



Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

# Geschäftsbericht

1. Oktober 2010 bis 30. September 2011



# Geschäftsbericht

1. Oktober 2010 bis 30. September 2011

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Paderborner Straße 3  
10709 Berlin  
Telefon 030 896008-0



## Inhaltsverzeichnis

---



### Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	4
Wirtschaft wächst auch 2012	4
Arbeitsmarkt	4
Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit	5
Wohnungsbewirtschaftung	8
Vermietung/Leerstand/Fluktuation	8
Umsatzentwicklung	10
Mietrückstände	11
Gemeinschaftseinrichtungen und Aktivitäten	11
Personalbereich	12

### Wirtschaftliche Lage

Ertragslage	13
Finanzierungsmaßnahmen	15
Risikomanagement	15
Ausblick	16

### Bilanz zum 30. September 2011

Aktivseite	18
Passivseite	19
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011	20

### Anhang des Jahresabschlusses 2010/2011

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

### Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010/2011

27
----

## Lagebericht

---

### Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Nachdem das Jahr 2010 trotz der weltweiten Finanzkrise für die Bundesrepublik Deutschland verhältnismäßig glimpflich verlaufen war, folgte die nächste existenzielle Herausforderung: die Schuldenkrise der Europäischen Union. Griechenland, Spanien, Portugal, aber auch Italien sorgten mit ihren extrem hohen Haushaltsdefiziten für massive Probleme innerhalb der europäischen Währungsunion. Die Bundesrepublik, als wirtschaftlich stärkstes Land innerhalb der Gemeinschaft, versucht die Partnerstaaten zu einer vorsichtigen Währungspolitik und regierten Sparmaßnahmen zu drängen. Das Vorhaben wird jedoch nicht von allen Nachbarstaaten positiv beurteilt. Diese Politik zeigte EU-weit daher noch nicht die durchschlagenden Erfolge, führte aber dazu, dass die wirtschaftliche Entwicklung hierzulande im Jahre 2011 solide verlief. Das Wachstum erreichte immerhin noch 2,0 %.

Der Wohnungsbau erwies sich dabei erneut als Aktivposten der Binnenkonjunktur. Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien hielt angesichts der äußerst günstigen Zinsen für Hypothekendarlehen auch den Sommer über an. Die moderate Mietentwicklung, steigende Haushaltseinkommen und sinkende Arbeitslosenzahlen führten in Berlin und Brandenburg zu einer positiven Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Branche.

Der private Konsum ließ im Frühjahr 2011 nach, stabilisierte sich aber ab der Jahresmitte wieder. So vermeldete der Einzelhandel im Berichtszeitraum saisonbereinigt eine Steigerung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr. Erfreulich war auch die gestiegene Nachfrage der privaten Haushalte nach Personenkraftwagen. Zu den erhöhten Verbrauchsausgaben haben kräftige Verdienstzuwächse und eine robuste Anschaffungsneigung beigetragen.

In Berlin ist die Wirtschaftslage positiv verlaufen und auch im dritten Quartal 2011 lagen die Umsätze bei Industrie, Bau und Handel über Vorjahresniveau. Begleitet vom Beschäftigungsanstieg ist somit eine gute Basis geschaffen, dass Berlins Wirtschaft in 2011 um etwa 2 % wachsen wird.

### Wirtschaft wächst auch 2012

Allerdings zeigt das Verlaufsbild der monatlichen Produktionsindikatoren, dass der konjunkturelle Schwung zuletzt nachgelassen hat. Damit steigt das Risiko, dass die Binnenkonjunktur an Festigkeit einbüßt. Der Export deutscher Unternehmen verlief ungeachtet zunehmender Sorgen um die globale Wirtschaftsentwicklung im dritten Quartal anhaltend lebhaft. Das Auslandsgeschäft der deutschen Firmen profitierte zuletzt von Impulsen aus den USA und Japan sowie den östlichen europäischen Nachbarstaaten.

Ebenfalls ist in Berlin in 2012 mit einem geringeren Wachstum als im laufenden Jahr zu rechnen. Eine moderatere Dynamik ist bei den Bauinvestitionen zu erwarten, die unterstützt durch den Wohnungsbau ebenfalls weiter expandieren könnten. Impulse für Wachstum und Beschäftigung werden 2012 auch von den Dienstleistungssektoren ausgehen. Aber auch die Industrie dürfte 2012 erneut zulegen, jedoch gegenüber 2011 einen geringeren Beitrag für das wirtschaftliche Wachstum in Berlin leisten. Bundesweit könnte sich dieser Effekt indes stärker auswirken, was zu einer Angleichung der Wachstumsraten beitragen würde. Steigende Beschäftigung und wachsende Touristenzahlen werden sich positiv auf Berlins Einzelhandel und Gastgewerbe auswirken. Weniger konjunkturanfällige Wirtschaftszweige, etwa das Gesundheitswesen, können 2012 ebenfalls weiter wachsen.

Insgesamt gehen die Analysten davon aus, dass sich die konjunkturelle Entwicklung in 2012 abschwächen wird. Die globalen Risiken der Konjunkturdynamik lassen nur einen Anstieg von 1 % erwarten.

### Arbeitsmarkt

Eine wichtige Stütze für den privaten Verbrauch war die weiterhin positive – wenn auch weniger dynamische – Entwicklung am Arbeitsmarkt. Die Beschäftigung hat im Kontext der kräftigen Steigerung der Wirtschaftsleistung im Sommer 2011 weiter zugenommen.

Erneut wurden überwiegend sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen, während sich die Zahl der aus-



schließlich geringfügig Beschäftigten in saisonbereinigter Rechnung kaum veränderte und staatlich geförderte Arbeitsgelegenheiten (Ein-Euro-Jobs) weiter abgebaut wurden. Auch die Abwärtsbewegung in der Arbeitslosigkeit setzte sich im Sommer fort. Das Tempo ließ gegenüber der ersten Jahreshälfte aber nach.

Die Arbeitnehmer profitieren inzwischen in Form kräftiger Verdienstzuwächse von der günstigen Arbeitsmarktlage. Diese gehen in vielen Branchen weit über die tariflich vereinbarten Steigerungen hinaus. Über alle Absatzstufen hinweg zeigte sich im dritten Vierteljahr ein moderater Preisrückgang oder zumindest eine Verlangsamung des Preisanstiegs. Auf der Verbraucherstufe hat sich der Preisauftrieb ebenfalls abgeschwächt. Bei Energie kam der Preisanstieg beinahe zum Erliegen, ohne Energie setzte er sich hingegen kaum vermindert fort. In den kommenden Monaten ist mit weiter rückläufigen Vorjahresraten zu rechnen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der absehbaren konjunkturellen Verlangsamung.

