



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017

INHALT

VERWALTUNGSORGANE	5
JAHRESABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2017	6
Bilanz	6
Gewinn- und Verlustrechnung 2016/2017	8
Anhang des Jahresabschlusses 2016/2017 einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel	9
LAGEBERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2016/2017	20
1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS	20
Märkische Scholle eG in Zahlen	20
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	21
Wohnungswirtschaft	21
Wettbewerbssituation und Marktstellung	21
Wohnungsbestand	22
Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit	23
Vermietung/Leerstand/Fluktuation	25
Umsatz	26
Betriebskosten	27
Organisation und Personal	28
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	30
Ertragslage	30
Vermögens- und Finanzlage	33
3. CHANCEN UND RISIKEN DER GESCHÄFTSENTWICKLUNG	36
4. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	37
5. PROGNOSEBERICHT	38
Voraussichtliche Entwicklung	38
BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/2017	39



VERWALTUNGSORGANE

VERWALTUNGSORGANE	
VORSTAND	
Margit Piatyszek-Lössl	Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)
Jochen Icken	Diplom-Ingenieur und Architekt (FH)
AUFSICHTSRAT	
Ralf Brauns (Vorsitzender)	Wirtschaftsingenieur
Armin A. Woy (stellv. Vorsitzender)	Diplom-Soziologe
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

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2017

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		73.402,32	119.222,29
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.394.314,11		62.772.175,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	674.796,76		699.789,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	556.377,09		417.830,43
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	373.977,60		425.915,67
6. Anlagen im Bau	4.408.098,30		6.553.474,84
7. Bauvorbereitungskosten	3.207.223,30		2.320.524,40
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	79.763.537,16	9.538,66
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
1. Unfertige Leistungen	4.995.449,71		4.790.238,38
2. Andere Vorräte	2.054,27	4.997.503,98	1.685,70
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus Vermietung	106.308,72		95.432,42
2. Sonstige Vermögensgegenstände	80.157,18	186.465,90	74.342,53
III. FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: Euro 1.298,87 (Vorjahr: Euro 1.298,38)		4.856.957,50	3.350.814,31
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		34.929,28	32.106,97
BILANZSUMME		89.928.135,14	81.827.179,98

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. GESCHÄFTSGUTHABEN			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.843,42		117.390,00
2. der verbleibenden Mitglieder rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 1.897,29 (Vorjahr: Euro 1.462,29)	3.399.379,29		3.360.427,71
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen	840,00	3.500.062,71	420,00
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN			
1. Gesetzliche Rücklage	887.965,42		887.965,42
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	23.912.569,06	25.516.343,11	22.369.586,17
III. BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	0,00		1.775,73
Jahresüberschuss	3.085.965,78		4.140.736,76
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.542.982,89	1.542.982,89	4.142.512,49
EIGENKAPITAL INSGESAMT:	30.559.388,71	27.451.597,93	
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.818.863,00		2.703.412,00
2. Sonstige Rückstellungen	149.985,81	2.968.848,81	155.762,59
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.975.971,70		40.537.257,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.201.177,76		1.647.250,00
3. Erhaltene Anzahlungen	5.486.840,56		5.486.926,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.624,16		82.883,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.594.640,00		3.615.602,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: Euro 164,67 (Vorjahr: Euro 3.711,48) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 1.625,77 (Vorjahr: Euro 1.651,30)	63.643,44	56.399.897,62	146.487,36
BILANZSUMME		89.928.135,14	81.827.179,98

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2017

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.359.254,09		17.612.150,78
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.020,60	18.387.274,69	23.477,08
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		205.211,33	981,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		625.712,12	628.162,37
4. Sonstige betriebliche Erträge		755.971,05	754.201,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.262.814,05		7.716.868,53
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	6.708,18	9.269.522,23	3.691,66
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.879.286,89		1.835.458,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: Euro 164.554,99 (Vorjahr: Euro 144.287,32)	520.708,92	2.399.995,81	498.482,59
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.362.665,32	2.094.454,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		892.148,71	873.441,93
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	390,00		468,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.982,72	4.372,72	10.207,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Abzinsung von Rückstellungen: Euro 202.354,10 (Vorjahr: Euro 128.236,15)		1.220.295,74	1.133.267,25
12. Ergebnis nach Steuern		3.833.914,10	4.873.984,16
13. Sonstige Steuern		747.948,32	733.247,40
14. JAHRESÜBERSCHUSS		3.085.965,78	4.140.736,76
15. Gewinnvortrag		0,00	1.775,73
16. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen		1.542.982,89	4.142.512,49
17. BILANZGEWINN		1.542.982,89	0,00

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016/2017

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 30.09.2017 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.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 17.668.402,20 Euro ergeben.

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

Die Abschreibungssätze für **Betriebs- und Geschäftsausstattung** betragen zwischen 5 % – 33,33 %.

Wirtschaftsgüter und Computer-Programme, deren Anschaffungskosten einen Betrag von 410,00 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.

Pensionsrückstellungen

Für die betriebliche Altersversorgung sind Pensionsrückstellungen gebildet worden. Der Barwertermittlung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Als Berechnungsgrundlage wurden die Richttafeln 2005 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 (3,76 %) abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen basiert auf folgenden Berechnungsgrundlagen:

Gehaltstrend:	2,1 % p.a.
Rententrend:	2,1 % p.a.
Fluktuation:	keine
Zinssatz:	
	4,07 % zum 01.10.2016 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	3,76 % zum 30.09.2017 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	2,91 % zum 30.09.2017 (7-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre und der letzten zehn Jahre beträgt 294.508,00 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.



ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016/2017

C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2016 EURO	EURO	EURO	EURO	30.09.2017 EURO
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	303.953,16	0,00	6.298,45	0,00	297.654,71
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.905.766,85	146.009,40	142.045,46	9.600.293,31	125.510.024,10
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	663.621,95	6.843,86	5.629,75	164.702,00	829.538,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.305.224,04	83.447,67	25.109,13	0,00	1.363.562,58
Anlagen im Bau	6.553.474,84	6.927.082,07	681,06	-9.071.777,55	4.408.098,30
Bauvorbereitungskosten	2.320.524,40	1.660.871,52	82.691,78	-691.480,84	3.207.223,30
Geleistete Anzahlungen	9.538,66	0,00	7.801,74	-1.736,92	0,00
	128.857.057,28	8.824.254,52	263.958,92	0,00	137.417.352,88
FINANZANLAGEN					
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	129.176.349,44	8.824.254,52	270.257,37	0,00	137.730.346,59

	Abschreibungen			Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Buchwert	Buchwert
	des Geschäftsjahres				
	01.10.2016 EURO	EURO	EURO	30.09.2017 EURO	30.09.2016 EURO
	184.730,87	45.819,97	6.298,45	224.252,39	73.402,32
	53.133.591,70	2.124.163,75	142.045,46	55.115.709,99	70.394.314,11
	549.778,28	24.992,47	0,00	574.770,75	674.796,76
	700.589,03	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00
	245.791,52	32.999,20	5.629,75	273.160,97	556.377,09
	879.308,37	134.689,93	24.413,32	989.584,98	373.977,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.408.098,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.207.223,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	55.509.058,90	2.316.845,35	172.088,53	57.653.815,72	79.763.537,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
	55.693.789,77	2.362.665,32	178.386,98	57.878.068,11	79.852.278,48
					73.482.559,67

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016/2017

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

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

4. Die Ergebnismrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Bestand am 30.09.2016	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 30.09.2017
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	887.965,42	0,00	887.965,42
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	715.808,63
Andere Ergebnismrücklagen	22.369.586,17	1.542.982,89	23.912.569,06
GESAMTBETRAG DER RÜCKLAGEN	23.973.360,22	1.542.982,89	25.516.343,11

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

Für vom Mieter bereits abgeleitete

Renovierungsleistungen: 39,8 Tsd. Euro.

Für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen: 48,9 Tsd. Euro.

Für Prüfungs- und Steuerberatungskosten: 32,2 Tsd. Euro.

6. Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 22,9 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 37,7 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	
	Euro	bis zu 1 Jahr Euro	zwischen 1 und 5 Jahren Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.975.971,70 (40.537.257,35)	3.935.959,14 (3.568.218,42)	10.164.429,91 (10.927.920,30)	27.875.582,65 (26.041.118,63)	41.975.971,70 (40.537.257,35)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.201.177,76 (1.647.250,00)	193.734,37 (33.584,92)	825.685,56 (145.753,52)	5.181.757,83 (1.467.911,56)	6.201.177,76 (1.647.250,00)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	5.486.840,56 (5.486.926,43)	5.486.840,56 (5.486.926,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.624,16 (82.883,38)	77.624,16 (82.883,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.594.640,00 (3.615.602,94)	2.400.664,77 (3.398.705,98)	184.182,72 (202.230,80)	9.792,51 (14.666,16)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	63.643,44 (146.487,36)	63.643,44 (146.487,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	56.399.897,62 (51.516.407,46)	12.158.466,44 (12.716.806,49)	11.174.298,19 (11.275.904,62)	33.067.132,99 (27.523.696,35)	48.177.149,46 (42.184.507,35)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahlen

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016/2017

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 wesentliche periodenfremde Erträge in Höhe von 29,7 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:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich	14	5
Sozialarbeit	3	1
Mitarbeiter im technischen Bereich	7	0
Hausbetreuer/innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	7	4
Auszubildende	2	0
	33	10

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder Anzahl	Geschäfts- guthaben Tsd. Euro
STAND AM 30.09.2016	5.125	3.360,4
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	191	165,7
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	186	126,7
STAND AM 30.09.2017	5.130	3.399,4

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 39,0 Tsd. Euro auf 3.399,4 Tsd. Euro erhöht.

3. Zuständiger Prüfungsverband

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

4. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016/2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

5. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016/2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.085.965,78 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in der Aufsichtsratssitzung am 30.01.2018 beschlossen, 50 % vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016/2017, also einen Betrag in Höhe von 1.542.982,89 Euro, den anderen Ergebnsrücklagen zuzuführen. Sie beschlossen außerdem, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.542.982,89 Euro wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer 4%igen Dividende in Höhe von 134.047,51 Euro und Einstellung des Restbetrages in Höhe von 1.408.935,38 Euro in die anderen Ergebnsrücklagen.

6. Mitglieder des Vorstandes

Margit Piatyszek-Lössl

Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirtin (FWI)

Jochen Icken

Diplom-Ingenieur und Architekt (FH)

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Ralf Brauns

Vorsitzender, Wirtschaftsingenieur

Armin A. Woy

stellv. Vorsitzender, Diplom-Soziologe

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

Berlin, den 31.01.2018

Märkische Scholle

Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken





1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Märkische Scholle eG in Zahlen

	2016/2017 Anzahl	2015/2016 Anzahl	2014/2015 Anzahl
Mitglieder	5.130	5.125	5.111
Wohnungen	3.608	3.609	3.559
Garagen	171	171	171
Tiefgaragen	17	17	17
Stellplätze	314	311	311
Rollator-/Rollstuhlboxen	37	32	28
Fahrradboxen	16	16	16
Waschküchen	8	8	8
Gästewohnungen	9	9	9
Gemeinschaftshaus	1	1	1
Bürogebäude	1	1	1
Begegnungsstätten	4	4	4
Mitarbeiter	46	44	48

