht mehr gesichert. Der Wegfall der Anschlussförderung könnte auch für den Nordverbund ab 2008 zusätzliche negative Entwicklungen mit sich bringen.

Bautätigkeit in der Genossenschaft

Die Bautätigkeit in der „Freien Scholle“ war im Jahr 2003 geprägt von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Eine Situation, die sich in den nächsten Jahren sicher weiter fortsetzen wird, denn aktuelle Neubauplanungen liegen zurzeit nicht vor.

Instandhaltung und Modernisierung

Die „Freie Scholle“ hat ihre in den letzten Jahren bereits erheblich intensivierten Anstrengungen fortgesetzt, die Ausstattung ihrer Wohnungen und Häuser ständig zu verbessern und die Wohnanlagen insgesamt noch attraktiver zu gestalten. Unsere Devise „Jeder Euro in die Instandhaltung“ galt auch im Jahr 2003. Das Instandhaltungsbudget konnte erneut auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Es entstanden Instandhaltungskosten in Höhe

von 2.190,9 TEUR. Daraus ergeben sich ca. 24,82 EUR/m² Wohnfläche. Die Vergleichszahl anderer Berliner Genossenschaften liegt deutlich niedriger. Diese Belastung ist sehr erheblich, aber zur dauerhaften Erhaltung unseres Hausbestandes auch dringend notwendig.

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 weitere Steigerungen des Instandhaltungsbudgets vor.

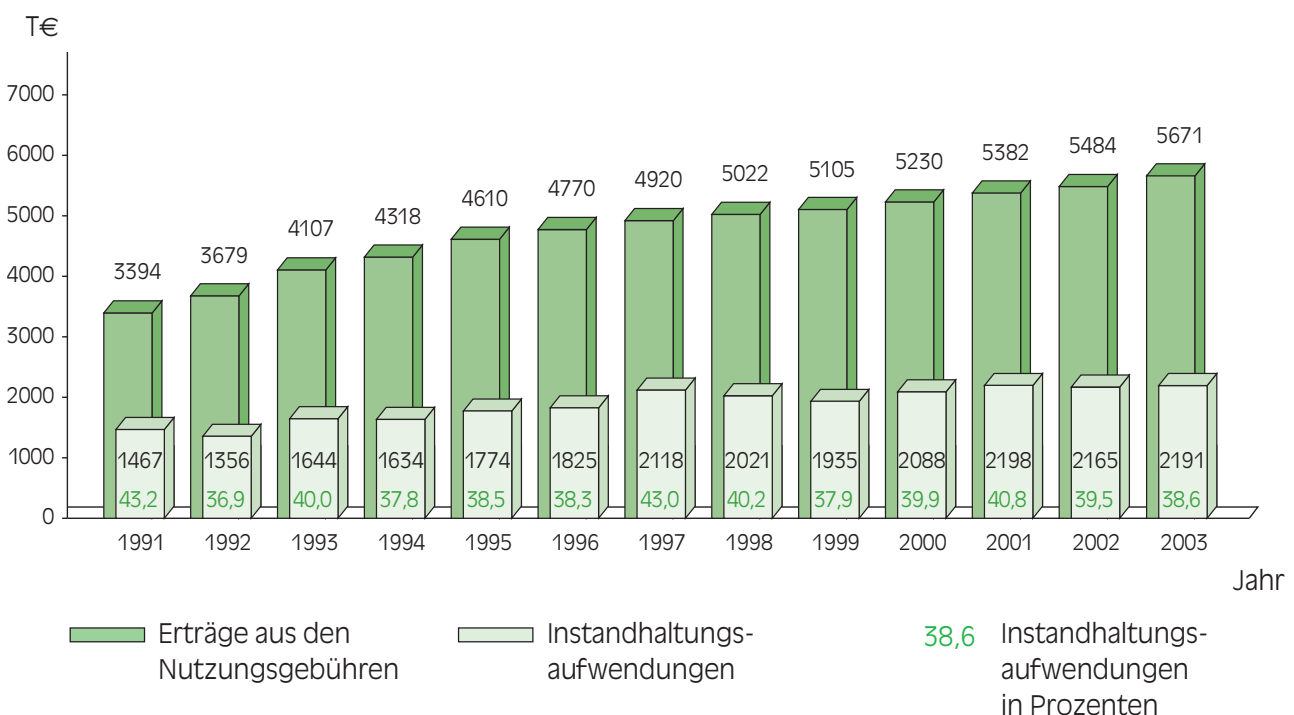
Die Instandhaltungskosten gliedern sich folgendermaßen auf:

1.440,2 TEUR	Instandhaltung durch Fremdfirmen
750,7 TEUR	Kosten des Regiebetriebes (Lohn-, anteilige Verwaltungs- und Nebenkosten)
<hr/>	
2.190,9 TEUR	Instandhaltungsbudget 2003

Folgende wesentliche Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Instandsetzung der Treppenhäuser im Schollenhof 19-31
- Instandsetzung der Treppenhäuser in der Rosentreterpromenade 28/62
- Haussanierung Steilpfad 55/75
- Instandsetzung der Garagendächer in der Rosentreterpromenade
- Fenster-Außenanstrich im Talsandweg 3/19 und Waidmannsluster Damm 64 u. 64 a
- Sanierung von 20 Vordächern im Allmendeweg 85/123
- Modernisierung und Instandsetzung von 7 Einfamilienhäusern
- Sanierung der Dachterrassen in der Ziekowstraße
- Asphaltarbeiten in der Siedlung Lübars und Tegel
- Erneuerung der Zaunmauer im Moorweg 4/8
- Dachinstandsetzung im Schollenweg 55 u. 57
- Dachinstandsetzung in der Egidystraße 52
- Erneuerung von ca. 1000 m Zäunen in der Siedlung Tegel
- Abarbeitung von insgesamt ca. 2.400 Mängelmeldungen der Nutzer

Entwicklung der Nutzungsgebühren und der Instandhaltungsaufwendungen



Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2003 verwaltete die Genossenschaft

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

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr 80 Wohnungen (Vorjahr 97) durch Tod oder Kündigung frei gemeldet worden. Die **Fluktuation** (5,6 %) ist damit gegenüber dem Vorjahr erneut rückläufig und im Berliner Vergleich weiterhin niedrig. Alle Wohnungen wurden nach den von Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Vergaberichtlinien vergeben. Die Wohnungsvergaben wurden vom Aufsichtsrat überprüft.