Ein etwas stärkerer Rückgang ergab sich für die Arbeitslosigkeit im weiteren Sinne. Die Arbeitslosenquote (BA-Konzept) verharrte im August bei 7,6 Prozent, sie war damit um 0,7 Prozentpunkte niedriger als vor Jahresfrist.

In Berlin gab es im September 2011 rund 1,179 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, ein Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat von 32.900 bzw. 2,9 %. Damit übertraf der Zuwachs bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Hauptstadt das bundesweite Wachstum von 2,5 %. Die günstige wirtschaftliche Entwicklung und die lebhafte Arbeitskräftenachfrage haben sich auch positiv bei der Zahl der Arbeitslosen niedergeschlagen.

Gleichwohl geht die Arbeitslosenzahl in Berlin im Vergleich zum Beschäftigungszuwachs weniger stark zurück. Dies ist unter anderem in Stellenbesetzungen von außerhalb infolge von Zuzügen und Pendlerbewegungen begründet. Verbunden mit der gestiegenen Wirtschaftsleistung gab es in Berlin einen weiteren Zuwachs an Beschäftigten. Dies wird ersichtlich an den sozialversicherungspflichtig tätigen Personen, deren Zahl bereits im ersten Halbjahr 2011 um rund 27.400 über dem Vorjahresstand lag und

bis September weiter gewachsen ist. Die meisten zusätzlichen Stellen entstanden bei den wirtschaftlichen Dienstleistungen, aber auch die Berliner Industrie zählte mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als ein Jahr zuvor. In den kommenden Monaten ist von einem weiteren Anstieg der Beschäftigtenzahl auszugehen, der wie das gesamtwirtschaftliche Wachstum in Berlin jedoch auf ein moderateres Tempo einschwenken dürfte.

## Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit

„Verbraucherpreise steigen stärker als die Kaltmieten“ – so titelte vor Kurzem ein wohnungswirtschaftliches Fachmagazin. Demnach stiegen die Verbraucherpreise in den vergangenen 15 Jahren durchschnittlich um 21 %. Die Strompreise hingegen stiegen in diesem Zeitraum durchschnittlich um 50 %, die Preise für leichtes Heizöl sogar um 192 %.

Aufgrund dieser Entwicklung wurde bei der Märkischen Scholle im abgelaufenen Wirtschaftsjahr gezielt in Maßnahmen investiert, um das Ansteigen dieser sogenannten zweiten Miete einzudämmen. Zusätzlich sollte mit der Reduzierung des Energieverbrauchs und der Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

Hierbei beschränken wir uns nicht nur darauf Großmaßnahmen durchzuführen, sondern tragen auch mit kleinen Instandhaltungen zur Energieeinsparung bei. Es werden konsequent die alten hydraulischen Durchlauferhitzer gegen moderne, elektronisch geregelte ausgetauscht, die stromsparend sind und weniger Wasser verbrauchen. Ein weiterer Baustein ist das Austauschen von Druckspülern gegen Spülkästen mit Wasserspartaste.

Darüber hinaus trägt auch die seit einigen Jahren praktizierte Umstellung der Keller- und Treppenhausbeleuchtung auf Energiesparleuchten und der Austausch alter Heizungs- und Warmwasserpumpen gegen Hocheffizienzpumpen zum geringeren Verbrauch von Gemeinschaftsstrom bei.

Um die zukünftige Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu sichern, lag ein zweiter Schwerpunkt unserer

## Lagebericht

Tätigkeit darin, den Standard der Bestandswohnungen zu verbessern und das Wohnumfeld in den Siedlungen aufzuwerten. Einerseits sollen damit die Außenanlagen optisch aufgewertet werden. Andererseits ist beabsichtigt, sukzessive die Hauseingänge stufenlos zu gestalten und neue Treffpunkte für Mitglieder zu schaffen.

Die in den letzten Jahren begonnenen Strangsanierungen in Wilmersdorf wurden fortgesetzt. Kernstück der Sanierung ist die komplette Erneuerung der sanitären Anlagen, inklusive der Umstellung auf eine zentrale Warmwasserbereitung.

Des Weiteren wurden die in den 80er Jahren gedämmten Fassaden überarbeitet. Im Rahmen dessen wurden folgende Maßnahmen realisiert:

- die alten Holzfenster gegen moderne Kunststofffenster getauscht,
- die gesamte Elektroanlage, die Treppenhaus-, die Außenbeleuchtung und die Gegensprechanlagen auf einen modernen Standard gebracht,
- die Kellerdecken gedämmt,
- die Aufzugsanlagen modernisiert und
- die Außenanlagen nach Fertigstellung der Bauarbeiten verschönert.

An dieser Stelle danken wir allen Mitgliedern, die im vergangenen Wirtschaftsjahr durch Baumaßnahmen beeinträchtigt waren, für ihre Geduld und ihr Verständnis. Ein besonderer Dank gilt hierbei unseren Mitgliedern in Wilmersdorf, die durch die umfassenden Arbeiten der Strang- und Fassadensanierung in besonderem Maße betroffen waren.

Unser seit dem Jahr 2000 laufendes Programm „Gemeinsam modernisieren“ bietet allen Mitgliedern die Möglichkeit, ihre persönlichen Gestaltungswünsche in Bad und Küche, aber auch Fenstererneuerungen zu verwirklichen. Im Rahmen dieses Programms kann der Mieter in einer Auswahl von Fliesen und Bordüren seine Wahl treffen und mit einer finanziellen Beteiligung seine betreffenden Wohnräume auf einen modernen, zeitgemäßen Standard bringen. Auch im vergangenen Wirtschaftsjahr war das Modernisierungsprogramm wieder ein voller Erfolg und wurde von vielen Mitgliedern genutzt. Aufgrund der hohen

Nachfrage mussten wir das Budget von geplanten 250 Tsd. Euro auf 409 Tsd. Euro erhöhen.