	2016/2017 Tsd. Euro	2015/2016 Tsd. Euro	2014/2015 Tsd. Euro
Anlagevermögen	79.852,3	73.482,6	60.762,5
Bilanzielles Eigenkapital	30.559,4	27.451,6	23.329,1
Langfristiges Fremdkapital	48.177,1	42.184,5	37.105,3
Bilanzsumme	89.928,1	81.827,2	72.299,4
Umsatzerlöse	18.387,3	17.635,6	17.189,4
Jahresergebnis	3.086,0	4.140,7	3.336,8

	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettokaltmiete/m ² Wohnfläche	5,63 €	5,35 €	5,23 €
Zinsaufwand/Mieteinnahmen	7,53 %	7,88 %	8,23 %
Kapitaldienst/Mieteinnahmen	34,39 %	33,60 %	33,09 %
Fluktuationsquote	6,37 %	6,21 %	6,83 %
Leerstandsquote	4,77 %	4,57 %	3,74 %
Eigenkapitalquote (lt. Vermögenslage)	35,86 %	35,48 %	34,39 %

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016/2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort.

Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016/2017 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnen- nachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hatte fast drei Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 % und damit über dem lang- jährigen Durchschnitt.

Im Jahresdurchschnitt 2017 waren rund 44,3 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach ersten vorläufigen Berechnungen lag die Zahl im Jahr 2017 um 638.000 Personen bzw. 1,5 % höher als im Vorjahr. Dies war die höchste Zunahme seit dem Jahr 2007 (+ 690.000 Personen bzw. + 1,7 %). Damit setzte sich der seit 12 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit dynamisch fort.

¹ Statistisches Bundesamt (2017): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

² Unter "führende Wirtschaftsforschungsinstitute" oder "Institute" versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen.

Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden Euro entfallen rund 11 % der gesamten Wertschöpfung auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen nahmen 2016/2017 weiter deutlich zu. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 4 % im Jahr 2016.

Die Investitionen der im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen stiegen 2016 auf fast 14 Milliarden Euro. Für das Jahr 2017 prognostizierten die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von über 16 Milliarden Euro, was einer Steigerung von 17 % entsprechen würde.

Wettbewerbssituation und Marktstellung

Ein starker Zuzug nach Berlin und ein positiver Wanderungssaldo haben zu einem nachhaltigen Nachfrageanstieg nach Wohnungen geführt. Die kontinuierlichen Investitionen in unseren genossenschaftlichen Wohnungsbestand haben zu einer Verbesserung der Gebäudesubstanz, der Wohnungsausstattungen und der Außenanlagen geführt. Insofern ist die Märkische Scholle gegenüber den Mitbewerbern gut aufgestellt, um die Marktstellung als zuverlässiger Partner für attraktiven und preisgünstigen Wohnraum zu halten.



Wohnungsbestand

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2017 insg. 3.608 Wohnungen, 171 Garagen, 17 Tiefgaragenplätze, 9 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	73	2	2
Lichterfelde	902	105	1	3
Reinickendorf	800	145	1	2
Schmargendorf	172	25	1	
Schöneberg	100			
Wittenau	164	5		
Halensee	116	7	1	
Wilmersdorf	298	88	1	2
INSGESAMT	3.608	502	8	9

Instandhaltung und Modernisierungstätigkeit

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit unserer Genossenschaft standen im Geschäftsjahr 2016/2017 einmal mehr Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen bei 12,9 Mio. Euro.

In dieser Summe enthalten sind auch Investitionskosten von 1,57 Mio. Euro für die zeitgemäße Herrichtung von freigewordenen Wohnungen bei Mieterwechsel, der teils durch den demographischen Wandel bedingt war.

Schwerpunkt des Baugeschehens war, bedingt durch Art und Umfang der notwendigen Arbeiten, unsere Wohnanlage in Lichterfelde Süd. Per 30.09.2017 wurden seit 2013 insgesamt 312 WE saniert, 49 Dachgeschosswohnungen gebaut sowie – verteilt auf zwei Baukörper – 34 barrierearme Neubauwohnungen errichtet.

Es war der erklärte Wille der Märkischen Scholle, in Lichterfelde Maßnahmen zu realisieren, die weit über das übliche Maß einer energetischen Sanierung hinausgehen. Photovoltaik- und Solaranlagen, eine auf Energieeinsparung ausgelegte Haustechnik sowie Erdwärmespeicher dienen nicht nur der Energieeinsparung, sondern sind konkrete Techniklösungen, um Schadstoffemissionen entgegenzuwirken und damit die umweltschonende Energiewende im Bestand voranzutreiben – ohne die gesetzlichen Mieterhöhungsoptionen voll auszuschöpfen. Und trotz einer Energieeinsparverordnung (EnEV), die aufgrund ihrer scharfen Bestimmungen quasi ein gesetzlich verordneter Hemmschuh für Sanierungswillige ist.

Besonderes Reizthema in diesem Zusammenhang ist das Thema Dämmung. Der Gesetzgeber verlangt vor dem Hintergrund der Fördermittelvergabe ein höheres Maß an Fassadendämmung, als unseres Erachtens notwendig wäre. Wir hoffen sehr, dass das in 2016 gemeinsam mit der Beuth-Hochschule und dem Farben- und Dämmstoffhersteller Caparol gestartete Forschungsprojekt zum effizienten Einsatz von Dämmstoffen

Anregungen bietet, die gesetzlichen Regelungen politisch neu zu denken.

