



Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG



**BERICHT
ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR**

**VOM 1. OKTOBER 2021
BIS 30. SEPTEMBER 2022**

Inhaltsverzeichnis

Jahresabschluss zum 30. September 2022	4
Bilanz	4
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang des Jahresabschlusses 2021/2022	8
A) Allgemeine Angaben	8
B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
C) Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	10
D) Sonstige Angaben	14
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021/2022	16
1. Grundlagen des Unternehmens	18
2. Wirtschaftsbericht	18
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
2.2. Geschäftsverlauf	20
2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation	20
2.2.2. Umsatzentwicklung	22
2.2.3. Mietforderungen	23
2.2.4. Betriebskosten	23
2.2.5. Bestandsentwicklung	24
2.3. Organisation und Personal	25
2.4. Lage der Genossenschaft	26
2.4.1. Ertragslage	26
2.4.2. Vermögens- und Finanzlage	28
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	30
3.1. Prognosebericht	30
3.2. Chancen- und Risikobericht	31
4. Risikobericht	33
bezüglich der Verwendung von Finanzinstrumenten	33
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021/2022	34



Jahresabschluss zum 30. September 2022

Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
	Euro	Euro	Euro
A) ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		36.538,60	56.626,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.052.927,01		109.978.579,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	549.834,41		574.826,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	148.750,00		148.750,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	445.937,00		484.298,34
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.012,22		479.345,89
6. Anlagen im Bau	154.275,98	108.730.736,62	154.275,98
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		15.339,00	15.339,00
B) UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.677.267,83		5.547.869,25
2. Andere Vorräte	2.623,72	5.679.891,55	1.658,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	61.905,82		43.292,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	106.200,44	168.106,26	43.746,75
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, davon gesperrte Guthaben zu Gunsten Dritter: 1.299,27 Euro (Vorjahr: 1.299,26 Euro)		5.918.165,78	7.171.066,17
C) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.616,11	27.632,29
BILANZSUMME		120.594.393,92	124.727.307,01

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro		Euro
	Euro	Euro	Euro
A) EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.770,00		128.520,00
2. der verbleibenden Mitglieder, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	4.089.540,00		4.009.320,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.460,00	4.186.770,00	0,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.186.770,00		4.109.197,07
2. Bauerneuerungsrücklage	715.808,63		715.808,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	33.246.652,35	38.149.230,98	32.670.567,28
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	728.411,07		1.784.219,31
Ausschüttung	152.326,00		0,00
Jahresüberschuss	654.511,49		1.456.822,14
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	77.572,93		728.411,07
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	576.085,07	576.938,56	1.784.219,31
EIGENKAPITAL insgesamt:		42.912.939,54	42.361.824,05
B) RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.515.198,00		3.421.833,00
2. Sonstige Rückstellungen	135.676,37	3.650.874,37	152.571,27
C) VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.011.644,35		35.287.415,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.066.533,06		35.082.797,86
3. Erhaltene Anzahlungen	6.203.851,90		5.961.203,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	91.751,83		90.804,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588.194,51		2.332.182,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 1.285,52 Euro (Vorjahr: 173,12 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 123,68 Euro (Vorjahr: 192,68 Euro)	68.604,36	74.030.580,01	36.673,99
BILANZSUMME		120.594.393,92	124.727.307,01

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.100.769,29		21.285.396,23
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.315,25	22.134.084,54	31.454,34
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		129.398,58	450.598,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	37.276,91
4. Sonstige betriebliche Erträge		111.935,08	115.489,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.190.253,85		11.534.823,66
b) Aufwendungen für sonstige Lieferungen und Leistungen	4.740,64	12.194.994,49	3.793,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.122.729,74		2.044.983,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 194.175,37 Euro (Vorjahr: 75.483,60 Euro)	606.181,32	2.728.911,06	474.715,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.209.263,97	2.916.264,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.160.024,91	924.302,18
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen	312,00		546,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon für Abzinsung von Rückstellungen: 0,00 Euro (Vorjahr: 481,56 Euro)	186,44	498,44	616,86
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Aufzinsung von Rückstellungen: 156.957,04 Euro (Vorjahr: 263.079,00 Euro)		1.606.801,48	1.772.761,08
12. Ergebnis nach Steuern		1.475.920,73	2.249.735,19
13. Sonstige Steuern		821.409,24	792.913,05
14. Jahresüberschuss		654.511,49	1.456.822,14
15. Gewinnvortrag		728.411,07	1.784.219,31
16. Ausschüttung		152.326,00	0,00
17. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		77.572,93	728.411,07
18. Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		576.085,07	1.784.219,31
18. Bilanzgewinn		576.938,56	728.411,07



