



**Märkische Scholle**  
Wohnungsunternehmen eG



**BERICHT  
ÜBER DAS  
GESCHÄFTSJAHR**

**VOM 1. OKTOBER 2018  
BIS 30. SEPTEMBER 2019**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Jahresabschluss zum 30. September 2019</b>	<b>4</b>
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
<b>Anhang des Jahresabschlusses 2018/2019</b>	<b>8</b>
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
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018/2019</b>	<b>18</b>
<b>1. Darstellung des Geschäftsverlaufs</b>	<b>18</b>
Märkische Scholle eG in Zahlen	18
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	19
Wohnungsbestand	20
Instandhaltung, Modernisierungstätigkeit und Neubau	21
Vermietung/Leerstand/Fluktuation	23
Umsatz	24
Betriebskosten	25
Organisation und Personal	26
<b>2. Wirtschaftsbericht</b>	<b>28</b>
Ertragslage	28
Vermögens- und Finanzlage	31
<b>3. Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung</b>	<b>34</b>
<b>4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	<b>36</b>
<b>5. Prognosebericht</b>	<b>37</b>
Voraussichtliche Entwicklung	37
<b>Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018/2019</b>	<b>38</b>



# Jahresabschluss zum 30. September 2019

## Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>A) ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		13.871,28	43.805,48
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.711.552,69		74.396.755,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	624.811,82		649.804,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	566.919,85		610.110,62
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.526,95		342.090,35
6. Anlagen im Bau	21.231.749,00	101.607.310,31	11.898.184,47
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
<b>B) UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	4.892.955,79		4.903.863,67
2. Andere Vorräte	1.624,78	4.894.580,57	1.476,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	84.998,12		95.929,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	117.819,67	202.817,79	44.718,44
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: 1.299,07 Euro (Vorjahr: 1.298,97 Euro)	4.583.643,89	4.583.643,89	6.181.277,63
<b>C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		51.341,97	25.559,52
<b>BILANZSUMME</b>		<b>111.368.904,81</b>	<b>99.357.664,97</b>

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
<b>A) EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.290,00		103.586,47
2. der verbleibenden Mitglieder, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 153,53 Euro)	3.576.090,00		3.452.232,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.670.380,00	0,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.596.566,69		888.954,62
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	29.255.003,86	31.567.379,18	26.757.050,49
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	1.436.535,26		1.408.935,38
Jahresüberschuss	3.538.060,37		2.873.070,51
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	707.612,07		989,20
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen, davon: aus Gewinnvortrag 1.436.535,26 Euro, davon: aus Jahresüberschuss 1.061.418,11 Euro	2.497.953,37	1.769.030,19	2.844.481,43
<b>EIGENKAPITAL insgesamt:</b>		<b>37.006.789,37</b>	<b>33.354.167,47</b>
<b>B) RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.256.610,00		3.018.074,00
2. Sonstige Rückstellungen	156.219,73	3.412.829,73	148.222,72
<b>C) VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.809.427,70		41.262.011,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.645.110,65		12.984.048,76
3. Erhaltene Anzahlungen	5.613.482,97		5.522.734,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.084,27		91.289,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.690.074,77		2.875.008,16
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 134,94 Euro (Vorjahr: 34.628,50 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 634,00 Euro (Vorjahr: 910,00 Euro)	97.105,35	70.949.285,71	102.108,23
<b>BILANZSUMME</b>		<b>111.368.904,81</b>	<b>99.357.664,97</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.538.001,67		18.856.792,69
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.303,58	19.578.305,25	44.233,52
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-10.907,88	-91.586,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		63.614,81	318.578,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		750.906,03	1.589.991,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.123.001,90		9.185.694,46
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	2.722,40	8.125.724,30	2.492,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.046.112,17		1.955.335,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung:	569.493,37	2.615.605,54	612.570,51
173.897,12 Euro (Vorjahr: 239.830,34 Euro)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.628.829,33	2.443.996,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.213.876,17	1.581.829,97
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	390,00		390,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	92,69	482,69	41,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Abzinsung von Rückstellungen:		1.498.102,93	1.310.978,68
296.138,22 Euro (Vorjahr: 247.407,96 Euro)			
12. Ergebnis nach Steuern		4.300.262,63	3.625.542,50
13. Sonstige Steuern		762.202,26	752.471,99
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>3.538.060,37</b>	<b>2.873.070,51</b>
15. Gewinnvortrag		1.436.535,26	1.408.935,38
16. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		707.612,07	989,20
17. Einstellung in die anderen Ergebnsrücklagen, davon: 1.436.535,26 Euro aus Gewinnvortrag 1.061.418,11 Euro aus Jahresüberschuss		2.497.953,37	2.844.481,43
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>1.769.030,19</b>	<b>1.436.535,26</b>



## Anhang des Jahresabschlusses 2018/2019

### 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 30.09.2019 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 Anlagenpiegel, Rücklagenpiegel 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 7,7 % und 33,33 %. 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 (2,82 %) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Berechnungsgrundlagen:

<b>Gehaltstrend:</b>	2,2 % p. a.
<b>Rententrend:</b>	2,2 % p. a.
<b>Fluktuation:</b>	keine
<b>Zinssatz:</b>	3,34 % zum 30.09.2018 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	2,82 % zum 30.09.2019 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	2,05 % zum 30.09.2019 (7-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre und dem der letzten zehn Jahre beträgt 336.112 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				
	01.10.2018 Euro	Euro	Euro	Euro	30.09.2019 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	307.918,92	8.205,76	6.802,04	0,00	309.322,64
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.655.618,38	118.101,76	0,00	6.587.977,58	137.361.697,72
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	920.026,71	0,00	3.604,17	0,00	916.422,54
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.393.816,93	112.660,82	46.312,04	0,00	1.460.165,71
Anlagen im Bau	11.898.184,47	15.921.542,11	0,00	-6.587.977,58	21.231.749,00
	146.966.553,03	16.152.304,69	49.916,21	0,00	163.068.941,51
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>147.289.810,95</b>	<b>16.160.510,45</b>	<b>56.718,25</b>	<b>0,00</b>	<b>163.393.603,15</b>



