



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

**BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01. OKTOBER 2012 BIS 30. SEPTEMBER 2013**

Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG
Paderborner Str. 3 - 10709 Berlin

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Eurozone steckt 15 Jahre nach Einführung der Gemeinschaftswährung in existentiellen Schwierigkeiten. Von den ursprünglichen Stabilitätsvereinbarungen ist inzwischen nicht mehr viel übriggeblieben: Selbstverantwortung für die nationalen Schulden, Verbot der monetären Staatsfinanzierung, Maastrichter Schuldengrenzen – all das steht bestenfalls noch auf dem Papier.

Auch wenn die Inflationsrate derzeit niedrig ist – irgendjemand muss die Kosten für dieses Geschenk tragen. Das sind vor allem die Sparer in den Überschussländern. Wegen der nicht einmal die Inflationsrate deckenden Niedrigzinsen erleiden sie allein in Deutschland reale Vermögensverluste von 14 Milliarden Euro im Jahr. Spätestens wenn es zu offiziellen Abschreibungen der von EZB und Rettungsfonds gehaltenen Problempapiere kommt, werden aber auch die Steuerzahler zur Kasse gebeten.

Das Wachstum der Weltwirtschaft bleibt weiterhin nur verhalten. Die Wachstumsimpulse kommen inzwischen zunehmend aus den Industriestaaten. Demgegenüber verlor das Wachstum in den Schwellenländern teilweise deutlich an Dynamik. Hieran dürfte sich vorerst wenig ändern. Maßgeblich für die Perspektiven der Weltwirtschaft sind aktuell vor allem die ökonomischen und politischen Entwicklungen in den Vereinigten Staaten. Die US-Wirtschaft war im zweiten Quartal dieses Jahres überraschend stark gewachsen. Nach den zuletzt teilweise ungünstigeren Konjunkturdaten dürfte das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte weniger dynamisch als bislang erwartet ausfallen. Hinzu kommen Risiken, die sich aus dem anhaltenden Haushaltsstreit im US-Kongress ergeben. Die leichte Erholung der Eurozone, die im zweiten Quartal nach eineinhalbjähriger Rezession eingesetzt hat, dürfte sich bei recht unterschiedlicher Entwicklung in den einzelnen Mitgliedsstaaten verhalten fortsetzen. Die rückläufige Entwicklung von Rohstoffpreisen sowie massive Kapitalabflüsse belasten das Wachstum in Schwellenländern. Vor diesem Hintergrund hat der IWF seine jüngste Wachstumsprognose für die Weltwirtschaft noch einmal leicht abwärts revidiert und rechnet jetzt mit einem Wachstum von 2,9 % in diesem und von 3,6 % im nächsten Jahr.

Die konjunkturelle Belebung der deutschen Wirtschaft schreitet voran. Die gesamtwirtschaftliche Leistung erhöhte sich im dritten Quartal weiter um 0,3 %. Die Wachstumsrate fiel niedriger aus als im zweiten Quartal, in dem witterungsbedingte Nachholeffekte für zusätzlichen Schub gesorgt hatten. Neben der robusten Entwicklung der Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates wurde insbesondere mehr in Ausrüstungen und Bauten investiert. Während die Binnenfrage die Wachstumsimpulse lieferte, dämpfte der Außenbeitrag das BIP-Wachstum. Insgesamt hat sich die konjunkturelle Belebung weiter gefestigt und an Breite gewonnen.

Der private Konsum wird weiterhin durch den steten Anstieg der Beschäftigung, die steigenden Einkommen, die stabilen Preise sowie die niedrigen Zinsen gestützt. Er nahm daher auch im dritten Quartal weiter zu. Allerdings entwickeln sich die Einzelhandelsumsätze (ohne Einbeziehung des Kfz-Handels) derzeit ohne eindeutigen Trend. Bei den Pkw-Neuzulassungen scheint der Tiefpunkt jedoch durchschritten. Die Stimmung unter den Konsumenten und Einzelhändlern bleibt weiterhin überdurchschnittlich.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiter positiv. Die Herbstbelegung fiel allerdings relativ schwach aus. Die Erwerbstätigkeit im Inland stieg im September saisonbereinigt lediglich um 7.000 Personen. Im gesamten dritten Quartal nahm sie um 51.000 Personen zu, nach + 70.000 im zweiten Quartal. Die Entwicklung spiegelt weiterhin insbesondere die Zuwächse der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung wider. Die Kräftenachfrage hat sich nach einer längeren Schwächephase wieder etwas belebt. Die Zahl der gemeldeten Stellen nimmt saisonbereinigt seit Mitte des Jahres leicht zu. Trotz der positiven Beschäftigungsentwicklung stieg die Zahl der Arbeitslosen im Oktober saisonbereinigt weiter leicht um 2.000 Personen an. Die Zahl der Unterbeschäftigten, die neben den registrierten Arbeitslosen zusätzlich Personen in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen umfasst, bildete sich jedoch weiter zurück. Insgesamt gestaltet sich die Vermittlung von Arbeitslosen zunehmend schwieriger, da ihre Profile häufig nicht den regionalen und qualifikatorischen Anforderungen der Unternehmen entsprechen. Aufgrund der zu erwartenden konjunkturellen Belegung dürften sich die positiven Grundtendenzen am Arbeitsmarkt in gedämpfter Form fortsetzen.

Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2012 wieder dynamisch. Bei einer Quote von 12,3 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (13,3 %) rund 1,0 Prozentpunkte.

Branchenentwicklung

2012/13 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft weiterhin von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltend zunehmende Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind.

In vielen ländlichen Räumen hingegen fiel die positive Entwicklung deutlich schwächer aus. Vielfach führen weiter abnehmende Bevölkerungszahlen hier zu Stagnation oder Verringerung der Wohnungsnachfrage. Das gilt insbesondere auch für die neuen Länder.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, steht in metropolferneren Gebieten die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragergruppen – beispielsweise Senioren – im Mittelpunkt.

Berlin ist stärker als der Bundesdurchschnitt. Mit einem Plus von 1,4 % (Prognose Statistisches Bundesamt) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2012 stärker zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (0,7 %). Damit setzte die Berliner Wirtschaft ihre kraftvolle Entwicklung fort.

