



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG



**BERICHT
ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR**

**VOM 1. OKTOBER 2019
BIS 30. SEPTEMBER 2020**

Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss zum 30. September 2020	4
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang des Jahresabschlusses 2019/2020	8
A) Allgemeine Angaben	8
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
C) Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	10
D) Sonstige Angaben	14
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019/2020	16
1. Grundlagen des Unternehmens	18
2. Wirtschaftsbericht	19
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	19
2.2. Geschäftsverlauf	20
2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation	20
2.2.2. Umsatzentwicklung	22
2.2.3. Mietforderungen	23
2.2.4. Betriebskosten	23
2.2.5. Bestandsentwicklung	24
2.3. Organisation und Personal	25
2.4. Lage der Genossenschaft	26
2.4.1. Ertragslage	26
2.4.2. Vermögens- und Finanzlage	28
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	30
3.1. Prognosebericht	30
3.2. Chancen- und Risikobericht	31
4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	32
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019/2020	33



Jahresabschluss zum 30. September 2020

Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		37.977,86	13.871,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.077.637,73		78.711.552,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	599.819,35		624.811,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	524.025,84		566.919,85
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	526.206,35		323.526,95
6. Anlagen im Bau	13.251.705,84	111.128.145,11	21.231.749,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.097.271,03		4.892.955,79
2. Andere Vorräte	1.154,59	5.098.425,62	1.624,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	51.472,88		84.998,12
2. Sonstige Vermögensgegenstände	79.507,67	130.980,55	117.819,67
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: 1.299,17 Euro (Vorjahr: 1.299,07 Euro)		1.433.617,94	4.583.643,89
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		54.100,37	51.341,97
BILANZSUMME		117.898.586,45	111.368.904,81

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	78.120,00		94.290,00
2. der verbleibenden Mitglieder, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	3.817.800,00		3.576.090,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.360,00	3.899.280,00	0,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.380.786,00		1.596.566,69
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	29.255.003,86	33.351.598,49	29.255.003,86
III. Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres		1.769.030,19	0,00
IV. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		1.436.535,26
Jahresüberschuss	3.568.438,62		3.538.060,37
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	1.784.219,31		707.612,07
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	0,00	1.784.219,31	2.497.953,37
EIGENKAPITAL insgesamt:		40.804.127,99	37.006.789,37
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.329.153,00		3.256.610,00
2. Sonstige Rückstellungen	159.721,63	3.488.874,63	156.219,73
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.937.374,89		40.809.427,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.042.308,79		22.645.110,65
3. Erhaltene Anzahlungen	5.746.042,13		5.613.482,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.739,39		94.084,27
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.776.830,00		1.690.074,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 0,00 Euro (Vorjahr: 134,94 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro (Vorjahr: 634,00 Euro)	32.288,63	73.605.583,83	97.105,35
BILANZSUMME		117.898.586,45	111.368.904,81

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.135.708,93		19.538.001,67
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.860,78	20.157.569,71	40.303,58
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		204.315,24	-10.907,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		87.260,17	63.614,81
4. Sonstige betriebliche Erträge		154.660,83	750.906,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.435.836,82		8.123.001,90
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	12.313,98	8.448.150,80	2.722,40
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.069.312,53		2.046.112,17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 115.754,00 Euro (Vorjahr: 173.897,12 Euro)	519.710,45	2.589.022,98	569.493,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.654.159,12	2.628.829,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		919.389,58	1.213.876,17
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	0,00		390,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.067,00	2.067,00	92,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Abzinsung von Rückstellungen: 246.505,03 Euro (Vorjahr: 296.138,22 Euro)		1.659.969,73	1.498.102,93
12. Ergebnis nach Steuern		4.335.180,74	4.300.262,63
13. Sonstige Steuern		766.742,12	762.202,26
14. Jahresüberschuss		3.568.438,62	3.538.060,37
15. Gewinnvortrag		0,00	1.436.535,26
16. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		1.784.219,31	707.612,07
17. Einstellung in die anderen Ergebnissrücklagen		0,00	2.497.953,37
18. Bilanzgewinn		1.784.219,31	1.769.030,19



Anhang des Jahresabschlusses 2019/2020

A) Allgemeine Angaben

Die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.-Nr. 94 GnR 178 B).

Der Jahresabschluss zum 30.09.2020 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt worden.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, ergänzt um den Anhang mit Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel.

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 17.07.2015.

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 % bzw. 20 % 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 Wäscherien 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 5 % und 50 %. Wirtschaftsgüter und Computer-Programme, deren Anschaffungskosten einen Betrag von 800,00 Euro nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben.

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

In der Position **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Vorhandenen Ausfallrisiken wurde mit Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

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.

Für die betriebliche Altersversorgung sind **Pensionsrückstellungen** gebildet worden. Der Barwertermittlung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Als Berechnungsgrundlage wurden die Richttafeln 2018 G 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 der letzten 10 Jahre (2,43 %) 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: 2,2 % p. a.
Rententrend: 2,2 % p. a.
Fluktuation: keine
Zinssatz: 2,82 % zum 30.09.2019 (10-Jahres-Durchschnittszins)
2,43 % zum 30.09.2020 (10-Jahres-Durchschnittszins)
1,70 % zum 30.09.2020 (7-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre und der letzten zehn Jahre beträgt 331.825,- Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6, S. 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

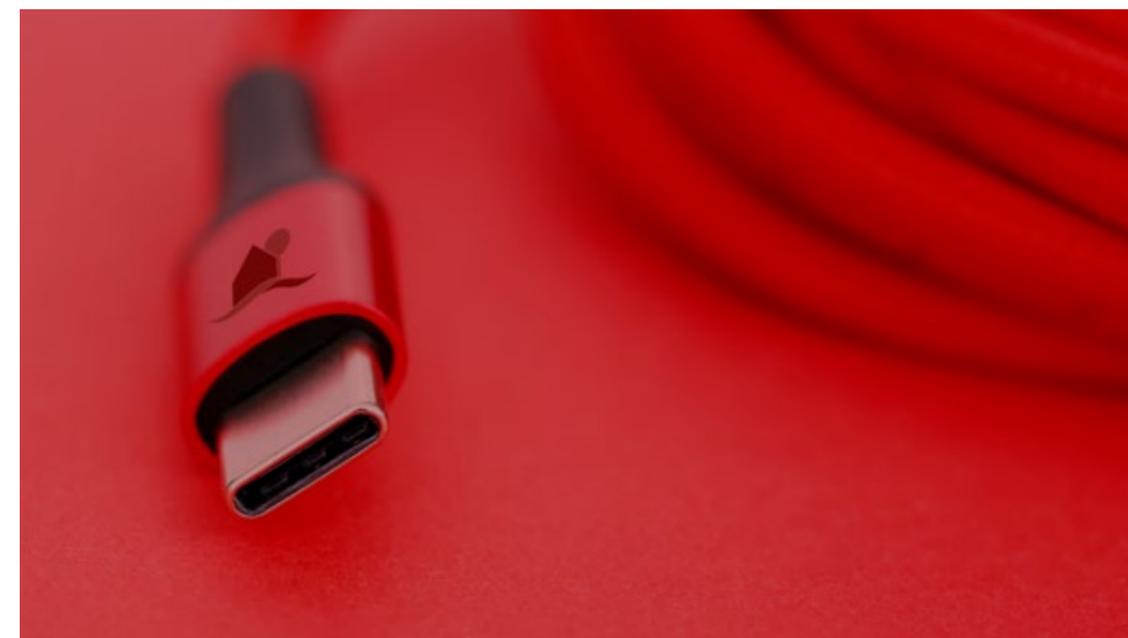
Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, den Laufzeiten und Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

C) Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2019 Euro	Euro	Euro	Euro	30.09.2020 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Immaterielle Vermögensgegenstände	309.322,64	35.043,37	0,00	0,00	344.366,01
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.361.697,72	166.468,56	0,00	19.627.985,76	157.156.152,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.249.567,51	0,00	0,00	0,00	1.249.567,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	849.339,03	0,00	0,00	0,00	849.339,03
Technische Anlagen und Maschinen	916.422,54	0,00	1.558,59	0,00	914.863,95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.460.165,71	350.150,78	51.298,26	0,00	1.759.018,23
Anlagen im Bau	21.231.749,00	11.647.942,60	0,00	-19.627.985,76	13.251.705,84
	163.068.941,51	12.164.561,94	52.856,85	0,00	175.180.646,60
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
Anlagevermögen insgesamt	163.393.603,15	12.199.605,31	52.856,85	0,00	175.540.351,61



	Abschreibungen			Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2019 Euro	Euro	Euro	30.09.2020 Euro	30.09.2019 Euro
	295.451,36	10.936,79	0,00	306.388,15	37.977,86
	58.650.145,03	2.428.369,28	0,00	61.078.514,31	96.077.637,73
	624.755,69	24.992,47	0,00	649.748,16	599.819,35
	700.589,03	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00
	349.502,69	42.894,01	1.558,59	390.838,11	524.025,84
	1.136.638,76	146.966,57	50.793,45	1.232.811,88	526.206,35
	0,00	0,00	0,00	0,00	13.251.705,84
	61.461.631,20	2.643.222,33	52.352,04	64.052.501,49	111.128.145,11
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	61.757.082,56	2.654.159,12	52.352,04	64.358.889,64	111.181.461,97
					15.339,00
					101.636.520,59

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 rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
4. Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	Bestand am 30.09.2019	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am 30.09.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	1.596.566,69	0,00	1.784.219,31	0,00	3.380.786,00
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	29.255.003,86	0,00	0,00	0,00	29.255.003,86
Gesamtbetrag der Rücklagen	31.567.379,18	0,00	1.784.219,31	0,00	33.351.598,49

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

- für vom Mieter bereits abgeglichene Renovierungsleistungen 29,8 Tsd. Euro
- für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 50,9 Tsd. Euro
- für Prüfungs- und Steuerberatungskosten 37,6 Tsd. Euro

6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 12,2 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 19,1 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 Euro	davon Restlaufzeit			gesichert Euro	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro		
		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.937.374,89 (40.809.427,70)	2.649.959,09 (2.872.052,81)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.042.308,79 (22.645.110,65)	826.763,28 (696.951,29)	3.419.850,11 (3.343.409,03)	23.795.695,40 (18.604.750,33)	28.042.308,79 (22.645.110,65)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	5.746.042,13 (5.613.482,97)	5.746.042,13 (5.613.482,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.739,39 (94.084,27)	70.739,39 (94.084,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.776.830,00 (1.690.074,77)	1.641.091,75 (1.612.597,03)	135.738,25 (77.477,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	32.288,63 (97.105,35)	32.288,63 (97.105,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	73.605.583,83 (70.949.285,71)	10.966.884,27 (10.986.273,72)	12.677.714,97 (12.975.927,21)	49.960.984,59 (46.987.084,78)	65.979.683,68 (63.454.538,35)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahl

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs.1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von 71,6 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind keine außergewöhnlichen Erträge enthalten.

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

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind keine außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

D) Sonstige Angaben

1. Mitarbeiter/innen der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich	15,5	6,5
Mitarbeiter/innen im technischen Bereich	8	0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	7,5	2,5
Auszubildende	2	0
	33	9

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben in Tsd. Euro
Stand am 30.09.2019	5.249	3.576,1
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	269	341,6
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	141	99,9
Stand am 30.09.2020	5.377	3.817,8

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 241,7 Tsd. Euro auf 3.817,8 Tsd. Euro erhöht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019/2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019/2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.568.438,62 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (m) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019/2020 in Höhe von 3.568.438,62 Euro 50 %, also 1.784.219,31 Euro, in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen.

Sie beschließen außerdem der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.784.219,31 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

5. Mitglieder des Vorstandes

Margit Piatyszek-Lössl

Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

Jochen Icken

Diplom-Ingenieur (FH) für Architektur

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Armin A. Woy (Vorsitzender)

Diplom-Soziologe

Ralf Brauns (stellv. Vorsitzender)

Wirtschaftsingenieur

Stefan Grieger Volljurist

Karsten Jäntges Bankkaufmann

Carol Krzyzanski Erzieherin

Thomas Nickel Bankkaufmann

Günter Täubler Bankkaufmann

Marina Tkotz kaufm. Angestellte

Christine Zühlke Industriekauffrau

Sebastian Zutz Diplom-Betriebswirt

7. Zuständiger Prüfungsverband

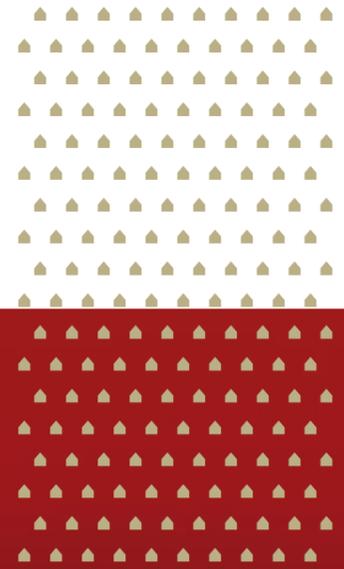
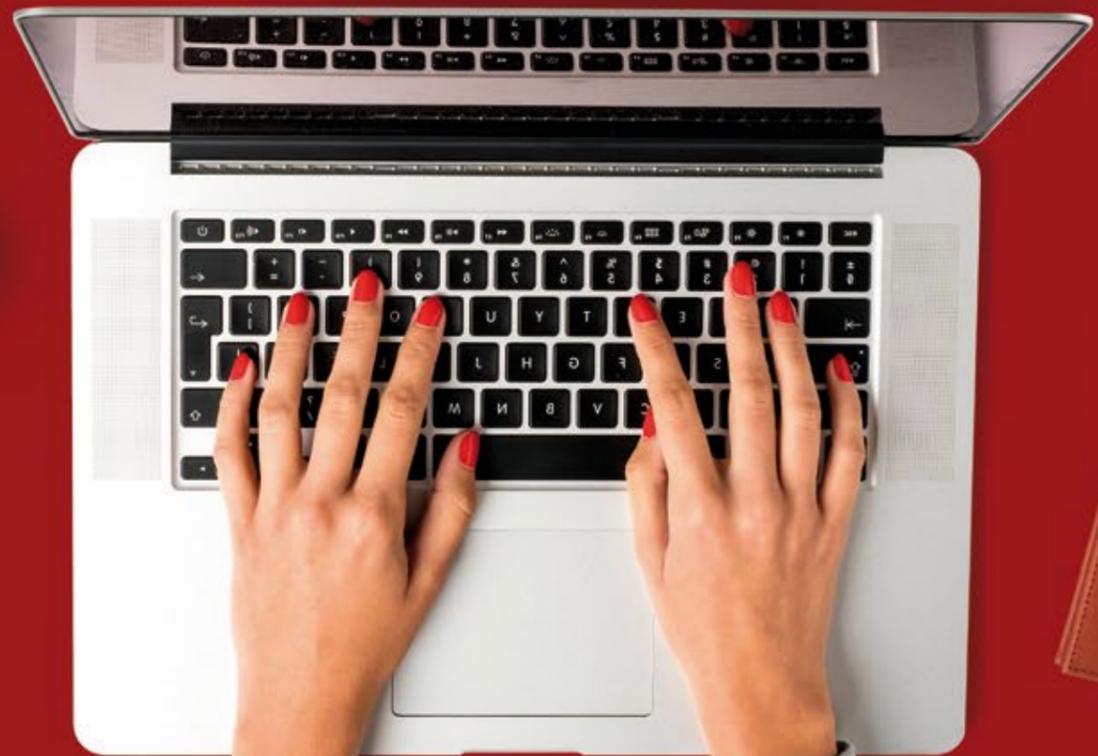
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Berlin, den 26.01.2021