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

Anzahl der Räume	Altbau	Sozialer Wohnungsbau
1	15	2
2	33	9
3	7	3
4	2	1
5	-	1
Familiengerechte		
Einfamilienhäuser	6	-
Kleine Einfamilienhäuser (Egidystr.)	1	-
	64	16

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

	2003	2002	2001	2000	1999
1. Tod	17	19	17	13	19
2. Veränderungen innerhalb der Genossenschaft					
2.1 Vergrößerung	9	19	25	20	19
2.2 Verkleinerung	1	5	6	4	2
3. Veränderungen außerhalb der Genossenschaft					
3.1 Senioren-/Pflegeheime	6	9	4	9	9
3.2 Wohnungseigentum	4	5	5	4	7
3.3 Sonstige Fortzüge innerhalb Berlins	32	28	39	21	23
3.4 Sonstige Fortzüge außerhalb Berlins	11	12	11	12	14
	80	97	107	83	93

Die Anzahl der Wohnungswechsel hat sich in 2003 verringert. Die Zahl der Wohnungsbewerber bleibt weiterhin konstant. Die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben aber auch bei der „Freien Scholle“ ihre Spuren hinterlassen. Die Wartezeiten bei kleineren Wohnungen haben sich nachhaltig verkürzt. Wohnungen an den Hauptverkehrsstraßen und im Erdgeschoss sind deutlich schwerer vermietbar. Das Interesse an Wohnungen in ruhigerer Lage und an großen Wohnungen ist nahezu unverändert hoch. Für diese Wohnungen sind die Wartezeiten weiterhin recht lang.

Auch 2003 sind alle freigewordenen Wohnungen termingerecht weitervermietet worden. Es ist also erneut kein vermietungsbedingter **Leerstand** entstanden. Bei der Wohnungsvergabe haben wir verstärkt darauf geachtet, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen.

Die in 2003 im Rahmen der Neuvermietung mit Genossenschaftswohnungen versorgten Mitglieder gehörten folgenden Berufsgruppen an:

	2003	2002	2001	2000	1999
Gewerbliche Arbeitnehmer	15%	15%	19 %	22 %	19 %
Angestellte	25%	24%	25 %	24 %	29 %
Beamte	11%	10%	10 %	9 %	12 %
Rentner/Pensionäre	15%	17%	7 %	16 %	6 %
Schüler/Studenten/Auszubildende	21%	18%	24 %	19 %	26 %
Sonstige Berufe (Hausfrauen, Selbständige u.a.)	13%	16%	15 %	10 %	8 %

Die Notwendigkeit, **Nutzungsgebührenanhebungen** durchführen zu müssen, ergibt sich für die Genossenschaft aus der Erkenntnis, dass die Bestandserhaltung auf der einen Seite nicht mit Substanzverzehr auf der anderen Seite erkaufte werden darf. Deshalb müssen die Nutzungsgebühren möglichst so gestaltet werden, dass ausreichende Mittel zur Pflege und Instandhaltung des Hausbesitzes zur Verfügung stehen.

Die Instandhaltung wird auch weiterhin höchste Rangstelle in unserem sehr umfangreichen Aufgabenkatalog haben. Eine generell **kostendeckende Nutzungsgebühr** kann deshalb nur durch eine schrittweise Heranführung in allen Siedlungen erst in den nächsten Jahren erreicht werden.

Die Entwicklung der **Forderungen aus Vermietung** ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Analog zur wirtschaftlichen Entwicklung steigt die Zahl derjenigen Nutzer, die mit der Zahlung der Nutzungsgebühren Probleme haben. Diese unerfreuliche Entwicklung hat die unterschiedlichsten Ursachen,

meistens ist es jedoch die Arbeitslosigkeit, die zu diesen so gefährlichen Problemen führt. Wir fordern unsere Mitglieder immer wieder auf, in vertrauensvollen Gesprächen uns diese eventuellen Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam eine Lösung gefunden wird. Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls durch eine Räumungsklage seine Wohnung verlieren. Aber nur gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, evtl. unter Einschaltung der Sozial- und Jugendämter, die drohende Gefahr eines Verlustes der Genossenschaftswohnung abwenden. Unsere intensive und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist weiterhin als sehr erfolgreich zu bezeichnen.

Mitgliederbewegung

Es kann festgestellt werden, dass das seit Jahren zu beobachtende Interesse vieler Berliner Bürger an der Mitgliedschaft in der „Freien Scholle“ weiterhin anhält. Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen ist weiterhin hoch. Mit 92 Neu-

mitgliedern konnten wir wieder einen hohen Mitgliederzuwachs verzeichnen. Das bei Wohnungsbewerbungen gezeigte Anspruchsdenken dieser Neumitglieder ist lange nicht so hoch wie bei Bewerbern, die schon lange Mitglied in unserer Genossenschaft sind.

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

Die Abgänge 2003 hatten folgende Ursachen:

	2003		2002		2001		2000	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Tod	39	39%	35	30%	22	37 %	30	40 %
Kündigung	48	48%	57	54%	31	52 %	24	32 %
Übertragung	10	10%	11	10%	4	6 %	4	5 %
Ausschluss	3	3%	6	6%	3	5 %	18	23 %
	100		109		60		76	

Personal

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

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2003 an ständigen Mitarbeitern:

	2003	2002
Angestellte:		
kaufmännische Angestellte	4	4
technische Teilzeitangestellte	1	1
technische Angestellte	2	2
Auszubildende	1	2
	8	9
Gewerbliche Mitarbeiter:		
Hauswarte	2	2
Hausbesorger u. a.	5	5
Handwerker	12	13
	19	20
insgesamt	27	29

Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt nach den Tarifverträgen für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft. Außerdem gewährt die Genossenschaft ihren Betriebsangehörigen, die vor dem 01.05.1999 ihre Beschäftigung bei der Genossenschaft aufgenommen haben und nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen eine zusätzliche betriebliche Altersversorgung.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Freien Scholle“ haben im Jahr 2003 erneut ein hohes Maß an Engagement, Leistungsbereitschaft und Flexibilität bei der Bewältigung der ihnen gestellten Aufgaben bewiesen und zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen. Dafür gilt ihnen Dank und Anerkennung. Dieser Dank gilt auch dem Betriebsrat für die konstruktive Zusammenarbeit zum Wohl der Belegschaft und des Unternehmens.

