



Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

# Geschäftsbericht

1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

# Geschäftsbericht

1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Paderborner Straße 3  
10709 Berlin  
Telefon (030) 896008-0



## Inhaltsverzeichnis

<b>Lagebericht</b>	
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	4
Arbeitsmarkt	4
Ausblick 2013	5
Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit	5
Wohnungsbewirtschaftung	7
Vermietung/Leerstand/Fluktuation	8
Umsatzentwicklung	10
Mietrückstände	11
Gemeinschaftseinrichtungen und Aktivitäten	11
Personalbereich	12
<b>Wirtschaftliche Lage</b>	
Ertragslage	13
Finanzierungsmaßnahmen	15
Risikomanagement	15
Ausblick	16
<b>Bilanz zum 30. September 2012</b>	
Aktivseite	18
Passivseite	19
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012	20
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2011/2012</b>	
A) Allgemeine Angaben	21
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	23
I. Bilanz	23
II. Gewinn- und Verlustrechnung	25
D) Sonstige Angaben	25
E) Weitere Angaben	26
<b>Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011/2012</b>	
	27



### Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Wer die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysieren will, kommt nicht umhin, die internationale Finanzkrise zu beleuchten. Während in den vergangenen Jahren der Blick auf die weltweiten Märkte zählte, lag der Fokus im Berichtszeitraum weitaus stärker auf der Situation in der EU.

Euro- und Staatsschuldenkrise in einigen EU-Ländern sorgten für erhebliche Turbulenzen auf den Finanzmärkten. Das Krisenszenario brachte anfänglich noch keine Negativauswirkungen auf die bundesdeutsche Wirtschaft mit sich. Es wäre wohl übertrieben, von einer gegenläufigen Entwicklung zu sprechen, dennoch: die wirtschaftlichen Kennzahlen in der Bundesrepublik sind weitgehend stabil und geben noch keinen Anlass zu nachhaltiger Besorgnis.

Trotz aller Schwierigkeiten in der Eurozone beweist die deutsche Wirtschaft überraschend Stärke und Stabilität. Im dritten Quartal konnte sie ein geringes Wachstum verbuchen. Von Juli bis September legte das Bruttoinlandsprodukt laut Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,5 % im Vergleich zum vorherigen Quartal zu.

Auf Grund der soliden Finanz- und Wirtschaftspolitik ist das Wirtschaftswachstum in Deutschland im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern noch stabil. Allerdings ist Deutschland als Exportland stark vom Wachstum der europäischen Wirtschaft abhängig. Die Aufträge aus der Eurozone für die deutsche Industrie gingen in der letzten Zeit auf Grund der Finanz- und Schuldenkrise und der Abkühlung der Konjunktur weltweit zurück.

Die Finanz- und Wirtschaftspolitik der Europäischen Union muss schnell sichere Rahmenbedingungen für mehr Vertrauen in die Finanzmärkte schaffen. Die Euro-Währung muss stabilisiert und das Wachstum in den europäischen Ländern wieder in Gang gebracht werden.

Somit spiegelt sich die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland auch am Arbeitsmarkt wieder. Dabei wird unterstellt, dass die Betriebe abermals – wie bereits im Krisenjahr 2009 – versuchen werden, mithilfe von Instrumenten

der internen Flexibilität wie Überstundenabbau und Arbeitszeitkonten zur Beschäftigungssicherung beizutragen.

Wie bereits im Vorjahr stellt sich die Situation im Baugewerbe sowohl in der gesamtdeutschen als auch der Berliner Sicht positiv dar. In Anbetracht der Berliner Lage ist sogar ein erheblicher Anstieg festzustellen. Dies bezieht sich sowohl auf den Wohnungsneubau als auch auf die erteilten Baugenehmigungen.

Nach einer Stagnationsphase gingen die Neubauzahlen in 2010 wieder nach oben – um beachtliche 23,7 %. Die Zunahme der Baugenehmigungen, die im Berichtszeitraum erteilt wurden, lässt vermuten, dass sich dieser Trend in den Folgejahren fortsetzen wird. Notwendigerweise, denn die Wohnungsnachfrage ist in Berlin ausgesprochen hoch. Wenngleich die Leerstandsquote derzeit auf 7 % gesunken ist, ist von einer weiteren Verknappung des Wohnungsangebots auszugehen. Die logische Konsequenz daraus: ein Anstieg des Mietenniveaus.

Eine wesentliche Stütze des Wachstums im Wohnungsbau ist das immer noch niedrige Zinsniveau für Wohnungsbaukredite. Zwar sind die Zinsen leicht gestiegen, im Vergleich aber trotzdem noch gering. Für einen privaten Wohnungsbaukredit mit einer Laufzeit von über fünf bis zehn Jahren lag der Effektivzins bei 3,8 %.

Euro- und Finanzmarktkrise hatten erfreulicherweise keinerlei Auswirkungen auf das Kauf- und Konsumverhalten der deutschen Bevölkerung in 2012.

### Arbeitsmarkt

Die gute Konjunktur hat die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahr 2011 auf ein Rekordhoch ansteigen lassen. Im Jahresdurchschnitt waren etwas mehr als 41 Millionen Menschen in Lohn und Brot. Experten rechnen damit, dass der Trend anhält.

Für 2012 zeigte sich eine Bestätigung des Trends, wenngleich sich der Arbeitsmarkt zum Oktober hin leicht geschwächt zeigte. Angesichts der allgemeinen und zwischenzeitlich angespannten konjunkturellen Situation in

Deutschland präsentiert sich der Beschäftigungssektor aber stabil. Im Oktober 2012 teilte das Statistische Bundesamt mit, dass 41,9 Millionen Menschen erwerbstätig seien.

Im Jahr 2011 arbeiteten fast drei Viertel der Erwerbstätigen in Dienstleistungsbranchen. Zwanzig Jahre zuvor waren es noch 61 % gewesen. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stammten im Dezember die meisten der gemeldeten offenen Stellen aus der Zeitarbeit, dem Gesundheits- und Sozialwesen, dem Handel und der Gastronomie. Ein starker Beschäftigungsrückgang ist dagegen im produzierenden Gewerbe festzustellen. Seit 1991 sank der Anteil um fast zehn Prozentpunkte auf 18,7 %.

Auch auf dem Berliner Arbeitsmarkt zeigt sich ein positiver Trend. Dass sich die Zahl der Erwerbstätigen kontinuierlich nach oben entwickelt, steht in Verbindung mit den Wachstumsraten der Berliner Wirtschaft. Ein spezielles Berliner Phänomen: Trotz des wirtschaftlichen Einbruchs in den Jahren 2008/2009 stieg die Arbeitsnachfrage in der Hauptstadt weiterhin an, im achten Jahr in Folge. Für das Jahr 2011 waren es 1,3 % – und somit ein weiteres Mal über den Werten der Vorjahre.

Der Dienstleistungssektor ist dabei der Motor, jedoch entwickelt sich auch das Baugewerbe positiv. Ebenfalls erfreulich für die Berliner Wirtschaftslage: Die Arbeitslosenquote ist in 2011 auf 12,3 % gesunken. Es steht zu hoffen, dass es in diesem Maße weitergeht, wenngleich die Betrachtung durch den Umstand gedämpft wird, dass in Berlin zum Ende des Jahres 2011 69.600 Langzeitarbeitslose registriert wurden, deren Zahl zum Oktober 2012 auf 71.300 Personen anstieg. Die Gesamtentwicklung auf dem Berliner Arbeitsmarkt war dennoch positiv und stabil. So sank die Zahl der Arbeitslosen auf 205.527 – einer Quote von 11,7 %.

### Ausblick 2013

Es ist damit zu rechnen, dass die deutsche Wirtschaft mit einer geringen Dynamik in das Jahr 2013 gehen wird.