Anhang des Jahresabschlusses 2021/2022

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 30.09.2022 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 jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

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

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

Für die betriebliche Altersversorgung sind **Pensionsrückstellungen** gebildet worden. Der Barwertermittlung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Als Berechnungsgrundlage wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Als Bewertungsmethode wurde die Projected Unit Credit Method nach IAS 19 verwendet. Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre (1,77 %) 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:	2,0 % p. a.
Rententrend:	2,0 % p. a.
Fluktuation:	keine
Zinssatz:	1,98 % zum 30.09.2021 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,77 % zum 30.09.2022 (10-Jahres-Durchschnittszins)
	1,38 % zum 30.09.2022 (7-Jahres-Durchschnittszins)

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 7 Jahre und der letzten 10 Jahre beträgt 178.947,00 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.

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				
	01.10.2021 Euro	Euro	Euro	Euro	30.09.2022 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Immaterielle Vermögensgegenstände	329.505,85	994,99	13.161,98	0,00	317.338,86
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.722.232,11	45.518,52	0,00	0,00	173.767.750,63
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	915.081,93	3.899,63	7.902,85	0,00	911.078,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.730.261,72	49.423,17	7.716,56	0,00	1.771.968,33
Anlagen im Bau	154.275,98	0,00	0,00	0,00	154.275,98
	178.620.758,28	98.841,32	15.619,41	0,00	178.703.980,19
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	15.339,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00
Anlagevermögen insgesamt	178.965.603,13	99.836,31	28.781,39	0,00	179.036.658,05



	Abschreibungen			Buchwerte		
	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	des Geschäftsjahres					
	01.10.2021 Euro	Euro	Euro	30.09.2022 Euro	30.09.2022 Euro	30.09.2021 Euro
	272.879,63	21.082,61	13.161,98	280.800,26	36.538,60	56.626,22
	63.743.652,54	2.971.171,08	0,00	66.714.823,62	107.052.927,01	109.978.579,57
	674.740,63	24.992,47	0,00	699.733,10	549.834,41	574.826,88
	700.589,03	0,00	0,00	700.589,03	148.750,00	148.750,00
	430.783,59	42.260,97	7.902,85	465.141,71	445.937,00	484.298,34
	1.250.915,83	149.756,84	7.716,56	1.392.956,11	379.012,22	479.345,89
	0,00	0,00	0,00	0,00	154.275,98	154.275,98
	66.800.681,62	3.188.181,36	15.619,41	69.973.243,57	108.730.736,62	111.820.076,66
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.339,00	15.339,00
	67.073.561,25	3.209.263,97	28.781,39	70.254.043,83	108.782.614,22	111.892.041,88

2. Die **Unfertigen Leistungen** betreffen Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten. Diese werden durch die monatlichen Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer gedeckt.
3. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten keine Beträge größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
4. Die **Ergebnisrücklagen** entwickelten sich wie folgt:

	Bestand am 30.09.2021	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 30.09.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.109.197,07	0,00	77.572,93	4.186.770,00
Bauerneuerungsrücklage	715.808,63	0,00	0,00	715.808,63
Andere Ergebnisrücklagen	32.670.567,28	576.085,07	0,00	33.246.652,35
Gesamtbetrag der Rücklagen	37.495.572,98	576.085,07	77.572,93	38.149.230,98

5. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten:
 - für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen 51,2 Tsd. Euro
 - für Prüfungs- und Steuerberatungskosten 44,1 Tsd. Euro
6. Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten unter anderem noch nicht ausgezahlte Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden in Höhe von 21,9 Tsd. Euro. Hinzu kommen Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst in Höhe von 43,0 Tsd. Euro.
7. Bei den **Forderungen des Umlaufvermögens** wird eine Restlaufzeit von unter einem Jahr erwartet.