Mitgliedschaft in Institutionen, Verbänden und Vereinen

Die Genossenschaft ist Mitglied:

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

Beteiligungen

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

Seit dem 5. Dezember 1989 hat die „Freie Scholle“ mit dem Abschluss eines Gesellschaftsvertrages eine Beteiligung an der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH übernommen. Die Gesellschaft wurde am 22. Dezember 1989 in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 31.516 eingetragen. Ziel der gegründeten Gesellschaft ist es, die Sanierungsaufgaben am Wedding im Sinne der beteiligten Genossenschaften und des ursprünglichen Kooperationsvertrages weiterzuführen.

Sozialbilanz

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

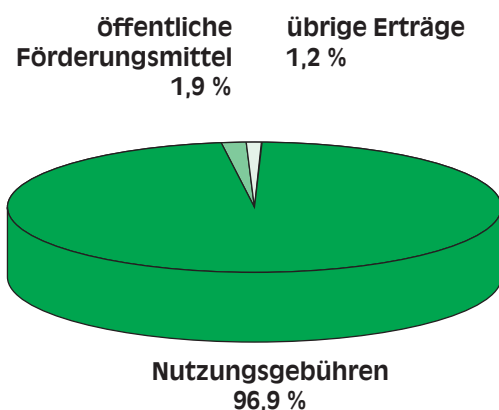
Die Unternehmensleistung aus allen betrieblichen Bereichen betrug 2003 5,9 Mio. EUR. Zur Entstehung trugen hauptsächlich unsere wohnenden Mitglieder mit 96,9 % bei.

Für Betriebs- und Instandhaltungskosten wendete die Genossenschaft 62,8 % der erwirtschafteten Erträge auf. In diesen Positionen wurden die Lohnkosten der Regiehandwerker und der technischen Mitarbeiter den Instandhaltungskosten und die Lohnkosten der Hauswarte den Betriebskosten zugerechnet.

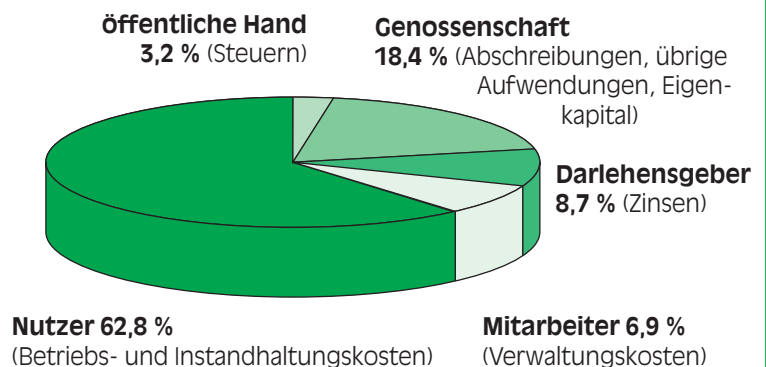
Entstehung und Verbrauch der Unternehmensleistung:

	2003		2002	
	T€	%	T€	%
Entstehung				
durch Nutzungsgebühren u.ä.	5.671,1	96,9	5.484,1	95,0
durch öffentliche Förderungsmittel	113,6	1,9	119,5	2,1
alle übrigen Erträge	67,1	1,2	169,8	2,9
Unternehmensleistung	5.851,8	100,0	5.773,4	100,0
Verbrauch				
für wohnende Mitglieder				
Betriebskosten	1.486,4	25,4	1.446,5	25,0
Instandhaltungskosten	2.191,0	37,4	2.165,1	37,5
für Mitarbeiter (Verwaltung)	403,1	6,9	430,6	7,4
für Genossenschaft				
Abschreibungen	469,8	8,0	465,5	8,1
übrige Aufwendungen	363,9	6,2	425,3	7,4
Eigenkapital	243,5	4,2	103,5	1,8
für Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	509,7	8,7	530,6	9,2
für öffentliche Hand				
Steuern	184,4	3,2	206,3	3,6
	5.851,8	100,0	5.773,4	100,0

Entstehung unserer Einnahmen



Verwendung unserer Ausgaben



Sozialbericht

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

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

Die Gemeinschaftspflege in unseren Siedlungen, die Kontaktpflege zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und den Organen der Genossenschaft und die Öffentlichkeitsarbeit nach innen und nach außen haben

einen besonders großen Umfang erreicht. Die traditionellen, vielfältigen Veranstaltungen des Beirates, die Informationsveranstaltungen in allen Siedlungen, das regelmäßig erscheinende Mitteilungsblatt wurden im vergangenen Jahr von einer Vielzahl von zusätzlichen Informations- und Vergnügungsveranstaltungen für Jung und Alt ergänzt.

Obwohl eine Vielzahl von Genossenschaftseinrichtungen von unseren Mitgliedern schon lebhaft genutzt wird, bemühen wir uns ständig um neue Aktivitäten. Die Veranstaltungsreihe „Café Chronist“ wird seit 1997 gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt mit großem Erfolg regelmäßig durchgeführt. Die Aktivitäten in der Jugendfreizeitstätte werden vom Beirat dem aktuellen Bedarf und den Wünschen der Jugendlichen angepasst. Die Partnerschaften mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) sind erfolgreich. Mehrere gut besuchte, interessante Gemeinschaftsveranstaltungen waren das Ergebnis.



Wir hoffen, dass alle diese Aktivitäten das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Genossenschaftsmitglieder gefördert haben. Für diese sehr erfolgreiche, ehrenamtliche Arbeit sagen wir allen Mitgliedern des Beirates und unzähligen Helfern unseren herzlichen Dank.

Vermögens- und Finanzlage

Überblick über die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft				
	31. Dezember 2003		31. Dezember 2002	
	T€	%	T€	%
Aktiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen, Geldbeschaffungskosten und andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.255,3	92,4	19.731,2	93,5
Finanzanlagen	1.076,0	5,2	1.076,0	5,1
	20.331,3	97,6	20.807,2	98,6
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Vorräte	43,1	0,2	56,9	0,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	39,1	0,2	62,6	0,3
Flüssige Mittel	429,4	2,0	183,6	0,9
	511,6	2,4	303,1	1,4
Bilanzvolumen	20.842,9	100,0	21.110,3	100,0
Die Genossenschaft finanzierte Ihr Vermögen wie folgt:				
Passiva				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Eigenkapital	4.588,7	22,0	4.271,2	20,2
Fremdkapital, langfristige Rückstellungen	15.704,3	75,4	16.043,6	76,0
	20.293,0	97,4	20.314,8	96,2
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	549,9	2,6	795,5	3,8
Bilanzvolumen	20.842,9	100,0	21.110,3	100,0

In dieser Darstellung haben wir die Geldbeschaffungskosten den Sachanlagen zugeordnet, die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen verrechnet und den Jahresüberschuss dem Eigenkapital hinzugerechnet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Die Minderung des Bilanzvolumens ist im wesentlichen auf die Abschreibungen von Sachanlagen sowie Tilgungen von lang- und

kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

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

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (97,6 %) wird durch langfristig der Genossenschaft zur Verfügung stehendes Kapital (97,4 %) finanziert.