Nach einer Flaute zum Jahresanfang 2013 ist wieder mit einem moderaten Wachstum zu rechnen, das haben die

führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem vorgelegten Herbstgutachten für die Bundesregierung prognostiziert. Für 2013 erwarten die Experten ein Wachstum von 1,0 % nach 0,8 % im vergangenen Jahr.

Hintergrund des geringen Anstiegs sollte zum einen die Krise in der Euro-Zone, zum anderen aber auch die verschärfte Situation auf den Weltmärkten sein. Dies wird voraussichtlich dazu führen, dass die Unternehmensinvestitionen zunächst gedämpft bleiben. Weiterer Effekt: Eine nur verhaltene Zunahme der Exporte, da die Euro-Länder sich weiterhin nicht aus der rezessiven Lage lösen können. Zudem werde, bedingt durch eine strengere Finanzpolitik, die Nachfrage aus den USA zurückgehen. Die Abwärtsrisiken sind erheblich und im ungünstigsten Fall droht die Gefahr einer Rezession für die gesamte deutsche Wirtschaft. Sofern sich jedoch die Lage im Euro-Raum und weltweit entspannt, werden auch die Ausfuhren wieder zunehmen, so dass dann eine konjunkturelle Erholung für die kommenden Jahre sehr wahrscheinlich ist.

Ein weiterer positiver Impuls sollte die Steigerung der privaten Kaufkraft in Deutschland sein, die mit der Senkung sowohl der Einkommenssteuer als auch der Beitragssätze für die gesetzliche Rentenversicherung zusammenhängt.

### Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit

Wie schon in den vergangenen Jahren, waren auch im letzten Jahr die steigenden Verbrauchspreise eines der bewegenden Themen in Deutschland. Die beschlossene Energiewende, mit dem Ausstieg aus der Nutzung der Atomkraft und einer verstärkten Nutzung von regenerativen Energien, hat das Thema der Energiepreise erneut in den Focus der Öffentlichkeit gestellt. Vor allem die für Januar 2013 angekündigte Steigerung der sogenannten staatsindizierten Stromkosten wird dazu beitragen, dass sich die Energiepreisschraube weiter nach oben dreht. Die Umlage für erneuerbare Energien (EEG) legt ebenso zu wie die Abgaben zur Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung und die Kosten für die Stromnetznutzung.

## Lagebericht



Um diesem Trend entgegen zu steuern, haben wir auch im vergangenen Wirtschaftsjahr einen erheblichen Anteil des Instandhaltungsbudgets in Maßnahmen zur Reduzierung der Energiekosten investiert. Neben den vielen kleinen und großen energetischen Maßnahmen in den einzelnen Wohnanlagen der Märkischen Scholle lag im letzten Jahr der Schwerpunkt unserer Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit in dem Abschluss der Sanierung der Wohnanlage Wilmersdorf.

Im Rahmen der rund 3 Jahre dauernden Sanierung der 287 Wohnungen in Wilmersdorf, unweit des Olivaer Platzes, wurde eine komplette Strangsanierung einschließlich der Umstellung auf eine zentrale Warmwasserbereitung vorgenommen. Ergänzend wurden die in den 80er Jahren gedämmten Fassaden überarbeitet und nachgedämmt, neue Fenster mit Dreischeibenverglasung eingebaut, die Kellerdecken gedämmt und die Hausbeleuchtung auf LED-Technik umgestellt.

Um als Genossenschaft einen Beitrag zum Gelingen der Energiewende zu leisten, sind wir im vergangenen Wirtschaftsjahr „Stromerzeuger“ geworden und haben zur Abundung des Projektes in Wilmersdorf eine Photovoltaikanlage auf den Dächern der Bestandshäuser errichten lassen. Diese Anlage mit rund 1.300 m<sup>2</sup> Kollektorfläche und 119 kWp wird voraussichtlich ca. 100.000 kWh im Jahr erzeugen und so zur Vermeidung von etwa 90.000 kg CO<sub>2</sub> im Jahr beitragen.

Basierend auf den aktuellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung wird der Trend des Zuzuges nach Berlin weiter anhalten und die Anzahl der in Berlin lebenden Menschen weiter ansteigen. Dieser Trend wird zu einer weiteren Verschärfung der Situation am Berliner Wohnungsmarkt beitragen. Daher wurde im vergangenen Jahr der Ruf nach Wohnungsneubau immer lauter, um eine in den nächsten Jahren drohende Wohnungsnot in Berlin zu verhindern. Um als Genossenschaft einen kleinen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums zu leisten, haben wir im letzten Jahr mit dem Bau von 12 Mietwohnungen, im Rahmen eines Verdichtungsneubaus in Wilmersdorf, begonnen.

Der Neubau wird als sogenanntes KfW-Effizienzhaus 55 erstellt und alle Wohnungen werden, den demografischen

Wandel berücksichtigend, weitestgehend barrierefrei sein. Da uns zur Förderung des genossenschaftlichen Lebens im Innenstadtbereich bisher ein Gemeinschaftsraum gefehlt hat, freuen wir uns ganz besonders, dass eine Mieterbegegnungsstätte mit kleinem Mietercafé im Erdgeschoss entstehen wird.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Tätigkeit der Märkischen Scholle besteht weiterhin darin, den Standard unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes für unsere Mitglieder kontinuierlich zu verbessern und hierdurch die zukünftige Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen sicherzustellen.

Wie schon in den vergangenen Jahren wurde ein Großteil der zur Verfügung stehenden Mittel für die Instandhaltung und Modernisierung der Genossenschaftswohnungen und Aufwertung des Wohnumfeldes investiert. Die Investitionen in den Bestand der Märkischen Scholle konnten nochmals von rund 7,0 Mio. Euro im Wirtschaftsjahr 2010/2011 auf circa 8,0 Mio. Euro im Wirtschaftsjahr 2011/2012 gesteigert werden.

	Tsd. Euro
Laufende oder kleine Instandhaltung	1.794
Einbau von Gasetagenheizungen	42
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	418
<b>Periodische und große Instandsetzung/Baukosten</b>	
Dachdichtungs- und Klempnerarbeiten	289
Fassadeninstandsetzung	1.110
Treppenhausrenovierung	171
Fensterinstandsetzung sowie -austausch	227
Sanitär- und Heizungsinstallation	98
Außenanlagen (Zaun-, Parkplatz- und Wegeinstandsetzung)	246
Keller Isolierung/Dämmung der Kellerdecken	98
Photovoltaik-Anlage	300
Strangsanierung	1.565
Teilerneuerung Aufzugsanlagen	147
Neubau	1.055
Sonstiges (z. B. Garagen, Waschküchen, Vorbereitung Neubau usw.)	418
<b>Gesamt</b>	<b>7.978</b>

Weitere Schwerpunkte der Sanierungstätigkeit im letzten Wirtschaftsjahr waren die Fortführung der Fassadendämmung in der unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlage von Erwin Gutkind in Tempelhof. Darüber hinaus wurden die Dach-, Fassaden- und Balkonsanierungen einschließlich des Einbaus von Kellerdeckendämmungen in Mariendorf und Wittenau weiter fortgeführt.

An dieser Stelle möchten wir allen Mitgliedern für ihre Geduld und ihr Verständnis danken, die durch Baumaßnahmen im vergangenen Jahr beeinträchtigt waren. Die Investitionen in die laufende Instandhaltung betrugen im vergangenen Jahr 1,79 Mio. Euro und für den Einbau von Gasetagenheizungen und wohnwertverbessernde Maßnahmen 0,46 Mio. Euro. Für die periodische Instandhaltung fielen 1,40 Mio. Euro und für das Bauprogramm 4,32 Mio. Euro an.