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

	Tsd. Euro
Fassadeninstandsetzung	1.049
Dachdichtungs- und Klempnerarbeiten	519
Fensterinstandsetzung sowie -austausch	371
Treppenhausrenovierung	71
Außenanlagen	
(Zaun-, Parkplatz- und Wegeinstandsetzung)	90
Sanitär- und Heizungsinstallation	475
Keller Isolierung/Dämmung der Kellerdecken	117
Wohnungszusammenlegungen	115
Strangsanierung	1.398
Teilerneuerung Aufzugsanlagen	157
Sonstiges (z. B. Garagen, Waschküchen, Vorbereitung Neubau usw.)	315
Einbau von Gasetagenheizungen	23
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	409
<b>Gesamt</b>	<b>5.109</b>

Das seit mehreren Jahren eingeschlagene Unternehmensziel, für Instandhaltung und Modernisierung der Genossenschaftswohnungen und des Wohnumfeldes einen Großteil der zur Verfügung stehenden Mittel zu verwenden, wurde auch im vergangenen Geschäftsjahr fortgesetzt. So haben wir im Wirtschaftsjahr 2010/2011 rund 7,0 Mio. Euro in den Bestand der Märkischen Scholle investiert. Unter anderem wurde in Tempelhof in Abstimmung mit der Denkmalpflege mit dem Dämmen der Fassadenflächen an der von Erwin Gutkind entworfenen Anlage in der Albrechtstraße begonnen. Die Fassaden- und Balkonsanierungen in Lichterfelde, Mariendorf und Wittenau wurden fortgesetzt. In Wittenau am Olbendorfer Weg wurde darüber hinaus die alte Schindel-Dachdeckung durch Dachziegel erneuert und alte nicht mehr benötigte Schornsteine abgetragen. In allen Wohnanlagen wurden wiederum Maßnahmen zur langfristigen Er-





haltung der Bausubstanz durchgeführt: es wurden die Beschichtung (Lackierung) von Außenfenstern erneuert, Keller isoliert, Dachgeschosse gedämmt und Dachinstandsetzungen vorgenommen. Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug rund 1,9 Mio. Euro.

Der Abschluss der Fassaden- und Strangsanierung in der Wohnanlage Wilmersdorf in Verbindung mit dem Aufbau der ersten Photovoltaikanlage bei der Märkischen Scholle wird im kommenden Wirtschaftsjahr einen Schwerpunkt unserer Investitionen bilden.

Komplettiert wird der Umbau der Wohnanlage in Wilmersdorf durch die ab Frühjahr 2012 vorgesehene Errichtung unseres Neubaus (12 Wohnungen und eine Mieterbegegnungsstätte), der als Verdichtungsmaßnahme in der Düsseldorfer Straße geplant ist. Unserem Grundsatz zur Energieeinsparung treu bleibend, wird der Neubau als sogenanntes Passivhaus nur noch sehr wenig Energie für die Heizungs- und Warmwasserbereitung verbrauchen. Darüber hinaus wird der Neubau, unter Berücksichtigung

des demographischen Wandels mit einer älter werdenden Gesellschaft, komplett barrierefrei errichtet.

Für das Wirtschaftsjahr 2011/2012 sind Gesamtinvestitionen bei der Märkischen Scholle von rund 8,5 Mio. Euro geplant. Wie in den vergangenen Jahren gehen wir bei der laufenden Instandhaltung von einem Bedarf von 1,85 Mio. Euro aus. Dem in den letzten Jahren gestiegenen Interesse an unserem Programm „gemeinsam Modernisieren“ Rechnung tragend, haben wir das Budget für die wohnwertverbessernden Maßnahmen von 250 Tsd. Euro auf 350 Tsd. Euro erhöht.

Die Weiterführung der begonnenen Dach- und Fassadensanierungen in Lichterfelde, Mariendorf und Wittenau sowie weitere Investitionen in den Wohnanlagen durch den Einbau von modernen Strangregulierungsventilen, neuen Heizungsanlagen und Kellerdeckendämmungen runden das Investitionsprogramm für das nächste Jahr ab.

Als Genossenschaft und regionales Wohnungsunternehmen arbeiten wir ausschließlich mit kleinen bis mittleren

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft zeigte sich am 30. September 2011 wie folgt:

Bezirk	insgesamt Wohnungen	davon		
		öffentlich geförderte Wohnungen mit Zentralheizung Wohnungen	nicht preisgebundene Wohnungen mit	
			Zentral- bzw. Gasetagenheizung Wohnungen	Ofenheizung bzw. mietereigene Heizung Wohnungen
Mariendorf	265		261	4
Tempelhof	792	40	670	82
Lichterfelde	837		837	
Reinickendorf	800	37	763	
Schmargendorf	172	10	162	
Schöneberg	100		97	3
Wittenau	167	12	138	17
Halensee	117	14	103	
Wilmersdorf	286		286	
insgesamt	3.536	113	3.317	106

Durch Heizungseinbau bzw. die Übernahme von Gasetagenheizungen in Mariendorf, Tempelhof, Reinickendorf und Wittenau hat sich die Anzahl der Wohnungen mit Ofenheizung verringert.

## Lagebericht

---

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

Am 30. September 2011 bewirtschaftete die Genossenschaft:

- 3536 Wohnungen
- 192 Garagen
- 17 Tiefgaragenplätze
- 9 Gästearts
- 8 Zentralwaschanlagen
- 1 Gemeinschaftshaus
- 1 Bürogebäude

### Vermietung/Leerstand/Fluktuation

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

Zum 30.09.2011 hatte die Märkische Scholle 3.536 Wohnungen im Bestand.

Um größeren, familiengerechten Wohnraum zu schaffen, ist es gelungen, in Schmargendorf und in Wilmersdorf zwei Wohnungen mit der jeweiligen Nachbarwohnung zusammenzulegen.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 234 Dauernutzungsverträge gekündigt. Damit verzeichnen wir lediglich eine Kündigung mehr als im Geschäftsjahr 2009/2010. Bei einer nahezu gleichen Anzahl von Kündigungen im gesamten Bestand ergeben sich jedoch Verschiebungen innerhalb der einzelnen Bezirke.

Kündigungen aufgeschlüsselt nach Räumen:

- 1 4-Zimmerwohnung
- 6 3-1/2-Zimmerwohnungen
- 24 3-Zimmerwohnungen
- 32 2-1/2-Zimmerwohnungen

- 83 2-Zimmerwohnungen
- 33 1-1/2-Zimmerwohnungen sowie
- 55 1-Zimmerwohnungen
- 234

Kündigungen aufgeschlüsselt nach Gründen:

- 30 Verstorben
- 10 Kauf von Wohneigentum
- 22 Wohnungstausch
- 15 Pflegeheim
- 25 Berufliche Gründe
- 28 Wohnung zu klein
- 2 Ausstattung
- 21 Familiäre Situation
- 5 Kündigungen durch die Märkische Scholle
- 76 Sonstige Gründe/keine Angabe

Positiv ist der Rückgang der Kündigungen in Mariendorf zu bewerten, vermutlich bedingt durch die inzwischen beendete Strangsanierung in diesem Gebiet und die damit im Zusammenhang stehende gestiegene Wohnqualität. In Wittenau hat sich die Anzahl der Kündigungen nach einem deutlichen Rückgang in 2009/2010 wieder auf den Stand der Vorjahre eingependelt.

Bezogen auf den Gesamtbestand führen die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 6,62 %.