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

	T€	%
Geschäftsguthaben	3.260,4	15,6
Ergebnisrücklagen	1.590,0	7,6
Bilanzgewinn	219,2	1,1
	5.069,6	24,3
Aufwendungsdarlehen	-480,9	-2,3
Eigenkapital	4.588,7	22,0

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen.

Kapitalflussrechnung

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

	2003 T€	2002 T€
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresüberschuss	243,5	103,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1,4 475,9	0,7 474,9
Geldbeschaffungskosten	11,0	11,0
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	19,6	34,0
Cashflow nach DVFA/SG*)	751,4	624,1
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich anderer Rechnungsabgrenzungsposten der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen kurzfristiger Verbindlichkeiten einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	38,0 0,1 -245,7	-40,1 6,3 -103,9
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	67,6	67,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	611,4	554,0
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Investitionen in immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen	-13,0	-546,7
Investitionen in Finanzanlagen	0,0	-337,5
Einnahmen aus dem Abgang von Finanzanlagen	0,0	10,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13,0	-874,0
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Zunahme der Geschäftsguthaben (verbl. Mitglieder)	6,4	24,6
Anteilerhöhung (Glättung i. R. d. Euroumstellung)	0,0	54,6
Einnahme aus Ergebnismrücklagen	0,0	-54,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	15,7	77,5
Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-374,7	-516,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-352,6	-414,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	245,8	-734,6
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	183,6	918,2
Veränderungen	245,8	-734,6
Stand 31. Dezember	429,4	183,6

*) Ermittlung nach der Methode DVFA (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Anlageberatung e.V./ SG (Schmalenbach-Ges. f. Betriebswirtschaft e.V.)

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes 2003 resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit, vermindert um Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Ertragslage

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

	2003		2002	
	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung				
Erträge	5.776,3		5.674,9	
Aufwendungen	5.319,4		5.349,9	
Ergebnis		+ 456,9		+ 325,0
Gästewohnungen				
Erträge	26,5		26,6	
Aufwendungen	40,5		46,1	
Ergebnis		./. 14,0		./. 19,5
Wäschereien				
Erträge	5,6		5,6	
Aufwendungen	13,5		11,8	
Ergebnis		./. 7,9		./. 6,2
Mitgliederverwaltung, -betreuung und Gemeinschaftspflege				
Erträge	26,9		29,7	
Aufwendungen	115,8		123,9	
Ergebnis		./. 88,9		./. 94,2
Sonstige Bereiche				
Erträge	16,5		36,6	
Aufwendungen	119,1		138,2	
Ergebnis		./. 102,6		./. 101,6
Jahresüberschuss		+ 243,5		+ 103,5

Höhere Erträge sowie niedrigere Aufwendungen führten zu dem deutlich verbesserten Ergebnis der **Hausbewirtschaftung**.

Die Ertragslage hat sich insgesamt verbessert. Der Jahresüberschuss (243,5 T€) wird um die gesetzlich zu bildende Rücklage (24,4 T€) gekürzt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung

Ausblick auf die Geschäftsentwicklung der „Freien Scholle“:

- Die Geschäftspolitik der „Freien Scholle“ wird auch in den nächsten Jahren darauf ausgerichtet sein, den genossenschaftlichen Förderungsauftrag für ihre Mitglieder zu erfüllen und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens für alle Mitglieder auszubauen und auf Dauer zu sichern. Ein Ziel, das auch in Zukunft weiterhin für alle Entscheidungen im Aufsichtsrat und Vorstand Leitmotiv sein wird.
- Die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Zustandes der Genossenschaftswohnungen werden auch weiterhin Vorrang haben.
- Der Vorstand hat alle mittelfristigen Planungen so ausgelegt, dass wir auf der Grundlage dieser klaren strategischen Ziele und des konsequenten Handelns auch unter den schwierigen Bedingungen des Berliner Wohnungsmarktes eine positive Ergebnisentwicklung für das Geschäftsjahr 2004 erreichen werden.
- Gerade in schwierigen Zeiten erweist sich eine maßvolle und am Markt orientierte Geschäftspolitik als der Garant für gute Betriebsstrukturen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Aus der Sicht des Vorstandes sind ein immer noch vorhandener Instandhaltungsstau in der Siedlung Tegel, das Zinsänderungsrisiko und das Leerstandsrisiko die drei Risikogruppen, die neben der Zahlungsunfähigkeit den Fortbestand eines Wohnungsunternehmens dauerhaft gefährden können. Bei der „Freien Scholle“ liegt auf der Basis unserer mittelfristigen Planungen kein diesbezügliches Risiko vor.

Der Instandhaltungsstau, der an einigen Objekten der Siedlung Tegel vorliegt, wird weiterhin kontinuierlich abgebaut. Für das laufende Geschäftsjahr wurde eine Erhöhung des Instandhaltungsetats von über 30 % vorgenommen, um den Abbau dieses Instandhaltungstaus deutlich zu beschleunigen. Entsprechende Aufwandserhöhungen sind mittelfristig eingeplant. Das Zinsänderungsrisiko ist über den vollständigen Darlehensbestand analysiert und vergleichsweise gering. Wohnungsleerstand ist bisher in unserer Genossenschaft noch nicht aufgetreten und kurzfristig auch nicht zu erwarten. Wir haben weiterhin einen deutlichen Mitgliederzuwachs, der Wohnungsleerstand unwahrscheinlich erscheinen lässt. Der Zahlungsmittelbestand und unsere kurz- und mittelfristige Einnahmen- und Ausgabenplanung weisen keine Liquiditätsengpässe aus.