Die Aufteilung der Investitionen nach Kostengruppen bzw. Bauteilen (siehe Tabelle Seite 6).

## Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft zeigte sich am 30. September 2012 wie folgt:

Bezirk	insgesamt Wohnungen	davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Zentralheizung Wohnungen	nicht preisgebundene Wohnungen mit	
			Zentral- bzw. Gasetagenheizung Wohnungen	Ofenheizung bzw. mietereigener Heizung Wohnungen
Mariendorf	265		261	4
Tempelhof	791	40	677	74
Lichterfelde	836		836	
Reinickendorf	800	37	763	
Schmargendorf	172	10	162	
Schöneberg	100		97	3
Wittenau	165	12	138	15
Halensee	116	14	102	
Wilmersdorf	286		286	
<b>insgesamt</b>	<b>3.531</b>	<b>113</b>	<b>3.322</b>	<b>96</b>

Durch Heizungseinbau bzw. die Übernahme von Gasetagenheizungen in Tempelhof sowie durch den Abgang von 2 Wohnungen in Wittenau hat sich die Anzahl der Wohnungen mit mietereigenen Heizungen verringert.

## Lagebericht



Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft stellt sich am 30. September 2012 wie folgt dar:

- 3531 Wohnungen
- 190 Garagen
- 17 Tiefgaragenplätze
- 9 Gästeartments
- 8 Zentralwaschanlagen
- 1 Gemeinschaftshaus
- 1 Bürogebäude

### Vermietung/Leerstand/Fluktuation

Die Vermietung unserer Wohnungen erfordert aufgrund der gestiegenen Ansprüche und Wünsche der Wohnungsbewerber erheblich mehr Anstrengungen als in den Vorjahren.

Zum 30.09.2012 hatte die Märkische Scholle 3.531 Wohnungen im Bestand.

Durch die Aufteilung einer Wohnung in Tempelhof konnten zwei größere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 226 Dauernutzungsverträge gekündigt. Bei einer nahezu gleichen Anzahl von Kündigungen im gesamten Bestand ergeben sich jedoch Verschiebungen innerhalb der einzelnen Bezirke.

Positiv ist der Rückgang der Kündigungen in Wilmersdorf zu bewerten, vermutlich bedingt durch die inzwischen beendete Strangsanierung in diesem Gebiet und die damit im Zusammenhang stehende gestiegene Wohnqualität. In Schöneberg hat sich die Anzahl der Kündigungen mehr als verdoppelt, da die Wohnungen sehr klein sind und hauptsächlich durch Studierende angemietet werden.

Bezogen auf den Gesamtbestand führen die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 6,4 %.

Erfreulicherweise haben wir viele Mieter, die sich bis ins hohe Alter wohl in ihrer Wohnung fühlen. In 31 Fällen haben Mieter die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen aufgeben müssen. In 31 Fällen erfolgte die Kündigung der Wohnung, weil der oder die Mieter verstorben sind. Diese Wohnungen sind allein auf Grund der langen Nutzungsdauer durch die verstorbenen Mieter überwiegend in-

Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2011 bis 30.09.2012:

Gebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2012	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2010/2011	Kündigungen 2011/2012	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,50	11	15	5,7	0,42
Tempelhof	791	22,40	57	52	6,6	1,47
Lichterfelde	836	23,68	46	45	5,4	1,27
Reinickendorf	800	22,66	55	53	6,6	1,50
Schmargendorf	172	4,87	14	10	5,8	0,28
Schöneberg	100	2,83	7	18	18,0	0,51
Wittenau	165	4,67	13	10	6,0	0,28
Halensee	116	3,29	5	4	3,4	0,11
Wilmersdorf	286	8,10	26	19	6,6	0,54
<b>Gesamt</b>	<b>3531</b>	<b>100</b>	<b>234</b>	<b>226</b>	<b>6,4</b>	<b>-6,4</b>

standsetzungsbedürftig und werden unter den gegebenen Umständen bei Gelegenheit gleichzeitig modernisiert.

Außerdem fällt auf, dass viele Kündigungen ausgesprochen werden, weil die Wohnungen zu klein (25) sind und wir nicht immer in der Lage waren, größere Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Immerhin konnten wir 32 Tauschwünsche berücksichtigen.

Sehr positiv ist zu bemerken, dass die Vorortsprechtstunden von unseren Mitgliedern sehr gut besucht werden, die Ansprechbarkeit der Mitarbeiter sehr geschätzt und die unkomplizierte Mängelbeseitigung gelobt wird.

Ein weiterer Grund für die gleichbleibende Fluktuation liegt auch darin, dass auf dem Berliner Wohnungsmarkt erhebliche Mietsteigerungen festgestellt werden. Die hohen Mieten sind häufig ein Hauptgrund für den Wohnungswechsel in unsere Genossenschaft.

Leider ist es auch im vergangenen Jahr nicht immer gelungen, eine Anschlussvermietung ohne Leerstand zu gewährleisten. Wie wir immer wieder feststellen können, sind wir mit unserem Wohnungsangebot auf dem Berliner Wohnungsmarkt konkurrenzfähig. Jedoch müssen wir dafür sorgen, dass unsere Wohnungen einen modernen Standard behalten bzw. dieser verbessert wird, um weiterhin einen hohen Vermietungsstand halten zu können.

Die in Wilmersdorf durchgeführte Strangsanierung hat nicht dazu geführt, dass die Kündigungsrate in diesem Wohngebiet überdimensional angestiegen ist. Nach Abschluss der Sanierung hat sich die Anzahl der Kündigungen aus diesem Bereich sogar deutlich verringert. Während der Strangsanierung freierwerdende Wohnungen konnten jedoch in der Regel erst nach Beendigung der Maßnahme vermietet werden.

Da bei einem großen Teil unserer Wohnungen Bad und Küche sehr klein sind und überdies die Wohnungen von den Mietern als sehr hellhörig beschrieben werden, spielen optische Merkmale wie ein gefliestes Bad, Fliesen Spiegel in der Küche, helle Fußbodenbeläge, ausreichend Steckdosen, auch in der Küche und im Bad, aber auch ein gepflegter Zustand der Fenster weiterhin eine große Rolle.

Selbstverständlich legen wir großen Wert darauf, dass die zukünftigen Nutzer in der Lage sind, für die Zahlungsverpflichtungen aus den Dauernutzungsverträgen aufzukommen. Wegen zweifelhafter Schufa-Auskünfte und/oder zu geringer Einkünfte konnten auch in diesem Geschäftsjahr eine Vielzahl von Wohnungsbewerbern nicht berücksichtigt werden.

Im Laufe des Geschäftsjahres kam es zu Leerstandszeiten wegen Instandsetzungsarbeiten, Strangsanierung, Badmodernisierungen.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für die Mietausfälle aufgrund von Leerständen 44,1 Tsd. Euro (Vorjahr 34,0 Tsd. Euro), das sind jedoch nur lediglich 0,39 % der Sollmieten (Vorjahr 0,32 %). Am Ende des Geschäftsjahres, am 30.09.2012, waren 15 Wohnungen (Vorjahr 22) nicht vermietet, das bedeutet eine Leerstandsquote von 0,42 % (Vorjahr 0,62 %). Wir können somit von einer Vollvermietung unseres Bestandes sprechen.

Ein solch positives Ergebnis kommt nicht von ungefähr – wir haben im Rahmen einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit intensiv dafür gearbeitet. Der Schlüssel zum Erfolg war unser dauerhaftes und regelmäßiges Angebot, das wir den Mitgliedern über unser quartalsweise erscheinendes „Scholle-Blättchen“, über das Internet und mittels Aushängen in den einzelnen Wohngebieten zugänglich gemacht haben.