Erfreulicherweise haben wir viele Mieter, die sich bis ins hohe Alter wohl in ihrer Wohnung fühlen. In 15 Fällen haben Mieter die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen aufgeben müssen. In 30 Fällen erfolgte die Kündigung der Wohnung, weil der oder die Mieter verstorben sind. Leider sind diese Wohnungen teilweise instandsetzungsbedürftig und werden unter den gegebenen Umständen auch teilweise modernisiert.

Außerdem fällt auf, dass viele Kündigungen ausgesprochen werden, weil die Wohnungen zu klein (28) sind und wir nicht immer in der Lage waren, größere Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Immerhin konnten wir 22 Tauschwünsche berücksichtigen.



#### Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2010 bis 30.09.2011:

Gebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2011	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2009/2010	Kündigungen 2010/2011	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,49	20	11	4,15	0,31
Tempelhof	792	22,39	62	57	7,20	1,61
Lichterfelde	837	23,66	45	46	5,50	1,30
Reinickendorf	800	22,61	46	55	6,88	1,56
Schmargendorf	172	4,86	14	14	8,14	0,40
Schöneberg	100	2,83	11	7	7,00	0,20
Wittenau	167	4,72	8	13	7,78	0,37
Halensee	117	3,31	5	5	4,27	0,14
Wilmsdorf	286	8,08	22	26	9,09	0,74
<b>Gesamt</b>	<b>3536</b>	<b>100</b>	<b>233</b>	<b>234</b>	<b>6,62</b>	<b>6,62</b>

Sehr positiv ist zu bemerken, dass die Vorortsprechstunden 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. Wohnungsbewerber haben aufgrund der großen Auswahl von Wohnungen hinsichtlich der Ausstattung hohe Ansprüche.

Die in Wilmsdorf durchgeführte Strangsanierung hat nicht dazu geführt, dass die Kündigungsrate in diesem Wohngebiet überdimensional angestiegen ist. Während der Strangsanierung freiwerdende 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, 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 konnte auch in diesem Geschäftsjahr eine Reihe von Wohnungsbewerbern nicht berücksichtigt werden.

Dank der aktiven Öffentlichkeitsarbeit und der intensiven Bemühungen unserer Mitarbeiter/-innen in der Vermietung können wir feststellen, dass sich die Anzahl der Wohnungen, die wegen Vermietungsschwierigkeiten leer standen, reduziert hat.

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

## Lagebericht

---

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für die Mietausfälle aufgrund von Leerständen 34,0 Tsd. Euro (Vorjahr 29,2 Tsd. Euro), das sind jedoch nur lediglich 0,32 % der Sollmieten (Vorjahr 0,275 %). Am Ende des Geschäftsjahres, am 30.09.2011, waren 22 Wohnungen (Vorjahr 8) nicht vermietet, das bedeutet eine Leerstandsquote von 0,62 % (Vorjahr 0,23 %). Wir können somit von einer Vollvermietung unseres Bestandes sprechen.

Dieses gute Ergebnis erzielten wir durch ständige Angebote im Internet und Aushänge in den Wohngebieten, aber auch mit unserer aktiven Öffentlichkeitsarbeit. Wichtig ist uns die Präsenz vor Ort. In den Wohnanlagen Lichterfelde, Reinickendorf und Tempelhof werden die wöchentlichen Mietersprechstunden, bei denen sowohl der zuständige Techniker als auch ein/e Mitarbeiter/in der Vermietung als Ansprechpartner/in zur Verfügung stehen, gerne von unseren Mietern in Anspruch genommen. In unseren größeren Wohnanlagen konnten die Mieter zu den Sprechzeiten auch ihren Hausbetreuer direkt ansprechen und ihre Reparaturmeldungen abgeben.

Somit trägt die mitgliederorientierte Arbeitsweise aller Bereiche unserer Genossenschaft zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität und zur Mitgliederbindung bei.

Das aktive Mitwirken in der gemeinschaftlichen Imagekampagne „Genossenschaften – die sichere Alternative“, in welcher 21 Berliner Genossenschaften zusammengeschlossen sind, trägt dazu bei, den Bekanntheitsgrad von Genossenschaften zu erhöhen. Weiterhin wird regelmäßig im Immobilienteil mehrerer Berliner Tageszeitungen, auf BVG-Bussen, in U-Bahnen und im Internet mit einem gemeinsamen Auftritt und einer gemeinsamen Wohnungsdatenbank unter [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de) für Wohnungsbaugenossenschaften geworben.

Zu der Marketinginitiative mit dem Logo der Bauklötzchen gehören inzwischen deutschlandweit Genossenschaften mit über 760 Tsd. Wohnungen. Es wird fast jedes Jahr der gemeinsame Wohntag veranstaltet. Im vergangenen Jahr fand dieser zentral im Britzer Garten statt und war wieder sehr gut besucht.

## Umsatzentwicklung

Auch im Geschäftsjahr 2010/2011 führte die Genossenschaft für unterschiedliche Wohnanlagen teilweise Anpassungen der Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnungsbau gemäß § 558 BGB durch (1.057 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 4,59 Euro/m<sup>2</sup>.

Für die 62 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 569,96 Euro (etwa 0,13 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Auch von der Erhöhung der Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen zum 01.01.2011 wurde aus vorgenannten Gründen abgesehen. Hieraus ergibt sich ein monatlicher Betrag von 228,71 Euro.

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 und nach BGB § 558 durchgeführt.

Seit Jahren beobachtet die Genossenschaft die Entwicklung der Mietnebenkosten und baut zur aktiven Steue-



zung 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 2010/2011 ergab bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt einen Betrag von 1,47 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 1,52 Euro/m<sup>2</sup>/Monat).

Bei den Heizkosten zeigt sich eine leichte Senkung der Kosten von durchschnittlich 0,03 Euro/m<sup>2</sup>/Monat von 0,76 Euro/m<sup>2</sup>/Monat auf 0,73 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Bei Heizanlagen mit Warmwasser liegt der Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 0,93 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich (Vorjahr 0,92 Euro/m<sup>2</sup>/monatlich). In Wohnanlagen, die mit einer Solaranlage ausgestattet sind, betragen die durchschnittlichen Kosten 0,78 Euro/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr 0,77 Euro/m<sup>2</sup>/Monat).

Die Märkische Scholle wird weiterhin 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 2011 67,1 Tsd. Euro (Vorjahr 88,5 Tsd. Euro) aus, davon 37,5 Tsd. Euro (Vorjahr 53,4 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen.

Schließt man die Forderungen aus Umlagen, Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 157,4 Tsd. Euro (Vorjahr 178,7 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit mussten wir Forderungen in Höhe von 45,6 Tsd. Euro (Vorjahr 51,8 Tsd. Euro) ausbuchen.