Vor uns liegen noch weitere Schritte, um die Wohnanlage an der Stadtgrenze zu Teltow weiterzuentwickeln. Zum einen starten wir im Geschäftsjahr 2018 den letzten Bauabschnitt der Sanierungsarbeiten im Bereich der 30er-Jahre-Objekte entlang des Ostpreußendamms. Unser davon ebenfalls betroffenes Vor-Ort-Büro wird deshalb bis zur Beendigung der Arbeiten in den Scholle-Treff Lichterfelde im ehemaligen Waschhaus am Ostpreußendamm 98 C umziehen. Leider können die soziokulturellen Aktivitäten im Scholle-Treff bis dahin nicht stattfinden.

Zum anderen freuen wir uns darauf, rund um den Wormbacher Weg unser Neubauvorhaben „Wohnen am Turm“ mit insgesamt 149 barrierearmen Wohnungen, einem neuen Scholle-Treff sowie einem neuen Vor-Ort-Büro beginnen zu können. Die gemäß eines unabhängigen Gutachtens als nicht sanierbar definierten Häuser werden ab Anfang 2018 abgerissen. Start für den Neubau ist April 2018. Erstmals werden wir im Rahmen des Neubaus eine Wohngemeinschaft speziell für Senioren inkl. einer Wohneinheit für die Tagespflege realisieren. Als Kooperationspartner konnten wir hierfür das Pflegeunternehmen pro comitas, das seinen Sitz im Ortsteil Steglitz hat, gewinnen.

Wir sind überzeugt, dass sich die Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen von „Wohnen am Turm“ künftig zum zentralen Anlaufpunkt für alle Mitglieder entwickeln werden. Gern möchten wir unter unseren Bestandsmitgliedern ein möglichst hohes Maß an Identifikation mit dem Neubau erreichen. Mittels einer im Sommer 2017 durchgeführten Befragung haben wir in Erfahrung bringen können, welche Wünsche und Anregungen hinsichtlich der Außenanlagengestaltung die teils seit Jahrzehnten in der Gartenstadt Lichterfelde Süd wohnenden Mitglieder haben. Nach aktuellem Stand hat sich hierzu eine Arbeitsgruppe aus 11 Mitgliedern gebildet, die nun gemeinsam mit uns daran arbeitet, die gemeinschaftlichen



Freiflächen sowohl naturnah als auch unter kommunikativen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Ideenpalette reicht dabei von Gemeinschaftsgärten bis hin zu einer Boule-Anlage.

Diese partizipative Maßnahme ist ein weiterer Meilenstein in puncto unserer mitgliederorientierten und transparenten Kommunikation. Das Thema Partizipation findet selbstverständlich nicht nur in Lichterfelde statt. In Reinickendorf beispielsweise haben wir unsere Mitglieder im Bereich der Amendestraße in die Fassadengestaltung einbezogen. Und in Tempelhof hat die gemeinsam mit der Stiftung Naturschutz Berlin durchgeführte Bewohnerbefragung zur naturnahen Innenhofgestaltung im Bereich Albrecht- und Felixstraße zu einer sehr erfreulichen Resonanz unter unseren Mitgliedern geführt. Ähnlich wie in Lichterfelde hat sich auch hier eine Arbeitsgruppe, bestehend aus rund 21 interessierten Mitgliedern, zusammengefunden, die mit vielen Ideen daran mitwirkt, das Projekt voranzubringen.

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. Die konkrete Umsetzung der ökologischen Umgestaltung soll im Frühjahr 2018 erfolgen.

Es sind bisweilen auch schlimme Ereignisse, die unseren Alltag bewegen. Anfang März erreichte uns die Nachricht, dass das Haus Raschdorffstraße 68 in Reinickendorf von einem schweren Brand auf dem Dachboden betroffen war. Die Ursache des Unglücks war mutmaßlich fahrlässige Brandstiftung; glücklicherweise war hiervon kein Menschenleben betroffen. Unser Ziel war, die Aufräumarbeiten zügig zu erledigen, um dann mit Hochdruck die Wiederherrichtung der Wohnungen und der Fassade zu bewerkstelligen. Soweit es uns möglich war, haben wir die betroffenen Mitglieder nach Kräften unterstützt – beispielsweise bei der Unterbringung während der Renovierungsarbeiten.

Dass sich das Klima wandelt, wird weltweit wohl nur von sehr wenigen Menschen bestritten. Der sogenannte Sommer, den wir 2017 über uns ergehen lassen mussten, wird lange Zeit mit dem „Jahrhundertregen“ Ende Juni verbunden sein. Die teils spektakulären Bilder von vollgelaufenen U-Bahn-Stationen, unterspülten Bäumen und mit Schlauchbooten fahrenden Berliner sind uns aus den Medien bestens in Erinnerung geblieben. Es waren zum Teil über 150 Liter pro Quadratmeter, die niederfielen, sodass das Leitungssystem unserer Stadt, das nicht auf diese Massen ausgerichtet ist, kapitulieren musste. Leider war auch unser Wohnungsbestand von den Starkregenfällen betroffen, diverse Keller liefen voll. Dass sich ganze Hausgemeinschaften in dieser extremen Situation zusammenfanden und gegenseitig halfen, nötigt uns größten Respekt ab!

Erfreulicherweise blieben die Auswirkungen des Sturms Xavier, der Anfang Oktober auch über Berlin tobte, in einem überschaubar negativen Rahmen – zumindest was unsere Mitglieder und den Wohnungsbestand betraf.

Die genannten Ereignisse waren allesamt vor dem Hintergrund ihrer Zerstörungskraft nicht vorhersehbar. Auch wenn die menschliche Komponente stets im Mittelpunkt unseres Handelns steht, geht es uns als Genossenschaft auch darum, unverzüglich zu handeln, damit die Schäden beseitigt werden. Leider bleiben dabei Lärm, Schmutz und Alltagsbelästigungen nicht aus. Deshalb möchten wir uns bei all denjenigen, die von größeren, kleineren oder unvorhersehbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betroffen waren, herzlich für das uns entgegengebrachte Verständnis und die Geduld bedanken.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2016/2017 rund 2,5 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 2,0 Mio. Euro und für das Bauprogramm rund 8,1 Mio. Euro an.