Zudem legen wir größten Wert auf die Vor-Ort-Präsenz unserer Mitarbeiter, denn dieser direkte Kontakt zu unseren Mitgliedern ermöglicht ein schnelles und dienstleistungsbewusstes Handeln.

Unsere Erfahrungen zeigen, dass die wöchentlichen Sprechstunden der zuständigen Mitarbeiter aus den Bereichen Vermietung und Technik, die wir in den Wohnanlagen Lichterfelde, Reinickendorf und Tempelhof anbieten, sehr gut angenommen werden. In den größeren Wohnanlagen haben die Mitglieder während der Sprechzeiten sogar die Möglichkeit, ihren Hausbetreuer direkt anzusprechen und ihre Reparaturmeldung abzugeben. Auch dadurch wird die Bearbeitungszeit erheblich beschleunigt.

## Lagebericht

Wir sehen dieses Plus an mitgliederorientiertem Service insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels, die Wohn- und Lebensqualität in unseren Wohnanlagen zu steigern und damit unsere Mitglieder langfristig an die Märkische Scholle zu binden.

Das von der UNO ausgerufene Internationale Jahr der Genossenschaften 2012 hat zu einer weiteren Imagesteigerung der Unternehmensform „Genossenschaft“ beigetragen. Entsprechend haben auch die Wohnungsbau-Genossenschaften davon profitiert, wie auch die Märkische Scholle an einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum feststellen konnte. Unsere Beteiligung an der Imagekampagne „Genossenschaften – die sichere Alternative“ hat ebenfalls dazu beigetragen, die Besonderheiten des Miteinanders und der solidarischen Nachbarschaft zu verbreiten. Flankiert wird dies durch eine gemeinsame Wohnungsdatenbank und imageträchtige Werbemaßnahmen (u. a. Radiospots und Werbung an BVG-Bussen). Das Logo mit den Bauklötzen ist berlinweit präsent und mittlerweile nicht mehr aus dem Stadtbild wegzudenken.

Erstmals veranstalteten die an der Imagekampagne beteiligten 21 Berliner Wohnungsgenossenschaften keinen Wohntag. Anlässlich des Internationalen Jahrs war die Initiative integraler Bestandteil des „Festivals of Lights 2012“ und sorgte für die Illumination des Brandenburger Tors mit dem Logo und den Farben der Imagekampagne. Eine sogenannte „Videomapping-Projektion“ zeigte zudem auf spektakuläre Weise Fassaden aus dem Bestand der einzelnen Genossenschaften. So wurde der Fokus der zahlreichen Besucher nicht nur auf Berlins historisches Wahrzeichen gerichtet, sondern auch die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens thematisiert.

Der traditionelle und publikumsträchtige Berliner Wohntag wird in 2013 wieder stattfinden – diesmal im Museum für Technik.

### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse erhöhten sich durch gestiegene Mieteinnahmen, da die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2011/2012 für unterschiedliche Wohnanlagen

teilweise Anpassungen der Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnungsbau gemäß § 558 BGB durchgeführt hat (2.700 Erhöhungen).

Bei der Entscheidung, Nutzungsgebühren anzuheben, orientieren wir uns an den Richtlinien der Märkischen Scholle, unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bleiben. Die monatlichen Nutzungsgebühren unseres Gesamtbestandes betragen durchschnittlich 4,75 Euro/m<sup>2</sup>.

Für die 54 Wohnungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus haben wir auf die Erhöhung der Nutzungsgebühren im Rahmen des Abbaus von Fördermitteln verzichtet. Ausschlaggebend hierfür waren die bereits erreichte Miethöhe und die schwierige Vermietungssituation für diese Wohnungen. Der monatliche Verzicht beträgt 509,44 Euro (etwa 0,13 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die weitere Mietentwicklung im sozialen Wohnungsbau ist für viele Wohnungsunternehmen zu einem Dauerproblem geworden. Die Weitergabe des Fördermittelabbaus von jährlich 0,13 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich an die Nutzer ist unmöglich, da die am Markt noch durchsetzbare Nettokaltmiete wesentlich geringer ist als die gesetzliche Kostenmiete.

Zum Ausgleich von Kostenerhöhungen, zur Sicherung der Zukunft unserer Genossenschaft, aber auch für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen können wir nicht auf die Anhebung der Nutzungsgebühren verzichten. Auch im kommenden Geschäftsjahr werden Nutzungsgebührenerhöhungen auf Basis des Mietspiegels 2011 bzw. des Mietspiegels 2013 (erscheint voraussichtlich Ende Mai 2013) und nach BGB § 558 durchgeführt.

Seit Jahren beobachtet die Genossenschaft die Entwicklung der Mietnebenkosten und baut zur aktiven Steuerung dieser Kosten den Bereich Betriebskostenmanagement aus. Wir versuchen weiterhin, den Anstieg der Wohnnebenkosten durch Einspareffekte und konkrete Maßnahmen zu reduzieren. Die Entwicklung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2011/2012 ergab bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt einen Betrag von 1,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 1,47 Euro/m<sup>2</sup>/Monat).

Bei den Heizkosten zeigt sich eine leichte Erhöhung der Kosten von durchschnittlich 0,02 Euro/m<sup>2</sup>/Monat von 0,73 Euro/m<sup>2</sup>/Monat auf 0,75 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Bei Heizanlagen mit Warmwasser liegt der Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 0,86 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 0,93 Euro/m<sup>2</sup>/Monat) unter dem Vorjahreswert. In Wohnanlagen, die mit einer Solaranlage ausgestattet sind, betragen die durchschnittlichen Kosten 0,76 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 0,78 Euro/m<sup>2</sup>/Monat).

Auch in den kommenden Jahren wird die Märkische Scholle in energiesparende Technologien investieren und günstige Rahmenverträge aushandeln, um hohen Preissteigerungen entgegenzuwirken.

### Mietrückstände

Sehr erfreulich ist, dass die Mietrückstände gegenüber dem Vorjahr reduziert werden konnten. So weist die Genossenschaft am 30. September 2012 65,4 Tsd. Euro (Vorjahr 67,1 Tsd. Euro) aus, davon 39,2 Tsd. Euro (Vorjahr 37,5 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen.

Schließt man die Forderungen aus Umlagen, Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 158,5 Tsd. Euro (Vorjahr 157,4 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit mussten wir Forderungen in Höhe von 46,3 Tsd. Euro (Vorjahr 45,6 Tsd. Euro) ausbuchen.

Auch in diesem Geschäftsjahr erhielten wir wieder Mitteilung über angemeldete Verbraucherinsolvenzen von wohnenden und ausgezogenen Mietern. Allerdings hat sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Um das Ansteigen dieser Mietschulden einzudämmen, unterstützen wir die Betroffenen mit Ratenzahlungsvereinbarungen und Beratungen, leider nicht immer mit dem gewünschten Erfolg.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir auf Grund säumiger Zahlung gezwungen, 17 Wohnungsnutzern (Vorjahr 18)



fristlos zu kündigen. 4 Räumungsklagen (Vorjahr 5) mussten eingereicht werden und 2 Räumungen (Vorjahr 4) wurden durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

### Gemeinschaftseinrichtungen und Aktivitäten

Auch im Berichtszeitraum hat unsere Genossenschaft eine Vielzahl Veranstaltungen in den einzelnen Gemeinschaftseinrichtungen angeboten. Dies waren Mieterfeste, Informationsnachmittage oder gemütliche Kaffeerunden. Dass dieses Angebot eine gleichbleibend positive Resonanz erzielt, ist sowohl unseren Mitarbeitern als auch dem Engagement der zahlreichen ehrenamtlichen Helfer zu verdanken.