	Abschreibungen			Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2018 Euro	Euro	Euro	30.09.2019 Euro	30.09.2018 Euro
	264.113,44	38.139,96	6.802,04	295.451,36	13.871,28
	56.258.863,12	2.391.281,91	0,00	58.650.145,03	78.711.552,69
	599.763,22	24.992,47	0,00	624.755,69	624.811,82
	700.589,03	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00
	309.916,09	43.190,77	3.604,17	349.502,69	566.919,85
	1.051.726,58	131.224,22	46.312,04	1.136.638,76	323.526,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	21.231.749,00
	58.920.858,04	2.590.689,37	49.916,21	61.461.631,20	101.607.310,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	<b>59.184.971,48</b>	<b>2.628.829,33</b>	<b>56.718,25</b>	<b>61.757.082,56</b>	<b>101.636.520,59</b>
					88.104.839,47

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:

	<b>Bestand am 30.09.2018</b>	<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres</b>	<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres</b>	<b>Entnahme für das Geschäftsjahr</b>	<b>Bestand am 30.09.2019</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Gesetzliche Rücklage	888.954,62	0,00	707.612,07	0,00	1.596.566,69
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	26.757.050,49	1.436.535,26	1.061.418,11	0,00	29.255.003,86
<b>Gesamtbetrag der Rücklagen</b>	<b>28.361.813,74</b>	<b>1.436.535,26</b>	<b>1.769.030,18</b>	<b>0,00</b>	<b>31.567.379,18</b>

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 50,5 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 10,9 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 78,3 Tsd. Euro.

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.809.427,70 (41.262.011,38)	2.872.052,81 (3.955.897,84)	9.555.040,44 (9.614.227,65)	28.382.334,45 (27.691.885,89)	40.809.427,70 (41.262.011,38)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.645.110,65 (12.984.048,76)	696.951,29 (408.924,30)	3.343.409,03 (2.154.351,34)	18.604.750,33 (10.420.773,12)	22.645.110,65 (12.984.048,76)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	5.613.482,97 (5.522.734,32)	5.613.482,97 (5.522.734,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.084,27 (91.289,93)	94.084,27 (91.289,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.690.074,77 (2.875.008,16)	1.612.597,03 (2.651.751,79)	77.477,74 (97.824,96)	0,00 (125.431,41)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	97.105,35 (102.108,23)	97.105,35 (102.108,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>70.949.285,71 (62.837.200,78)</b>	<b>10.986.273,72 (12.732.706,41)</b>	<b>12.975.927,21 (11.866.403,95)</b>	<b>46.987.084,78 (38.238.090,42)</b>	<b>63.454.538,35 (54.246.060,14)</b>	

## 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 13,4 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 der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	13	5,5
Sozialarbeit	2	1
Mitarbeiter im technischen Bereich	8	0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	7,5	3
Auszubildende	2	0
	32,5	9,5

### 2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben in Euro
Stand am 30.09.2018	5.177	3.452,2
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	236	239,6
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	164	115,7
Stand am 30.09.2019	5.249	3.576,1

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 123,9 Tsd. Euro auf 3.576,1 Tsd. Euro erhöht.

### 3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### 4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018/2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.538.060,37 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (m) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018/2019 in Höhe von 3.538.060,37 Euro 50 % (1.769.030,18 Euro) in die Ergebnisrücklagen einzustellen, davon 707.612,07 Euro in die gesetzlichen Rücklagen sowie 1.061.418,11 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen.

Sie beschließen außerdem, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.769.030,19 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 4%igen Dividende in Höhe von 137.686,08 Euro und Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.631.344,11 Euro.

### 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

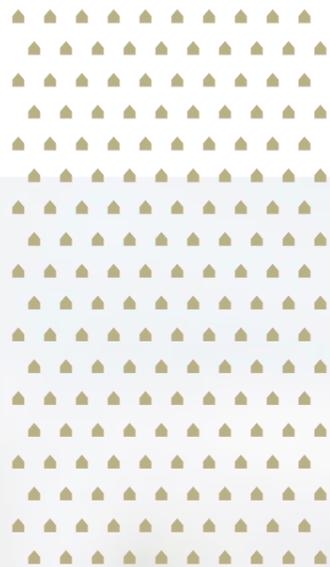
### 7. Zuständiger Prüfungsverband

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

Berlin, den 30.01.2020

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken



# LA GE BE RI CHT

## Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018/2019

### 1. Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### Märkische Scholle eG in Zahlen

	2018/2019 Anzahl	2017/2018 Anzahl	2016/2017 Anzahl
Mitglieder	5.249	5.177	5.130
Wohnungen	3.522	3.511	3.608
Garagen	171	171	171
Tiefgaragen	17	17	17
Stellplätze	320	320	314
Rollator-/Rollstuhlboxen	50	43	37
Fahrradboxen	16	16	16
Waschküchen	8	8	8
Gästewohnungen	8	6	9
Gemeinschaftshaus	1	1	1
Bürogebäude	1	1	1
Begegnungsstätten	3	3	4
Mitarbeiter	45	43	46
	2018/2019 Tsd. Euro	2017/2018 Tsd. Euro	2016/2017 Tsd. Euro
Anlagevermögen	101.636,5	88.104,8	79.852,3
Bilanzielles Eigenkapital	37.006,8	33.354,2	30.559,4
Langfristiges Fremdkapital	63.454,5	54.246,1	48.177,1
Bilanzsumme	111.368,9	99.357,7	89.928,1
Umsatzerlöse	19.578,3	18.901,0	18.387,3
Jahresergebnis	3.538,1	2.873,1	3.086,0
	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Euro)	6,02	5,80	5,63
Zinsaufwand/Mieteinnahmen	8,25 %	7,68 %	7,53 %
Kapitaldienst/Mieteinnahmen	34,76 %	36,07 %	34,39 %
Fluktuationsquote	5,65 %	6,04 %	6,37 %
Leerstandsquote	0,43 %	1,54 %	4,77 %
Eigenkapitalquote (lt. Vermögenslage)	34,67 %	35,20 %	35,86 %

#### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Demografischer Wandel und Klimawandel, Digitalisierung und Zukunft der Arbeit – diese und andere Schlagworte, mit denen die aktuellen Entwicklungen in Wirtschaft und Gesellschaft beschrieben werden, wirken sich auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus. Wohntrends sind eng mit gesellschaftlichen Entwicklungen verbunden, in Verbindung mit demografischen und ökonomischen Entwicklungen sind sie Treiber der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. In der Gestaltung von Leistungen der Wohnungsunternehmen, schwerpunktmäßig der Vermietung von Wohnungen, kommen verstärkt neue Geschäftsmodelle und digitale Technologien zum Tragen, sowohl bei der technischen Ausstattung der Wohnung, dem Serviceangebot, als auch bei zusätzlichen Leistungen des Wohnungsunternehmens.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht. In den wachsenden Regionen und vor allem in den überdurchschnittlich stark wachsenden Großstädten erfolgten in den letzten Jahren deutliche Mietsteigerungen. Die großen Metropolen heben sich hier nochmal von den weiteren Städten ab.

Das Zinsniveau liegt weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank beträgt seit 2016 unverändert 0,00 Prozent.



### Wohnungsbestand

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2019 insgesamt 3.522 Wohnungen, 171 Garagen, 17 Tiefgaragenplätze, 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 Wohnungsbestand gliedert sich entsprechend der Stadtbezirke wie folgt auf:

Bezirk	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Waschanlagen	Gästewohnungen
Mariendorf	265	54	1	
Tempelhof	791	80	2	2
Lichterfelde	817	105	1	2
Reinickendorf	799	144	1	2
Schmargendorf	172	25	1	
Schöneberg	100			
Wittenau	164	5		
Halensee	116	7	1	
Wilmersdorf	298	88	1	2
<b>insgesamt</b>	<b>3.522</b>	<b>508</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

### Instandhaltung, Modernisierungstätigkeit und Neubau

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit unserer Genossenschaft standen im Geschäftsjahr 2018/2019 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sowie zum Neubau von Wohnungen. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen bei 19,7 Mio. Euro.

In dieser Summe enthalten sind auch Investitionskosten von 26,4 Tsd. Euro für eine Wohnungszusammenlegung in Reinickendorf sowie 91,7 Tsd. Euro für den Umbau des ehemaligen Scholle-Treffs in Lichterfelde zu zwei Gästeapartements. Darüber hinaus haben wir rund 325,7 Tsd. Euro für wohnwertverbessernde Maßnahmen im Bestand und für den Einbau von Gasetagenheizungen in Tempelhof investiert.

Der letzte Bauabschnitt der 30er-Jahre-Objekte in Lichterfelde am Ostpreußendamm 101–105, Dorstener Straße 2, 4, 6 und 8 sowie Schöppinger Straße 2–12 und 14, 16, 18 und 20 wurde fertiggestellt. Die Außenanlagengestaltung ist abgeschlossen.

Unser Neubauvorhaben „Wohnen am Turm“ rund um den Worbacher Weg mit insgesamt 146 barrierearmen Wohnungen sowie einem neuen Scholle-Treff, einem Vor-Ort-Büro, einer Demenz-Wohngemeinschaft und einer Tagespflege schreitet planmäßig voran. Die Wohnungen im Haus D am Worbacher Weg wurden im Dezember 2019 fertiggestellt und an die Märkische Scholle übergeben. Die ersten Einzüge unserer Mitglieder erfolgen ab März 2020. Start für den Neubau war April 2018. Als Kooperationspartner für die Wohngemeinschaft und Tagespflege im Haus D konnten wir das Pflegeunternehmen pro Comitas gewinnen, das seinen Sitz im Ortsteil Steglitz hat.

Die Grünanlagengestaltung im Neubaubereich Lichterfelde unter Mitwirkung unserer Mitglieder ist uns sehr wichtig. Ziel ist es, nicht nur attraktiv(er)e Freizeit- und Erholungsflächen, sondern vielmehr die Außenanlagengestaltung unter Aspekten wie Naturnähe und biologische (Arten-)Vielfalt zu gestalten. In Zusammenarbeit mit den AG-Mitgliedern und des Landschaftsplanungsbüros wurden diverse Ideen diskutiert und entwickelt, die nunmehr in die endgültige Planung einfließen.

Ob es heimische Gehölze, alte Obstsorten, Wildwiesen und Nistkästen für Vögel sind: In der Gartenstadt Lichterfelde Süd wird durch die Mitwirkung der Mitglieder ein erhebliches Plus an biologisch wertvollem Grün entstehen.

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 werden.

Auch in Tempelhof haben wir die naturnahe Neugestaltung der Innenhöfe in Kooperation mit der Stiftung Naturschutz Berlin fortgesetzt. Erstmals war die Wohnanlage vor diesem Hintergrund ein gut besuchtes Ziel des Langen Tags der StadtNatur, der im Mai 2019 stattfand. Die Interessierten konnten sich nicht nur ein Bild vom Konzept der biodiversen Außenanlagengestaltung machen, sondern hatten die Möglichkeit, sich in den Abendstunden mit einem „Bat-Detektor“ auf die Spur von Fledermäusen zu begeben.