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

Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.354,00	3.721,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.812.191,79		19.235.207,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	54.849,81		61.357,95
Grundstücke ohne Bauten	65.808,38		65.808,38
Technische Anlagen und Maschinen	6.257,51		4.343,07
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.193,91		167.084,54
Bauvorbereitungskosten	11.907,48	19.079.208,88	8.307,48
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.075.969,25	1.075.969,25
Anlagevermögen insgesamt		20.157.532,13	20.621.799,11
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	893.344,05		857.524,40
Andere Vorräte	43.065,66	936.409,71	56.946,47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.426,66		24.666,01
Sonstige Vermögensgegenstände	13.652,72	39.079,38	37.967,80
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		429.435,61	183.568,95
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	136.407,55		147.378,09
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.366,99	173.774,54	37.941,87
Bilanzsumme		21.736.231,37	21.967.792,70

Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.120,00		80.989,37
der verbleibenden Mitglieder	3.260.460,52		3.254.057,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>520,00</u>	3.329.100,52	520,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.191,22 € (1.647,71 €)		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	374.007,74		349.655,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	24.352,24 € (9.799,79 €)		
Bauerneuerungsrücklage	839.251,60		839.251,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	-,— € (88.198,12 €)		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>376.751,39</u>	1.590.010,73	376.754,76
für das Geschäftsjahr entnommen	3,37 € (54.588,84 €)		
Bilanzgewinn			
Verlustvortrag	-,—		5.475,51
Jahresüberschuss	243.522,41		103.473,42
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>24.352,24</u>	219.170,17	97.997,91
Eigenkapital insgesamt		5.138.281,42	4.901.229,12
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	647.193,00		627.552,00
Sonstige Rückstellungen	<u>581.201,34</u>	1.228.394,34	513.459,77
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.911.765,31		14.259.500,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	126.398,57		142.251,18
Erhaltene Anzahlungen	953.074,65		938.065,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.032,25		9.530,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.227,88		463.251,79
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>101.921,27</u>	15.361.419,93	104.632,82
davon aus Steuern	35.155,51 € (42.878,47 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	25.430,89 € (26.618,37 €)		
Rechnungsabgrenzungsposten		8.135,68	8.320,44
Bilanzsumme		21.736.231,37	21.967.792,70

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.748.857,19		5.567.474,90
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-,-	5.748.857,19	385,48
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.819,65	35.772,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		-,-	16.402,22
Sonstige betriebliche Erträge		62.692,04	135.157,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.011.367,80	2.985.763,04
Rohergebnis		2.836.001,08	2.769.429,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	894.362,42		919.959,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	248.876,92	1.143.239,34	267.873,02
davon für Altersversorgung 54.048,59€ (63.260,51 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		477.261,03	475.695,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		270.873,34	272.226,13
Erträge aus anderen Wertpapieren	-,-		511,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.447,10	4.447,10	17.734,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		520.618,42	541.557,47
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		428.456,05	310.364,14
Sonstige Steuern		184.933,64	206.890,72
Jahresüberschuss		243.522,41	103.473,42
Verlustvortrag		-,-	5.475,51
Einstellung in Ergebnisrücklagen		24.352,24	97.997,91
Bilanzgewinn		219.170,17	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die in der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ enthaltene EDV-Software wird zu Anschaffungskosten aktiviert und über einen Zeitraum von drei Jahren linear abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Abschreibungen für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden über 80 Jahre vorgenommen. Dies gilt auch für den Neubau Ziekowstraße, wobei die Grundstückskosten für das Erbbaugrundstück über 75 Jahre und die Außenanlagen innerhalb 10 Jahren abgeschrieben werden. Den Dachgeschossausbauten einschließlich der in 1998 fertig gestellten Gästewohnungen sowie dem

„Umbau Erholungsweg 30/38“ werden eine Nutzungsdauer von 50 Jahren unterstellt, die dazugehörigen Außenanlagen werden in 10 Jahren abgeschrieben. Für den in 1999 erfolgten Büroumbau wird von einem Nutzungszeitraum von 50 Jahren ausgegangen. Für die Garagen und Gerätehallen liegt ein Nutzungszeitraum von 33 Jahren zugrunde. Das unter „Grundstücke ohne Bauten“ ausgewiesene Grundstück Kladow wird als marktfähiges Nichtbauland gemäß Gutachterausschuss bewertet. Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden bei unterschiedlichen Sätzen über 4 bis 19 Jahre, in 2003 angeschaffte Hardware innerhalb von 3 Jahren abgeschrieben. Für im 2. Halbjahr angeschaffte bewegliche Vermögensgegenstände erfolgt die Abschreibung nach der steuerlichen Vereinfachungsregel zur Hälfte der Jahres-Afa. Diese Regelung gilt nach dem 31.12.2003 nicht mehr.

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

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

bzw. über kürzere Zinsbindungsfristen.

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

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

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			Abschreibungen			Buchwerte			
	Stand 1.1.2003 €	Zugänge €	Abgänge €	Um- buchungen €	Stand 31.12.2003 €	kumulierte Ab- schreibungen 1.1.2003 €	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres 31.12.2003 €	kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2003 €	31.12.2003 €	31.12.2002 €
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	9.954,06	-	-	-	9.954,06	6.233,06	1.567,00	7.600,06	2.354,00	3.721,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.840.688,33	-	-	-	29.840.688,33	10.605.480,89	423.015,65	11.028.496,54	18.812.191,79	19.235.207,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	357.312,61	-	-	-	357.312,61	295.954,66	6.508,14	302.462,80	54.849,81	61.357,95
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13	-	-	-	309.500,13	243.691,75	-	243.691,75	65.808,38	65.808,38
Technische Anlagen und Maschinen	90.091,96	3.384,17	-	-	93.476,13	85.748,89	1.469,73	87.218,62	6.257,51	4.343,07
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	443.393,24	6.009,88	6.691,02	-	442.712,10	276.308,70	44.900,51	314.518,19	128.193,91	167.084,54
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungs- kosten	8.307,48	3.600,00	-	-	11.907,48	11.507.184,89	475.894,03	11.976.387,90	11.907,48	8.307,48
	31.049.293,75	12.994,05	6.691,02	-	31.055.596,78	11.507.184,89	475.894,03	11.976.387,90	19.079.208,88	19.542.108,86
Finanzanlagen										
Beteiligungen	1.075.969,25	-	-	-	1.075.969,25	-	-	-	1.075.969,25	1.075.969,25
Anderer Finanzanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.075.969,25	-	-	-	1.075.969,25	-	-	-	1.075.969,25	1.075.969,25
Anlagevermögen insgesamt	32.135.217,06	12.994,05	6.691,02	-	32.141.520,09	11.513.417,95	477.261,03	11.983.987,96	20.157.532,13	20.621.799,11