ÜBERBLICK 2016/2017	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	4.503,0
Einbau von Gasetagenheizungen	40,1
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	254,9
GESAMTKOSTEN	4.798,0

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2017/2018 gehen von einem Investitionsvolumen von 14,7 Mio. Euro aus. Schwerpunkt der Baumaßnahmen ist die Fortführung der Sanierung und Erweiterung der Wohnanlage Lichterfelde.

Vermietung/Leerstand/Fluktuation

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung unserer Wohnungen hatten wir im Geschäftsjahr 2016/2017, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Probleme.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2016/2017 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden 230 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 224) 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 01.10.2016 bis 30.09.2017:

WOHNGEBIET	Wohnungsbestand per 30.09.2017	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2015/2016	Kündigungen 2016/2017	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,34	16	12	4,53	0,33
Tempelhof	791	21,92	41	53	6,70	1,47
Lichterfelde	902	25,00	78	75	8,31	2,08
Reinickendorf	800	22,17	44	37	4,63	1,03
Schmargendorf	172	4,77	6	16	9,30	0,44
Schöneberg	100	2,77	7	11	11,00	0,30
Wittenau	164	4,55	10	7	4,27	0,19
Halensee	116	3,22	3	5	4,31	0,14
Wilmerdorf	298	8,26	19	14	4,70	0,39
GESAMT	3.608	100,00	224	230	6,37	6,37

Bezogen auf den Gesamtbestand führten die Kündigungen im Berichtszeitraum zu einer Fluktuation von durchschnittlich 6,37 Prozent.

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

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 424,3 Tsd. Euro (Vorjahr 475,7 Tsd. Euro), das sind 3,09 % der Sollmieten (Vorjahr 3,65 %).

Umsatz

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

Die Nutzungsgebühren sind im Geschäftsjahr 2016/2017 um 722,7 Tsd. Euro gestiegen. Davon haben 592,6 Tsd. Euro ihren Ursprung im Geschäftsjahr 2015/2016. Die in 2015/2016 durchgeführten Anpassungen der Nutzungsgebühren nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und gem. § 558 BGB sowie die erstmalig erhobenen Nutzungsgebühren für neu geschaffene Dachgeschosswohnungen und Neubauwohnungen wirken sich im Geschäftsjahr 2016/2017 ganzjährig aus.

Hinzu kamen die Anpassungen der Nutzungsgebühren des Geschäftsjahres 2016/2017 in Höhe von 130,1 Tsd. Euro, die sich wie folgt darstellen:

Anpassung bei Neuvermietung: 70,5 Tsd. Euro

Neuzugänge von Dachgeschosswohnungen: 135,3 Tsd. Euro

Anpassungen nach Sanierung/

Modernisierung: 40,6 Tsd. Euro

Anpassungen gem. § 558 BGB

(103 Erhöhungen): 3,4 Tsd. Euro

Herabsetzung der Nutzungsgebühren

für leerstehende, für den Bestandsersatz

vorgesehene Wohnungen: -119,7 Tsd. Euro

Die Durchschnittsmieten der Märkischen Scholle stellen sich gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2017 wie folgt dar:

MÄRKISCHE SCHOLLE	Mietspiegel
Altbau bis 1949: 5,78 Euro/m ² Wfl.	7,37 Euro/m ² Wfl.
Neubau ab 1950: 5,33 Euro/m ² Wfl.	6,11 Euro/m ² Wfl.
Neubau ab 2013: 10,04 Euro/m ² Wfl.	10,19 Euro/m ² Wfl.

Daraus ergibt sich, dass die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der Märkischen Scholle unter denen des Mietspiegels liegen.

Die 113 öffentlich geförderten Wohnungen sind in dieser Übersicht nicht berücksichtigt, da deren Nutzungsgebühr sich nicht am Mietspiegel orientiert.

Die noch immer günstigen Nutzungsgebühren sind Ergebnis einer guten Mietenpolitik der Genossenschaft. Selbst bei energetisch hochwertigen Sanierungsmaßnahmen und auch bei Neuvermietungen werden die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft. So erfolgen Erhöhungen im Bestand nach den genossenschaftlichen Richtlinien – in der Regel alle 24 Monate um maximal 5 %. Die Erhöhungen im Bestand erfolgen entsprechend den Wohnanlagen jährlich im Bestand erfolgen entsprechend den Wohnanlagen jährlich von April bis Juni mit Wirksamkeit zum 01.07. bis 01.09. eines Jahres.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden immer sehr aufmerksam beobachtet.

Für das Geschäftsjahr 2016/2017 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,40 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr ebenfalls 1,40 Euro/m² Wohnfläche/Monat), somit gab es bei den kalten Betriebskosten keine Veränderungen.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 0,68 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,66 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist das auf die Erhöhung des Brennstoffverbrauchs um 8,44 % sowie auf Miete bzw. Wartungskosten für die elektronischen Heizkostenverteiler und Rauchwarnmelder.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,80 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,86 Euro/m² Wohnfläche/Monat erhöht. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,72 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,64 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

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

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2017 Mietrückstände in Höhe von 69,3 Tsd. Euro (Vorjahr 52,7 Tsd. Euro), davon 38,4 Tsd. Euro (Vorjahr 30,3 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 164,4 Tsd. Euro (Vorjahr 126,2 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit mussten Forderungen in Höhe von 58,0 Tsd. Euro (Vorjahr 30,8 Tsd. Euro) ausgebucht werden.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, 16 Wohnungsnutzern (Vorjahr 14) fristlos zu kündigen. Sechs Räumungsklagen (Vorjahr fünf) mussten eingereicht werden und drei Räumungen (Vorjahr ebenso drei) wurden durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.



Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2017	30.09.2016
Vorstand	2	2
Angestellte	30	30
davon Teilzeitbeschäftigte	7	5
Hausbetreuer/innen	11	11
davon Teilzeitbeschäftigte	4	4
Auszubildende	3	1
GESAMTBESCHÄFTIGTE	46	44

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 2016/2017 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 33,2 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 01.07.2017 wurden auf der Grundlage des oben genannten Tarifvertrages die Löhne und Gehälter um 2,4 % 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.

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:

	2016/2017 Tsd. Euro	2015/2016 Tsd. Euro	Veränderung
Hausbewirtschaftung*)	4.161,2	4.985,8	-824,6
Eigene Bautätigkeit	-621,6	-613,4	-8,2
Andere Lieferungen und Leistungen	-21,0	-10,3	-10,7
Mitgliederbetreuung	-471,0	-445,8	-25,2
Unbebaute Grundstücke	-1,8	-1,4	-0,4
Übriges Ergebnis	35,8	215,2	-179,4
BETRIEBSERGEBNIS	3.081,6	4.130,1	-1.048,5
Zinsergebnis	4,4	10,6	-6,2
A. o. Ergebnis	0,0	0,0	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS	3.086,0	4.140,7	-1.054,7

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen



Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2016/2017 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2016/2017 Tsd. Euro	2015/2016 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.689,0	18.019,6	669,4
Bestandsveränderungen	205,2	1,0	204,2
Sonstige Erträge	695,2	514,9	180,3
Betriebskosten	4.361,1	4.202,1	159,0
Instandhaltung	4.797,9	3.428,9	1.369,0
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	67,1	59,0	8,1
Personalaufwand	1.505,6	1.481,2	24,4
Abschreibungen	2.268,6	2.005,8	262,8
Sonstiger betrieblicher Aufwand	461,1	507,6	-46,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.220,3	1.133,3	87,0
Sonstige Steuern	746,5	731,8	14,7
HAUSBEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS	4.161,2	4.985,8	-824,6

Das Hausbewirtschaftungsergebnis wird geprägt durch die umfassenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in Lichterfelde.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund vorgenommener Sollmietenerhöhungen nach § 558 BGB sowie Anhebungen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietung insbesondere der fertiggestellten Dachgeschosswohnungen.

Bei den sonstigen Erträgen wurden die von der KfW gewährten Tilgungssubventionen für Darlehen der Programme 151 (Sanierung) und 153 (Neubau) berücksichtigt (insgesamt 675,0 Tsd. Euro).

Im Jahr 2016/2017 wurde die planmäßige Abschreibung durch die Aktivierung nachträglicher Herstellungskosten für vier weitere Gebäude in der Wohnanlage Lichterfelde (240,0 Tsd. Euro) beeinflusst.

Die Finanzierung der Modernisierungs- und Baumaßnahmen in Lichterfelde wird neben dem Einsatz von Eigenmitteln auch durch Kapitalmarktdarlehen und KfW-Darlehen sichergestellt. Beeinflusst wurde der Zinsaufwand außerdem von der Bewertung der Pensionsrückstellungen. Seit dem vergangenen Jahr wurde hier bei der Ermittlung des Barwertes der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre zu Grunde gelegt. Im Vergleich zum Vorjahr war hier wieder eine Erhöhung des Zinsaufwands zu verzeichnen.

Das Ergebnis der **eigenen Bautätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand in der Wohnanlage Lichterfelde. Aus diesem Grund werden gekündigte Wohnungen in dieser Wohnanlage zunächst nicht neu vermietet. Des Weiteren werden gekündigte Wohnungen im Bereich des Bestandsersatzes nicht mehr neu vermietet bzw. die noch wohnenden Mitglieder werden mit anderem Wohnraum im Bereich Lichterfelde versorgt.

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

Die Aktivitäten im Rahmen der **Mitgliederbetreuung** haben sich im Geschäftsjahr erhöht.

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

Das **Zinsergebnis** ist geprägt von den anhaltend niedrigen Guthabenzinsen.

Das **übrige Ergebnis** enthält perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge. Es wurde positiv beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (29,7 Tsd. Euro).

Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2017 Tsd. Euro	%	30.09.2016 Tsd. Euro	%
VERMÖGEN				
LANGFRISTIGER BEREICH				
Immaterielle Vermögensgegenstände	73,4	0,1	119,2	0,2
Sachanlagen	79.763,5	93,9	73.348,0	95,2
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	79.852,2	94,0	73.482,5	95,4
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH				
Vorräte	2,1	0,0	1,7	0,0
Forderungen	186,5	0,2	169,8	0,2
Liquide Mittel	4.857,0	5,7	3.350,8	4,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34,9	0,1	32,1	0,1
	5.080,5	6,0	3.554,4	4,6
	84.932,7	100,0	77.036,9	100,0
KAPITAL				
LANGFRISTIGER BEREICH				
Eigenkapital	30.459,2	35,9	27.334,3	35,5
Rückstellungen	2.868,7	3,4	2.756,6	3,6
Fremdkapital	48.181,0	56,7	42.188,3	54,8
	81.508,9	96,0	72.279,2	93,9
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH				
Rückstellungen	100,1	0,1	102,6	0,1
Verbindlichkeiten	3.323,7 *)	3,9	4.655,1 *)	6,0
	3.423,8	4,0	4.757,7	6,1
	84.932,7	100,0	77.036,9	100,0