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl **Jochen Icken**

LA GE BE RI CHT



Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019/2020

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Märkische Scholle eG ist ein in Berlin ansässiges Unternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft. Die Märkische Scholle eG wurde 1919 gegründet und wird unter der GnR-Nr.178 B beim Amtsgericht Charlottenburg geführt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder in sozialer Verantwortung. Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen in Berlin befindlichen Wohngebäude mit insgesamt 3.611 Wohnungen, der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen. Im Mittelpunkt unserer strategischen Geschäftstätigkeit steht neben der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes die Prüfung weiterer Ausbaumöglichkeiten und Verdichtungen innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.



2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

„Die Corona-Pandemie wird voraussichtlich den stärksten Einbruch der deutschen Wirtschaft seit Bestehen der Bundesrepublik verursachen“, erklärte der Vorsitzende der Wirtschaftsweisen, Lars Feld.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland hat sich im dritten Quartal des Jahres 2020 leicht vom Corona-Schock erholt. Nach einem deutlichen Rückgang im Frühjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen wieder um 0,1 Prozent auf 44,7 Millionen Menschen.

Die Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Das Wachstum speist sich fast ausschließlich durch Zuzug von im Ausland geborenen Menschen bzw. durch den in dieser Gruppe besonders ausgeprägten Geburtenüberschuss.

Den niedrigen Zahlen zum Trotz wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr auf politischer Ebene nahezu ausschließlich über die Einführung des sog. Mietendeckels diskutiert – zumindest zu Beginn. Es steht zu befürchten, dass – sofern das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel nicht für verfassungswidrig erklärt – noch weniger Wohnungen gebaut bzw. deutlich geringer in den Wohnungsbestand investiert wird.

Seit Beginn des Jahres 2020 liegt der Fokus nunmehr darauf, die Corona-Pandemie zu bewältigen. Die Auswirkungen der notwendigen Einschränkungen, die Wirtschaft und Privatpersonen gleichermaßen treffen, sind für die Berliner Immobilienwirtschaft aktuell noch nicht absehbar.

Ergebnisse von Expertenbefragungen zeigen, dass sich vor dem Hintergrund von Mietendeckel und Coronakrise die Eintrübungen des Investitionsklimas im Neubau und Bestand weiter fortsetzen wird. Betroffen sind insbesondere Investitionen in Bestandsmaßnahmen, Modernisierung und Umbau sowie die Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen. Auch für die kommenden drei Jahre sind die Erwartungen der Expertinnen und Experten verhalten.

Zu den größten Problemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt zählen die Baulandknappheit, der Widerstand gegen neue Bauvorhaben sowie die zu geringe Zahl großer Wohnungen. Deutlich an Relevanz gewonnen haben zudem das geringe Einkommen der Wohnungssuchenden, nicht kostendeckende Mieten und die fehlende Finanzierbarkeit von Modernisierung und Sanierung über marktfähige Mieten. Steigende Nettokaltmieten und zu geringe Bautätigkeit spielen dagegen – anders als in den vorhergehenden Befragungen – nur noch eine untergeordnete Rolle.

Was den Markt in den Segmenten Miete und Eigentum betrifft, zeigt das IBB Wohnungsmarktbarometer 2020, dass die Situation in nahezu allen Mietsegmenten weiter sehr angespannt ist. Besonders das untere und das mietpreisgebundene Preissegment, aber zunehmend auch das mittlere Preissegment, sind von hohen Angebotsdefiziten betroffen. Für die kommenden drei Jahre sehen die Expertinnen und Experten erste Signale einer geringfügigen Verbesserung in einigen Teilbereichen, etwa dem mittleren Mietpreissegment. Von einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation ist jedoch nicht auszugehen.

2.2. Geschäftsverlauf

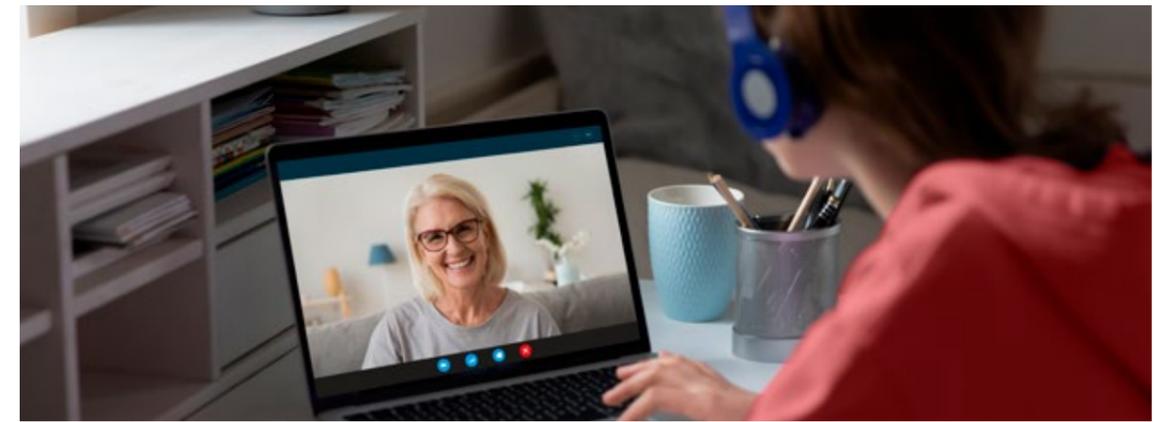
2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2020 insgesamt 3.611 Wohnungen, 1 Gewerbe (Tagespflegeeinrichtung in Lichterfelde), 171 Garagen, 17 Tiefgaragenplätze, 320 Stellplätze, 8 Gästewohnungen, 8 zentrale Waschanlagen, 1 Gemeinschaftshaus und 1 Bürogebäude in den Stadtbezirken/ Ortsteilen Reinickendorf, Schöneberg, Wilmersdorf, Tempelhof, Mariendorf und Lichterfelde. Darüber hinaus befinden sich in den Wohnbezirken Reinickendorf, Tempelhof und Lichterfelde Vor-Ort-Büros.

Der Bestand gliedert sich entsprechend der Stadtbezirke wie folgt auf:

Bezirk	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Waschanlagen	Gästewohnungen
Mariendorf	265	54	1	0
Tempelhof	791	80	2	2
Lichterfelde	906	105	1	2
Reinickendorf	799	144	1	2
Schmargendorf	172	25	1	0
Schöneberg	100	0	0	0
Wittenau	164	5	0	0
Halensee	116	7	1	0
Wilmersdorf	298	88	1	2
insgesamt	3.611	508	8	8

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung unserer Wohnungen haben wir im Geschäftsjahr 2019/2020, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Probleme.