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.911.765,31	376.770,53 (388.541,98)	1.541.980,83	11.993.013,95	13.639.688,40	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	126.398,57	7.450,57 (5.822,37)	29.802,28	89.145,72	-,—	—
Erhaltene Anzahlungen	953.074,65	953.074,65 (938.065,00)	-,—	-,—	-,—	—
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.032,25	7.032,25 (9.530,42)	-,—	-,—	-,—	—
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.227,88	261.227,88 (439.217,96)	-,—	-,—	-,—	—
Sonstige Verbindlichkeiten	101.921,27	70.283,68 (73.681,58)	-,—	31.637,59	-,—	—
Gesamtbetrag	15.361.419,93	1.675.839,56 (1.854.859,31)	1.571.783,11	12.113.797,26	13.639.688,40	
GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahreszahlen						

C. Sonstige Angaben

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

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

	Bruttowert €	Barwert €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn im Jahr
a)	382.977,32	293.029,10	2	2008
b)	631.641,68	390.120,38	2	2012

- a) Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 6. Mai 1994 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Alt-Wittenau 41 f und 41 g entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden.
- b) Mit Bewilligung der Anschlussförderung vom 24.6.1998 durch die IBB ist der modifizierte Forderungserlass für die Wohnanlage Egidystraße 24/26 entfallen und durch einen Forderungsrücktritt ersetzt worden.

Die Genossenschaft hält einen Anteil von 229,5 TEUR (22 %) am Stammkapital von 1.043,0 TEUR der „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“, Berlin. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt per 31.12.2002 TEUR 2.385,5 einschließlich eines Jahresfehlbetrages 2002 von 1.316,7 TEUR. Als Gesellschafter der Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH haftet die „Freie Scholle“ gesamtschuldnerisch für eine Eventualverbindlichkeit aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß § 251 HGB in Höhe von 219.847,25 €. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufm. Mitarbeiter	4	–
technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb		
Hauswarte u. a.	14	5
	20	6

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2003	4148	6.292
Zugang 2003	92	171
Abgang 2003	100	158
Ende 2003	<u>4.140</u>	<u>6.305</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
6.402,63 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um
4.160,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf
2.152.800,00 €

Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Hochschild
Thomas Nolte, bis 29. Januar 2003
Rainer Klinke, ab 2. April 2003

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmidt, Aufsichtsratsvorsitzender
Marc-Stephan Garbe
Harald Heier, ab 12. Juni 2003
Rainer Klinke, bis 1. April 2003
Karl-Heinz Köhler
Peter Kretschmer, bis 12. Juni 2003
Klaus Langendorf
Heinz Liepold
Harald Nehls, ab 12. Juni 2003
Matthias Schebsdat
Heike Sellenthin

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Berlin, den 12. Mai 2004

Der Vorstand
Jürgen Hochschild
Rainer Klinke

Erläuterungen zu den wesentlichen Bilanzpositionen

Aktiva

Bei den **Immateriellen Vermögensgegenständen** gab es im Geschäftsjahr keine Zugänge. Für EDV-Anwender-Programme wurden Abschreibungen in Höhe von 1.367,00 EUR vorgenommen.

Bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** ergaben sich Verminderungen aufgrund planmäßiger Abschreibungen für Wohngebäude (423,0 TEUR).

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

Der Ausweis **Grundstücke ohne Bauten** enthält ein unbebautes Grundstück in Berlin-Kladow mit 12.871 m². Im aktuellen Flächennutzungsplan wird dieses Gelände als Grünfläche ausgewiesen. Die Bewertung dieses „marktfähigen Nichtbaulands“ wurde in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss in Berlin vorgenommen. Im Geschäftsjahr gab es keine Veränderungen.

In der **Position Technische Anlagen und Maschinen** werden die Werkstatt-Maschinen und die Maschinen der 3 Zentralwaschanlagen bilanziert.

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

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen die in 2004 begonnene Modernisierungsmaßnahme im Moränenweg 42/48, Berlin-Tegel.

Unter Beteiligungen sind ausgewiesen:

1. Die Beteiligung an der „Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH“ beträgt weiterhin 1.075.669,25 EUR.
2. Eine Beteiligung in Höhe von 300,00 EUR an der Gesellschaft für Öffentlichkeitsarbeit (GfÖ), die die Zeitschrift „Wohnen in Berlin/Brandenburg“ herausgibt.

In den **Unfertigen Leistungen** in Höhe von 893,3 TEUR werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten für Wärme- und Warmwasserleistungen sowie für die kalten Betriebskosten beziffert. Diese Kosten werden 2004 mit den Bewohnern fristgerecht abgerechnet.

Bei den **Anderen Vorräten** handelt es sich um Heizöl für den Betrieb der Sammelheizungsanlagen in Lübars (9,4 TEUR) und der Rosentreterpromenade (15,5 TEUR). Außerdem ist Reparaturmaterial des Regiebetriebes mit 18,2 TEUR bewertet worden.

Es bestehen zum Jahreschluss 25,4 TEUR **Forderungen aus Vermietung** aus rückständigen Nutzungsgebühren, Umlagen und Vermietung von Gästewohnungen.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a.

Forderungen an das Finanzamt von 7,0 TEUR ausgewiesen.

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

Der Ausweis **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** zeigt die Geldbeschaffungskosten der Genossenschaft und die Erschließungskostenbeiträge für die Siedlung Ziekowstraße, Berlin-Tegel.

Passiva

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr durch Anteilzahlungen und durch Verrechnung von Wohnungsbauprämien um 88,6 TEUR und verminderten sich durch Abgänge infolge Tod bzw. Kündigungen um 82,2 TEUR.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2003 werden gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand 24,4 TEUR in die **Gesetzliche Rücklage** eingestellt.

Der verbleibende **Bilanzgewinn** wird zwecks Ausgleichs eines in 2004 zu erwartenden Jahresfehlbetrages auf neue Rechnung vorgetragen.

Den **Rückstellungen für Pensionen** wurden 38,0 TEUR zugeführt, 6,1 TEUR wurden aufgelöst und 12,3 TEUR verbraucht. Die Pensionsrückstellungen wurden einem versicherungsmathematischen Gutachten entsprechend gebildet.