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



LAGEBERICHT 2016/2017

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 6.369,7 Tsd. Euro erhöht. Diese Veränderung resultiert aus Bau- und Bauvorbereitungskosten (8.587,9 Tsd. Euro) und Zugängen bei den Grundstücken mit Wohnbauten (146,0 Tsd. Euro), Anschaffungen von Betriebs- und Geschäftsausstattung (83,4 Tsd. Euro) und technischen Anlagen (6,8 Tsd. Euro). Denen gegenüber stehen die laufenden Abschreibungen des Geschäftsjahres (2.362,7 Tsd. Euro) sowie der Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 91,7 Tsd. Euro.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (79,9 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Wesentlichen durch Darlehensaufnahmen (10.300,0 Tsd. Euro), plan-

mäßige Tilgung (3.632,4 Tsd. Euro) und Teilschuldenerlasse für diverse KfW-Darlehen (675,0 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:

EIGENKAPITAL	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2013	30.09.2012
Tsd. Euro	30.559,4	27.451,6	23.329,1	19.956,1	18.713,6	15.695,4
Quote	34,0 %	33,5 %	32,3 %	32,0 %	35,2 %	29,7 %

Die liquiden Mittel erhöhten sich um 1.506,2 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um 1.331,4 Tsd. Euro.

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

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln und Kreditmitteln finanziert.

Zusätzlich werden Fördermittel in Anspruch genommen. So wurden für die Sanierung der Gebäude in der Schwelmer Str. 14 - 36 vom „Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit“ Mittel im Rahmen des BMUB-Umweltinnovationsprogrammes (Leuchtturmprojekt) für die „warmmietenneutrale Sanierung“ zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Zuschuss in Höhe von insgesamt 741,1 Tsd. Euro, welcher in drei Teilbeträgen abgerufen werden muss. Für die im Geschäftsjahr 2015/2016 sanierten Häuser Schwelmer Str. 26 – 36 wurde bereits ein erster Teilbetrag in Höhe von 374,0 Tsd. Euro überwiesen. Im Geschäftsjahr 2016/2017 flossen weitere Mittel in Höhe von 293,1 Tsd. Euro für die Häuser Schwelmer Str. 14 – 24.

Für Modernisierungs- und Baumaßnahmen der folgenden Jahre sind je nach Art und Umfang der Maßnahmen Fremdmittelaufnahmen vorgesehen.



So wurden für die Finanzierung der umfassenden Sanierungs- und Baumaßnahmen in unserer Wohnanlage in Berlin-Lichterfelde Kreditvereinbarungen für KfW-Kredite der Programme 151 in Höhe von 2,4 Mio. Euro und 153 in Höhe von 0,9 Mio. Euro und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 13,8 Mio. Euro, also insgesamt 17,1 Mio. Euro, abgeschlossen.

Darüber hinaus gelangten Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 10,3 Mio. Euro zur Auszahlung. Der Auszahlungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

4,7 Mio. Euro	Kapitalmarktdarlehen
4,0 Mio. Euro	KfW-Darlehen, Programm 151
1,6 Mio. Euro	KfW-Darlehen, Programm 153

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

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 3,1 Mio. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von 1,9 Mio. Euro.

Durch die weitere Aufwertung unserer Wohnungsbestände durch umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbessern wir kontinuierlich die Wohnqualität für unsere Mitglieder.

Wir stellen uns weiterhin den Herausforderungen des demografischen Wandels und den wachsenden Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestandes.

Weitere Anforderungen resultieren aus dem erkennbaren Trend zur Singularisierung (Trend zur Vereinsamung bzw. zu einem Leben ohne Partner). Daneben entwickeln sich differenzierte neue Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt, die bei der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft Berücksichtigung finden müssen. Die Märkische Scholle ist für diese Aufgaben gut aufgestellt.

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.

Weitere Chancen sehen wir in der guten Lage auf dem Wohnungsmarkt, sowie auf der Grundlage des voraussichtlichen Bevölkerungszuwachses in Berlin und in dem zurzeit niedrigen Zinsniveau. Aus diesem Grund saniert und baut die Märkische Scholle umfangreich in Lichterfelde.

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,
- IT-Risiken.

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 sowie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel begrenzt. Auch differenziert sich das Zinsänderungsrisiko 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 Mietkassio 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 genannten Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen könnten, wurden in den entsprechenden Planungen berücksichtigt. Weitere Risiken sind derzeit nicht absehbar.

Der Vorstand sieht derzeit 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 2016/2017 kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz.

Die Genossenschaft verfügt 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 zeitgemäße Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes hat nach wie vor Priorität für die Zukunft der Märkischen Scholle.

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

Im Mittelpunkt stehen die Fertigstellung der Sanierung sowie der Beginn der Neubauten mit 140 Wohnungen unserer Wohnanlage Lichterfelde.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen.

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

Die Rahmenbedingungen, die uns seitens des Gesetzgebers gesteckt werden, beeinflussen weiterhin die 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 2017/2018 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 1,4 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 5,9 Mio. Euro.

In der langfristigen Planungsrechnung wird die Sanierung der Bestandsbauten mit Dachgeschossausbau im Wohngebiet Lichterfelde, die Errichtung der Neubauten sowie der Beginn der Strangsanierung in Lichterfelde V berücksichtigt. Hierbei wird neben zinsgünstigen Darlehen und KfW-Mitteln 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.

Berlin, den 31.01.2018

*Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG*

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken

BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/2017

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

Der Aufsichtsrat tagte neun Mal in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand. Darüber hinaus tauschten sich die Aufsichtsratsmitglieder in zwei Sitzungen ohne Anwesenheit des Vorstandes aus (interne Aufsichtsratssitzungen). Weiterhin fanden zwei gemeinsame Gespräche zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter mit den beiden Vorstandsmitgliedern statt. In einer der internen Aufsichtsratssitzungen wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder über den Inhalt dieser Gespräche informiert.