Auch in diesem Geschäftsjahr erhielten wir wieder Mittelung über angemeldete Verbraucherinsolvenzen von wohnenden und ausgezogenen Mietern. Allerdings hat sich die

Anzahl gegenüber dem Vorjahr verringert. 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 aufgrund säumiger Zahlung gezwungen, 18 Wohnungsnutzern (Vorjahr 33) fristlos zu kündigen. 5 Räumungsklagen (Vorjahr 5) mussten eingereicht werden und 4 Räumungen (Vorjahr 3) wurden durchgeführt. Einige Mahnbescheide mussten versandt werden.

## Gemeinschaftseinrichtungen und Aktivitäten

Auch im Geschäftsjahr 2010/2011 ist es uns wieder gelungen, mit viel Engagement aller Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Märkischen Scholle, zusätzliche Veranstaltungen für unsere Mitglieder zu organisieren.

So wurde ein Mieterfest in Reinickendorf organisiert und mit Hilfe und Unterstützung vieler Reinickendorfer war es ein gelungener Tag. Für die sehr gute Beteiligung an unserer Mitgliederbefragung im Frühjahr gewann Lichterfelde das für die beste Beteiligung ausgelobte Mieterfest. Somit wurde auch in Lichterfelde wieder 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.

Natürlich stehen Ihnen unser Gemeinschaftshaus und unsere Cafés zur Vermietung für Ihre privaten 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 unserem Gemeinschaftsraum Lichterfelde und Reinickendorf an. Unser Ziel ist es, die Angebote zu erweitern. Weiterhin stehen unseren Mitgliedern auch unsere Gästeapartments in Lichterfelde, Wilmersdorf, Tempelhof und Reinickendorf zur Anmietung zur Verfügung.



## Lagebericht

---

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 die Aktivitäten und gemeinsamen Veranstaltungen informiert regelmäßig unser Scholle-Blättchen.

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

### Personalbereich

Im Geschäftsjahr 2010/2011 wurde eine Auszubildende eingestellt, eine Auszubildende konnte nach erfolgreicher Beendigung ihrer Ausbildung in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Bei der Betreuung unserer Siedlung in Wittenau gab es einen Mitarbeiterwechsel zu Beginn dieses Geschäftsjahres. Ab Mai 2011 wurde eine soziale Betreuerin für unsere Mitglieder im Rahmen der Strangsanierung in Wilmersdorf in Teilzeit eingestellt.

Für unsere Genossenschaft waren am Ende des Geschäftsjahres tätig:

	30.09.2011	30.09.2010
Vorstand	2	2
Angestellte	24	23
dav. Teilzeitbeschäftigte	3	3
Hausbesorger/innen	14	14
dav. Teilzeitbeschäftigte	10	10
Auszubildende	2	2
Gesamtbeschäftigte	42	41

Für die Beschäftigten gilt der Mantel- und Vergütungstarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft. Die Löhne und Gehälter wurden zum 01.01.2011 um 3 % angehoben.

Auch in diesem Geschäftsjahr nahmen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an betrieblichen und außerbetrieblichen Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen regelmäßig teil, um über die Änderungen und Entwicklungen im Bereich der Wohnungswirtschaft und der EDV für ihren Arbeitsbereich informiert zu sein sowie unser Dienstleistungsangebot ständig zu verbessern.

**Auf diesem Weg möchten wir uns bei der gesamten Belegschaft und bei den ehrenamtlich für uns tätigen Mitgliedern bedanken, die durch persönlichen Einsatz und verständnisvolle Zusammenarbeit zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben.**

## Wirtschaftliche Lage



### Ertragslage

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

	2010/2011	2009/2010
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	2.234,2	1.817,5
Eigene Bautätigkeit	-14,0	-1,2
Mitgliederbetreuung	-198,0	-186,4
Unbebaute Grundstücke	-1,4	-0,8
Übriges Ergebnis	-624,4	-724,5
Betriebsergebnis	1.396,4	904,6
Zinsergebnis	103,4	95,7
A. o. Ergebnis	-1,9	0,0
Jahresüberschuss	1.497,9	1.000,3

\*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

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

Das negative Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** ergibt sich durch nichtgedeckten Verwaltungswand, insbesondere für die Strangsanierung in Wilmersdorf.

Bei den Kosten der **Mitgliederbetreuung** führten zusätzliche Angebote und Veranstaltungen für unsere Mitglieder zu einem Anstieg der Aufwendungen.

Bei den **unbebauten Grundstücken** handelt es sich insbesondere um Betriebskosten und Grundsteuer 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 Rück-

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** ist im Geschäftsjahr 2010/2011 wiederum positiv und entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2010/2011	2009/2010	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Vermietung (Sollmieten, Pachten ./ Erlösschmälerung)	16.255,2	16.053,1	202,1
Öffentliche Fördermittel	312,6	471,6	-159,0
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.567,8	16.524,7	43,1
Bestandsveränderungen	-119,4	-35,8	-83,6
Sonstige Erträge	129,6	91,9	37,7
Betriebskosten	4.373,0	4.518,5	-145,5
Instandhaltung	4.490,4	4.656,7	-166,3
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	53,0	48,2	4,8
Personalaufwand	1.572,9	1.665,7	-92,8
Abschreibungen	1.263,0	1.484,9	-221,9
Sonstiger betrieblicher Aufwand	576,3	533,4	42,9
Zinsen und ähnliche Erträge	9,6	0,0	9,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.306,7	1.137,6	169,1
Sonstige Steuern	718,1	718,3	-0,2
Hausbewirtschaftungsergebnis	2.234,2	1.817,5	416,7

## Wirtschaftliche Lage

stellungen (86,2 Tsd. Euro) beeinflusst. Dem gegenüber standen u. a. Aufwendungen der Passivierung eines Aufwendungsdarlehens (660,8 Tsd. Euro) und Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (49,5 Tsd. Euro).

Das **Zinsergebnis** verbesserte sich etwas, da im Jahresdurchschnitt mehr Geldmittel für Geldanlagen zur Verfügung standen.

Im **außerordentlichen Ergebnis** werden Aufwendungen für die Neubewertung von Rückstellungen zum 01.10.2010 gem. BilMoG ausgewiesen.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (38,1 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. 3,0 Mio. Euro den mittel- und kurzfristigen Bereich.

### Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2011		30.09.2010	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
<b>VERMÖGEN</b>				
<b>langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen	28,0	0,1	15,0	0,0
Sachanlagen	38.037,9	86,0	36.637,7	88,2
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	38.081,2	86,1	36.668,0	88,2
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Vorräte	61,7	*) 0,1	31,7	*) 0,1
Forderungen	264,1	0,6	371,2	0,9
Liquide Mittel	5.791,7	13,1	4.445,9	10,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37,3	0,1	46,1	0,1
	6.154,8	13,9	4.894,9	11,8
	44.236,0	100,0	41.562,9	100,0
<b>KAPITAL</b>				
<b>langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	12.351,3	27,9	10.246,6	24,7
Fremdkapital	25.422,0	57,5	25.462,7	61,2
Aufwendungsdarlehen	762,2	1,7	1.333,9	3,2
Rückstellungen	2.660,5	6,0	2.708,0	6,5
	41.196,0	93,1	39.751,2	95,6
<b>mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	116,9	0,3	114,9	0,3
Verbindlichkeiten	2.923,1	*) 6,6	1.696,8	4,1
	3.040,0	6,9	1.811,7	4,4
	44.236,0	100,0	41.562,9	100,0

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





Das in der Vermögenslage ausgewiesene Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, den Rücklagen, den Vorauszahlungen auf Geschäftsanteile und dem Bilanzgewinn zusammen. Hier von werden die Verbindlichkeiten aus den als Ertrag vereinnahmten Aufwendungsdarlehen (insgesamt 762,2 Tsd. Euro) abgezogen. Diese Aufwendungsdarlehen werden erst in dem Zeitraum 2018 bis 2025 zur Rückzahlung fällig (siehe auch im Anhang zum Jahresabschluss), sie kürzen aber in der Darstellung der Vermögenslage schon jetzt mit ihrem Bruttobetrag das Eigenkapital.

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 1.345,8 Tsd. Euro.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft stets fristgerecht nachkommen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 sieht der Finanzplan einen Bestand an flüssigen Mitteln von rd. 4,4 Mio. Euro vor. Für die seit 2008 fortfallenden Aufwendungshilfen werden Finanzmittel benötigt.

## Finanzierungsmaßnahmen

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

Im Geschäftsjahr wurden neun Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 4,7 Mio. Euro vorzeitig umgeschuldet. Die Finanzierung der Solaranlage in der Wohnanlage Mariendorf erfolgte mittels eines zinsgünstigen KfW-Darlehens in Höhe von 225,4 Tsd. Euro. Für die umfangreichen Arbeiten im Rahmen der Strangsanierung in Wilmersdorf wurden ebenfalls zinsgünstige KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt 2,2 Mio. Euro aufgenommen (davon bis 30.09.2011 ausgezahlt 1,2 Mio. Euro). Hierbei handelt es sich um Mittel der Programme 141 (Wohnraum Modernisieren) und 152 (Energieeffizient Sanieren). Die Finanzierung des Neubaus in Wilmersdorf ist ebenfalls sichergestellt. Es wurden verbindliche Konditionsvereinbarungen für ein KfW-Darlehen (Programm 153 Energieeffizient Bauen) über 600 Tsd. Euro und ein Kapitalmarktdarlehen über 1,48 Mio. Euro abgeschlossen. Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

## Risikomanagement

Unsere Genossenschaft ist durch die regelmäßige Anwendung, Aktualisierung und Anpassung unseres Risikomanagements 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,
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationenkennzahlen,
- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden.

Eigenkapital	30.09.2011	30.09.2010	30.09.2009	30.09.2008	30.09.2007	30.09.2006
Tsd. Euro	13.252,9	11.728,1	10.894,1	9.856,4	9.579,2	9.095,2
Quote	26,9 %	25,1 %	22,8 %	20,4 %	19,4 %	18,0 %

## Wirtschaftliche Lage

---

Die im Rahmen der Bestandsverwaltung erforderlichen neuen Anforderungen wurden ebenfalls in das Risikomanagement mit aufgenommen. Dazu gehören die Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten, die sicherheitstechnischen Überprüfungen der Aufzüge und technischen Anlagen sowie die Begehung der Wohnanlagen.

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, 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 Geschäftsbericht 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.

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

### Ausblick

Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird weiterhin die Bewirtschaftung und Vermietung unseres Bestandes nach genossenschaftlichen Grundsätzen sein. Die zeitgemäße Entwicklung unseres Wohnungsbestandes hat dabei hohe Priorität. Die Finanz- und Erfolgsplanung sieht für Instandhaltungsmaßnahmen für 2011/2012 einen Betrag von 4,0 Mio. Euro vor. Im Geschäftsjahr 2012/2013 sind hierfür 5,3 Mio. Euro geplant; in den Folgejahren ist gem. Planungsrechnung eine jährliche Erhöhung von 0,1 Mio. Euro vorgesehen.

Eine Erweiterung des Portfolios unserer Genossenschaft, wie der ab dem Frühjahr 2012 entstehende Neubau, wäre möglich. Voraussetzung dafür ist jedoch die wirtschaftliche Machbarkeit solcher Maßnahmen.

Ein weiterer Schwerpunkt wird die Stärkung der Mitgliederbindung und Mitgliedergewinnung durch den qualitativen Ausbau der Betreuung und Weiterentwicklung unseres Serviceangebotes sein.

Unter Berücksichtigung eines leichten Anstiegs der Mieten und möglicher erhöhter Mietausfälle in den Folgejahren zeigt die regelmäßig überarbeitete 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung ausreichende Ertragsüberschüsse und eine Liquiditätssituation, die die Genossenschaft weiterhin auf eine solide Basis stellt. Im Jahr 2011/2012 wird ein Überschuss von 1,9 Mio. Euro erwartet. Der geplante Zahlungsmittelbestand wird 4,4 Mio. Euro betragen. Hierbei wurden auch weiterhin die zweijährigen Dividendenauszahlungen an die Genossenschaftsmitglieder eingeplant.



Wir rechnen also lang-, mittel- und kurzfristig weiterhin mit positiven Jahresergebnissen.

Die zu erwartenden erhöhten Jahresüberschüsse werden im Wesentlichen dazu verwendet, das Eigenkapital aufzustocken. Damit sollen Finanzreserven für den Ausfall der Einnahmen aus Fördermitteln angespart werden.

Die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft ist somit auch für die nächsten Jahre gesichert.

Um eine ausgewogene Zusammensetzung von Nutzern in unseren Beständen zu gewährleisten, müssen wir uns dem demographischen Wandel stellen. Deshalb gilt

es, den Bedarf an seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen, aber auch den Bedarf für junge Familien zu ermitteln. Das sollte der Ausgangspunkt für Strategien sein, um eine positive Weiterentwicklung der Märkischen Scholle zu gewährleisten.