Die Vermietungssituation entwickelte sich 2019/2020 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden 202 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 199) gekündigt. Die Kündigungsquote verteilt sich hauptsächlich auf die Wohnbezirke Lichterfelde, Tempelhof und Reinickendorf, wobei sich gerade in den beiden zuletzt genannten Bereichen weiterhin der demografische Wandel stark bemerkbar macht.

Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2019 bis 30.09.2020

Wohngebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2020	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2018/2019	Kündigungen 2019/2020	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,34	12	12	4,53	0,33
Tempelhof	791	21,91	46	46	5,82	1,27
Lichterfelde	906	25,10	54	43	4,75	1,19
Reinickendorf	799	22,13	43	57	7,13	1,58
Schmargendorf	172	4,76	4	10	5,81	0,28
Schöneberg	100	2,77	10	5	5,00	0,14
Wittenau	164	4,54	8	7	4,27	0,19
Halensee	116	3,21	4	4	3,45	0,11
Wilmersdorf	298	8,24	18	18	6,04	0,50
Gesamt	3.611	100,00	199	202	5,59	5,59

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 5,59 Prozent.

Im Laufe des Geschäftsjahres kam es zu Leerstandzeiten wegen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 135,7 Tsd. Euro (Vorjahr 109,3 Tsd. Euro), das sind 0,91 % der Sollmieten (Vorjahr 0,76 %).

2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft erzielte aus Nutzungsgebühren für Wohnungen, Gewerberäume, Garagen und Stellplätzen und Unterbringungsboxen nach Abzug der Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2019/2020 Umsatzerlöse in Höhe von Mio. Euro 15,2 nach Mio. Euro 14,7 im Vorjahr.

Der Umsatz wird im Wesentlichen durch die Vermietung von Wohnraum geprägt.

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen sind im Geschäftsjahr 2019/2020 von Mio. Euro 14,5 um Mio. Euro 0,5 auf Mio. Euro 15,0 gestiegen. Die Veränderungen resultierten aus:

Neuzugängen Neubauten **418,0 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 Tsd. Euro)

Neuzugängen Dachgeschosswohnungen **26,1 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 26,1 Tsd. Euro)

Anpassungen bei Neuvermietung **57,5 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 36,3 Tsd. Euro)

Anpassungen gemäß § 558 BGB **7,4 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 7,4 Tsd. Euro)

Anpassungen nach Sanierung/Modernisierung **17,4 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 16,0 Tsd. Euro)

Erhöhungen Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen **11,8 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 Tsd. Euro)

Absenkungen Mietendeckel **-10,9 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung 0,0 Tsd. Euro)

Sonstigem (Wohnungszusammenlegung, Wegfall Zuschläge etc.) **-1,2 Tsd. Euro**
(davon Vorjahresauswirkung -1,2 Tsd. Euro)

Gewerbe:

Der Neuzugang der Tagespflegeeinrichtung in Lichterfelde wirkt sich mit 20,8 Tsd. Euro aus.

Die Durchschnittsmieten der Märkischen Scholle im Geschäftsjahr 2019/2020 stellen sich in den einzelnen Wohnbezirken wie folgt dar:

Reinickendorf/Wittenau **5,54 Euro/m² Wfl.**

Tempelhof/Schöneberg **5,82 Euro/m² Wfl.**

Halensee, Wilmersdorf, Schmargendorf, Mariendorf **6,11 Euro/m² Wfl.**

Lichterfelde **6,84 Euro/m² Wfl.**

Insofern war und ist die Mietenpolitik der vergangenen Jahre in der Märkischen Scholle der richtige Weg, für unsere Mitglieder genossenschaftlich günstig zu wohnen.

Die 113 öffentlich geförderten Wohnungen sind in dieser Übersicht nicht berücksichtigt, da deren Nutzungsgebühren sich nicht am Mietspiegel oder Marktmieten orientierten.

Die Märkische Scholle eG verzichtet gemäß Beschluss des Vorstandes vom 4. Januar 2019 für den Zeitraum vom 1. August 2019 bis zum 31. Juli 2023 auf die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB.

Darüber hinaus werden die durch das derzeit geltende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBerlin) sich ergebenden Mietbegrenzungen beachtet. Auf Grundlage des Gesetzes muss auch in unserer Genossenschaft bei 119 hochwertig sanierten Wohnungen die Nutzungsgebühr abgesenkt werden. Daraus resultierend werden künftig rund 39,1 Tsd. Euro weniger Umsatzerlöse aus Vermietung erzielt.

2.2.3. Mietforderungen

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2020 Mietrückstände in Höhe von 44,2 Tsd. Euro (Vorjahr 50,7 Tsd. Euro), davon 22,3 Tsd. Euro (Vorjahr 30,0 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 103,9 Tsd. Euro (Vorjahr 134,8 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 52,4 Tsd. Euro (Vorjahr 49,8 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, neun Wohnungsnutzern (Vorjahr sieben) fristlos zu kündigen. Zwei Räumungsklagen (Vorjahr zwei) mussten eingereicht werden und eine Räumung (Vorjahr keine) wurde im Geschäftsjahr 2019/2020 durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

2.2.4. Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,55 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,46 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Die Kostensteigerungen ergaben sich aufgrund von Preiserhöhungen der Gartenpflegefirmen, des Gebäudeversicherungsbeitrags sowie durch Gebührenerhöhungen der BSR und der Grundsteuer.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 0,58 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,60 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist der Rückgang auf die weitere Senkung des Brennstoffverbrauchs durch die warme Witterung sowie die Senkung des Stromverbrauches für die Wärmepumpen durch den Wechsel des Stromanbieters.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,77 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,74 Euro/m² Wohnfläche/Monat reduziert. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,58 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,62 Euro/m² Wohnfläche/Monat).



2.2.5. Bestandsentwicklung

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit unserer Genossenschaft standen im Geschäftsjahr 2019/2020 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes, sowie zum Neubau von Wohnungen. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen bei 15,7 Mio. Euro.

In dieser Summe enthalten sind auch Investitionskosten von 41,4 Tsd. Euro für den Umbau des Büros und des Waschhauses in Tempelhof, 92,9 Tsd. Euro für Modernisierung und Erweiterung der Elektrik im Bereich des Bürogebäudes Paderborner Str. 3 sowie 32,2 Tsd. Euro für die Errichtung eines Fahrradhauses in der Wohnanlage Mariendorf. Darüber hinaus haben wir rund 80,7 Tsd. Euro für wohnwertverbessernde Maßnahmen im Bestand, im Wesentlichen für den Einbau von Gas-Tagenheizungen in Tempelhof, investiert.

Unser Neubauvorhaben „Wohnen am Turm“ in Lichterfelde konnten wir planmäßig voranbringen. Die Wohnungen der Häuser D, B1, B2 und C am Wormbacher Weg wurden bereits im Dezember 2019 bzw. Frühjahr 2020 sowie August 2020 fertiggestellt, an die Märkische Scholle übergeben und sind mittlerweile bezogen worden. Der Zugang umfasst insgesamt 89 Wohnungen mit 6.777,22 m² Wohnfläche und ein Gewerbe (Tagespflegeeinrichtung) mit 175,27 m² Nutzfläche. Im Gebäude C (Turm) entstanden neben den sieben Wohnungen auch ein neuer Scholle-Treff (177,10 m²) und ein Vor-Ort-Büro (91,40 m²). Insgesamt wurden hierfür Herstellungskosten in Höhe von 19,6 Mio. Euro aktiviert. Auch die weiteren Bauabschnitte sind trotz Pandemie im Plan.