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

Aufwendungsdarlehen Block 25	280.977,32 €
Aufwendungsdarlehen Block 26	252.741,68 €
Prüfungskosten	17.000,00 €
Veröffentlichung Jahresabschluss	10.000,00 €
Berufsgenossenschaft	12.000,00 €
Steuerberatungskosten	4.000,00 €
Urlaubsansprüche	4.482,34 €
	<u>581.201,34 €</u>

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** gab es im Geschäftsjahr Zugänge in Höhe von 42,4 TEUR. Tilgungen wurden in Höhe von 390,1 TEUR vorgenommen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** entstehen durch den Bestand von Mieterdarlehen. Mieterdarlehen bestehen nur noch für 15 Wohnungen in der Wohnhausgruppe 0270 (Ziekowstraße/Waidmannsluster Damm) und 1 Wohnung im Dachgeschossausbau Talsandweg.

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

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten vorausgezählte Nutzungsgebühren und Umlagen.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich hauptsächlich um noch nicht bezahlte Instandhaltungs- und Betriebskostenrechnungen und um diverse Garantieeinbehalte.

Unter den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (40,6 TEUR) für Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Verbindlichkeiten aus der Lohn- und Gehaltsabrechnung (37,5 TEUR) ausgewiesen.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Läden, Garagen und Gästewohnungen werden in dieser Position ausgewiesen. Ebenso sind alle Mittel der öffentlichen Förderung und die Waschgebühren enthalten. Mietausfälle wegen vermietungsbedingtem Wohnungsleerstand traten bei der „Freien Scholle“ im Geschäftsjahr weiterhin nicht auf.

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

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet u. a. Erträge aus: Eintrittsgeldern, Versicherungsentschädigungen, Erträge aus früheren Jahren, Spenden Jugendfreizeitstätte, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und insbesondere die Erträge der genossenschaftlichen Gemeinschaftsveranstaltungen.

Als **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind nur von Dritten bezogene Fremdleistungen erfasst. Es entstanden Betriebskosten in Höhe von 1.423,7 TEUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 1.440,2 TEUR und andere Aufwendungen mit 147,4 TEUR. Die durch die Betriebsabrechnung ermittelten anteiligen Personal- und Sachaufwendungen

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

Der **Personalaufwand** umfasst sämtliche von der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2003 aufgewendeten Personalkosten für die im Regiebetrieb tätigen Handwerker, die Hauswarte, Hausbesorger und die Mitarbeiter in der Verwaltung.

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

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

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** enthalten Zinsen aus Guthaben bei Kreditinstituten.

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

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich überwiegend um Grundsteuer.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 219.170,17 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Verzeichnis der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter

Die Vertreterversammlung wurde 2003 gewählt.

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

Vertreter				Mitglied-Nr.
Wahlbezirk 1 (Egidystraße 19a-65, Waidmannsluster Damm 79)				
1	Marquardt, Claus	Egidystraße 38	13509 Berlin	6667
2	Schebsdat, Jutta	Egidystraße 59	13509 Berlin	7318
3	Bräuer-Rätz, Dagmar	Egidystraße 57	13509 Berlin	6679
4	Günzel, Detlef	Egidystraße 48	13509 Berlin	8089
Wahlbezirk 2 (Schollenweg 3-67, Moorweg 4-14)				
1	Jahnke, Gerhard	Schollenweg 33	13509 Berlin	5826
2	Mochmann, Andrea	Schollenweg 20	13509 Berlin	7664
3	Dallmann, Werner	Schollenweg 58	13509 Berlin	5153
Wahlbezirk 3 (Allmendeweg 1-123, Kampweg 3-6a, Freilandweg 3-5, Moorweg 16-46)				
1	Schulz, Wilfried	Allmendeweg 86	13509 Berlin	6518
2	Müller, Martina	Allmendeweg 107	13509 Berlin	7883
3	Mende, Werner	Allmendeweg 13	13509 Berlin	6104
4	Nehring, Leif	Allmendeweg 91	13509 Berlin	8163
5	Jahn, Ingomar	Allmendeweg 10	13509 Berlin	6061
6	Pohlke, Joachim	Allmendeweg 25	13509 Berlin	6619
Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1-31)				
1	Marquardt, Christian	Schollenhof 10	13509 Berlin	8046
2	Rohr, Arno	Schollenhof 7	13509 Berlin	4957
Wahlbezirk 5 (Egidystraße 1-17, Erholungsweg 8-12, Waidmannsluster Damm 76-80 (gerade))				
1	Pfeifer, Ingo	Egidystraße 15	13509 Berlin	5525
2	Bettinger, Norbert	Egidystraße 13	13509 Berlin	9510
3	Bader, Enno-Etzard	Egidystraße 6	13509 Berlin	7412
Wahlbezirk 6 (Steilpfad 1-86, Erholungsweg 2-6 und 14-24, Waidmannsluster Damm 72/74)				
1	Schmidt, Jörg	Steilpfad 4	13509 Berlin	6806
2	Genz, Renate	Steilpfad 17	13509 Berlin	6414
3	Rakow, Sascha	Steilpfad 75	13509 Berlin	8892
Wahlbezirk 7 (Moränenweg 2-61, Erholungsweg 30-48, Waidmannsluster Damm 66-70 (gerade))				
1	Bellmann, Harald	Moränenweg 33	13509 Berlin	6321
2	Gojowy, Werner	Moränenweg 51	13509 Berlin	5687
3	Johanns, Ralph	Moränenweg 39	13509 Berlin	7107

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

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

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

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

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2–62)

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

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

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

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

1	Strippel, Hans-Jürgen	Waidmannsluster Damm 20	13509 Berlin	9753
---	-----------------------	-------------------------	--------------	------