So fand erstmalig ein Mieterfest in Schmargendorf statt. Durch die Hilfe und Unterstützung vieler Helfer war es ein gelungener Tag. Auch in Lichterfelde wurde durch das ehrenamtliche Engagement zahlreicher Mitglieder ein zünftiges Fest gefeiert.

Vergessen wollen wir natürlich auch nicht unsere Mietercafés in Lichterfelde, Reinickendorf und Tempelhof. Hier finden wöchentliche Treffen statt. Bei gutem Kaffee, selbst gebackenem Kuchen und netten Gesprächen lassen es sich unsere Mitglieder gut gehen.

Wir hatten uns für das Jahr 2012 zum Ziel gesetzt, das Gemeinschaftshaus in Tempelhof stärker zu beleben. Dies ist uns gelungen – ein prall gefüllter Veranstaltungskalender trägt dazu bei, dass den Mitgliedern in Tempelhof nahezu wöchentlich etwas geboten wird.

Natürlich stehen auch unser Gemeinschaftshaus und unsere Cafés zur Anmietung für private Geburtstagsfeiern und andere Feste jederzeit nach Terminvereinbarung und für ein kleines Entgelt zur Verfügung.

Wir bieten Kurse und Veranstaltungen in unserem Gemeinschaftshaus Tempelhof und in unseren Gemeinschaftsräumen Lichterfelde und Reinickendorf an. Weiterhin stehen unseren Mitgliedern auch unsere Gästearmaturen in Lichterfelde, Wilmersdorf, Tempelhof und Reinickendorf zur Anmietung zur Verfügung.

## Lagebericht

Und nicht zu vergessen unser „Scholle-Blättchen“! Im August 2012 durften wir uns über die zehnte Ausgabe unseres „Scholle-Blättchens“ freuen. Diese Zeitschrift wird von unseren Mitgliedern sehr gut angenommen und hat sich somit zu einer festen Einrichtung entwickelt.

Die Kooperation mit 4 anderen Genossenschaften und sozialen Einrichtungen in Tempelhof/Mariendorf, die im Jahr 2008 entstand, wird weiterhin aufrechterhalten. Mitgliedertreffs und Gemeinschaftsräume werden für die Mitglieder der beteiligten Genossenschaften geöffnet. Über alle Aktivitäten und gemeinsamen Veranstaltungen informiert regelmäßig unser „Scholle-Blättchen“.

In den Wohngebieten Mariendorf, Tempelhof, Lichterfelde, Wilmersdorf, Halensee, Schmargendorf und Reinickendorf stehen auch weiterhin unsere Wascheinrichtungen allen Mitgliedern zur Nutzung zur Verfügung. Wir sind weiterhin bemüht, unseren Mitgliedern die Wäschereien zu erhalten. Voraussetzung ist aber hierbei, dass die Wäschereien auch in Zukunft ausreichend genutzt werden.

### Personalbereich

Für unsere Genossenschaft waren am Ende des Geschäftsjahres tätig:

	30.09.2012	30.09.2011
Vorstand	2	2
Angestellte	27	24
dav. Teilzeitbeschäftigte	4	3
Hausbesorger/innen	13	14
dav. Teilzeitbeschäftigte	9	10
Auszubildende	2	2
Gesamtbeschäftigte	44	42

Auf Basis eines internen Schulungsplanes wurden die Schwerpunkte der einzelnen Qualifizierungsmaßnahmen fixiert. Regelmäßige interne und externe Weiterbildungsmaßnahmen und die Verallgemeinerung der Erfahrungen der Beschäftigten sowie die Unterstützung der Qualifizierung von Nachwuchskräften sind unsere Bausteine für eine gute qualitative Personalentwicklung.

Zur Nachwuchssicherung wurde auch im Geschäftsjahr 2011/2012 wieder eine Auszubildende eingestellt. Die theoretische Ausbildung erfolgt bei der Berlin-Brandenburgischen Akademie für Immobilienwirtschaft (BBA).

Zum 01.01.2012 wurden auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft die Löhne und Gehälter um 1 % angehoben.

Die mit der Strategie der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft verfolgten Ziele bedingen höchste Qualität und größtmögliche Sicherheit bei der Erbringung unserer Dienstleistungen gegenüber unseren Mitgliedern. Deshalb erfolgt eine sukzessive Optimierung und Qualitätsverbesserung der Kernprozesse der Märkischen Scholle. Dabei werden sämtliche Unternehmensprozesse an Hand eines Unternehmenshandbuchs transparent dargestellt und in die Unternehmenssoftware integriert. Zur Verbesserung des Wissenstransfers ist das unternehmensinterne Netzwerk in seinen Funktionalitäten erweitert worden.

**Auf diesem Weg möchten wir uns bei der gesamten Belegschaft für ihren kontinuierlichen Einsatz bedanken. Die erreichten Ergebnisse sind Beleg für die starke Identifikation aller Beschäftigten mit ihrer Genossenschaft.**

## Wirtschaftliche Lage



### Ertragslage

Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach einzelnen Bereichen zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2011/2012 Tsd. Euro	2010/2011 Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	3.558,1	2.234,2
Eigene Bautätigkeit	-60,8	-14,0
Mitgliederbetreuung	-261,7	-198,0
Unbebaute Grundstücke	-2,5	-1,4
Übriges Ergebnis	-759,6	-624,4
Betriebsergebnis	2.473,5	1.396,4
Zinsergebnis	98,9	103,4
A. o. Ergebnis	0,0	-1,9
Jahresüberschuss	2.572,4	1.497,9

\*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das gestiegene positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen, geringerem Instandhaltungs- und Zinsaufwand sowie geringeren sächlichen Verwaltungskosten.

Die Ergebnisse der **Gemeinschaftseinrichtungen** konnten verbessert werden, sind aber weiterhin – wie in den Vorjahren – negativ.

Das negative Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** ergibt sich durch Verwaltungswand für das Neubauvorhaben in Wilmersdorf, die Errichtung der Photovoltaikanlage und den Bau eines Fahrradhauses und Müllplatzes in Wilmersdorf.

Die Aktivitäten im Rahmen der **Mitgliederbetreuung** wurden auch in diesem Geschäftsjahr weiter ausgebaut. Für zusätzliche Angebote und Veranstaltungen war ein höherer Personaleinsatz notwendig. Dies führte zu einem Anstieg der Personalkosten in diesem Bereich.

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** ist im Geschäftsjahr 2011/2012 wiederum positiv und entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2011/2012 Tsd. Euro	2010/2011 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Vermietung (Sollmieten, Pachten, Umlagen ./ Erlösschmälerung)	16.521,6	16.255,2	266,4
Öffentliche Fördermittel	292,2	312,6	-20,4
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.813,8	16.567,8	246,0
Bestandsveränderungen	75,9	-119,4	195,3
Sonstige Erträge	47,6	129,6	-82,0
Betriebskosten	4.460,5	4.373,0	87,5
Instandhaltung	3.658,3	4.490,4	-832,1
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	49,7	53,0	-3,3
Personalaufwand	1.521,0	1.572,9	-51,9
Abschreibungen	1.363,1	1.263,0	100,1
Sonstiger betrieblicher Aufwand	501,5	576,3	-74,8
Zinsen und ähnliche Erträge	0,6	9,6	-9,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.107,6	1.306,7	-199,1
Sonstige Steuern	718,1	718,1	0,0
Hausbewirtschaftungsergebnis	3.558,1	2.234,2	1.323,9

## Wirtschaftliche Lage



Bei den **unbebauten Grundstücken** handelt es sich insbesondere um Betriebskosten und Grundsteuern für die Grundstücke in Zeesen und Falkensee.

Das **übrige Ergebnis** enthält perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge. Es wurde positiv insbesondere durch Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (92,4 Tsd. Euro) beeinflusst. Dem gegenüber standen u. a. Aufwendungen der Passivierung von Aufwendungsdarlehen (849,8 Tsd. Euro) sowie Spenden (2,2 Tsd. Euro).