Der Bezug der 12 Plätze umfassenden Demenz-WG startete kurz nach dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020. Der Pflegedienst pro Comitas, der die Wohngemeinschaft betreibt, berichtete, dass viele Angehörige ihre Verwandten – in der Regel die Eltern – schnellstmöglich in einem weitgehend vor einer COVID-19-Infektion geschützten Umfeld wissen wollten. Unter erheblichen logistischen Anstrengungen ist es gelungen, binnen weniger Wochen alle Plätze der Wohngemeinschaft zu belegen. Die Tagespflege, die wie alle derartigen Einrichtungen, zunächst einer behördlich angeordneten Schließung unterlag, konnte im Sommer

2020 mit eingeschränktem Betrieb öffnen. Mit der Wohngemeinschaft sowie der Tagespflege, die zu einem großen Teil von Mitgliedern der Märkischen Scholle bewohnt oder genutzt werden, sind wir unserer Vision des „lebenslangen genossenschaftlichen Wohnens“ nähergekommen.

Das Thema Partizipation hat uns auch im zurückliegenden Geschäftsjahr begleitet. So war uns die Grünanlagengestaltung im Neubaubereich Lichterfelde unter Mitwirkung unserer Mitglieder sehr wichtig.

Attraktive Spielplätze, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Hochbeete, die das „Urban Gardening“ ermöglichen, sind Komponenten, durch die die Aufenthaltsqualität und somit das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier gestärkt wird.

Das Prinzip der Biodiversität im Rahmen der naturnahen Umgestaltung unserer Innenhöfe verfolgen wir nunmehr seit geraumer Zeit in unserer Wohnanlage in Tempelhof.

Hier wurden bzw. werden einzelne Höfe gemäß speziellen Themen (Beeren-, Igel-, Meisen und Schmetterlingshof) umgestaltet. Laut Gutachten des Tierökologen Dr. Christoph Saure haben sich in den einzelnen Bereichen wieder seltene und teils vom Aussterben bedrohte Insektenarten angesiedelt.

Weitere naturnahe Maßnahmen haben wir in Reinickendorf durchgeführt. Unter Mitgliederbeteiligung wurden Vorgärten und Wege neugestaltet bzw. angelegt. Die Märkische Scholle ist hierdurch ein Stückweit „grüner“, sprich ökologisch nachhaltiger geworden. Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2019/2020 rund 2,7 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 1,1 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 11,8 Mio. Euro an.

Überblick 2019/2020	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	3.795,2
Einbau von Gasetagenheizungen	78,2
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	2,5
Gesamtkosten	3.875,9

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2020/2021 gehen von einem Investitionsvolumen von 10,2 Mio. Euro aus.

Schwerpunkte sind die Fortführung des Neubaus in Lichterfelde III (3,5 Mio. Euro), die Strangsanierung in Lichterfelde V (1,7 Mio. Euro) und die Fassaden-sanierung in Tempelhof III (1,4 Mio. Euro).

2.3. Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2020	30.09.2019
Vorstand	2	2
Angestellte	31	30
davon Teilzeitbeschäftigte	8	6
Hausbetreuer/innen	9	11
davon Teilzeitbeschäftigte	2	3
Auszubildende	1	2
Gesamtbeschäftigte	43	45

Entscheidend für unsere Leistungen ist es, alle Geschäftsvorfälle bedarfs- und zeitgerecht zu erbringen. Einen erheblichen Anteil daran haben unsere Mitarbeiter. Durch gezielte Teilnahme an Kursen zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Spezialthemen wird eine ständige Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 16,4 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 8,8 Tsd. Euro aufgewendet.

Mit der gegenwärtigen Personalstruktur ist die Genossenschaft in der Lage, alle mit der Verwaltung ihrer Bestände im Zusammenhang stehenden Aufgaben quantitativ und qualitativ zu erfüllen. Eine wesentliche Veränderung der Anzahl der Mitarbeiter ist mittelfristig nicht vorgesehen.

Die Mitarbeiter der Märkischen Scholle werden entsprechend dem Mantel- und Vergütungstarifvertrags für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt.

Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer erhielten gemäß abgeschlossenem Tarifiergebnis auf Grund der Mehrbelastungen in der Coronakrise eine Unterstützung gemäß § 3 Nr. 11a Einkommensteuergesetz (EStG) von mindestens 600 Euro. Die Unterstützung für Auszubildende betrug unter Berücksichtigung der Maßgaben mindestens 300 Euro.

Zum 01.07.2020 kam es zu keinen tariflichen Lohn- und Gehaltserhöhungen.

Die Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann sehen wir als unsere Aufgabe zur Nachwuchsförderung. Unser Anspruch ist es, in jedem Jahr einen jungen Menschen auszubilden. Neben der betrieblichen Praxis und dem Unterricht in der Berufsschule (BBA) absolvieren die Auszubildenden im Rahmen ihrer Ausbildung bei der WOTUM GmbH Berlin eine Spezialisierung in der Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsjahr hat eine Auszubildende die Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

2.4. Lage der Genossenschaft

2.4.1. Ertragslage

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

	2019/2020	2018/2019	Veränderung Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	4.333,4	4.579,4	-246,0
Eigene Bautätigkeit	-419,7	-421,0	1,3
Andere Lieferungen und Leistungen	-36,9	-17,0	-19,9
Mitgliederbetreuung	-397,4	-635,8	238,4
Unbebaute Grundstücke	9,1	-4,9	14,0
Übriges Ergebnis	79,9	37,0	42,9
Betriebsergebnis	3.568,4	3.537,7	30,7
Zinsergebnis	0,0	0,4	-0,4
Jahresüberschuss	3.568,4	3.538,1	30,3

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen.

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2019/2020 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2019/2020 Tsd. Euro	2018/2019 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.143,0	19.571,6	571,4
Bestandsveränderungen	204,3	-10,9	215,2
Sonstige Erträge	32,3	605,5	-573,2
Betriebskosten	4.488,6	4.304,3	184,3
Instandhaltung	3.875,9	3.725,5	150,4
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	68,9	89,8	-20,9
Personalaufwand	1.960,9	2.008,8	-47,9
Abschreibungen	2.588,7	2.560,0	28,7
Sonstiger betrieblicher Aufwand	637,6	639,1	-1,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.660,0	1.498,1	161,9
Sonstige Steuern	765,6	761,2	4,4
Hausbewirtschaftungsergebnis	4.333,4	4.579,4	-246,0

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Erstvermietung der im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauobjekte (438,8 Tsd. Euro), der Vorjahresauswirkung der im vorangegangenen Geschäftsjahr zugegangenen Dachgeschosswohnungen (26,1 Tsd. Euro) und den Vollausswirkungen von im Vorjahr vorgenommenen Mietanhebungen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge wurden im Vorjahr von gewährten Tilgungszuschüssen (587,0 Tsd. Euro) für KfW-Darlehen beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2019/2020 erreichten die hier ausgewiesenen Erträge wieder das eher übliche Niveau.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 150,4 Tsd. Euro. Es wurde mit einer umfangreichen Fassadensanierung in der Wohnanlage Tempelhof III begonnen, die in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt in den kommenden Jahren fortgeführt wird.