Wir sind von der Sinnhaftigkeit der in Lichterfelde und Tempelhof realisierten bzw. begonnenen ökologischen Gestaltungskonzepte überzeugt. Daher möchten wir sukzessive auch den weiteren Wohnungsbestand der Märkischen Scholle eG miteinbeziehen.

Ohnehin hat uns das Thema Partizipation im Berichtsjahr wieder begleitet. So haben wir unsere Mitglieder hinsichtlich der Treppenhaus- und Fassadengestaltung sowohl in Wittenau als auch in Halensee nach ihren Meinungen befragt.

Ziel der partizipativen Aktion ist, durch die Schaffung von Themenhöfen in Tempelhof sowohl die Qualität des Außenraums als auch die biologische Vielfalt in den Projektbereichen zu erhöhen.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2018/2019 rund 2,4 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 1,0 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 15,9 Mio. Euro an.

Überblick 2018/2019	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	3.399,7
Einbau von Gasetagenheizungen	86,9
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	238,9
<b>Gesamtkosten</b>	<b>3.725,5</b>

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2019/2020 gehen von einem Investitionsvolumen von 15,5 Mio. Euro aus. Schwerpunkt ist die Fortführung des Neubaus in Lichterfelde III.



### Vermietung/Leerstand/Fluktuation

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung unserer Wohnungen haben wir im Geschäftsjahr 2018/2019 wie auch in den vergangenen Jahren keine Probleme.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2018/2019 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden 199 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 212) 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.

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 5,65 Prozent.

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

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 109,3 Tsd. Euro (Vorjahr 251,1 Tsd. Euro), das sind 0,76 % der Sollmieten (Vorjahr 1,81 %).

### Entwicklung der Kündigungen vom 01.10.2018 bis 30.09.2019:

Wohngebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2019	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2017/2018	Kündigungen 2018/2019	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,52	14	12	4,53	0,34
Tempelhof	791	22,46	42	46	5,82	1,31
Lichterfelde	817	23,21	53	54	6,61	1,53
Reinickendorf	799	22,69	63	43	5,38	1,22
Schmargendorf	172	4,88	5	4	2,33	0,11
Schöneberg	100	2,84	3	10	10,00	0,28
Wittenau	164	4,66	13	8	4,88	0,23
Halensee	116	3,29	7	4	3,45	0,11
Wilmersdorf	298	8,45	12	18	6,04	0,51
<b>Gesamt</b>	<b>3.522</b>	<b>100,00</b>	<b>212</b>	<b>199</b>	<b>5,65</b>	<b>5,65</b>

## Umsatz

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

Die Nutzungsgebühren sind im Geschäftsjahr 2018/2019 um 572,9 Tsd. Euro (Vorjahr 152,2 Tsd. Euro) gestiegen. Die Veränderungen resultierten aus

### Neuzugängen Dachgeschosswohnungen

97,0 Tsd. Euro  
(davon Vorjahresauswirkung 22,6 Tsd. Euro)

### Anpassungen bei Neuvermietung

124,1 Tsd. Euro  
(davon Vorjahresauswirkung 44,0 Tsd. Euro)

### Anpassungen gemäß § 558 BGB (77 Erhöhungen)

297,8 Tsd. Euro  
(davon Vorjahresauswirkung 294,6 Tsd. Euro)

### Anpassungen nach Sanierung/Modernisierung

67,4 Tsd. Euro  
(davon Vorjahresauswirkung 25,8 Tsd. Euro)

### Abriss Wohnungen Baumaßnahme Lichterfelde

-14,6 Tsd. Euro  
(davon Vorjahresauswirkung -14,6 Tsd. Euro)

### Sonstigem

(Wohnungszusammenlegung, Wegfall Zuschläge etc.)  
1,2 Tsd. Euro  
(davon Vorjahresauswirkung 2,8 Tsd. Euro)

Die Durchschnittsmieten der Märkischen Scholle im Geschäftsjahr 2018/2019 stellen sich in den einzelnen Wohnbezirken wie folgt dar:

	Märkische Scholle	Marktmieten (Neuvertrag)
Reinickendorf/ Wittenau	5,60 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	8,13 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
Tempelhof/ Schöneberg	5,82 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	8,19 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
Halensee, Wilmerdorf, Schmargendorf, Mariendorf	6,11 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	11,23 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.
Lichterfelde	6,84 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.	8,22 Euro/m <sup>2</sup> Wfl.

Daraus ergibt sich, dass die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Märkischen Scholle unter denen der Neuvertragsmarktmieten liegen. Die noch immer günstigen Nutzungsgebühren sind Ergebnis einer guten Mietpolitik der Genossenschaft. Selbst bei energetisch hochwertigen Sanierungsmaßnahmen und auch bei Neuvermietungen werden die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft.

Die 113 öffentlich geförderten Wohnungen sind in dieser Übersicht nicht berücksichtigt, da deren Nutzungsgebühr sich nicht am Mietspiegel oder an 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 im Entwurf vorliegende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Berlin) sich ergebenden Mietbegrenzungen künftig beachtet.

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2019 Mietrückstände in Höhe von 50,7 Tsd. Euro (Vorjahr 66,2 Tsd. Euro), davon 30,0 Tsd. Euro (Vorjahr 36,1 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 134,8 Tsd. Euro (Vorjahr 153,8 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 49,8 Tsd. Euro (Vorjahr 57,9 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, sieben Wohnungsnutzern (Vorjahr sieben) fristlos zu kündigen. Zwei Räumungsklagen (Vorjahr zwei) mussten eingereicht werden. Räumungen wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 nicht vorgenommen (Vorjahr eine Räumung).

Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

## Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,46 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,44 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat). Kostenerhöhungen ergaben sich durch den Wechsel der Gartenpflegefirma in Mariendorf, Tempelhof, Schmargendorf, Schöneberg und Halensee sowie durch Gebührenerhöhungen der BSR und Kostensteigerungen der Aufzugswartungen.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 0,60 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,63 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist der Rückgang auf die weitere Senkung des Brennstoffverbrauchs durch die warme Witterung sowie die Senkung des Stromverbrauchs durch den Wechsel des Stromanbieters.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,79 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat auf 0,77 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat reduziert. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,62 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,64 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat).

### Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2019	30.09.2018
Vorstand	2	2
Angestellte	30	30
davon Teilzeitbeschäftigte	6	8
Hausbetreuer/innen	11	9
davon Teilzeitbeschäftigte	3	2
Auszubildende	2	2
<b>Gesamtbeschäftigte</b>	<b>45</b>	<b>43</b>

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 darüber hinaus eine ständige Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 24,1 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 16,9 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 Vergütungstarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt. Zum 01.07.2019 wurden auf der Grundlage des oben genannten Tarifvertrags die Löhne und Gehälter um 2,7 % angehoben.

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 2018/2019 hat eine Auszubildende die Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

Auf diesem Weg möchten wir uns bei der gesamten Belegschaft für ihren kontinuierlichen Einsatz bedanken. Die erreichten Ergebnisse sind Beleg für die starke Identifikation aller Beschäftigten mit ihrer Genossenschaft. Der Vorstand spricht an dieser Stelle allen Mitarbeitern ausdrücklich Dank und Anerkennung aus.



## 2. Wirtschaftsbericht

### Ertragslage

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

	2018/2019 Tsd. Euro	2017/2018 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	4.579,4	4.568,4	11,0
Eigene Bautätigkeit	-421,0	-1.196,2	775,2
Andere Lieferungen und Leistungen	-17,0	-17,1	0,1
Mitgliederbetreuung	-635,8	-569,2	-66,6
Unbebaute Grundstücke	-4,9	-4,4	-0,5
Übriges Ergebnis	37,0	91,2	-54,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.537,7</b>	<b>2.872,7</b>	<b>665,0</b>
Zinsergebnis	0,4	0,4	0,0
A. o. Ergebnis	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.538,1</b>	<b>2.873,1</b>	<b>665,0</b>

\*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2018/2019 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2018/2019 Tsd. Euro	2017/2018 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.571,6	19.001,8	569,8
Bestandsveränderungen	-10,9	-91,6	80,7
Sonstige Erträge	605,5	1.489,0	-883,5
Betriebskosten	4.304,3	4.281,5	22,8
Instandhaltung	3.725,5	4.799,3	-1.073,8
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	89,8	63,8	26,0
Personalaufwand	2.008,8	1.764,4	244,4
Abschreibungen	2.560,0	2.362,8	197,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	639,1	496,8	142,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.498,1	1.311,0	187,1
Sonstige Steuern	761,2	751,2	10,0
<b>Hausbewirtschaftungsergebnis</b>	<b>4.579,4</b>	<b>4.568,4</b>	<b>11,0</b>

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund vorgenommener Sollmieten-erhöhungen nach § 558 BGB (vorwiegend Vorjahresauswirkung 294,6 Tsd. Euro), Anpassungen bei Neuvermietung, Mietanhebungen nach Durchführung von Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen und der Neuvermietung fertiggestellter Dachgeschosswohnungen.

Der Rückgang der sonstigen Erträge resultiert im Wesentlichen aus im Vergleich zum Vorjahr in deutlich geringerer Höhe gewährten Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen (2018/2019: 587,0 Tsd. Euro, 2017/2018: 1.472,0 Tsd. Euro).

Die Instandhaltungskosten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.073,8 Tsd. Euro. Die Vorjahre waren geprägt von Aufwendungen für die Strangsanierung in der Wohnanlage Lichterfelde. Im Geschäftsjahr 2018/2019 fielen hierfür keine entsprechenden Kosten an.

Die Personalkosten werden geprägt durch Tarifanhebungen und Änderungen von gesetzlichen Grundlagen für die Berechnung von Pensionsrückstellungen.

Daneben wurden Aufgabengebiete an die Erfordernisse der Hausbewirtschaftung angepasst. So führte der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage Lichterfelde dazu, dass hierfür gebundenes Personal wieder für die laufende Hausbewirtschaftung zur Verfügung steht.

Im Jahr 2018/2019 wurde die planmäßige Abschreibung unter anderem durch die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten für drei weitere Gebäude in der Wohnanlage Lichterfelde 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 zugrunde gelegt. Im Vergleich zum Vorjahr war hier wieder eine Erhöhung des Zinsaufwands zu verzeichnen.

Das negative Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** resultiert aus den der Sparte zugerechneten Verwaltungskosten, Kosten für den Abriss von Gebäuden sowie Erlösschmälerungen aufgrund erhöhten sanierungsbedingten Leerstandes in der Wohnanlage Lichterfelde. Das hohe negative Ergebnis des Vorjahres war insbesondere geprägt durch Abrisskosten und den damit zusammenhängenden Abgang von noch nicht in voller Höhe abgeschrieben Gebäudekosten.

Die **anderen Lieferungen und Leistungen** beinhalten das Betreiben von Photovoltaikanlagen.

Das Ergebnis der Sparte **Mitgliederbetreuung** wurde durch die Feierlichkeiten zum 100-jährigen Jubiläum der Genossenschaft beeinflusst.

Der Sparte **unbebaute Grundstücke** werden insbesondere Betriebskosten und Grundsteuern für die Grundstücke in Zeesen und Falkensee zugerechnet.