Dafür hat sich der Preisauftrieb in Berlin im Vergleich zum Vorjahr wieder beschleunigt. Mit einem Plus von 2,4 % lag die Teuerungsrate deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts (2,0 %). Besonders deutlich verteuerten sich Energieprodukte und Nahrungsmittel.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2012 eine Zunahme um 1,6 %, vergleichbar mit 2011 (1,5 %) und deutlich niedriger als die allgemeine Preissteigerungsrate von 2,4 %.

Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin immer noch klar auf Wachstum. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund 254.000 Personen. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 2,6 % (Stand Ende 2011). Im Jahr 2010 hatte der Leerstand noch bei 3,0 % gelegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der angesichts des kräftigen Bevölkerungswachstums nach wie vor zu niedrigen Neubauleistung andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend positiven Mietentwicklung gerechnet werden. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich bereits ein Nachfrageüberhang ab.

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können. Für 2013/14 rechnet der Berliner Senat mit einer Fortsetzung der guten Konjunktur, wobei sich die Wachstumskräfte gegenüber dem Vorjahr noch leicht verstärken.

Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit

Trotz einer eher moderaten Steigerung der Verbraucherpreise im vergangenen Jahr kannten die Energiepreise und hier vor allem die Strompreise nur eine Richtung – weiterhin steil nach oben. So titelte eine große Berliner Zeitung Anfang Januar, dass Berliner im vergangenen Jahr rund 17 % mehr für Strom zahlen mussten. Obwohl der Preis für Strom an der Börse in Leipzig zum Teil gesunken ist, müssen die Verbraucher und auch Wohnungsunternehmen aufgrund von staatlichen Steuern, Abgaben und Umlagen immer mehr für den Strom bezahlen. Die EEG-Umlage (Erneuerbare-Energien-Gesetz), mit der die Kosten aus der Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien verteilt werden, stieg beispielsweise um 46,9 % von 3,592 ct/kWh im Jahr 2012 auf 5,277 ct/kWh im Jahr 2013. Anfang 2014 wird die EEG-Umlage erneut um fast einen Cent auf dann 6,24 ct/kWh steigen.

Bei den vielen kleineren und größeren Projekten der Märkischen Scholle stand daher, wie auch in den vergangenen Jahren, die Energieeinsparung im Focus. Neben dem Abschluss der Fassaden-sanierung, einschließlich Dach- und Kellerdeckendämmung in der Wohnanlage Mariendorf I, lag der Schwerpunkt unserer Tätigkeit in der Fertigstellung unseres Neubaus sowie der Neugestaltung der Außenanlagen nach Abschluss der Baumaßnahmen in Wilmersdorf.

Mit dem ersten Neubau der Märkischen Scholle in der Düsseldorfer Straße 24 A/B seit rund 14 Jahren konnten wir den Wohnungsbestand um 12 Wohnungen auf nunmehr 3.542 Wohnungen erhöhen. Das Haus mit zehn 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 2-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss wurde unter Berücksichtigung des demografischen Wandels weitestgehend barrierefrei errichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Zugang zum Aufzug und die meisten Wohnungen wurden mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über ca. 10 m² große Balkone bzw. Dachterrassen.

Auch bei dem Energiekonzept für den Neubau hat die Märkische Scholle neue Wege beschritten. Als sogenanntes KfW 55 Effizienzhaus verfügt der Neubau über eine hocheffiziente Dämmung der Gebäudehülle in Verbindung mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einer thermischen Solaranlage. Durch die gute Dämmung des Gebäudes in Verbindung mit der Solar- und

Lüftungsanlage war es uns möglich, die benötigte Restwärme zur Beheizung des Gebäudes aus dem Rücklauf der Fernwärme des anliegenden Bestandsgebäudes Düsseldorfer Straße 22 - 24 zu gewinnen. Der Neubau wird sozusagen durch die Ab- bzw. Restwärme des Bestandsgebäudes beheizt.

Über das Thema Energieeinsparung hinaus werden im Rahmen von Bauprojekten auch andere Möglichkeiten zur Einsparung von Betriebskosten geprüft. Im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlagen in der Wohnanlage Wilmersdorf konnte beispielsweise durch das Einbringen von Versickerungsflächen das Niederschlagswasserentgelt in Höhe von fast 10 Tsd. Euro eingespart werden.

Das bereits im Jahr 2012 begonnene Arrangement der Märkischen Scholle, auch Produzent von grünem Solarstrom zu sein, wurde im vergangenen Wirtschaftsjahr mit dem Bau einer weiteren Photovoltaikanlage auf den Dächern der Wohnanlage Halensee fortgeführt. Die Photovoltaikanlage mit einer Größe von rund 190 m² Kollektorfläche und einer Leistung von 28,91 kWp (Kilowatt Peak) wird die Geschäftsstelle mit regenerativem Strom versorgen und so dazu beitragen, die Verwaltungskosten der Märkischen Scholle zu senken. Die Anlage wird voraussichtlich 24.300 kWh Strom erzeugen und so rund 21.500 kg CO₂-Emissionen im Jahr einsparen.

Neben den Großprojekten in Wilmersdorf und Lichterfelde liegen die Schwerpunkte weiterhin in der Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes der Wohnanlagen der Märkischen Scholle. Die Investition der Märkischen Scholle in ihre Bestände konnte mit über 7,3 Mio. Euro auf einem konstant hohen Wert gehalten werden. Mit einem reinen Instandhaltungsaufwand von über 4,0 Mio. Euro konnten erneut über 20,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche investiert und somit die Mindestinvestitionen nach der II. Berechnungsverordnung weit überschritten werden.

Neben den bereits beschriebenen Projekten wurde im vergangenen Wirtschaftsjahr die Fassaden- und Dachgeschosssdämmung in der unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlage in Tempelhof fortgeführt. Weiterhin wurden an einem weiteren Haus im Olbendorfer Weg in Wittenau die Dach- und Fassadensanierung sowie die Kellerdeckendämmung vorgenommen. Darüber hinaus wurden ca. 327 Tsd. Euro vor allem in die Erneuerung und Verbesserung der Heizungsanlagen investiert.