Die Personalkosten werden geprägt durch Tarifierpassungen und Änderungen von gesetzlichen Grundlagen für die Berechnung von Pensionsrückstellungen. Die notwendige Zuführung zur Pensionsrückstellung verringerte sich. Daneben wurden Aufgabengebiete an die Erfordernisse der Hausbewirtschaftung angepasst.

Im Jahr 2019/2020 wurde die planmäßige Abschreibung unter anderem durch die Aktivierung von Herstellungskosten für fertiggestellte Gebäude im Rahmen des Neubauprojektes in der Wohnanlage Lichterfelde III beeinflusst.

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen in Lichterfelde III wird neben dem Einsatz von Eigenmitteln auch durch Kapitalmarktdarlehen sichergestellt. Die Valutierung nach Baufortschritt wirkt sich auch auf den Zinsaufwand des Geschäftsjahres aus. Ein weiterer Faktor ist der Zinsanteil bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen. Bei der Ermittlung des Barwertes wird der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre zu Grunde gelegt. Im Vergleich zum Vorjahr war hier eine Verringerung des Zinsaufwands zu verzeichnen.

Das negative Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** wird geprägt von den der Sparte zugerechneten Verwaltungskosten.

Die **anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten das Betreiben von Photovoltaik-Anlagen.

Das Ergebnis der Sparte **Mitgliederbetreuung** wurde im Vorjahr durch die Feierlichkeiten zum 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft beeinflusst. Diese Einflussgröße entfiel im Geschäftsjahr 2019/2020.

Der Sparte **unbebaute Grundstücke** werden insbesondere Betriebskosten und Grundsteuern für die Grundstücke in Zeesen und Falkensee zugerechnet. Positiv wirkte sich hier die Rückvergütung von Beiträgen und daraus resultierender Zinsgutschriften aus.

Das **Zinsergebnis** beinhaltet im Vorjahr eine Dividendenausschüttung für Anteile der Berliner Volksbank.

Dem **übrigen Ergebnis** werden perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge zugerechnet. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wird das übrige Ergebnis insbesondere positiv beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

2.4.2. Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2020 Tsd. Euro	in %	30.09.2019 Tsd. Euro	in %
VERMÖGEN				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	38,0	0,0	13,9	0,0
Sachanlagen	111.128,2	98,5	101.607,3	95,4
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	111.181,5	98,5	101.636,5	95,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	1,1	0,0	1,6	0,0
Forderungen	131,0	0,1	202,8	0,2
Liquide Mittel	1.433,6	1,3	4.583,6	4,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54,1	0,1	51,4	0,1
	1.619,8	1,5	4.839,4	4,6
	112.801,3	100,0	106.475,9	100,0
KAPITAL				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	40.585,5	36,0	36.917,8	34,7
Rückstellungen	3.380,0	3,0	3.307,1	3,1
Fremdkapital	65.986,5	58,5	63.459,8	59,6
	109.952,0	97,5	103.684,7	97,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	108,8	0,1	105,7	0,1
Verbindlichkeiten	2.602,8*)	2,3	2.685,5 *)	2,5
Dividendenausschüttung	137,7	0,1	0,0	0,0
	2.849,3	2,5	2.791,2	2,6
	112.801,3	100,0	106.475,9	100,0

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 9.545,0 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert aus der umfangreichen Bau- und Modernisierungstätigkeit (11.814,4 Tsd. Euro), Anschaffungen von Immateriellen Vermögensgegenständen (35,0 Tsd. Euro) und Betriebs- und Geschäftsausstattung (350,2 Tsd. Euro). Denen gegenüber stehen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (2.654,2 Tsd. Euro).

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (111,2 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten bis auf 1,2 Mio. Euro gedeckt. Die Auszahlung zweier Kapitalmarktdarlehen (2,9 Mio. Euro) für das Neubaugesamtheit in Lichterfelde III wird erst im Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgen.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch Darlehensaufnahmen (6.050,0 Tsd. Euro) und planmäßige Tilgung (3.524,9 Tsd. Euro).

Das in der Vermögenslage ausgewiesene Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, den Rücklagen, dem Bilanzgewinn, dem unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres sowie Vorauszahlungen auf Geschäftsanteile zusammen. Bei der Bewertung der Höhe der Eigenkapitalquote ist zu berücksichtigen, dass im Anlagevermögen erhebliche stille Reserven durch die niedrigen bilanzierten Grund- und Bodenwerte enthalten sind.

Die Entwicklung der Eigenkapitalquote, ermittelt auf der Basis der Bilanz, stellt sich wie folgt dar:

Eigenkapital	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2015
Tsd. Euro	40.804,1	37.006,8	33.354,2	30.559,4	27.451,6	23.329,1
Quote	34,6%	33,2%	33,6%	34,0%	33,5%	32,3%

Die liquiden Mittel verminderten sich um 3.150,0 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 58,1 Tsd. Euro.

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

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln und Kreditmitteln finanziert. Es gelangten Kapitalmarktdarlehen für das Neubaugesamtheit in Lichterfelde III mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 6.050,0 Tsd. Euro zur Auszahlung.

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

Für das Neubaugesamtheit in Lichterfelde III werden im Folgejahr nach Baufortschritt noch insgesamt Darlehen in Höhe von 7,9 Mio. Euro valutiert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes beschränken.

Für unsere Tätigkeit im kommenden Geschäftsjahr haben wir wie immer Schwerpunkte gesetzt. An vorderster Stelle stehen dabei die Betreuung und Partizipation unserer Mitglieder. Darüber hinaus werden wir an der kontinuierlichen, nachhaltigen Fortentwicklung unserer Wohnungsbestände arbeiten.

Im Mittelpunkt stehen dabei die Fertigstellung des Neubauprojektes Lichterfelde III „Wohnen am Turm“, der Beginn der Strangsanierung in unserer Wohnanlage Lichterfelde V sowie der Fassadensanierung im Wohngebiet Tempelhof. Zur Finanzierung der Sanierungsarbeiten ist geplant, ausschließlich Eigenmittel zu verwenden.

Die Auswirkungen des Mietendeckels haben wir in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird durch den Mietendeckel die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft nicht wesentlich negativ beeinflusst.

Da wir für die energetischen Modernisierungen keine kostendeckenden Nutzungsgebühren erheben können, wird die Umsetzung der Maßnahmen von Fall zu Fall zu prüfen sein. Zukünftige Neubauvorhaben werden vorrangig in Form von Verdichtungsbauten im Bestand geprüft.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen.

Die Immobilienfinanzierung erfolgt weiterhin grundsätzlich langfristig und planvoll mit dem Ziel rascher Entschuldung unter Wahrung stabiler Liquidität.

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

Traditionell finden zum Jahresbeginn und in Vorbereitung der Vertreterversammlung regionale Versammlungen zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertretern statt.

Die regelmäßig überarbeitete zehnjährige Finanz- und Erfolgsplanung prognostiziert ausreichende Ertragsüberschüsse und eine Liquiditätssituation, die unsere Genossenschaft weiterhin auf eine solide Basis stellt.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 0,9 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 5,8 Mio. Euro. Der Rückgang des geplanten Jahresergebnisses 2020/2021 (0,9 Mio. Euro) gegenüber dem erzielten Ergebnis des Berichtsjahres (3,6 Mio. Euro) resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Instandsetzungsaufwendungen.