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

Dem **übrigen Ergebnis** werden perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge zugerechnet. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wird das übrige Ergebnis insbesondere positiv beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erlösen aus dem Abgang von Anlagevermögen und sonstigen Erstattungen.



## Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2019 Tsd. Euro	in %	30.09.2018 Tsd. Euro	in %
<b>VERMÖGEN</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,9	0,0	43,8	0,1
Sachanlagen	101.607,3	95,4	88.045,7	93,2
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	<b>101.636,5</b>	<b>95,4</b>	<b>88.104,8</b>	<b>93,3</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Vorräte	1,6	0,0	1,5	0,0
Forderungen	202,8	0,2	140,6	0,2
Liquide Mittel	4.583,6	4,3	6.181,3	6,5
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	51,4	0,1	25,6	0,0
	<b>4.839,4</b>	<b>4,6</b>	<b>6.349,0</b>	<b>6,7</b>
	<b>106.475,9</b>	<b>100,0</b>	<b>94.453,8</b>	<b>100,0</b>
<b>KAPITAL</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	36.917,8	34,7	33.251,5	35,2
Rückstellungen	3.307,1	3,1	3.067,8	3,3
Fremdkapital	63.459,8	59,6	54.251,4	57,4
	<b>103.684,7</b>	<b>97,4</b>	<b>90.570,7</b>	<b>95,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	105,7	0,1	98,5	0,1
Verbindlichkeiten	2.685,5*)	2,5	3.784,6*)	4,0
	<b>2.791,2</b>	<b>2,6</b>	<b>3.883,1</b>	<b>4,1</b>
	<b>106.475,9</b>	<b>100,0</b>	<b>94.453,8</b>	<b>100,0</b>

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 13.531,7 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert aus der umfangreichen Bau- und Modernisierungstätigkeit (16.039,6 Tsd. Euro), Anschaffungen von Immateriellen Vermögensgegenständen (8,2 Tsd. Euro) und Betriebs- und Geschäftsausstattung (112,7 Tsd. Euro). Denen gegenüber stehen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (2.628,8 Tsd. Euro).

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (101,6 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch Darlehensaufnahmen (14.063,7 Tsd. Euro), planmäßige Tilgung (3.858,8 Tsd. Euro), vorzeitige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen (145,4 Tsd. Euro)

Eigenkapital	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014
Tsd. Euro	37.006,8	33.354,2	30.559,4	27.451,6	23.329,1	19.956,1
Quote	33,2%	33,6%	34,0%	33,5%	32,3%	32,0%

Die liquiden Mittel verminderten sich um 1.597,7 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich um 1.099,1 Tsd. Euro.

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

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln und Kreditmitteln finanziert. Es gelangten Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 14,1 Mio. Euro zur Auszahlung.

und Kapitalmarktdarlehen (264,1 Tsd. Euro). Hinzu kamen Teilschuldenerlasse für diverse KfW-Darlehen (587,0 Tsd. Euro).

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

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

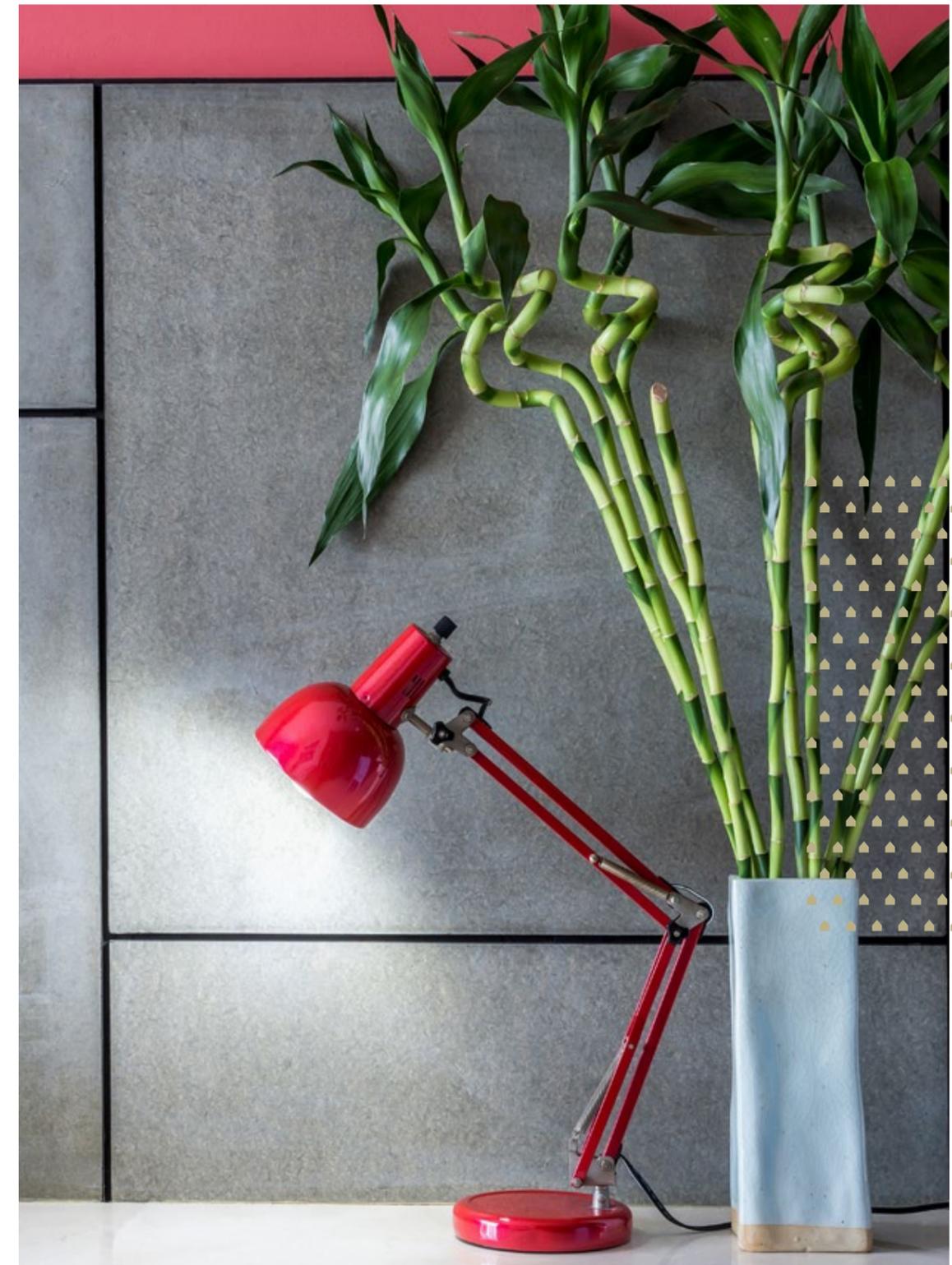
Die Entwicklung der Eigenkapitalquote, ermittelt auf der Basis der Bilanz, stellt sich wie folgt dar:

Der Auszahlungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

- 10,5 Mio. Euro Kapitalmarktdarlehen
- 2,6 Mio. Euro KfW-Darlehen, Programm 151
- 1,0 Mio. Euro KfW-Darlehen, Programm 153

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

Für das Neubauvorhaben in Lichterfelde III werden in den Folgejahren nach Baufortschritt noch insgesamt Darlehen in Höhe von 14,0 Mio. Euro valutiert.



### 3. Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung

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

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 3,5 Mio. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von 3,1 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 findet durch die strategische Ausrichtung der Genossenschaft Berücksichtigung.

Weitere Chancen sehen wir aufgrund 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,
- es steht ein Planungstool Baukostenplanung für die Planung der Sanierungsmaßnahmen in Lichterfelde zur Verfügung,
- Erstellung von Quartalsberichten,
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/ Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen,
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationskennzahlen,
- Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten,
- Dokumentation der sicherheitstechnischen Überprüfung der Aufzüge sowie aller technischen Anlagen und die Begehung der Wohnanlagen,
- jährliche Abstimmung zur Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit unserer Versicherungspolizen 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, sodass 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 Mietinkasso und einer Mietschuldenberatung.

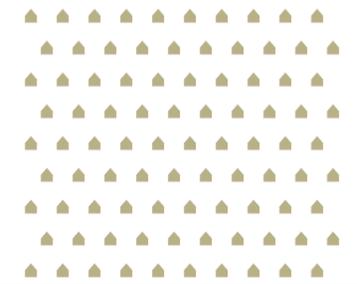
Die Gefahr des Ausfalls unseres IT-Systems sowie unerlaubte interne oder externe Zugriffe, welche zu erheblichen Störungen der Unternehmensabläufe führen können, stellen ein weiteres Risiko für die Märkische Scholle eG dar. Diesem Risiko wird mit Betriebs- und Wartungsverträgen, die mit externen IT-Dienstleistern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



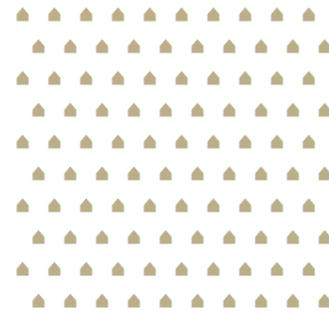
## 4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2018/2019 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.



## 5. Prognosebericht

### Voraussichtliche Entwicklung

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 „Wohnen am Turm“, die Planung der Strangsanierung in unserer Wohnanlage Lichterfelde V sowie der Beginn der Fassadensanierung im Wohngebiet Tempelhof. Zur Finanzierung dieser Investitionen ist geplant, 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. Für Neubau und energetische Modernisierungen im Bestand sehen wir auf Grund der rechtlichen Rahmenbedingungen derzeit Schwierigkeiten in der Umsetzung. Die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft wird auch zukünftig jederzeit gewährleistet sein.

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. Wir freuen uns sehr darüber, dass die Vertreter intensiv die ihnen gebotenen Partizipationsmöglichkeiten nutzen.

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 2019/2020 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 3,3 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 3,6 Mio. Euro.

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

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.

Berlin, den 30.01.2020

Märkische Scholle  
Wohnungsunternehmen eG

Margit Platyszek-Lössl Jochen Icken

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018/2019

Die gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018/2019 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. Gespräche des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter mit den beiden Vorstandsmitgliedern fanden im Geschäftsjahr an zwei Terminen statt. Über die Inhalte dieser Gespräche wurde der Aufsichtsrat in Gänze in einer der internen Aufsichtsratssitzungen informiert.

Die Behandlung strategischer Fragen ist eines der wichtigsten Aufgabenfelder des Aufsichtsrates. Themen waren hier die Weiterentwicklung des Bestandes der Wohnanlagen, u. a. unter Berücksichtigung des Klimaschutzes einerseits und der sozialen Mietverträglichkeit andererseits, die Entwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und die Partizipationsmöglichkeiten (Teilnahmemöglichkeiten) innerhalb der Genossenschaft. Zur Festigung und Stärkung der Kompetenzen der Aufsichtsratsmitglieder wurden Inhouse-Veranstaltungen durchgeführt sowie entsprechende externe Veranstaltungen von Aufsichtsratsmitgliedern besucht.