Bei der Sanierung und Weiterentwicklung unserer größten Wohnanlage in Lichterfelde an moderne und zeitgemäße Wohnbedürfnisse stehen unter anderem die Themen Energieeinsparung und Schaffung von neuem Wohnraum in einem sozialverträglichen Umfeld im Vordergrund. Die zum Teil umfassenden Sanierungen der Häuser aus den 30er und 50er Jahren in Verbindung mit Dachgeschossausbauten und Verdichtungsneubauten werden die Märkische Scholle als zentrale Bau- und Sanierungsmaßnahme in den nächsten Jahren beschäftigen. Hierbei legen wir besonderen Wert auf die offene und transparente Kommunikation mit unseren betroffenen Mitgliedern. So wurden im Vorfeld der im Jahr 2014 beginnenden Maßnahmen eine große Mieterinformationsveranstaltung durchgeführt, ein paritätisch besetzter Sanierungsbeirat gegründet, Wohnungsbegehungen durchgeführt und ein zentrales Sanierungsbüro als Anlaufstelle für alle Betroffenen eingerichtet.

Wie gewohnt, möchten wir uns an dieser Stelle bei allen Mitgliedern, die im vergangenen Jahr von kleineren oder größeren Baumaßnahmen betroffen waren, für ihre Geduld und ihr Verständnis bedanken.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2012/2013 knapp 2 Mio. Euro. Für wohnwertverbessernde Maßnahmen (Mietermodernisierungen) und den Einbau von Gasetagenheizungen hat die Märkische Scholle etwa 318 Tsd. Euro in-

vestiert. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 1,7 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 3,2 Mio. Euro an.

Für Investitionen in die große bzw. periodische Instandsetzung fielen, aufgeteilt nach Bauteilen, an:

Bauteil/Baumaßnahme	Tsd. Euro
Laufende oder kleine Instandhaltung	1.989
Einbau von Gasetagenheizungen	12
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	306
Periodische und große Instandsetzung/Baukosten	
Dachdichtungs- und Klempnerarbeiten	407
Fassadeninstandsetzung	531
Strangsanierung	1.204
Fensterinstandsetzung sowie -austausch	81
Sanitär- und Heizungsinstallation	327
Außenanlagen (Zaun-, Parkplatz- und Wegeinstandsetzung)	461
Keller Isolierung/Dämmung der Kellerdecken	143
Photovoltaikanlage	47
Neubau	1.762
Sonstiges (z. B. Garagen, Waschküchen, Vorbereitung Neubau usw.)	66
Gesamt	7.336

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2013/2014 gehen von einem Investitionsvolumen von 17,2 Mio. Euro aus. Schwerpunkt der Baumaßnahmen wird die schon erwähnte Sanierung und Erweiterung der Wohnanlage Lichterfelde sein.

Als Genossenschaft und regionales Wohnungsunternehmen arbeiten wir ausschließlich mit kleinen bis mittleren Handwerksfirmen aus der Region Berlin/Brandenburg zusammen und tragen so zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zum Erhalt bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen in unserer Region bei.

Wohnungsbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft umfasste am 30. September 2013 insgesamt 3.542 Wohnungen und stellt sich wie folgt dar:

3.542	Wohnungen
189	Garagen
17	Tiefgaragenplätze
9	Gästeapartments
8	Zentralwaschanlagen
1	Gemeinschaftshaus
1	Bürogebäude

Bezirk	insgesamt	davon <input type="checkbox"/> geförderte Wohnungen		
		mit Zentralheizung	Zentral- bzw. Gasetagenheizung	Ofenheizung bzw. mietereigener Heizung
	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen
Mariendorf	265		262	3
Tempelhof	791	40	678	73
Lichterfelde	836		836	
Reinickendorf	800	37	763	
Schmargendorf	172	10	162	
Schöneberg	100		97	3
Wittenau	164	12	138	14
Halensee	116	14	102	
Wilmerdorf	298		298	
insgesamt	3.542	113	3.336	93

Durch die Fertigstellung des Neubaus in Wilmerdorf können wir den Zugang von 12 Wohnungen in diesem Bezirk verzeichnen. Im Zuge von Modernisierungsarbeiten in Tempelhof und Mariendorf sowie durch den Abgang einer Wohnung in Wittenau hat sich die Anzahl der Wohnungen mit mietereigenen Heizungen verringert.

Vermietung/Leerstand/Fluktuation

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden 213 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 226) gekündigt. Die Kündigungsquote verteilt sich hauptsächlich auf die Wohnbezirke Tempelhof, Reinickendorf und Lichterfelde, wobei sich in diesen Bezirken der demografische Wandel stark bemerkbar macht.

Die Vermietung der Wohnungen im Neubau erfolgte zum 01.05.2013.

Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2012 bis 30.09.2013:

Gebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2013	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2011/2012	Kündigungen 2012/2013	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,48	15	22	8,30	0,62
Tempelhof	791	22,33	52	47	5,94	1,33
Lichterfelde	836	23,60	45	45	5,38	1,27
Reinickendorf	800	22,59	53	48	6,00	1,36
Schmargendorf	172	4,86	10	11	6,40	0,30
Schöneberg	100	2,83	18	6	6,00	0,17
Wittenau	164	4,63	10	11	6,71	0,31
Halensee	116	3,27	4	6	5,17	0,17
Wilmerdorf	298	8,42	19	17	5,70	0,48
Gesamt	3.542	100,00	226	213	6,01	6,01
Räume	Kündigungen			Verstorben		42
1	41			Pflegeheim		31
1,5	43			Wohnungstausch		26
2	77			Kauf von Wohneigentum		3
2,5	35			Berufliche Gründe		10
3	14			Wohnung zu klein		13
3,5	3			Ausstattung		5
4	0			Familiäre Situation		15
Gesamt	213			Kündigungen durch Scholle		2
				Sonstige Gründe/keine Angabe		66

Positiv ist der Rückgang der Kündigungen in Wilmerdorf zu bewerten. Bedingt durch die abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen, in den Außenanlagen und die damit im Zusammenhang stehende gestiegene Wohnqualität spiegelt sich die Zufriedenheit unserer Mitglieder hierin wieder.

Bezogen auf den Gesamtbestand führen die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 6,01 %.

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 42 Fällen erfolgte die Kündigung der Wohnung, weil die Mitglieder verstorben sind. Diese Wohnungen sind allein aufgrund der langen Nutzungsdauer durch die verstorbenen Mitglieder stark instandsetzungsbedürftig und werden vor Neuvermietung modernisiert.

Auffällig ist, dass viele Kündigungen ausgesprochen werden, weil die Wohnungen zu klein (13) sind und keine größeren Wohnungen angeboten werden können.