In der langfristigen Planungsrechnung wird die Fortführung der Neubauten in Lichterfelde III sowie der Beginn der Strangsanierung in Lichterfelde V und die Fassadensanierung in Tempelhof III berücksichtigt. Hierbei wird neben zinsgünstigen Darlehen auch die geplante Eigenmittelverwendung mit einbezogen.

Um eine möglichst ausgewogene Zusammensetzung von Nutzern in unseren Beständen zu gewährleisten, wollen wir mit unserem Neubauprojekt in Lichterfelde zukünftig Wohnraum für alle Generationen anbieten.

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



3.2. Chancen- und Risikobericht

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 3,6 Mio. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von 3,3 Mio. Euro.

Die Märkische Scholle wird sich nach Abschluss des Neubauprojektes „Wohnen am Turm“ zukünftig auf die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung ihres Wohnungsbestandes konzentrieren sowie weitere Ausbaumöglichkeiten und Verdichtungen innerhalb des genossenschaftlichen Bestandes prüfen. Somit wird die Genossenschaft auch zukünftig kontinuierlich die Wohnqualität für Ihre Mitglieder verbessern. Die Entwicklung neuer Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt finden durch die strategische Ausrichtung der Genossenschaft Berücksichtigung.

Weitere Chancen sehen wir auf Grund des voraussichtlichen Bevölkerungszuwachses, der guten Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie dem anhaltenden niedrigen Zinsniveau.

Die Märkische Scholle ist für diese Aufgaben gut aufgestellt.

Die Genossenschaft hat ein Risikomanagement eingerichtet. Wir sind durch die regelmäßige Anwendung dieses Risikomanagements sowie dessen Aktualisierung und Anpassung jederzeit in der Lage, mögliche Risiken zu erkennen. Die Entwicklung der Genossenschaft wird dadurch permanent analysiert, um negative Einflüsse frühzeitig zu erkennen und kurzfristig entsprechende Maßnahmen einleiten zu können. Die Abbildung etwaiger Marktchancen erfolgt über separate Investitionsrechnungen und Szenarien innerhalb der gesamten Unternehmensplanung.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden,
- 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,
- jährliche Abstimmung zur Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit unserer Versicherungspolicen mit unserem Versicherungsmakler,
- IT-Risiken,
- Datenschutzmanagementsystem.

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 Ent- und Umschuldungen beziehungsweise Kreditprolongationen. Die vorhandenen Kredite sind langfristig gesichert, so dass mittelfristig keine Zinsänderungen zu erwarten sind. Bei den für die Bestandserweiterungsstrategie erforderlichen Neukreditaufnahmen wird das Zinsänderungsrisiko durch das weiterhin moderate Zinsniveau begrenzt. Auch differenziert sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund unterschiedlicher Zinsbindungsfristen von bis zu 30 Jahren.

Den Risiken aus nicht vermieteten Wohnungen, steigenden Mietrückständen und unkalkulierbaren Kosten aus Instandhaltungen begegnet die Genossenschaft mit einem durchsetzungsfähigen Mietkasso und einer Mietschuldenberatung.

Die Gefahr des Ausfalls unseres IT-Systems sowie unerlaubte interne oder externe Zugriffe, welche zu erheblichen Störungen der Unternehmensabläufe führen können, stellt ein weiteres Risiko für die Märkische Scholle eG dar. Diesem Risiko wird mit Betriebs- und Wartungsverträgen, die mit externen IT-Dienstleistern abgeschlossen wurden, entgegengewirkt.

Die Märkische Scholle hat sich auf die gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) verbundenen erhöhten Anforderungen eingestellt. Die Genossenschaft hat einen externen Datenschutzbeauftragten, welcher die Genossenschaft in datenschutzrechtlichen Dingen vertritt.

Die Genossenschaft hat aufgrund des Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) in Ihrer kurzfristigen und langfristigen Planung einen Rückgang bei den Bestandsmieten berücksichtigt.

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

Unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen oder gefährden könnten. Der Vorstand sieht aktuell keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden Risiken.

4. Risikoberichterstattung bezüglich der Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2019/2020 kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz.

Die Genossenschaft verfügt vornehmlich über eine solvente Mieterschaft. Die Forderungsausfälle sind gering.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bedient.

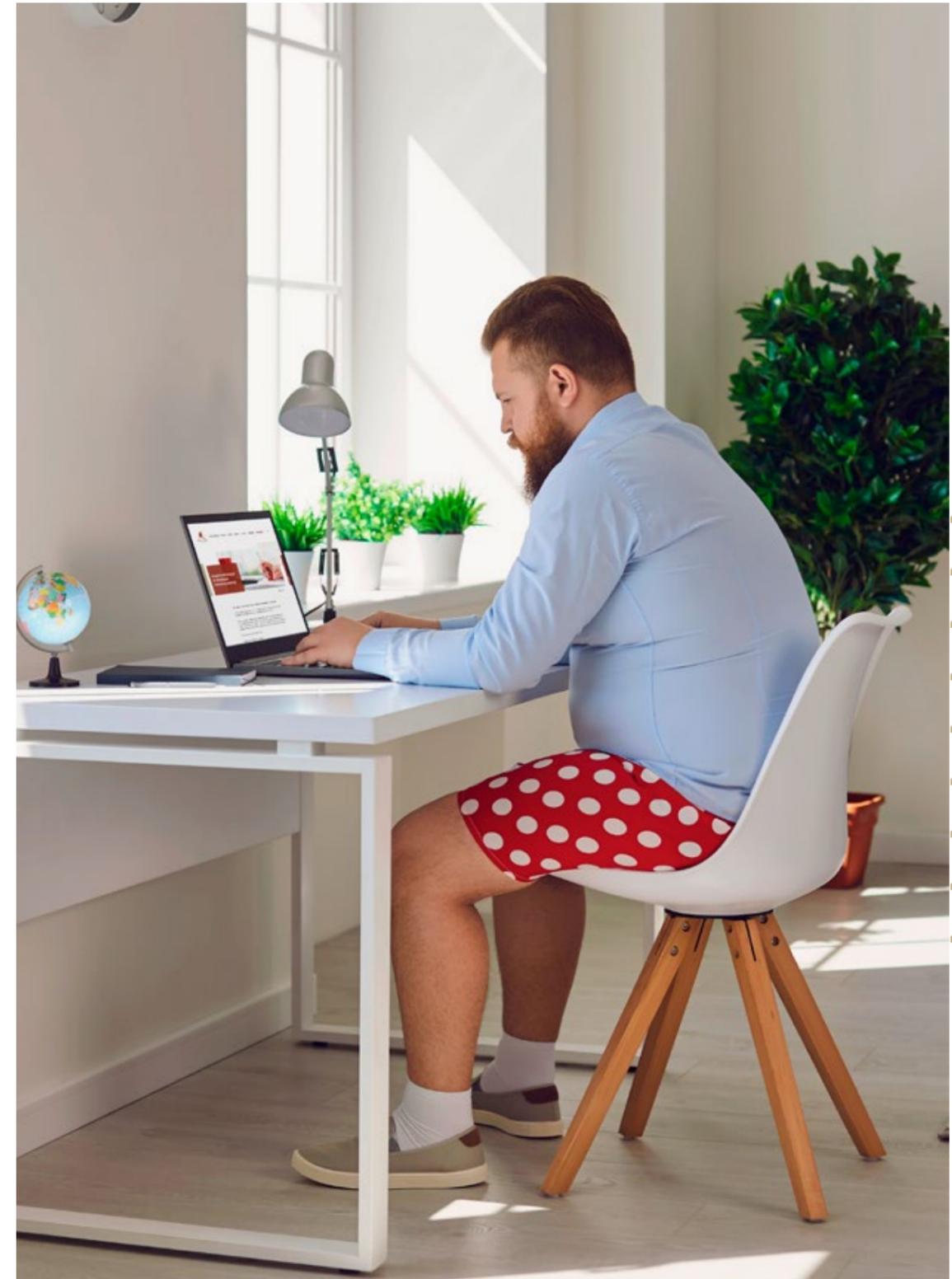
Ziel des Risikomanagements ist die Sicherung der Genossenschaft gegen finanzielle Risiken jeder Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Berlin, den 26.01.2021