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Hochschild, Helmut	Rosentreterpromenade 6	13437 Berlin	7531
2	Merten, Evelyn	Waidmannsluster Damm 96	13469 Berlin	7440
3	Nehring, Viola	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	9621
4	Nehring, Jörg	Bielckenweg 21a	13125 Berlin	8575
5	Behrendt, Dagmar	Gertrudstraße 16k	13467 Berlin	8254
6	Bolz, Ursula	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11171
7	Zanke, Katja	Scharfe Lanke 57–61	13595 Berlin	8084
8	Rettig, Arno	Drewitzer Straße 12	13467 Berlin	8248
9	Ewest, Daniela	Alt-Wittenau 20	13437 Berlin	10367
10	Willsch, Claudia	Steilpfad 49	13509 Berlin	7655
11	Schröder, Karsten	Am Steinbergpark 69	13437 Berlin	8731
12	Schüler, Jürgen	Reiherallee 52	13503 Berlin	7024
13	Göhler, Karin	Goerzallee 120 / Parz. 813	12207 Berlin	9018
14	Baran, Dora	Stubbichtweg 17	13509 Berlin	8169
15	Nogli, Frithjof	Sonnenallee 67	12045 Berlin	8122
16	Petzenhauser, Silvia	Gorkistraße 96	13509 Berlin	8689
17	Redemann, Katharina	Gorkistraße 6	16515 Schmachtenhagen	6607
18	Lindemann, Petra	Hainbuchenstraße 14	13465 Berlin	7687
19	Marquardt, Nicole	Stubenrauchstraße 13	12357 Berlin	8047
20	Christopher, Jacqueline	Ruednitzer Zeile 43	13509 Berlin	8467

21	Bolz, Wolfgang	Bertramstraße 37	13467 Berlin	11170
22	Schramm, Margot	Alter Kirchweg 215	25917 Klintum/Leck	5436
23	Bogun, Ulrich	Spießweg 94	13437 Berlin	9440
24	Grönig, Matthias	Neue Hochstraße 56	13347 Berlin	8941
25	Stahn, Ronald	Rotdornweg 10,	16552 Schildow	10892
26	Vogel, Eugen	Am Waidmannseck 19	13437 Berlin	8219
27	Langendorf, Jens	Pannwitzstraße 108	13403 Berlin	6775
28	Heise, Oliver	Unter den Ulmen 3	16547 Birkenwerder	7945
29	Gierke, Günter	Todtnauer Zeile 3	13469 Berlin	10708
30	Petersohn, Lothar	Rosentreterpromenade 18	13437 Berlin	10590
31	Klostius, Hans Joachim	Wilkestraße 7a	13507 Berlin	10278
32	Biegall, Axel	Lindenring 34	16775 Löwenberg	9286
33	Höhne, Manfred	Forststraße 58	13467 Berlin	6210
34	Tabillion, Franz-Josef	Maulbeerallee 39	13593 Berlin	9080

Ersatzvertreter

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

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

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

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

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

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

1	Frank, Klaus-Dieter	Allmendeweg 105	13509 Berlin	5662
2	Bräuer, Bernhard	Allmendeweg 19	13509 Berlin	6757
3	Bijeschke, Ute	Allmendeweg 9	13509 Berlin	8167
4	Szidat, Stephan	Allmendeweg 34	13509 Berlin	8774
5	Jahnke-Kube, Brigitte	Allmendeweg 85	13509 Berlin	8105

Wahlbezirk 4 (Schollenhof 1–31)

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

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

1	Harrasch, Wolfgang	Egidystraße 15	13509 Berlin	7967
---	--------------------	----------------	--------------	------

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

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

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

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

1	Münsterberg, Marianne	Erholungsweg 42	13509 Berlin	6548
2	Bonick, Lutz	Moränenweg 57	13509 Berlin	9072
3	Woschczytzky, Frank	Waidmannsluster Damm 70	13509 Berlin	7834

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

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

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

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

Wahlbezirk 10 (Rosentreterpromenade 2–62)

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

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

1	Stein, Bernhard	Alt-Wittenau 40e	13437 Berlin	9923
2	Schumann, Harry	Alt-Wittenau 41b	13437 Berlin	7666

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

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

Wahlbezirk 13 (nicht im Bereich der Genossenschaft wohnende Vertreter)

1	Ahlborn, Sabine	Schollenweg 36	13509 Berlin	8192
2	Griebenow, Christian	Waldkauzstraße 30a	13505 Berlin	11253
3	Köhler, Rüdiger	Triftstraße 3d	13437 Berlin	11310
4	Ölkers, Nicole	Nedlitzer Straße 79	14469 Potsdam	8756
5	Prüfer, Daniel	Wilhelmstraße 6	13467 Berlin	10925
6	Schwiethal, Manfred	Fahremundstraße 16	13593 Berlin	9737
7	Trölenberg, Christian	Kilstetter Straße 32	14167 Berlin	10698
8	Pink, Rainer	Tramper Weg 3	13439 Berlin	9007

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

Wolfgang Alexander	Elfriede Mende
Frieda Brunky	Hildegard Menschig
Irmgard Buntrock	Renate Nestler
Eva Christiansen	Gerda Oestreich
Bruno Delewski	Gertrud Rosenlöcher
Alfred Duckert	Alexandra Schroeter
Reinhard Gade	Irma Schüttke
Annemarie Graf	Hilde Schulz
Andreas Groß	Hildegard Schulz
Hans-Joachim Hildebrand	Irmgard Seiler
Anneliese Hoferichter	Erna Seculy
Hans Hohenhaus	Irmgard Sulzberger
Eva Kienbaum	Dagmar Topf
Rudi Kohne	Karl Unger
Simone Kohtz	Ilse Völz
Dieter Lemke	Horst Welke
Erwin Lindner	Heinz-Jürgen Wolf

Wir werden ihr Andenken stets in Ehren halten!

Miteinander feiern



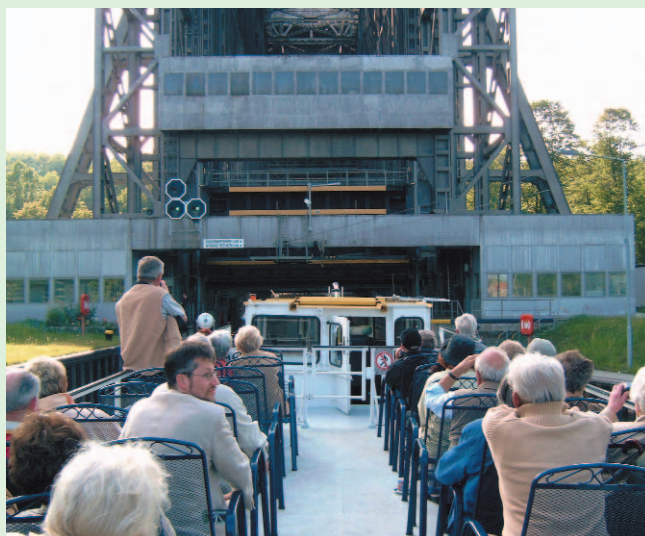
Osterschnitzeljagd



Schlachtefest



Trödelmarkt



Busrundfahrt und Dampferfahrt