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

Ein weiterer Grund für die stabile Fluktuationsentwicklung 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.

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.

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, Fliesenspiegel in der Küche, helle Fußbodenbeläge, ausreichend Steckdosen, auch in der Küche und im Bad, aber auch ein gepflegter Zustand der Fenster 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 und Modernisierungsarbeiten.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für die Mietausfälle aufgrund von Leerständen 84,0 Tsd. Euro (Vorjahr 44,1 Tsd. Euro), das sind jedoch nur lediglich 0,72 % der Sollmieten (Vorjahr 0,39 %).

Aufgrund der bevorstehenden Modernisierungsarbeiten ab dem Jahr 2014 in Lichterfelde war und ist es erforderlich, in diesem Bezirk keine Neuvermietungen zu tätigen, um einem Teil unserer Mitglieder Ersatzwohnungen für den Zeitraum der Sanierung anbieten zu können. Insgesamt waren am Ende des Geschäftsjahres 44 Wohnungen (Vorjahr 15) nicht vermietet, das bedeutet eine Leerstandsquote von 1,24 % (Vorjahr 0,42 %).

Weiterhin liegt uns sehr viel daran, die Vor-Ort-Präsenz unserer Mitarbeiter aufrechtzuerhalten bzw. weiter auszubauen. 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 die Möglichkeit, ihren Hausbetreuer direkt anzusprechen und ihre Reparaturmeldung abzugeben. Auch dadurch wird die Bearbeitungszeit erheblich beschleunigt.

Wir sehen dieses Plus an mitgliederorientiertem Service insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels, die Wohn- und Lebensqualität in unseren Wohnanlagen zu steigern.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse erhöhten sich durch gestiegene Mieteinnahmen, da die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2012/2013 für unterschiedliche Wohnanlagen teilweise Anpassungen der Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnungsbau gemäß § 558 BGB durchgeführt hat (881 Erhöhungen).

Bei der Entscheidung, Nutzungsgebühren anzuheben, orientieren wir uns an den Richtlinien der Märkischen Scholle, unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels pro m² Wohnfläche zu bleiben. Die monatlichen Nutzungsgebühren unseres Gesamtbestandes betragen durchschnittlich 4,89 Euro/m².

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

Für die Wohnungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus haben wir auf die Erhöhung der Nutzungsgebühren im Rahmen des Abbaus von Fördermitteln verzichtet. Ausschlaggebend hierfür war die bereits erreichte Miethöhe.

Wir versuchen weiterhin, den Anstieg der Wohnnebenkosten durch Einspareffekte und konkrete Maßnahmen zu reduzieren. Die Entwicklung der Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2012/2013 ergab bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt einen Betrag von 1,42 Euro/m²/Monat (Vorjahr 1,50 Euro/m²/Monat), eine Kostensenkung, die zum einen durch die Korrektur der Wasserkosten durch die Berliner Wasserbetriebe für das Jahr 2012, zum anderen durch Einsparungen bei der Hausreinigung nach Wechsel der Pflegefirmen verursacht wurde.

Bei den Heizkosten zeigt sich eine Erhöhung der Kosten von durchschnittlich 0,07 Euro/m²/Monat von 0,75 Euro/m²/Monat auf 0,82 Euro/m²/Monat. Bei Heizanlagen mit Warmwasser liegt der Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche mit ca. 0,96 Euro/m²/Monat (Vorjahr 0,86 Euro/m²/Monat) über dem Vorjahreswert. In Wohnanlagen, die mit einer Solaranlage ausgestattet sind, betragen die durchschnittlichen Kosten 0,85 Euro/m²/Monat (Vorjahr 0,76 Euro/m²/Monat).

Die Kostensteigerung erklärt sich durch höhere Verbräuche, was auf den langen Winter 2012/2013 zurückzuführen ist.

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 2013 55,7 Tsd. Euro (Vorjahr 65,4 Tsd. Euro) aus, davon 27,8 Tsd. Euro (Vorjahr 39,2 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen.

Schließt man die Forderungen aus Umlagen, Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 146,7 Tsd. Euro (Vorjahr 158,5 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit mussten wir Forderungen in Höhe von 19,9 Tsd. Euro (Vorjahr 46,3 Tsd. Euro) ausbuchen.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlung gezwungen, 11 Wohnungsnutzern (Vorjahr 17) fristlos zu kündigen. Eine Räumungsklage (Vorjahr 4) musste eingereicht werden und eine Räumung (Vorjahr 2) wurde durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

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

Gemeinschaftseinrichtungen und Aktivitäten

Auch im Geschäftsjahr 2012/13 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.

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.

Erstmalig öffnete nun auch unser Scholle-Treff im August 2013 in Wilmersdorf seine Türen. Zweimal wöchentlich, immer am Dienstag und Donnerstag, finden Kaffeenachmittage und diverse Veranstaltungen, organisiert von unseren ehrenamtlichen Helfern, für unsere Mitglieder statt.

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

Selbstverständlich haben unsere Mitglieder weiterhin die Möglichkeit, ihre Gäste in unseren Gästearbeitsräumen in Lichterfelde, Wilmersdorf, Tempelhof und Reinickendorf unterzubringen. Für einen kleinen Obolus ist es möglich, gleich in unmittelbarer Nähe zu übernachten.

Und nicht zu vergessen unser Scholle-Blättchen! Diese Zeitschrift wird von unseren Mitgliedern sehr gut angenommen und hat sich somit zu einer festen Einrichtung entwickelt.

Die Kooperation mit vier 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 erhal-

ten. Voraussetzung ist aber hierbei, dass die Wäschereien auch in Zukunft ausreichend genutzt werden.

Das Jahr 2012 wurde weltweit von den Vereinten Nationen als das Internationale Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Auch unsere Märkische Scholle steht für die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ein. Diese Grundsätze spielen eine wichtige Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder. Menschen, die sich dafür engagieren, verdienen unsere Unterstützung. Deshalb fördern wir die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., unsere wohnungswirtschaftliche Fachorganisation der Entwicklungszusammenarbeit.

Zum Internationalen Jahr der Genossenschaften hat die DESWOS im Jahr 2012 ein Hausbauprojekt im ländlichen Ort Jutiapa in El Salvador begonnen, gemeinsam mit Familien der Frauengenossenschaft ACAMS. Die Frauen haben sich als Selbsthilfeorganisation nach einem schweren Erdbeben im Jahr 2001 gegründet. Die DESWOS hat mit ACAMS in Jutiapa den Bau von 60 erdbebenresistenten Häusern in Selbsthilfe angefangen.