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl

Jochen Icken



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019/2020

Das Geschäftsjahr 2019/2020 war in der zweiten Hälfte (ab März 2020) durch die Einschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gekennzeichnet. Trotz der hierdurch schwierigen Situation hat der Aufsichtsrat seine gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2019/2020 wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte beraten, überwacht und unterstützt. Der Aufsichtsrat ließ sich regelmäßig vom Vorstand über den jeweils aktuellen Zustand und die Entwicklung der Genossenschaft im Allgemeinen sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Besonderen eingehend unterrichten.

Acht Mal im Jahr tagte der Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand. Zusätzlich fanden zwei Sitzungen ohne Anwesenheit des Vorstandes (interne Aufsichtsratssitzungen) statt. Zudem gab es ein Gespräch des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter mit den beiden Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr. Über die Inhalte dieses Gesprächs wurde der Aufsichtsrat in Gänze in einer der internen Aufsichtsratssitzungen informiert.

Aufgrund der Pandemie-Situation konnte die Versammlung der Vertretenden nicht wie geplant am 24. März 2020 durchgeführt und somit auch die erforderlichen Beschlüsse nicht gefasst werden. Um die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten, wurde entsprechend des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie vom 27. März 2020) eine außerordentliche gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 8. April 2020 durchgeführt. Gemäß Artikel 2 § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie wurde durch den Aufsichtsrat der Jahresabschluss – abweichend von § 48 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes – beschlossen.

Nach wie vor ist die Behandlung strategischer Fragen eines der wichtigen Aufgabenfelder des Aufsichtsrates. Wenngleich durch die Covid-19-Pandemie die anzupassende Organisation der Wohnungsversorgung und -verwaltung sowie der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres im Vordergrund standen, so waren doch auch Themen der Weiterentwicklung des Bestandes Gegenstand der Sitzungen.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wird durch eine Jahresthemenplanung strukturiert. In den gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurden folgende inhaltliche Schwerpunkte behandelt:

- Jahresabschluss 2018/2019 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Information über aktuelle Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Umsetzung des Konzeptes nachhaltige Sanierung des Wohnquartiers Lichterfelde
- Vermeidung von Leerstand und Mietrückständen
- ökologische Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Impulse für das genossenschaftliche Zusammenleben
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft
- Vorbereitung der 65. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen
- aktuelle politische Entwicklungen im Bereich des Mietrechts (Mietendeckel) und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Vorbereitung und Durchführung der Wahlen der Vertretenden

Das Thema Partizipation wird weiterhin verfolgt. Nach den Veranstaltungen mit Aufsichtsrat und Vorstand, den Vertretenden und den Mitarbeitenden, war für Januar 2020 eine Evaluationsveranstaltung geplant, auf der auch das weitere Vorgehen in diesem Bereich gemeinsam beraten werden sollte. Diese Veranstaltung konnte wegen der Erkrankung der Dozentin nicht realisiert werden. Nachdem die Dozentin inzwischen verstorben ist, sind für eine weitere Begleitung des Prozesses in der Märkischen Scholle durch eine Fachperson die Weichen gestellt worden. Die Durchführung der nächsten Veranstaltung ist für die Zeit vorgesehen, wenn Präsenzveranstaltungen wieder möglich sind.

Der Aufsichtsrat ist an einer generationenübergreifenden Struktur der Mitglieder und Bewohnenden interessiert. Er begrüßt, dass Anregungen aufgenommen und entsprechende Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes realisiert wurden. Regelmäßig wird dieses Thema in den Aufsichtsratssitzungen behandelt. Durch Neubauwohnungen ist die Märkische Scholle eG sowohl für ältere Menschen als auch wieder für junge Familien attraktiv geworden.

Der Aufsichtsrat begrüßt, dass die Eigeninitiative bei Einrichtung und Betrieb von Mietercafés sowie die Durchführung von Mieterfesten und zahlreichen Freizeitveranstaltungen vom Vorstand unterstützt werden. Leider mussten entsprechende Veranstaltungen wegen der Covid-19-Pandemie ab März 2020 abgesagt werden. Seitdem ruhen die genossenschaftlichen Aktivitäten in den Gemeinschaftseinrichtungen. Deshalb würde sich der Aufsichtsrat über Anregungen und Initiativen von Mietenden unter Beteiligung der Betroffenen freuen, um genossenschaftliche Gemeinschaftsaktivitäten wieder realisieren zu können. Ausdrücklich dankt der Aufsichtsrat den zahlreichen ehrenamtlich Tätigen für ihr Engagement.

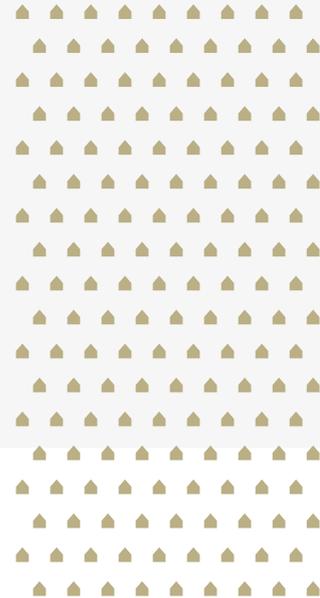
Die Wahl der Vertretenden fand turnusgemäß im Februar 2020 statt. Zur Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Wahlen traf sich der Wahlvorstand, an dem zwei Mitglieder des Aufsichtsrates beteiligt waren, im Zeitraum August 2019 bis Oktober 2020 sieben Mal. Die Wahl wurde als Briefwahl im Zeitraum 13. Januar bis 3. Februar 2020 (Wahltag) durchgeführt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für die erfolgreiche Arbeit des Wahlvorstandes, bei den bisher Vertretenden für ihre genossenschaftliche Aktivität und freut sich auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit den wieder- oder neugewählten Vertretenden.

Die für den 24. März 2020 geplante 65. Ordentliche Vertreterversammlung konnte pandemiebedingt nicht durchgeführt werden und wird erst im folgenden Geschäftsjahr abgehalten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, dem Prokuristen und allen Mitarbeitenden unserer Genossenschaft für die im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich geleistete Arbeit. Wir danken den Vertretenden und allen anderen ehrenamtlich aktiven Mitgliedern für ihr genossenschaftliches Engagement.

Berlin, 18. Februar 2021

Armin A. Woy
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Herausgeber

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG
Vorstand Margit Piatyszek-Lössl und Jochen Icken

Paderborner Straße 3
10709 Berlin

Telefon 030 896008 0
Fax: 030 896008 545
info@maerkische-scholle.de
www.maerkische-scholle.de