Das **Zinsergebnis** verminderte sich infolge des weiterhin niedrigen Zinsniveaus.

Im **außerordentlichen Ergebnis** wurden im Vorjahr Aufwendungen für die Neubewertung von Rückstellungen zum 01.10.2010 in Rahmen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ausgewiesen.

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 3.191,6 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert insbesondere aus den laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (1.380,0 Tsd. Euro), denen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (4.573,0 Tsd. Euro) gegenüberstehen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (41,3 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch mit rd. 4,0 Mio. Euro den mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgung (2.223,4 Tsd. Euro), Neuaufnahme von Darlehen (3.080,0 Tsd. Euro) sowie Passivierung von Aufwendungsdarlehen (849,8 Tsd. Euro).

Das in der Vermögenslage ausgewiesene Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, den Rücklagen, den Vorauszahlungen auf Geschäftsanteile und dem Bilanzgewinn zusammen.

Bei der Bewertung der Höhe der Eigenkapitalquote ist zu berücksichtigen, dass im Anlagevermögen erhebliche stille Reserven durch die niedrigen Grund- und Bodenwerte enthalten sind.

Die Entwicklung der Eigenkapitalquote, die sich auf Basis der Bilanzen ermittelt, stellt sich wie folgt dar: Siehe Tabelle unten.

Die liquiden Mittel erhöhten sich um 451,8 Tsd. Euro.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft stets fristgerecht nachkommen.

## Finanzierungsmaßnahmen

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln und Kreditmitteln finanziert. Für Modernisierungs- und Baumaßnahmen der folgenden Jahre sind je nach Art und Umfang der Maßnahmen Fremdmittelaufnahmen vorgesehen.

Im Geschäftsjahr wurde ein weiteres der bereits im Vorjahr aufgenommenen KfW-Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. Euro für die umfangreichen Arbeiten im Rahmen der Strangsanierung in Wilmersdorf ausgezahlt.

Zur Auszahlung gelangten außerdem die Darlehen für den Neubau in Wilmersdorf. Hierbei handelt es sich um ein KfW-Darlehen (Programm 153 Energieeffizient Bauen) über 600 Tsd. Euro und ein Kapitalmarktdarlehen über 1,48 Mio. Euro.

Die Bedienung der langfristig aufgenommen Darlehen erfolgte planmäßig.

## Risikomanagement

Das Risikomanagement unserer Genossenschaft ist durch die regelmäßige Anwendung, Aktualisierung und Anpassung jederzeit in der Lage, mögliche Risiken zu erkennen. Die Entwicklungen der Genossenschaft werden dadurch permanent analysiert, um negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und kurzfristig entsprechende Maßnahmen einleiten zu können.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- Erstellung von Quartalsberichten,
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen,

## Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2012		30.09.2011	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
<b>VERMÖGEN</b>				
<b>langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	17,3	0,0	28,0	0,1
Sachanlagen	41.240,2	86,3	38.037,9	86,0
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	41.272,8	86,3	38.081,2	86,1
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Vorräte	7,6	0,0	61,7	0,1
Forderungen	245,8	0,5	264,1	0,6
Liquide Mittel	6.243,5	13,1	5.791,7	13,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45,0	0,1	37,3	0,1
	6.541,9	13,7	6.154,8	13,9
	47.814,7	100,0	44.236,0	100,0
<b>KAPITAL</b>				
<b>langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	15.565,2	32,6	12.351,3	27,9
Rückstellungen	2.572,0	5,4	2.660,5	6,0
Fremdkapital	27.128,5	56,7	25.422,0	57,5
Aufwendungsdarlehen	0,0	0,0	762,2	1,7
	45.265,7	94,7	41.196,0	93,1
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	112,1	0,2	116,9	0,3
Verbindlichkeiten	2.436,9 *)	5,1	2.923,1 *)	6,6
	2.549,0	5,3	3.040,0	6,9
	47.814,7	100,0	44.236,0	100,0

\*) nach Saldierung der noch nicht abgerechneten Leistungen mit den Umlagen-Vorauszahlungen

	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2008	30.09.2007
Eigenkapital						
Tsd. Euro	15.695,4	13.252,9	11.728,1	10.894,1	9.856,4	9.579,2
Quote	29,7 %	26,9 %	25,1 %	22,8 %	20,4 %	19,4 %

## Wirtschaftliche Lage

- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationenkennzahlen,
- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden,
- Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten,
- Dokumentation der sicherheitstechnischen Überprüfung der Aufzüge sowie aller technischen Anlagen und die Begehung der Wohnanlagen.

Der Vorstand wird dadurch in die Lage versetzt, rechtzeitig in die Prozesse einzugreifen und auf Risiken reagieren zu können.

Die Ergebnisse werden ausgewertet und analysiert und bilden die Basis für umfassende und laufende Informationen des Aufsichtsrates.

Welche Risiken könnten bei der Genossenschaft auftreten?

Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Märkische Scholle mit ihren konsequenten Entschuldungen und der kontinuierlichen Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch günstige Umschuldungen beziehungsweise Kreditprolongationen. Die vorhandenen Kredite sind langfristig gesichert, so dass mittelfristig keine Zinsänderungen zu erwarten sind.

Den Risiken aus nicht vermieteten Wohnungen, steigenden Mietrückständen und unkalkulierbaren Kosten aus Instandhaltungen begegnet die Genossenschaft durch die im Ausblick dargelegten Maßnahmen.

Der Ausfall der öffentlichen Fördermittel wurde durch eine angemessene Rückstellung berücksichtigt.

Die genannten Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen könnten, wurden in den entsprechenden Planungen berücksichtigt. Weitere Risiken sind derzeit nicht absehbar.

Die vorgelegte Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, dass die Risikovorsorge und die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den Anforderungen in vollem Umfang gerecht wurden.

Auch vor dem Hintergrund der immer noch anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise sieht der Vorstand keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft.

### Ausblick

Für unsere Tätigkeit im kommenden Geschäftsjahr haben wir Schwerpunkte gesetzt. An vorderster Stelle steht dabei die Betreuung unserer Mitglieder. Darüber hinaus werden wir weiterhin intensiv an der Vermietung unserer Wohnungen arbeiten sowie für eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands Sorge tragen.

Unsere Arbeit unterliegt dabei insbesondere den Grundprinzipien des Genossenschaftswesens. Werten, die sich seit der Gründung der Märkischen Scholle im Jahre 1919 nicht verändert haben. Vornehmlich heißt das: die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Auch wenn wir uns nach den alten Grundwerten richten – in Bezug auf die heutigen Ansprüche gilt es, unseren Mitgliedern und Bewerbern Wohnungen zu bieten, die eine moderne Ausstattung haben, barrierefrei bzw. -arm sind und vor Lärmemissionen schützen – und außerdem energetische Aspekte wie die Einsparung von Heizkosten berücksichtigen. Dies ist eine Herausforderung, die wir gern annehmen.

Der neue Weg des Wohnungsbaus ist allerdings keine Modeerscheinung. Auch die Rahmenbedingungen, die uns seitens des Gesetzgebers gesteckt werden, beeinflussen die technische Ausstattung unserer Wohnanlagen.

So sind wir im Zuge von Sanierungsmaßnahmen beispielsweise verpflichtet, uns strikt an die EnEV (Energieeinsparverordnung) zu halten und müssen eine Vielzahl an DIN- und sonstigen Vorschriften berücksichtigen – auch wenn dies nicht immer leicht oder nachvollziehbar ist. Wir wollen unseren Bestand auf einem hohen technischen Niveau halten und daher genießt diese Zielsetzung bei unseren Entscheidungen die höchste Priorität.