Bis zum Frühjahr 2013 wurden bereits 22 Häuser fertiggestellt, sechs moderne Lehmbauten in Einzellagen und 16 Hofhäuser in der ortskernnahen Neubausiedlung. Es sind kleine Häuser mit drei Räumen, Dusche und Toilette.

Während die verbleibenden Familien noch den Einzug in ein sicheres Zuhause herbeisehnen, nehmen die ersten Bewohner bereits an den Weiterbildungskursen der Frauengenossenschaft teil. Es geht um praktische Dinge, die den Alltag verbessern helfen: sichere Kochstellen bauen, Trinkwasserkrüge für sauberes Trinkwasser herstellen, Hausgärten anlegen, biologischen Dünger nutzen und die Sanitäreanlagen sauber halten.

In den nächsten zwei Jahren werden sich weitere 38 Familien ein Zuhause mit der Genossenschaft bauen.

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. ist ein privater gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz. Der Verein wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Verbänden und deren Mitgliedern durch eine freiwillige Mitgliedschaft getragen.

Marketinginitiative

Die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften gehen neue Wege in der Kommunikation – zukünftig werden sie mit einem „kunterbunten WOHNmobil“ die genossenschaftliche Idee in die Stadtteile tragen und Kiezfeste damit bereichern.

Der mobile Marktstand im Gewand der Marketinginitiative wird eine besondere Ausstattung erhalten und Highlights bieten, die die Besucher und insbesondere Kinder in ihren Bann ziehen.

Mit interaktiven Spielkonsolen und eigens für Genossenschaften konzipierten Quiz soll die Neugier und die Lust zum Mitmachen geweckt werden.

Der traditionelle und publikumsträchtige Berliner Wohntag wird auch in 2014 wieder stattfinden.

Personalbereich

Für unsere Genossenschaft waren am Ende des Geschäftsjahres tätig:

	30.09.2013	30.09.2012
Vorstand	2	2
Angestellte	28	27
dav. Teilzeitbeschäftigte	4	4
Hausbetreuer/innen	16	13
dav. Teilzeitbeschäftigte	9	9
Auszubildende	3	2
Gesamtbeschäftigte	49	44

Regelmäßige interne und externe Weiterbildungsmaßnahmen sind unsere Bausteine für eine gute Personalentwicklung.

Es erfolgt eine sukzessive Optimierung und Qualitätsverbesserung der Kernprozesse der Märkischen Scholle. Sämtliche Unternehmensprozesse werden in einem Unternehmenshandbuch transparent dargestellt und in die Unternehmenssoftware integriert.

Zur Nachwuchssicherung wurde auch im Geschäftsjahr 2012/2013 wieder eine Auszubildende eingestellt. Die theoretische Ausbildung erfolgt bei der Akademie für Immobilienwirtschaft e.V., Berlin (BBA).

Zum 01.01.2013 wurden auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft die Löhne und Gehälter um 3,3 % angehoben.

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:

	2012/2013 Tsd. Euro	2011/2012 Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	3.312,0	3.558,1
Eigene Bautätigkeit	-68,1	-60,8
Andere Lieferungen und Leistungen	18,1	0,0
Mitgliederbetreuung	-357,0	-261,7
Unbebaute Grundstücke	-0,5	-2,5
Übriges Ergebnis	22,4	-759,6
Betriebsergebnis	2.926,9	2.473,5
Zinsergebnis	96,2	98,9
A. o. Ergebnis	0,0	0,0
Jahresüberschuss	3.023,1	2.572,4

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2012/2013 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2012/2013 Tsd. Euro	2011/2012 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Vermietung (Sollmieten, Pachten, Umlagen ./ Erlösschmälerung)	17.019,5	16.521,6	497,9
Öffentliche Fördermittel	0,6	292,2	-291,6
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.020,1	16.813,8	206,3
Bestandsveränderungen	-10,4	75,9	-86,3
Sonstige Erträge	76,5	47,6	28,9
Betriebskosten	4.460,4	4.460,5	-0,1
Instandhaltung	3.903,4	3.658,3	245,1
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	67,2	49,7	17,5
Personalaufwand	1.743,6	1.521,0	222,6
Abschreibungen	1.367,9	1.363,1	4,8
Sonstiger betrieblicher Aufwand	480,1	501,5	-21,4
Zinsen und ähnliche Erträge	0,2	0,6	-0,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.033,9	1.107,6	-73,7
Sonstige Steuern	717,9	718,1	-0,2
Hausbewirtschaftungsergebnis	3.312,0	3.558,1	-246,1

Der Rückgang der öffentlichen Fördermittel konnte durch gestiegene Umsatzerlöse mehr als kompensiert werden. Höheren Instandhaltungs- und Personalkosten und anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stehen insbesondere geringere Zinsaufwendungen gegenüber.

Die Ergebnisse der Gemeinschaftseinrichtungen konnten im Bereich der Waschanlagen und Gästeteapartments verbessert werden, sind aber weiterhin – wie in den Vorjahren – nicht kostendeckend. Notwendige Renovierungsarbeiten im Gemeinschaftshaus Tempelhof und die Ausstattung des in diesem Geschäftsjahr fertiggestellten Scholle-Treffs in Wilmersdorf beeinflussten das Ergebnis im Bereich der Gemeinschaftsräume negativ.

Das Ergebnis der eigenen Bautätigkeit ergibt sich im Wesentlichen durch Erlösschmälerung in der Wohnanlage Lichterfelde. Für die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen müssen Umsetzwohnungen bereitgestellt werden. Aus diesem Grund werden gekündigte Wohnungen in dieser Wohnanlage zunächst nicht neu vermietet.

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

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 (121,1 Tsd. Euro) und Einnahmen für Werbeleistungen (48,2 Tsd. Euro) beeinflusst. Demgegenüber standen u. a. Aufwendungen für Planungskosten für Instandsetzungsmaßnahmen (145,1 Tsd. Euro), die im Vorjahr als Bauvorbereitungskosten aktiviert wurden, sowie Spenden und Aufwand aus dem Abgang von Anlagevermögen.

Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2013		30.09.2012	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
VERMÖGEN				
langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	78,5	0,2	17,3	0,0
Sachanlagen	43.391,3	90,2	41.240,2	86,3
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	43.485,1	90,4	41.272,8	86,3
mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	3,6	0,0	7,6	0,0
Forderungen	287,2	0,6	245,8	0,5
Liquide Mittel	4.309,7	8,9	6.243,5	13,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	39,7	0,1	45,0	0,1
	4.640,2	9,6	6.541,9	13,7
	48.125,3	100,0	47.814,7	100,0
KAPITAL				
langfristiger Bereich				
Eigenkapital	18.602,4	38,7	15.565,2	32,6
Rückstellungen	2.694,2	5,6	2.572,0	5,4
Fremdkapital	24.603,6	51,1	27.128,5	56,7
	45.900,2	95,4	45.265,7	94,7
mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	112,9	0,2	112,1	0,2
Verbindlichkeiten	2.112,2 *)	4,4	2.436,9 *)	5,1
	2.225,1	4,6	2.549,0	5,3
	48.125,3	100,0	47.814,7	100,0

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 2.212,3 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert insbesondere aus den laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (1.398,4 Tsd. Euro), dem Abgang von Bauvorbereitungskosten (145,1 Tsd. Euro), von Geschäftsausstattung (0,8 Tsd. Euro) und einem Zuschuss für Sanierungskosten (14,3 Tsd. Euro), denen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (3.770,9 Tsd. Euro) gegenüberstehen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (43,5 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. 2,4 Mio. Euro den mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch planmäßige Tilgung (2.524,9 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, ermittelt auf der Basis der Bilanz, stellt sich wie folgt dar:

Eigenkapital	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2008
Tsd. Euro	18.713,6	15.695,4	13.252,9	11.728,1	10.894,1	9.856,4
Quote	35,2 %	29,7 %	26,9 %	25,1 %	22,8 %	20,4 %

Die liquiden Mittel verminderten sich um 1.933,8 Tsd. Euro.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft stets fristgerecht nachkommen. Zukünftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.

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.

So wurde für die Finanzierung der umfassenden Sanierungs- und Baumaßnahmen in unserer Wohnanlage in Berlin-Lichterfelde die erste Konditionsvereinbarung über 9,0 Mio. Euro abgeschlossen.

Notwendige Prolongationen von drei Darlehen, deren Zinsbindung bis 01.10.2013 endete, wurden durchgeführt. Wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wurden darüber hinaus für sechs weitere Darlehen mit einem Zinsbindungsende vom 01.03.2014 bis 01.04.2016 neue Zinsvereinbarungen getroffen.

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen 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:

- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden,
- es steht ein Planungstool Baukostenplanung für die Planung der Sanierungsmaßnahmen in Lichterfelde zur Verfügung,
- Erstellung von Quartalsberichten,
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen,
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationskennzahlen,
- 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.

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, sodass 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.

Der Vorstand sieht derzeit keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden Risiken.

Ausblick

Die Märkische Scholle ist eine Genossenschaft mit einer guten wirtschaftlichen Substanz. Durch regelmäßige Investitionen in den genossenschaftlichen Bestand wird deren Attraktivität erhöht.

Für unsere Tätigkeit im kommenden Geschäftsjahr haben wir Schwerpunkte gesetzt. An vorderster Stelle steht dabei die Betreuung unserer Mitglieder. Darüber hinaus werden wir an der kontinuierlichen, nachhaltigen Fortentwicklung unserer Wohnungsbestände arbeiten. Für die Zukunft der Märkischen Scholle.

Schwerpunkt der nächsten Jahre wird die geplante Sanierung und Weiterentwicklung der Wohnanlage in Lichterfelde darstellen.

Die Rahmenbedingungen, die uns seitens des Gesetzgebers gesteckt werden, beeinflussen die technische Ausstattung unserer Wohnanlagen und unser Handeln.

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.

Die Realisierung zeitgemäßer Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld sowie die Anpassung der Wohnungsbestände an die demografische Entwicklung sind die Herausforderungen, denen wir uns gern stellen.

Traditionell finden zum Jahresbeginn und in Vorbereitung der Vertreterversammlung in kleinerem Rahmen regionale Versammlungen zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertretern statt. Wir freuen uns sehr darüber, dass die Vertreter intensiv die ihnen gebotenen Partizipationsmöglichkeiten nutzen.

Die regelmäßig überarbeitete 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung prognostiziert ausreichende Ertragsüberschüsse und eine Liquiditätssituation, die unsere Genossenschaft weiterhin auf eine solide Basis stellt. Im Geschäftsjahr 2013/14 erwarten wir einen Überschuss von 1,4 Mio. Euro. Der geplante Zahlungsmittelbestand soll per 30.09.2014 1,5 Mio. Euro betragen.

Für das Geschäftsjahr 2014/15 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 1,6 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 5,2 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung wird bereits die umfassende Sanierung des Wohngebietes Lichterfelde berücksichtigt, sodass 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 seniorenrechtlichen 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.

Der Vorstand sieht diesen strategischen Ansatz als Chance, die Märkische Scholle weiter positiv zu entwickeln.

Berlin, den 08.01.2014

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

Bilanz zum 30. September 2013

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	78.518,45	78.518,45	17,3
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.500.992,96		38.047,1
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	774.766,64		799,8
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148,7
4. Technische Anlagen und Maschinen	355.014,62		308,5
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.973,54		251,0
6. Anlagen im Bau	0,00		1.325,3
7. Bauvorbereitungskosten	1.325.752,50	43.391.250,26	359,9
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	15.339,00	15.339,00	15,3
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.061.035,82		5.071,4
2. Andere Vorräte	2.608,63		7,5
3. Geleistete Anzahlungen	1.025,00	5.064.669,45	0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	129.578,79		134,9
2. Sonstige Vermögensgegenstände	157.601,19	287.179,98	110,9
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: Euro 2.114,96 (Vorjahr: Euro 2.111,62)		4.309.743,63	6.243,5
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	39.725,19	39.725,19	45,0
BILANZSUMME		53.186.425,96	52.886,1