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

- Jahresabschluss 2017/2018 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
- Belebung der (Senioren-)Beiratsarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft
- Vorbereitung der 64. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen
- Aktuelle politische Entwicklungen im Bereich des Mietrechts (Mietendeckel) und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft

Die Baumaßnahmen in Lichterfelde nehmen nach wie vor einen breiten Raum in der Aufsichtsrats-tätigkeit ein. Am 30. August 2019 fand das Richtfest für die Neubauanlage „Wohnen am Turm“ in Lichterfelde statt. Hierzu waren Vertreter von Verbänden, anderer Genossenschaften und der Presse erschienen. Die Neubauten fanden durchweg positiven Anklang (auch in der Presseberichterstattung). Dass die Baumaßnahmen wie geplant vorstattengehen, wird vom Aufsichtsrat begrüßt.

Die Sanierungsarbeiten an den Altbeständen (1930er-Jahre-Bauten) wurden im Frühjahr des Jahres 2019 erfolgreich abgeschlossen. Hiervon, wie auch von den Fortschritten beim Neubaugebiet, konnten sich die Teilnehmenden des Kiezspazierganges „Wohnen am Turm“ am 18. Juni 2019 überzeugen.

Der Sanierungsbeirat für das Wohnquartier Lichterfelde, dem auch zwei Mitglieder des Aufsichtsrates angehören, hat im Geschäftsjahr drei Sitzungen abgehalten. Der Sanierungsbeirat ist paritätisch besetzt. Neben den zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates gehören ihm zwei wohnende Mitglieder, zwei Mitgliedervertretende aus Lichterfelde sowie der Vorstand an. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Altbestand hat der Sanierungsbeirat mit seiner Sitzung am 02. April 2019 seine Arbeit eingestellt.

Die Tätigkeit des Sanierungsbeirates wurde von allen Seiten positiv bewertet, da vielen Mitgliedern geholfen werden konnte und Unstimmigkeiten konstruktiv angegangen wurden. Der Aufsichtsrat dankt allen Beteiligten für die engagierte, konstruktive und gute Zusammenarbeit.

Das Thema Partizipation stand in diesem Geschäftsjahr mehrfach im Fokus des Interesses. Im Oktober 2018 führten Aufsichtsrat und Vorstand zu diesem Thema eine zweitägige Klausurtagung durch. Im Januar 2019 fand eine Veranstaltung für die Mitgliedervertretenden und im Februar eine zweitägige Klausurtagung mit den Mitarbeitenden statt. Hierbei wurden konkrete Maßnahmen und Ziele zum Thema erarbeitet. Eine Evaluation soll im Geschäftsjahr 2019/2020 stattfinden.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 gab es ein besonderes Jubiläum: Vor 100 Jahren, am 4. August 1919, wurde die Genossenschaft gegründet. Aus diesem Anlass gab es eine 100-Jahr-Feier am 3. August 2019, die von Mitarbeitenden gemeinsam mit einer Eventagentur engagiert und gekonnt organisiert und umgesetzt wurde. Diese Veranstaltung fand bei den Teilnehmenden, Mitgliedern, Mitarbeitenden, Verbandsvertretern, Vertretenden anderer Genossenschaften etc. große Zustimmung. Aus Anlass des Jubiläums wurde entschieden, in den folgenden vier Jahren bei Bestandswohnenden die Mieten nicht zu erhöhen. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Entscheidung ausdrücklich.

Der Aufsichtsrat legt Wert darauf, dass bei der Entwicklung wohnwert- und wohnumfeldverbessernder Maßnahmen die demografischen Entwicklungen weiterhin berücksichtigt werden. Er begrüßt, dass zahlreiche Anregungen unserer Mitglieder durch den Vorstand aufgenommen und entsprechende Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes realisiert wurden, und freut sich, dass die Märkische Scholle eG in diesem Zusammenhang sowohl für ältere Menschen als auch wieder für junge Familien an Attraktivität gewonnen hat. Ebenfalls positiv wertet der Aufsichtsrat, dass die Eigeninitiative bei Einrichtung und Betrieb von Mietercafés sowie die Durchführung von Mieterfesten und zahlreichen Freizeitveranstaltungen vom Vorstand unterstützt wurden.

Kontinuierlich sollen weitere Anregungen und Initiativen von Mietern unter Beteiligung der Betroffenen gefördert werden. Die Belebung unserer Senioren-/Mitgliederbeiräte soll den Austausch mit Betroffenen und Interessierten fördern und das genossenschaftliche Leben bereichern. Der Aufsichtsrat dankt den zahlreichen ehrenamtlich Tätigen für ihr Engagement.

Turnusmäßig im Sinne von § 24 Abs. 4 endete die Amtszeit im Aufsichtsrat von Christine Zühlke, Thomas Nickel, Armin A. Woy und Sebastian Zutz. Sie wurden durch die Vertretendenversammlung jeweils für drei Jahre wiedergewählt.

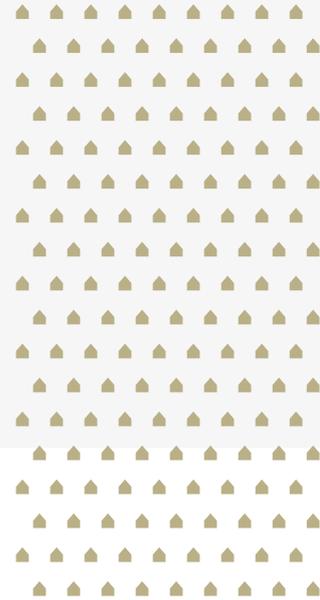
Auf seiner konstituierenden Sitzung am 27. März 2019 wählte der Aufsichtsrat Armin A. Woy zu seinem Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Ralf Brauns, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Karsten Jäntges. Ausschüsse wurden nicht gebildet.

Den Jahresabschluss per 30. September 2019 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv besprochen und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2018/2019 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018/2019 Entlastung zu erteilen.

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

Berlin, 26. Februar 2020

**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