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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.011.644,35 (35.287.415,81)	2.577.357,90 (2.277.851,45)	9.194.755,79 (9.205.840,16)	21.239.530,66 (23.803.724,20)	33.011.644,35 (35.287.415,81)	GPR x)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.066.533,06 (35.082.797,86)	1.062.408,95 (1.037.728,67)	4.417.434,47 (4.314.746,76)	28.586.689,64 (29.730.322,43)	34.066.533,06 (35.082.797,86)	GPR x)
Erhaltene Anzahlungen	6.203.851,90 (5.961.203,66)	6.203.851,90 (5.961.203,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	91.751,83 (90.804,42)	91.751,83 (90.804,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	588.194,51 (2.332.182,95)	531.618,78 (2.290.524,50)	56.575,73 (41.658,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	68.604,36 (36.673,99)	68.604,36 (36.673,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	74.030.580,01 (78.791.078,69)	10.535.593,72 (11.694.786,69)	13.668.765,99 (13.562.245,37)	49.826.220,30 (53.534.046,63)	67.078.177,41 (70.370.213,67)	

x) GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreszahl

D) Sonstige Angaben

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von 59,9 Tsd. Euro enthalten. Es handelt sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

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

1. Mitarbeiter/-innen der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Mitarbeiter/-innen im kaufmännischen Bereich	13,0	5,0
Mitarbeiter/-innen im technischen Bereich	9,8	0,9
Hausbetreuer/-innen und Betreuerinnen für die Gemeinschaftseinrichtungen	7,3	1,8
Auszubildende	1,2	0,0
	31,3	7,7

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsguthaben

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben in Tsd. Euro
Stand am 30.09.2021	5.414	4.009,3
Zugänge durch Neuaufnahmen und Übertragungen	236	199,5
Abgänge durch Kündigung, Ausschlüsse, Tod und Übertragungen	157	119,3
Stand am 30.09.2022	5.493	4.089,5

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 80,2 Tsd. Euro auf 4.089,5 Tsd. Euro erhöht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021/2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021/2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 654.511,49 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 (m) der Satzung nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmungen, vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021/2022 in Höhe von 654.511,49 Euro einen Betrag in Höhe von 77.572,93 Euro in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen.

Sie beschließen außerdem der Vertreterversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 576.938,56 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

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
(bis 30.05.2022)

Christine Schumann Schulsekretärin
(ab 30.05.2022)

Günter Täubler Bankkaufmann

Gregor Jablonowski Techniker Telekommunikation

Christine Zühlke Industriekauffrau

Sebastian Zutz Diplom-Betriebswirt

7. Zuständiger Prüfungsverband

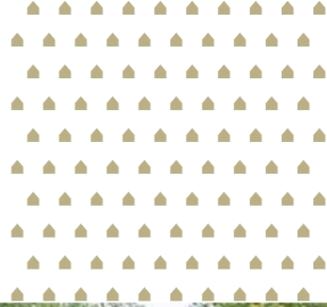
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Berlin, den 26.01.2023

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl **Jochen Icken**





Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021/2022



1. Grundlagen des Unternehmens

Die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG ist ein in Berlin ansässiges Unternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft. Die Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG wurde 1919 gegründet und wird unter der Reg.-Nr. 94 GnR 178 B beim Amtsgericht Charlottenburg geführt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder in sozialer Verantwortung. Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen in Berlin befindlichen Wohngebäude mit insgesamt 3.668 Wohnungen, der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen. Im Mittelpunkt unserer strategischen Geschäftstätigkeit steht neben der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes die Prüfung weiterer Ausbaumöglichkeiten und Verdichtungen innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft steht vor einer Reihe von Herausforderungen, die auch das Jahr 2023 prägen werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der Coronapandemie, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Liefer- und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich dadurch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische Wirtschaft. Neben den materialbedingten Engpässen war das Jahr 2022 auch in Deutschland von einer großen Zahl an Covid-19-Infizierten geprägt, die zu einem Ausfall an Arbeitskräften und somit zu einem Verlust an Produktivität geführt haben.