Berlin, den 5. Januar 2012

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

## Bilanz zum 30. September 2011

### AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
<b>A) ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>28.036,16</u>	28.036,16	15,0
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.507.670,42		35.404,2
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	824.751,58		849,7
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148,8
4. Technische Anlagen und Maschinen	19.714,08		15,1
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.406,28		219,9
6. Anlagen im Bau	91.913,87		0,0
7. Bauvorbereitungskosten	<u>233.666,75</u>	38.037.872,98	0,0
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	<u>15.339,00</u>	15.339,00	15,3
<b>B) UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.995.549,01		5.114,9
2. Andere Vorräte	6.129,02		31,7
3. Geleistete Anzahlungen	<u>55.549,20</u>	5.057.227,23	0,0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	179.294,88		174,4
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>84.798,32</u>	264.093,20	196,8
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: Euro 2.107,45 (Vorjahr: Euro 2.097,01)		5.791.652,02	4.445,9
<b>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.351,73	37.351,73	46,1
<b>BILANZSUMME</b>		<b>49.231.572,32</b>	<b>46.677,8</b>

## PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
<b>A) EIGENKAPITAL</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.050,00		151,0
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>3.220.241,50</u>	3.360.291,50	3.230,5
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 1.872,50 (Vorjahr: Euro 1.956,50)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	887.965,42		888,0
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715,8
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.155.080,63</u>	9.758.854,68	6.736,9
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	5.870,81		5,6
Jahresüberschuss	1.497.911,04		1.000,3
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	<u>1.370.000,00</u>	133.781,85	1.000,0
EIGENKAPITAL insgesamt:		13.252.928,03	11.728,1
<b>B) RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.361.651,00		2.350,2
2. Sonstige Rückstellungen	<u>415.734,05</u>	2.777.385,05	472,7
<b>C) VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.417.783,87		25.456,7
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		3,4
3. Erhaltene Anzahlungen	5.466.184,58		5.292,3
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.933,25		48,6
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.163.954,25		1.219,4
6. Sonstige Verbindlichkeiten	95.403,29	33.201.259,24	106,4
davon aus Steuern: Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 17.427,09) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 2.102,00 (Vorjahr: Euro 7.978,71)			
<b>BILANZSUMME</b>		49.231.572,32	46.677,8

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG):  
Barwerte: 494.107,02 Euro (Einzelangaben im Anhang)



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Tsd. Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.567.803,98		16.524,7
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-119.351,16		-35,8
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	100.131,88		0,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	<u>241.249,79</u>	16.789.834,49	205,7
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.917.264,25	9.226,6
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.367.538,02		1.334,7
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>431.204,88</u>	1.798.742,90	469,2
davon für Altersversorgung:			
Euro 144.647,88			
(Vorjahr: Euro 191.067,94)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.272.323,50	1.489,5
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.389.383,07	1.414,3
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	624,00		0,6
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>112.942,12</u>	113.566,12	95,6
davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 7.492,45			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.307.349,01</u>	1.138,1
davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 132.631,12			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.218.337,88	1.718,9
12. Außerordentliche Aufwendungen		<u>1.881,22</u>	0,0
Außerordentliches Ergebnis		1.881,22	0,00
13. Sonstige Steuern		<u>718.545,62</u>	718,6
14. Jahresüberschuss		1.497.911,04	1.000,3
15. Gewinnvortrag		5.870,81	5,6
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.370.000,00	1.000,0
16. Bilanzgewinn		133.781,85	5,9

## Anhang des Jahresabschlusses 2010/2011

---

### A) Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010/2011 wurde erstmals unter Berücksichtigung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Vorschriften wurden die auf den Vorjahresschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nicht vollumfänglich fortgeführt. Im Wesentlichen ergaben sich durch die Umstellung auf die neuen handelsrechtlichen Vorschriften Änderungen bei den Pensionsrückstellungen und den Sonstigen Rückstellungen.

Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des Wahlrechts nach Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst. Eine Vergleichbarkeit ist deshalb bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses nicht gegeben.

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 % und für **Betriebs- und Geschäftsausstattung** 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 von Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurde eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen.

Zum 30.09.2011 erfolgte eine Verrechnung von Forderungen aus dieser Versicherung mit den entsprechenden Rückstellungsbeträgen.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie wurden mit erstmaliger Anwendung des BilMoG zum 1. Oktober 2010 neu bewertet und werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.



Zuführungen zu den Rückstellungen aufgrund der Erstanwendung des § 253 HGB sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten **Außerordentliche Aufwendungen** ausgewiesen. Soweit die geänderten Bewertungsregeln des § 253 HGB aufgrund der Abzinsung per 01.10.2010 zu einer teilweisen Auflösung von Rückstellungen führten, wurde der Auflösungsbetrag erfolgsneutral in die **Anderen Ergebnisrücklagen** eingestellt.

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 Marktzin-

satz 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:	1,5 % p. a.
Rententrend:	1,5 % p. a.
Fluktuation:	keine
Zinssatz:	5,17 % zum 01.10.2010
	5,13 % zum 30.09.2011

Die geänderten Vorschriften führten zum 01.10.2010 zu einer Auflösung der Pensionsrückstellung. Der Auflösungsbetrag in Höhe von 39,9 Tsd. Euro wurde erfolgsneutral in die **anderen Ergebnisrücklagen** eingestellt.

### **Sonstige Rückstellungen**

Der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit per 30.09.2011 liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde (Gehaltssteigerung 1,5 % p. a., durchschnittliche Restlaufzeit 3 Jahre, Zinssatz 4,22 %).

**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 des Geschäftsjahres		Bruttowerte Abgänge		Umbuchungen (+ / -)		Zuschreibungen		Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen des Geschäftsjahres		Abschreibungen auf Abgänge		Zuschreibungen		Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte				
	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	01.10.2010 EURO	30.09.2011 EURO	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																									
<b>Sachanlagen</b>																									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.466,47	22.479,10	0,00	82.945,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.945,57	0,00	9.484,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.909,41	28.036,16	15.041,52			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.783.579,96	2.259.832,91	0,00	82.043.412,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.043.412,87	0,00	1.156.375,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.535.742,45	36.507.670,42	35.404.212,65			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.249.567,51	0,00	0,00	1.249.567,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.249.567,51	0,00	24.992,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424.815,93	824.751,58	849.744,05			
Technische Anlagen und Maschinen	849.339,03	0,00	0,00	849.339,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	849.339,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00	148.750,00			
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.012,82	7.709,04	3.276,39	171.445,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	171.445,47	3.129,64	3.129,64	3.276,39	0,00	0,00	0,00	0,00	151.731,39	19.714,08	15.134,68			
Anlagen im Bau	728.945,70	69.872,46	48.344,89	750.473,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.473,27	78.341,79	48.344,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	539.066,99	211.406,28	219.875,61			
Bauvorbereitungskosten	0,00	91.913,87	0,00	91.913,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.913,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.913,87	0,00	0,00		
<b>Finanzanlagen</b>																									
Andere Finanzanlagen	82.778.445,02	2.662.995,03	51.621,28	85.389.818,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.389.818,77	1.262.839,04	51.621,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.351.945,79	38.037.872,98	36.637.716,99			
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	82.854.250,49	2.685.474,13	51.621,28	85.488.103,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.488.103,34	1.272.323,50	51.621,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.406.855,20	38.081.248,14	36.668.097,51			