Bilanz zum 30. September 2013

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.732,37		131,2
2. der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 1.659,27 (Vorjahr: Euro 1.887,27)	3.242.660,36	3.354.392,73	3.228,1
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	887.965,42		887,9
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715,8
3. Andere Ergebnisrücklagen	13.615.080,63	15.218.854,68	10.725,1
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	7.261,06		4,9
Jahresüberschuss	3.023.085,28		2.572,4
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	2.890.000,00	140.346,34	2.570,0
EIGENKAPITAL insgesamt:		18.713.593,75	15.695,4
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.542.226,00		2.335,5
2. Sonstige Rückstellungen	264.820,99	2.807.046,99	348,6
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.599.318,62		27.124,2
2. Erhaltene Anzahlungen	5.566.766,28		5.545,8
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.120,57		68,7
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.357.254,57		1.619,6
5. Sonstige Verbindlichkeiten	66.325,18	31.665.785,22	148,3
davon aus Steuern: Euro 20.830,16 (Vorjahr: Euro 21.802,29)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 1.802,00 (Vorjahr: Euro 2.414,74)			
BILANZSUMME		53.186.425,96	52.886,1

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.961.554,33		16.813,8
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>25.166,76</u>	16.986.721,09	0,0
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-10.374,54	75,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		260.586,98	120,7
4. Sonstige betriebliche Erträge		268.555,82	167,6
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.577.545,87		8.169,8
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	<u>782,00</u>	8.578.327,87	0,0
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.525.776,51		1.455,6
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>651.163,19</u>	2.176.939,70	394,3
davon für Altersversorgung:			
Euro 319.263,35			
(Vorjahr: Euro 86.440,12)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.398.379,74	1.380,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		672.543,49	1.479,2
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	624,00		0,6
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>95.898,44</u>	96.522,44	99,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.034.052,69	1.108,2
davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 121.338,15			
(Vorjahr: Euro 125.683,87)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.741.768,30	3.291,1
12. Sonstige Steuern		718.683,02	718,7
13. Jahresüberschuss		3.023.085,28	2.572,4
14. Gewinnvortrag		7.261,06	4,9
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.890.000,00	2.570,0
16. Bilanzgewinn		140.346,34	7,3

Anhang des Jahresabschlusses 2012/2013

A) Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 30.09.2013 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugrunde gelegt, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die unter **immaterielle Vermögensgegenstände** ausgewiesenen entgeltlich erworbenen EDV-Programme werden mit 33,33 % abgeschrieben.

Die Abschreibung für **Wohnbauten** erfolgt linear mit 1,25 %. Die Kosten für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bzw. für nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Sofern nachträgliche Herstellungskosten zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebrauchswertes führen, wird eine Anpassung der Restnutzungsdauer vorgenommen.

Bei der Neuerstellung werden **Garagen** und **Parkplatzüberdachungen** mit 5 %, **Tiefgaragen** mit 2 % und **Außenanlagen** mit 5 % bzw. 10 % abgeschrieben.

Für das **Gemeinschaftshaus** wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt.

Die Abschreibungssätze für **Maschinen** der Wäschereien betragen 10 %. Für Photovoltaikanlagen, die unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** bilanziert werden, wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angenommen.

Die Abschreibungssätze für **Betriebs- und Geschäftsausstattung** betragen zwischen 9 % – 33,33 %.

Wirtschaftsgüter und Computer-Programme, deren Anschaffungskosten einen Betrag von 410,- Euro nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben.

Die Bewertung der anderen **Finanzanlagen** erfolgt mit den Nominalwerten bzw. Anschaffungskosten.

Die unter der Position **Andere Vorräte** ausgewiesenen Brennstoffbestände werden mit den Anschaffungskosten bewertet. Bei der Verbrauchsfolge dieser Bestände findet das Fifo-Verfahren Anwendung.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Vorhandenen Ausfallrisiken wurde mit Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Erfüllung der Verpflichtungen aus einer Altersteilzeitvereinbarung wurde eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Zum 30.09.2013 erfolgte eine Verrechnung von Forderungen aus dieser Versicherung mit den entsprechenden Rückstellungsbeträgen.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Pensionsrückstellungen

Für die betriebliche Altersversorgung sind Pensionsrückstellungen gebildet worden. Der Barwertermittlung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Als Berechnungsgrundlage wurden die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Als Bewertungsmethode wurde die Projected Unit Credit Method nach IAS 19 verwendet. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Berechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	2,1 % p. a.
Rententrend:	2,1 % p. a.
Fluktuation:	keine
Zinssatz:	5,08 % zum 01.10.2012
	4,93 % zum 30.09.2013

Sonstige Rückstellungen

Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit per 30.09.2013 liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Gehaltssteigerung 2,1 % p. a., durchschnittliche Restlaufzeit 2 Jahre, Zinssatz 3,59 %).

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, den Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten	Zugänge	Bruttowerte			Anschaffungs/ Herstellungskosten	Kummulierte Abschreibungen	Abschreibungen			Kummulierte Abschreibungen	Buchwerte	
			Abgänge	Um- buchungen (+ / -)	Zuschrei- bungen			Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zu- schrei- bungen		Buchwert	Buchwert
			des Geschäftsjahres										
	01.10.2012 EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	30.09.2013 EURO	01.10.2012 EURO	EURO	EURO	EURO	30.09.2013 EURO	30.09.2013 EURO	30.09.2012 EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	87.669,87	72.422,48	1.736,23	0,00	0,00	158.356,12	70.328,20	11.245,70	1.736,23	0,00	79.837,67	78.518,45	17.341,67
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.818.952,42	86.720,64	14.307,30	3.618.797,47	0,00	88.510.163,23	46.771.830,31	1.237.339,96	0,00	0,00	48.009.170,27	40.500.992,96	38.047.122,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.249.567,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.249.567,51	449.808,40	24.992,47	0,00	0,00	474.800,87	774.766,64	799.759,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	849.339,03	0,00	0,00	0,00	0,00	849.339,03	700.589,03	0,00	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00	148.750,00
Technische Anlagen und Maschinen	474.612,57	65.822,90	7.892,94	0,00	0,00	532.542,53	166.113,87	19.306,98	7.892,94	0,00	177.527,91	355.014,62	308.498,70
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	802.501,13	141.421,47	53.384,85	0,00	0,00	890.537,75	551.523,95	105.494,63	52.454,37	0,00	604.564,21	285.973,54	250.977,18
Anlagen im Bau	1.325.272,62	2.293.524,85	0,00	3.618.797,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.325.272,62
Bauvorbereitungskosten	359.856,00	1.110.954,07	145.057,57	0,00	0,00	1.325.752,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.325.752,50	359.856,00
	89.880.101,28	3.698.443,93	220.642,66	0,00	0,00	93.357.902,55	48.639.865,56	1.387.134,04	60.347,31	0,00	49.966.652,29	43.391.250,26	41.240.235,72
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	15.339,00
	15.339,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	15.339,00
Anlagevermögen insgesamt	89.983.110,15	3.770.866,41	222.378,89	0,00	0,00	93.531.597,67	48.710.193,76	1.398.379,74	62.083,54	0,00	50.046.489,96	43.485.107,71	41.272.916,39

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 30.09.2012 Euro	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 30.09.2013 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	10.725.080,63	2.890.000,00	0,00	13.615.080,63
Gesamtbetrag der Rücklagen	12.328.854,68	2.890.000,00	0,00	15.218.854,68

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

Für Drohverluste wegen Fortfall von Aufwendungshilfen 87,1 Tsd. Euro.