Parallel zur Coronapandemie hat der Beginn des völkerrechtswidrigen Krieges in der Ukraine durch die Russische Föderation am 24. Februar 2022 die Welt massiv beeinflusst. Der Krieg in der Ukraine hat zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen und der Bevölkerung auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am Energiemarkt haben zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Dies betrifft vor allem die großen Zwischenhändler von Gas, die als Vorlieferant für die Energieversorger dienen und die bereits langfristig verkauften Mengen nicht oder nur zu signifikant höheren Preisen beschaffen konnten. Dies führte bei einigen Unternehmen zu einer Existenzbedrohung und der Notwendigkeit staatlicher Hilfe.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen davon waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Auf der anderen Seite konnten die Vorauszahlungen der Mieterinnen und Mieter nicht in gleichem Maße oder erst mit zeitlicher Verzögerung angepasst werden. Im Ergebnis ergab sich bei vielen Unternehmen ein überdurchschnittlicher Liquiditätsabfluss.

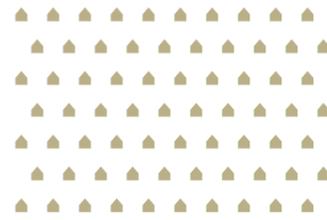
Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsrate. Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 %. Im Oktober und November lag der Verbraucherpreisindex noch 10,4 % bzw. 10,0 % über dem Vorjahreswert. Der leichte Rückgang im letzten Monat des Jahres ist dabei vor allem durch die Ende 2022 wieder etwas vergünstigten Energiepreise sowie die von der Bundesregierung auf den Weg gebrachten Dezemberhilfen, die zu einer Reduktion der Abschlagszahlungen im Dezember geführt haben, geprägt.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich zugelegt haben. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 %.

Nach mehreren Leitzinserhöhungen im Laufe des Jahres 2022 liegt der Leitzins der EZB seit Dezember 2022 nunmehr bei 2,5 %. Damit einhergehend sind auch die Bauzinsen deutlich gestiegen.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 waren rund 2,45 Millionen Menschen arbeitslos. Auch wenn der Anteil mit 5,4 % leicht über dem Vorjahreswert (5,1 %) liegt, kann annähernd von Vollbeschäftigung gesprochen werden. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation v. a. im Handwerk. Hier fehlt es oft an ausführenden Betrieben, weil Lehrlinge fehlen oder die Nachfolge bei Renteneintritt nicht gesichert ist.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 in Berlin zunächst gebremst verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen.



2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Vermietungsbestand/Leerstand/Fluktuation

Die Genossenschaft verwaltete am 30.09.2022

- insgesamt 3.668 Wohnungen,
- 1 Gewerbe (Tagespflegeeinrichtung in Lichterfelde),
- 169 Garagen,
- 92 Tiefgaragenplätze,
- 336 Stellplätze,
- 8 Gästewohnungen,
- 8 zentrale Waschanlagen,
- 1 Gemeinschaftshaus und 1 Bürogebäude in den Stadtbezirken/Ortsteilen Reinickendorf, Schöneberg, Wilmersdorf, Tempelhof, Mariendorf und Lichterfelde.

Darüber hinaus befinden sich in den Wohnbezirken Reinickendorf, Tempelhof und Lichterfelde Vor-Ort-Büros.

Der Bestand gliedert sich entsprechend der Stadtbezirke wie folgt auf:

Bezirk	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Waschanlagen	Gästewohnungen
Mariendorf	265	54	1	0
Tempelhof	791	80	2	2
Lichterfelde	963	195	1	2
Reinickendorf	799	145	1	2
Schmargendorf	172	25	1	0
Schöneberg	100	0	0	0
Wittenau	164	5	0	0
Halensee	116	5	1	0
Wilmersdorf	298	88	1	2
insgesamt	3.668	597	8	8

Unsere Wohnungen werden ausschließlich Mitgliedern zur Nutzung überlassen. Bei der Vermietung unserer Wohnungen haben wir im Geschäftsjahr 2021/2022, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Probleme.