Traditionell finden zum Jahresbeginn und in Vorbereitung der Vertreterversammlung in kleinerem Rahmen regiona-

le Versammlungen zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertretern statt. Wir freuen uns sehr darüber, dass die Vertreter intensiv die ihnen gebotenen Partizipationsmöglichkeiten nutzen. Auf diese Weise fördern sie zum einen das Gemeinschaftsleben und das nachbarschaftliche Miteinander. Zum anderen erlangen unsere Vertreter ein Mehr an Wissen über die Märkische Scholle und die individuellen Belange und Bedürfnisse der Menschen in den einzelnen Wohnanlagen.

Die Themen Mitgliederbindung und -gewinnung werden uns in Zukunft noch stärker beschäftigen. Ein Schritt in diese Richtung wird der qualitative Ausbau der Mitgliederbetreuung und die Weiterentwicklung unseres Serviceangebotes sein.

Die regelmäßig überarbeitete 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung prognostiziert ausreichende Ertragsüberschüsse und eine Liquiditätssituation, die unsere Genossenschaft weiterhin auf eine solide Basis stellt. Im Jahr 2012/2013 erwarten wir einen Überschuss von ca. 2,6 Mio. Euro. Der geplante Zahlungsmittelbestand wird 2,7 Mio. Euro betragen. Auch für die Zukunft gehen wir von positiven Jahresergebnissen aus.

Die zeitgemäße Entwicklung unseres Wohnungsbestandes hat dabei hohe Priorität.

In der langfristigen Planungsrechnung wird bereits die umfassende Sanierung des Wohngebietes Lichterfelde



berücksichtigt, so dass neben der geplanten Eigenmittelverwendung von jährlich 1,0 Mio. Euro zukünftig zinsgünstige Darlehen und KfW-Mittel berücksichtigt werden.

Um eine möglichst ausgewogene Zusammensetzung von Nutzern in unseren Beständen zu gewährleisten, müssen wir uns den Konsequenzen des demografischen Wandels stellen. Deshalb müssen wir, um attraktiv für unsere vorwiegend älteren Mitglieder zu bleiben, deren steigenden bzw. bereits gestiegenen Bedarf an seniorenrechten und barrierearmen Wohnungen erfüllen. Dennoch wollen und werden wir auch zukünftig Wohnraum für jüngere Menschen und Familien mit Kindern bieten, damit wir unserem Anspruch gerecht werden, eine Genossenschaft für alle Generationen zu sein.

Dieser strategische Ansatz ist die Chance, die Märkische Scholle weiter positiv zu entwickeln.

Berlin, den 08.01.2013

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken



Bilanz zum 30. September 2012

**AKTIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
<b>A) ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		17.341,67	28,0
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.047.122,11		36.507,7
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	799.759,11		824,7
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148,8
4. Technische Anlagen und Maschinen	308.498,70		19,7
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.977,18		211,4
6. Anlagen im Bau	1.325.272,62		91,9
7. Bauvorbereitungskosten	359.856,00	41.240.235,72	233,7
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15,3
<b>B) UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.071.410,36		4.995,6
2. Andere Vorräte	7.545,07		6,1
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.078.955,43	55,5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	134.893,22		179,3
2. Sonstige Vermögensgegenstände	110.875,40	245.768,62	84,8
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: Euro 2.111,62 (Vorjahr: Euro 2.107,45)		6.243.463,19	5.791,7
<b>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.003,76	37,4
<b>BILANZSUMME</b>		<b>52.886.107,39</b>	<b>49.231,6</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
<b>A) EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	131.250,00		140,1
2. der verbleibenden Mitglieder	3.228.055,09	3.359.305,09	3.220,2
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 1.887,27 (Vorjahr: Euro 1.872,50)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	887.965,42		887,9
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715,8
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.725.080,63	12.328.854,68	8.155,1
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	4.897,38		5,9
Jahresüberschuss	2.572.363,68		1.497,9
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	2.570.000,00	7.261,06	1.370,0
<b>EIGENKAPITAL insgesamt:</b>	<b>15.695.420,83</b>		<b>13.252,9</b>
<b>B) RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.335.548,00		2.361,7
2. Sonstige Rückstellungen	348.559,30	2.684.107,30	415,7
<b>C) VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.124.246,90		25.417,8
2. Erhaltene Anzahlungen	5.545.758,82		5.466,2
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.657,34		57,9
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.619.646,33		2.164,0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	148.269,87	34.506.579,26	95,4
davon aus Steuern: Euro 21.802,29 (Vorjahr: Euro 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 2.414,74 (Vorjahr: Euro 2.102,00)			
<b>BILANZSUMME</b>	<b>52.886.107,39</b>		<b>49.231,6</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.813.802,23		16.567,8
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	75.861,35		-119,3
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	120.757,99		100,1
4. Sonstige betriebliche Erträge	167.573,13	17.177.994,70	241,2
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		8.169.780,00	8.917,3
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
6. Personalaufwand	1.455.616,08		1.367,5
a) Löhne und Gehälter			
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	394.291,01	1.849.907,09	431,2
davon für Altersversorgung: Euro 86.440,12 (Vorjahr: Euro 144.647,88)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.380.043,47	1.272,3
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.479.173,57	1.389,4
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	624,00		0,6
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	99.551,04	100.175,04	112,9
davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 7.492,45)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.108.219,26	1.307,3
davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 125.683,87 (Vorjahr: Euro 132.631,12)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.291.046,35</b>	<b>2.218,3</b>
12. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	1,9
Außerordentliches Ergebnis		0,00	1,9
13. Sonstige Steuern		718.682,67	718,5
14. Jahresüberschuss		2.572.363,68	1.497,9
15. Gewinnvortrag		4.897,38	5,9
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.570.000,00	1.370,0
17. Bilanzgewinn		7.261,06	133,8



## Anhang des Jahresabschlusses 2011/2012



2. Die **Unfertigen Leistungen** betreffen Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten. Diese werden durch die monatlichen Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer gedeckt.

3. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	Bestand am 30.09.2011	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 30.09.2012
	Euro	Euro		Euro
Gesetzliche Rücklage	887.965,42	0,00	0,00	887.965,42
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	8.155.080,63	2.570.000,00	0,00	10.725.080,63
<b>Gesamtbetrag der Rücklagen</b>	<b>9.758.854,68</b>	<b>2.570.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.328.854,68</b>

5. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten:

	Tsd. Euro
für Drohverluste wegen Fortfall von Aufwendungshilfen	165,2

Die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus einer Alters- teilzeitvereinbarung gebildete Rückstellung in Höhe von 100,9 Tsd. Euro wurde mit dem Wertguthaben aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 74,5 Tsd. Euro verrechnet. Dies führt im Ergebnis zu einem Rückstellungsbetrag in Höhe von 26,4 Tsd. Euro.

6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem aufgelaufene Zinsaufwendungen in Höhe von 20,8 Tsd. Euro.

7. Bei den **Forderungen des Umlaufvermögens** wird eine Restlaufzeit von unter einem Jahr erwartet.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.124.246,90 (25.417.783,87)	2.576.316,82 (2.352.242,08)	10.717.236,95 (10.264.276,16)	13.830.693,13 (12.801.265,63)	27.124.246,90 (25.417.783,87)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	5.545.758,82 (5.466.184,58)	5.545.758,82 (5.466.184,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.657,34 (57.933,25)	68.657,34 (57.933,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.619.646,33 (2.163.954,25)	1.486.216,50 (1.909.513,46)	132.586,49 (246.235,55)	843,34 (8.205,24)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	148.269,87 (95.403,29)	148.269,87 (95.403,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>34.506.579,26 (33.201.259,24)</b>	<b>9.825.219,35 (9.881.276,66)</b>	<b>10.849.823,44 (10.510.511,71)</b>	<b>13.831.536,47 (12.809.470,87)</b>	<b>27.124.246,90 (25.417.783,87)</b>	

x) GPR = Grundpfandrecht ( ) = Vorjahreszahlen

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 92,4 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten auch den Aufwand für die Passivierung von Aufwendungsdarlehen in Höhe von 849,8 Tsd. Euro.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert als davon-Vermerk unter der Position **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** und **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** ausgewiesen.