## Anhang des Jahresabschlusses 2010/2011

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 30.09.2010	Einstellung aus Rückstellungsanpassung gem. BilMoG	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 30.09.2011
	Euro	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	6.736.938,03	48.142,60	1.370.000,00	8.155.080,63
Gesamtbetrag der Rücklagen	8.340.712,08	48.142,60	1.370.000,00	9.758.854,68

Aus der Inanspruchnahme von Übergangsregelungen des EGHGB resultieren ergebnisneutrale Zuführungen in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 48,1 Tsd. Euro.

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

	Tsd. Euro
für Drohverluste wg. Fortfall von Aufwandshilfen	225

Die zur Erfüllung der Verpflichtungen aus einer Alterszeitvereinbarung gebildete Rückstellung in Höhe von 77,2 Tsd. Euro wurde mit dem Wertguthaben aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 48,1 Tsd. Euro verrechnet. Dies führt im Ergebnis zu einem Rückstellungsbetrag in Höhe von 29,1 Tsd. Euro.

6. Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
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	25.417.783,87 (25.456.676,10)	2.352.242,08 (2.154.726,95)	10.264.276,16 (9.438.935,26)	12.801.265,63 (13.863.013,89)	25.417.783,87 (25.456.676,10)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (3.443,96)	0,00 (3.443,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	5.466.184,58 (5.292.301,99)	5.466.184,58 (5.292.301,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.933,25 (48.568,04)	57.933,25 (48.568,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.163.954,25 (1.219.408,44)	1.909.513,46 (1.178.888,37)	246.235,55 (31.189,04)	8.205,24 (9.331,03)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	95.403,29 (106.378,57)	95.403,29 (106.378,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>33.201.259,24</b> <b>(32.126.777,10)</b>	<b>9.881.276,66</b> <b>(8.784.307,88)</b>	<b>10.510.511,71</b> <b>(9.470.124,30)</b>	<b>12.809.470,87</b> <b>(13.872.344,92)</b>	<b>25.417.783,87</b> <b>(25.456.676,10)</b>	

x) GPR = Grundpfandrecht ( ) = Vorjahreszahlen

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 86,2 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten auch den Aufwand für die Passivierung eines Aufwendungsdarlehens in Höhe von 660,8 Tsd. Euro sowie 49,5 Tsd. Euro für die Zuführung zur Rückstellung für Aufwendungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Die **außerordentlichen Aufwendungen** beinhalten die Differenzen aus der Neubewertung der Sonstigen Rückstellungen zum 1. Oktober 2010.

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:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	13	3
Mitarbeiter im technischen Bereich	8	0
Hausbesorger/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	4	10
	<b>25</b>	<b>13</b>

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

## Anhang des Jahresabschlusses 2010/2011

### 2. Mitgliederbewegung

Stand am 30.09.2010	5.253
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	216
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	251
Stand am 30.09.2011	5.218

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10,3 Tsd. Euro auf 3.220,2 Tsd. Euro vermindert.

### 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	Steuerberater
Thomas Nickel	Bankkaufmann

Jürgen Ratzow (bis 29.03.2011)	Installateur
Günter Täubler	Bankkaufmann
Marina Tkotz (ab 29.03.2011)	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 werden unter den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Aus diesen und in den Vorjahren geflossenen Darlehensraten ergeben sich folgende Verpflichtungen:

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

Bruttowert	Barwert *)	Tilgungs- satz	Tilgungs- beginn
Euro	Euro	%	Jahr
136.830,36	94.062,25	2	2018
583.723,53	380.353,67	2	2019
41.668,20	19.691,10	2	2025
762.222,09	494.107,02		

\*) Abzinsung mit 5,5 %

Berlin, den 5. Januar 2012

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010/2011



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 2011 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv erörtert und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2010/2011 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010/2011 Entlastung zu erteilen.

Auf seiner konstituierenden Sitzung am 30. März 2011 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 konstituiert. Der Aufsichtsrat strukturiert seine Arbeit durch eine Jahresthemenplanung. Um die Effizienz der Arbeit zu steigern, haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam ein Projekt ‚AR 2.0‘ umgesetzt. Durch DV-gestützte Kommunikation werden die Abläufe beschleunigt und verschlankt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres wurden auf einer Klausurtagung mit dem Vorstand in Zürich die Themen ‚Neue Wohnformen‘ und ‚strategische Ausrichtung der Märkischen Scholle‘ vertieft. Ein anregender Gedankenaustausch mit ortsansässigen Genossenschaften belebte den Diskurs.

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

- Vorbereitung örtlicher Vertreterbesprechungen und der 56. Vertreterversammlung
- Jahresabschluss 2010/2011 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- Kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung

- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Instandhaltungs-, Bau- und Modernisierungsplanung
- Vermeidung von Leerstand und Mietrückständen
- Auswirkungen des aktuellen Mietspiegels
- Bewertung der Ergebnisse der Mieterbefragung
- Information über laufende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Solaranlagen und Strangsanierung mit Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung)
- Begleitung der Bauplanung für eine Verdichtungsmaßnahme in Wilmersdorf
- Projektprüfungen ausgewählter Instandsetzungsmaßnahmen
- Ökologische Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung
- Implikationen der Energieeinsparverordnung
- Risikoanalyse und Information über Compliance
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Impulse für das genossenschaftliche Zusammenleben
- Belebung der (Senioren-) Beiratsarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft

Eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrates galt dem Fortgang der Sanierungsarbeiten im Wohnbezirk Wilmersdorf. Aufgrund des Umfangs und der Komplexität der Arbeiten kann hier ein substanzieller Beitrag zur Werterhaltung und –steigerung des Wohnungsbestandes geleistet werden, wobei die Beeinträchtigungen für die betroffenen Mieter zu minimieren sind.

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.

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010/2011

---

Die Aktivierung unserer Senioren-/Mieterbeiräte soll die Kontakte mit Betroffenen und Interessierten beleben.

Strategische Fragen bestimmen auch künftig unsere Arbeit. 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 im Aufsichtsrat.

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, den 21. Februar 2012

Klaus-Michael Hendrichs  
Aufsichtsratsvorsitzender







**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:**

Klaus-Michael Hendrichs

**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