Die Vermietungssituation entwickelte sich 2021/2022 – abgesehen von dem baulich bedingten Leerstand in Lichterfelde – unverändert positiv. Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurden 205 Nutzungsverträge über Wohnraum (Vorjahr 215) 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 01.10.2021 bis 30.09.2022

Wohngebiet	Wohnungsbestand per 30.09.2022	% vom Gesamtbestand	Kündigungen 2020/2021	Kündigungen 2021/2022	Kündigungen in % zum Bezirksbestand	Kündigungen in % zum Gesamtbestand
Mariendorf	265	7,23	20	14	5,28	0,38
Tempelhof	791	21,57	45	41	5,18	1,12
Lichterfelde	963	26,25	54	61	6,33	1,66
Reinickendorf	799	21,78	59	56	7,01	1,53
Schmargendorf	172	4,69	7	6	3,49	0,16
Schöneberg	100	2,73	6	7	7,00	0,19
Wittenau	164	4,47	5	4	2,44	0,11
Halensee	116	3,16	9	5	4,31	0,14
Wilmersdorf	298	8,12	10	11	3,69	0,30
Gesamt	3.668	100,00	215	205	5,59	5,59

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

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

Die Leerstandsquote betrug zum 30.09.2022 0,63 %.

Insgesamt betrug der finanzielle Aufwand für Mietausfälle bei den Wohnungen 131,5 Tsd. Euro (Vorjahr 123,0 Tsd. Euro), das sind 0,81 % der Sollmieten (Vorjahr 0,78 %).



2.2.2. Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft erzielte aus Nutzungsgebühren für u. a. Wohnungen, einer Gewerbeeinheit, Garagen und Stellplätzen und Unterbringungsboxen nach Abzug der Erlösschmälerungen im Geschäftsjahr 2021/2022 Umsatzerlöse in Höhe von 16,5 Mio. Euro nach 16,1 Mio. Euro im Vorjahr.

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

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen sind im Geschäftsjahr 2021/2022 von 15,8 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro auf 16,1 Mio. Euro ohne die Berücksichtigung von Erlösschmälerungen gestiegen. Die Veränderungen resultierten aus:

Neuzugängen Neubauten 251,3 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 251,3 Tsd. Euro)

Anpassungen bei Neuvermietung 49,5 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 18,1 Tsd. Euro)

Anpassungen nach Modernisierung 40,1 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung 7,7 Tsd. Euro)

Vorjahresauswirkung Rücknahme Absenkungen Mietendeckel -10,9 Tsd. Euro

Sonstigem (Wegfall Zuschläge) -1,0 Tsd. Euro
(davon Vorjahresauswirkung -1,0 Tsd. Euro)

Im Rahmen der Neuvermietung im freifinanzierten Wohnungsbestand wurden die Mieten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen der Mietpreisbremse, der internen Mietenstrategie und überwiegend nach Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung, entsprechend angepasst.

Die Durchschnittsmieten der Märkischen Scholle im Geschäftsjahr 2021/2022 stellen sich in den einzelnen Wohnbezirken wie folgt dar:

Reinickendorf/Wittenau	5,59 Euro/m² Wfl.
Tempelhof/Schöneberg	5,90 Euro/m² Wfl.
Halensee, Wilmersdorf, Schmargendorf, Mariendorf	6,15 Euro/m² Wfl.
Lichterfelde Bestand	6,30 Euro/m² Wfl.
Neubau/ Dachgeschosswohnungen	10,58 Euro/m² Wfl.

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

Die Märkische Scholle 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.

2.2.3. Mietforderungen

Die Genossenschaft verzeichnete am 30. September 2022 Mietrückstände in Höhe von 57,5 Tsd. Euro (Vorjahr 50,7 Tsd. Euro), davon 30,4 Tsd. Euro (Vorjahr 31,5 Tsd. Euro) aus ehemaligen Nutzungsverhältnissen. Schließt man die Forderungen aus Klagekosten und unterlassenen Schönheitsreparaturen mit ein, ergeben sich Rückstände von insgesamt 125,6 Tsd. Euro (Vorjahr 111,9 Tsd. Euro).

Wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit sind Forderungen in Höhe von 63,6 Tsd. Euro (Vorjahr 68,6 Tsd. Euro) einzelwertberichtigt.

Im letzten Geschäftsjahr waren wir aufgrund säumiger Zahlungen gezwungen, sechs Wohnungsnutzern (Vorjahr sechs) fristlos zu kündigen. Zwei Räumungsklagen (Vorjahr sechs) mussten eingereicht werden und zwei Räumungen (Vorjahr drei) wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 durchgeführt. Vereinzelt mussten Mahnbescheide versandt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bis zum 30. September 2022 die Mietforderungen nur leicht angestiegen sind und die Belastungen aus Wertberichtigungen von Mietforderungen sogar zurückgegangen sind. Die befürchtete Zahlungsunfähigkeit einer wachsenden Anzahl von Mietern aufgrund des inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten ist bisher ausgeblieben.

2.2.4. Betriebskosten

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 ergab sich bei den noch abzurechnenden kalten Betriebskosten im Durchschnitt ein Betrag von 1,59 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 1,58 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Die Kostensteigerungen ergaben sich aufgrund von Preiserhöhungen diverser Dienstleister, Vollausswirkung der Gebührenerhöhung der BSR sowie beim Strom wegen eines Anbieterwechsels.

Die durchschnittlichen Heizkosten (ohne Warmwasser) betragen im Geschäftsjahr 2021/2022 0,70 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,68 Euro/m² Wohnfläche/Monat). Zurückzuführen ist die Erhöhung auf gestiegene Preise bei Fernwärme sowie die Preiserhöhung beim Strom.

Bei Heizanlagen mit Warmwasser hat sich der Durchschnittspreis von ca. 0,78 Euro/m² Wohnfläche/Monat auf 0,90 Euro/m² Wohnfläche/Monat erhöht. Bei Wohnanlagen, die mit thermischen Solaranlagen ausgestattet sind, belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf 0,70 Euro/m² Wohnfläche/Monat (Vorjahr 0,74 Euro/m² Wohnfläche/Monat).

Bei den abrechenbaren Heiz- und Warmwasserkosten des Geschäftsjahres 2021/2022 ist insgesamt eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, die jedoch vergleichsweise moderat ausgefallen ist.

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2020/2021 im laufenden Geschäftsjahr erfolgte insgesamt eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen. Darüber hinaus wurde den Mietern die Möglichkeit geboten, die Betriebskostenvorauszahlungen freiwillig zu erhöhen. Dieses Angebot wurde von ca. 35,5 % der Mieter angenommen.

Der gesetzlichen Verpflichtung zur monatlichen Verbrauchsinformation gemäß der Kurzfristenergieversorgungsmaßechnungsverordnung (EnSikuMaV) ist die Genossenschaft in Abhängigkeit mit den Dienstleistern nachgekommen.

Die EnSikuMaV verpflichtet in § 9 Wärme- und Gaslieferanten, ihren Endkunden bestimmte Informationen über Energieverbrauch und Energiekosten sowie deren Entwicklung mitzuteilen. Gebäudeeigentümer werden verpflichtet, diese Informationen an die Mieter weiterzuleiten. Für Gebäude mit mindestens 10 Wohneinheiten (WE) sind diese Informationen zusätzlich entsprechend den Verbräuchen jeder Wohneinheit spezifisch aufzubereiten. Ziel der Regelung ist es laut der Begründung zur Verordnung, dass Energie- oder Wärmeversorger ihre Abnehmer sowie Vermieter von Wohnräumen ihre Mieter auf die gestiegenen Energiepreise aufmerksam machen und zu Energieeinsparmaßnahmen oder zu einer Verbrauchsreduktion anregen.



2.2.5. Bestandsentwicklung

Im Mittelpunkt der baulichen Tätigkeit unserer Genossenschaft standen im Geschäftsjahr 2021/2022 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes. Die hierfür aufgewendeten Mittel lagen insgesamt bei 7,1 Mio. Euro.