## D) Sonstige Angaben

### 1. Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	14	4
Mitarbeiter im technischen Bereich	8	0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	4	9
	<b>26</b>	<b>13</b>

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

## Anhang des Jahresabschlusses 2011/2012

### 2. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7,8 Tsd. auf 3.228,0 Tsd. Euro erhöht.

<b>Stand am 30.09.2011</b>	<b>5.218</b>
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	238
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	245
<b>Stand am 30.09.2012</b>	<b>5.211</b>

### 3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 4. Mitglieder des Vorstandes

Jochen Icken	Diplom-Ingenieur und Architekt FH
Margit Piatyszek-Lössl	Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus-Michael Hendrichs (Vorsitzender)	Diplom-Kaufmann
Ralf Brauns (stellvertretender Vorsitzender)	Wirtschaftsingenieur
Stefan Grieger	Volljurist
Dirk Lichtenberg (bis 16.09.2012)	Steuerberater
Thomas Nickel	Bankkaufmann
Günter Täubler	Bankkaufmann
Marina Tkotz	kaufm. Angestellte
Armin A. Woy	Diplom-Soziologe
Christine Zühlke	Industriekauffrau
Sebastian Zutz	Diplom-Betriebswirt (BA)

### E) Weitere Angaben

Die im Berichtszeitraum eingegangenen Raten auf Aufwendungsdarlehen wurden unter den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Mit dem Ende des Förderzeitraums wurden im Geschäftsjahr die letzten Aufwendungsdarlehen passiviert.

Berlin, den 08.01.2013

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl      Jochen Icken

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011/2012



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr seine von Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte gefördert, beraten und überwacht. Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über Lage und Entwicklung der Genossenschaft insgesamt sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Besonderen eingehend unterrichten.

Den Jahresabschluss per 30. September 2012 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv erörtert und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2011/2012 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011/2012 Entlastung zu erteilen.

Auf seiner konstituierenden Sitzung am 28. März 2012 wählte der Aufsichtsrat erneut Klaus-Michael Hendrichs zu seinem Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Ralf Brauns, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Dirk Lichtenberg. Ausschüsse wurden nicht eingesetzt. Der Aufsichtsrat strukturiert seine Arbeit durch eine Jahresthemenplanung.

Mit großem Bedauern musste der Aufsichtsrat den Rücktritt seines Mitglieds Dirk Lichtenberg zur Kenntnis nehmen. Er legte sein Mandat am 16. September 2012 aus persönlichen Gründen nieder. Der Aufsichtsrat dankt Dirk Lichtenberg für seine langjährige, engagierte Mitarbeit im Gremium. Im Rahmen der Neukonstituierung des Aufsichtsrats am 27. September 2012 ist Christine Zühlke zur stellvertretenden Schriftführerin bestellt worden, während die übrigen Aufsichtsratspositionen bestätigt wurden.

Im März 2012 hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen eines genossenschaftlichen Erfahrungsaustauschs mit dem Lübecker Bauverein eG zu einer Klausurtagung nach Lübeck begeben. Die Themen ‚nachhaltige Bestandssanierung‘, ‚ganzheitliche Quartiersentwicklung‘ und ‚strategische Ausrichtung der Märkischen Scholle‘ standen im Mittelpunkt.

Nach über fünfzehn Jahren hat die Märkische Scholle im Geschäftsjahr erstmals wieder ein Neubauvorhaben begonnen. So konnte am 29. Juni die Grundsteinlegung für einen Verdichtungsneubau in der Düsseldorfstraße 24 gefeiert werden. Hier entstehen 12 Genossenschaftswohnungen und eine neue Mieterbegegnungsstätte im Niedrigenergiehausstandard. Das Vorhaben wird im Frühjahr 2013 bezugsfertig.

Bei den laufenden Beratungen des Aufsichtsrates gab es folgende inhaltliche Schwerpunkte:

- Vorbereitung örtlicher Vertreterbesprechungen und der 57. Vertreterversammlung
- Jahresabschluss 2011/2012 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- Kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Instandhaltungs-, Bau- und Modernisierungsplanung
- Information über laufende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Begleitung der Bauplanung für eine Verdichtungsneubaumaßnahme in Wilmersdorf
- Konzept ganzheitlicher Sanierung des Wohnquartiers Lichterfelde
- Erfahrungsaustausch über die Funktionsweise genossenschaftlicher Spareinrichtungen
- Vermeidung von Leerstand und Mietrückständen
- Ökologische Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Impulse für das genossenschaftliche Zusammenleben
- Belebung der (Senioren-) Beiratsarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft

Eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats galt dem Fortgang der Sanierungsarbeiten im Wohnbezirk Wilmersdorf. Auf Grund des Umfangs und der Komplexität der Arbeiten konnte hier ein substanzieller Beitrag zur Werterhaltung und -steigerung des Wohnungsbestandes geleistet werden, wobei die Beeinträchtigungen für die betroffenen Mieter zu minimieren waren.

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011/2012

---

Bei der Entwicklung wohnwert- und wohnumfeldverbessernder Maßnahmen werden die demografischen Gegebenheiten weiterhin Berücksichtigung finden. Auf Grund von Anfragen konnten gemeinsam mit Vorstand und Mitarbeitern der Märkischen Scholle zahlreiche Anregungen unserer Mitglieder umgesetzt sowie Modernisierungsmaßnahmen unter Mieterbeteiligung durchgeführt werden.

Eigeninitiative bei Einrichtung und Betrieb von Mietercafés sowie die Durchführung von Mieterfesten und von Reise- und Freizeitveranstaltungen wurden unterstützt. Kontinuierlich sollen weitere Anregungen und Initiativen von Mietern unter Beteiligung der Betroffenen gefördert werden. Die Belebung unserer Senioren-/Mieterbeiräte soll den Austausch mit Betroffenen und Interessierten fördern.

Strategische Fragen bestimmen auch künftig die Arbeit des Aufsichtsrats. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts der

zukunftsfähigen Bestandsentwicklung im Wohnquartier Lichterfelde. Daneben werden weiterhin Fragen der Nutzungsmöglichkeiten nachhaltiger Energiequellen und der Steigerung der Energieeffizienz im Mittelpunkt stehen. Die Entwicklung des genossenschaftlichen Lebens bleibt ein wichtiges Anliegen unserer Arbeit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für die im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich geleistete Arbeit. Wir danken den Vertreterinnen und Vertretern und allen anderen ehrenamtlich aktiven Mitgliedern für ihr genossenschaftliches Engagement.

Berlin, 28. Februar 2013

Klaus-Michael Hendrichs  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Notizen

---



**Märkische Scholle**

Wohnungsunternehmen eG  
Paderborner Straße 3  
10709 Berlin

Telefon (030) 896008-0

Fax (030) 896008-545

info@maerkische-scholle.de

Internet: <http://www.maerkische-scholle.de>

**Aufsichtsratsvorsitzender:**

Ralf Brauns

**Vorstand:**

Margit Piatyszek-Lössl

Jochen Icken

**Genossenschaftsregister:**

Reg.-Nr. 94 GnR 178 Nz

beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

**Bankverbindung:**

Aareal Bank AG

BLZ 550 104 00

Kontonummer 102 575