Ein wichtiges Betätigungsfeld des Aufsichtsrates ist die Behandlung strategischer Fragen. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts der zukunftsfähigen Bestandsentwicklung der Wohnanlagen der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat strukturiert seine Arbeit durch eine Jahresthemenplanung.

Bei den gemeinsamen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurden folgende inhaltliche Schwerpunkte behandelt:

- Jahresabschluss 2016/2017 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- Kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung

- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Information über aktuelle Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Konzept ganzheitlicher Sanierung des Wohnquartiers Lichterfelde
- Vermeidung von Leerstand und Mietrückständen
- Ökologische Maßnahmen zur Energiekosteneinsparung
- Aktueller Stand der Energieeinsparverordnung
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Vergaberichtlinie für die Wohnungsvergabe
- Impulse für das genossenschaftliche Zusammenleben
- Belebung der (Senioren-)Beiratsarbeit
- Öffentlichkeitsarbeit unserer Genossenschaft
- Vorbereitung der 62. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen

Das Thema Compliance Management (Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien, Vermeidung von Regelverstößen) stand ebenfalls auf der Agenda. Als Ergebnis der Diskussionen wurde eine Compliance-Richtlinie für alle Beschäftigten der Genossenschaft entwickelt und eingeführt.

Der Berliner Mietspiegel 2017 wurde dem Aufsichtsrat durch den Vorstand vorgestellt und beraten. Zu betonen ist, dass der Berliner Mietspiegel 2017 – wie auch in den vergangenen Jahren – von Aufsichtsrat und Vorstand lediglich als eine Orientierungshilfe gesehen wird. Die Märkische Scholle hat interne Mittelwerte für ihre Wohnungen festgelegt. Insofern entwickeln sich die Nutzungsentgelte unserer Genossenschaft anders als die des Berliner Mietspiegels. Der Aufsichtsrat wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, dass notwendige Mieterhöhungen so moderat wie möglich ausfallen.



BERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016/2017

Die Sanierungs- und Baumaßnahmen in Lichterfelde nehmen weiterhin einen breiten Raum in der Aufsichtsratsstätigkeit ein. Der Aufsichtsrat begrüßt, dass die Baumaßnahmen zügig vorangehen. Der Sanierungsbeirat für das Wohnquartier Lichterfelde, dem auch zwei Mitglieder des Aufsichtsrates angehören, hat im Geschäftsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Der Sanierungsbeirat ist paritätisch besetzt. Neben den zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates gehören ihm zwei wohnende Mieter, zwei Mietervertreter aus Lichterfelde sowie der Vorstand an.

Der Aufsichtsrat legt Wert darauf, dass bei der Entwicklung wohnwert- und wohnumfeldverbessernder Maßnahmen die demografischen Gegebenheiten weiterhin Berücksichtigung finden. Er begrüßt, dass zahlreiche Anregungen unserer Mitglieder sowie Modernisierungsmaßnahmen unter Mieterbeteiligung durch den Vorstand aufgenommen und realisiert wurden und freut sich gleichzeitig, dass die Märkische Scholle eG in diesem Zusammenhang zunehmend wieder an Attraktivität für junge Familien gewinnt. Ebenfalls positiv wertet der Aufsichtsrat, dass die Eigeninitiative bei Einrichtung und Betrieb von Mietercafés sowie die Durchführung von Mieterfesten und Freizeitveranstaltungen vom Vorstand unterstützt wurden. Kontinuierlich sollen weitere Anregungen und Initiativen von Mietern unter Beteiligung der Betroffenen gefördert werden. Die Belebung unserer Senioren-/Mieterbeiräte soll den Austausch mit Betroffenen und Interessierten fördern.

Daneben werden weiterhin Fragen der Nutzungsmöglichkeiten nachhaltiger Energiequellen und der Steigerung der Energieeffizienz im Mittelpunkt stehen. Die Entwicklung des genossenschaftlichen Lebens bleibt ebenfalls ein wichtiges Anliegen des Aufsichtsrates.

Turnusmäßig im Sinne von § 24 Abs. 4 endete die Amtszeit von Ralf Brauns, Stefan Grieger, Günter Täubler und Marina Tkotz. Sie wurden durch die Vertreterversammlung jeweils für drei Jahre wiedergewählt.

Auf seiner konstituierenden Sitzung am 22. März 2017 wählte der Aufsichtsrat Ralf Brauns erneut zu seinem Vorsitzenden. Zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellte der Aufsichtsrat Armin A. Woy, zum Schriftführer Günter Täubler und zu dessen Stellvertreter Karsten Jäntges. Ausschüsse wurden nicht gebildet.

Den Jahresabschluss per 30. September 2017 und den Lagebericht des Vorstands hat der Aufsichtsrat intensiv erörtert und nach gründlicher Prüfung einstimmig gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Jahresabschluss 2016/2017 nebst Lagebericht des Vorstands sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016/2017 Entlastung zu erteilen.

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

Berlin, 8. Februar 2018

*Ralf Brauns
Aufsichtsratsvorsitzender*

**Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG**
Paderborner Straße 3
10709 Berlin

Telefon (030) 896008-0
Fax (030) 896008-545
E-Mail: info@maerkische-scholle.de
Internet: www.maerkische-scholle.de

Aufsichtsratsvorsitzender
Ralf Brauns

Vorstand
Margit Piatyszek-Lössl
Jochen Icken

Genossenschaftsregister
Reg.-Nr. 94 GnR 178 Nz
beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Bankverbindung
Aareal Bank AG
IBAN DE94 5501 0400 0000 1025 75
BIC AARBDE5WDOM