Die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus einer Altersteilzeitvereinbarung gebildete Rückstellung in Höhe von 84,5 Tsd. Euro wurde mit dem Wertguthaben aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 64,9 Tsd. Euro verrechnet. Dies führt im Ergebnis zu einem Rückstellungsbetrag in Höhe von 19,6 Tsd. Euro.

6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem aufgelaufene Zinsaufwendungen in Höhe von 15,3 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
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	zwischen 1 und 5 Jahren EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.599.318,62 (27.124.246,90)	2.874.061,43 (2.576.316,82)	10.334.326,93 (10.717.236,95)	11.390.930,26 (13.830.693,13)	24.599.318,62 (27.124.246,90)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	5.566.766,28 (5.545.758,82)	5.566.766,28 (5.545.758,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.120,57 (68.657,34)	76.120,57 (68.657,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.357.254,57 (1.619.646,33)	1.074.618,77 (1.486.216,50)	242.793,76 (132.586,49)	39.842,04 (843,34)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	66,325,18 (148.269,87)	66.325,18 (148.269,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	31.665.785,22 (34.506.579,26)	9.657.892,23 (9.825.219,35)	10.577.120,69 (10.849.823,44)	11.430.772,30 (13.831.536,47)	24.599.318,62 (27.124.246,90)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 121,1 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** beinhalten periodenfremde Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 145,1 Tsd. Euro.

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

D) Sonstige Angaben

1. Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	15	4
Mitarbeiter im technischen Bereich	8	0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	6	9
	<u>29</u>	<u>13</u>

Außerdem wurden zwei Auszubildende, ab August 2013 eine weitere Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

Stand am 30.09.2012	5.211
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	185
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	225
Stand am 30.09.2013	5.171

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 14,6 Tsd. Euro auf 3.242,6 Tsd. Euro erhöht.

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

Ralf Brauns

Wirtschaftsingenieur

(Vorsitzender ab 27.03.2013)

Klaus-Michael Hendrichs

Diplom-Kaufmann

(Vorsitzender bis 26.03.2013)

Stefan Grieger

Volljurist

Karsten Jäntges

Bankkaufmann

Carol Krzyzanski

Erzieherin

Thomas Nickel

Bankkaufmann

Marina Tkotz

kaufm. Angestellte

Günter Täubler

Bankkaufmann

Armin A. Woy

Diplom-Soziologe

Christine Zühlke

Industriekauffrau

Sebastian Zutz

Diplom-Betriebswirt (BA)

Berlin, den 08.01.2014

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012/2013

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.

Der Aufsichtsrat tagte elf Mal in gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Daneben gab es noch zwei separate Sitzungen ohne Vorstand.

Den Jahresabschluss per 30. September 2013 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv erörtert und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2012/2013 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012/2013 Entlastung zu erteilen.

Mit großem Bedauern musste der Aufsichtsrat den Rücktritt seines langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus-Michael Hendrichs zur Kenntnis nehmen. Er legte sein Mandat am 26. März 2013 aus persönlichen Gründen nieder. Der Aufsichtsrat dankt Klaus-Michael Hendrichs für seine langjährige und engagierte Arbeit im Aufsichtsrat ganz herzlich.

Auf seiner konstituierenden Sitzung am 27. März 2013 wählte der Aufsichtsrat Ralf Brauns zu seinem Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Armin A. Woy, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Karsten Jäntges. Ausschüsse wurden nicht eingesetzt. Der Aufsichtsrat strukturiert seine Arbeit durch eine Jahresthemenplanung.

Im November 2012 fand ein gemeinsamer Klausurtag von Aufsichtsrat und Vorstand in Berlin statt zum Thema Sanierungskonzept und Kommunikationskonzept „Märkische Scholle im Wandel“ in Lichterfelde.

Der Verdichtungsneubau in der Düsseldorfer Straße 24 A/B mit 12 Genossenschaftswohnungen und einer Mieterbegegnungsstätte wurde im Mai 2013 bezugsfertig. Alle 12 Wohnungen sind vermietet. Die Mieterbegegnungsstätte wird von den Mietern gut angenommen.

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

- Vorbereitung örtlicher Vertreterbesprechungen und der 58. Vertreterversammlung
- Jahresabschluss 2012/2013 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
- Konzept ganzheitlicher Sanierung des Wohnquartiers Lichterfelde
- 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 Aufsichtsrates galt dem Sanierungsplan im Wohnbezirk Lichterfelde. Aufsichtsrat und Vorstand haben für die Beurteilung des Sanierungsplans in Lichterfelde zusätzlich noch die Meinung eines Wirtschaftsprüfers eingeholt. Die der Wirtschaftsplanung zugrunde liegenden Prämissen sind insgesamt nachvollziehbar und erscheinen aus jetziger Sicht realistisch.

Um die betroffenen Mieter noch besser in dieses Projekt mit einzubeziehen, wurde ein Sanierungsbeirat gegründet. Er besteht jeweils aus zwei Mietern, Mietervertretern, Aufsichtsratsmitgliedern und Vorstandsmitgliedern. Der Sanierungsbeirat hat im Geschäftsjahr 2012/2013 drei Sitzungen abgehalten.

Bei der Entwicklung wohnwert- und wohnumfeldverbessernder Maßnahmen werden die demografischen Gegebenheiten weiterhin Berücksichtigung finden. Aufgrund 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 und in den anderen Wohnbezirken. 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, 25. Februar 2014

Ralf Brauns
Aufsichtsratsvorsitzender