Der Anteil der sogenannten kleinen bzw. laufenden Instandhaltung betrug im Wirtschaftsjahr 2021/2022 rund 3,2 Mio. Euro. Für die periodische Instandsetzung fielen rund 3,8 Mio. Euro an, deren Schwerpunkt lag in der Fortsetzung der Strangsanierung im Bereich Lichterfelde V und den Sanierungsmaßnahmen entlang der Götzstraße in Tempelhof.

Darüber hinaus haben wir rund 93,4 Tsd. Euro für wohnwertverbessernde Einzelmaßnahmen im Bestand investiert.

Für die Errichtung eines Fahrradhauses fielen Herstellungskosten von rund 45,5 Tsd. Euro an.

Überblick 2021/2022	Tsd. Euro
Laufende und periodische Instandhaltung	6.973,3
Wohnwertverbessernde Maßnahmen	93,4
Herstellungskosten für ein Fahrradhaus	45,5
Investitionskosten gesamt	7.112,2

Die Planungen für das Wirtschaftsjahr 2022/2023 gehen von einem Investitionsvolumen von 8,3 Mio. Euro aus. Schwerpunkte sind die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V (3,1 Mio. Euro) und die Fassaden-sanierung in Tempelhof III (0,4 Mio. Euro). Der Bauplan umfasst ein Volumen von 0,7 Mio. Euro.



2.3. Organisation und Personal

Am Ende des Geschäftsjahres waren für die Genossenschaft tätig:

	30.09.2022	30.09.2021
Vorstand	2	2
Angestellte	30	28
davon Teilzeitbeschäftigte	7	5
Hausbetreuer/-innen	8	10
davon Teilzeitbeschäftigte	1	2
Auszubildende	2	1
Gesamtbeschäftigte	42	41

Entscheidend für unsere Leistungen ist es, alle Geschäftsvorfälle bedarfs- und zeitgerecht zu erbringen. Einen erheblichen Anteil daran haben unsere Mitarbeiter. Durch gezielte Teilnahme an Kursen zu aktuellen wohnungswirtschaftlichen Spezialthemen wird eine ständige Fort- und Weiterbildung gewährleistet. Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurden für Fortbildungsmaßnahmen 37,9 Tsd. Euro und für IT-Schulungen 8,2 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 Veränderung der Anzahl der Mitarbeiter ist mittelfristig vorgesehen, um die Nachfolge für Mitarbeiter/-innen, welche in absehbarer Zeit in den Ruhestand gehen, zu regeln.

Die Mitarbeiter der Märkischen Scholle werden entsprechend dem Mantel- und Vergütungstarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft entlohnt. Zum 01.11.2021 kam es zu einer tariflichen Lohn- und Gehaltserhöhung von 2,9 %.

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 Gesellschaft für Wohnungseigentum mbH eine Spezialisierung in der Wohnungseigentumsverwaltung. Im Geschäftsjahr 2021/2022 hat ein neuer Auszubildender die Ausbildung begonnen.

2.4. Lage der Genossenschaft

2.4.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr ist für die Märkische Scholle positiv verlaufen. Das erzielte Ergebnis von 654,5 Tsd. Euro liegt über dem im Vorjahr prognostizierten Ergebnis von 445,5 Tsd. Euro. Die Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach einzelnen Bereichen zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2021/2022	2020/2021	Veränderung Tsd. Euro
Hausbewirtschaftung*)	992,6	2.032,3	-1.039,7
Eigene Bautätigkeit	0,0	-256,5	256,5
Andere Lieferungen und Leistungen	-22,2	-20,7	-1,5
Mitgliederbetreuung	-376,8	-335,1	-41,7
Unbebaute Grundstücke	0,0	3,0	-3,0
Übriges Ergebnis	60,6	33,3	27,3
Betriebsergebnis	654,2	1.456,3	-802,1
Zinsergebnis	0,3	0,5	-0,2
Jahresüberschuss	654,5	1.456,8	-802,3

*) einschließlich Umlagenabrechnungen, Gemeinschaftseinrichtungen

Das positive Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** im Geschäftsjahr 2021/2022 entwickelte sich im Einzelnen folgendermaßen:

	2021/2022 Tsd. Euro	2020/2021 Tsd. Euro	Veränderung Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.100,8	21.288,6	812,2
Bestandsveränderungen	129,4	450,6	-321,2
Sonstige Erträge	25,6	52,2	-26,6
Betriebskosten	5.068,1	4.978,6	89,5
Instandhaltung	7.066,7	6.493,6	573,1
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	54,6	61,0	-6,4
Personalaufwand	2.451,2	2.070,0	381,2
Abschreibungen	3.159,8	2.849,2	310,6
Sonstiger betrieblicher Aufwand	1.035,2	742,3	292,9
Zinsen und ähnliche Erträge	0,2	0,5	-0,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.606,8	1.772,8	-166,0
Sonstige Steuern	821,0	792,1	28,9
Hausbewirtschaftungsergebnis	992,6	2.032,3	-1.039,7

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Vorjahresauswirkung aus der Erstvermietung der im Jahr 2020/2021 fertiggestellten Neubauobjekte (251,3 Tsd. Euro), der Neuvermietung (49,5 Tsd. Euro) sowie aus Modernisierungszuschlägen (40,1 Tsd. Euro). Hinzu kommen Erlöse aus der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten der Abrechnungsperiode 2020/2021.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge resultierten im Wesentlichen aus dem Eingang bereits abgeschriebener Forderungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten.

Bei den Betriebskosten führten Preiserhöhungen zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresniveau. Betroffen waren insbesondere die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Kosten für Hausreinigung und Winterdienst.

Die Instandhaltungskosten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 573,1 Tsd. Euro auf 7.066,7 Tsd. Euro. Die im Vorjahr begonnene umfangreiche Fassadensanierung in der Wohnanlage Tempelhof III wurde fortgeführt. Hinzu kam der Beginn der Strangsanierung in der Wohnanlage Lichterfelde V. Beide Sanierungsvorhaben werden auch in den folgenden Jahren einen großen Anteil des Instandhaltungsetats beanspruchen, wobei die Fortführung der Fassadensanierung in Tempelhof III für zwei Jahre auf Grund der aktuellen Baupreisentwicklung ausgesetzt wird.

Die Personalkosten werden von Tarifierpassungen und Änderungen von gesetzlichen Grundlagen für die Berechnung von Pensionsrückstellungen beeinflusst. Die notwendige Zuführung zur Pensionsrückstellung erhöhte sich um 118,4 Tsd. Euro. Hierbei wurden die Zuweisungen und die Lohnanteile entsprechend des Gutachtens, die Abgänge der laufenden Pensionszahlungen sowie die Auflösung wegen Tod, Übergang in Pension etc. berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Barwertes der Pensionsrückstellungen wird der Durchschnittszinssatz der letzten 10 Jahre zugrunde gelegt.

Die **anderen Lieferungen und Leistungen** resultieren aus dem Betreiben von Photovoltaik-Anlagen.

Angebote und Aktivitäten im Mitgliederbereich wurden nach pandemiebedingtem Stillstand des Vorjahres im Geschäftsjahr 2021/2022 behutsam wiederbelebt. Entsprechend der beschriebenen Steigerungen im Bereich der Personalkosten stiegen die Aufwendungen und beeinflussten das Ergebnis der Sparte **Mitgliederbetreuung**.

Der Sparte **unbebaute Grundstücke** werden Grundstücke in Zeesen und Falkensee zugerechnet. Die im Geschäftsjahr 2021/2022 angefallene Grundsteuer betrug lediglich 44,37 Euro. Im Vorjahr wirkte sich eine Rückvergütung von Gerichtskosten und eine daraus resultierende Zinsgutschrift aus.

Das **Zinsergebnis** beinhaltet Dividendenausschüttungen für Anteile der Berliner Volksbank für das Jahr 2021.

Dem **übrigen Ergebnis** werden perioden- und betriebsfremde Aufwendungen und Erträge zugerechnet. Im Geschäftsjahr 2021/2022 wird das übrige Ergebnis insbesondere positiv beeinflusst durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

2.4.2. Vermögens- und Finanzlage

	30.09.2022 Tsd. Euro	in %	30.09.2021 Tsd. Euro	in %
VERMÖGEN				
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	36,6	0,0	56,6	0,1
Sachanlagen	108.730,7	94,6	111.820,1	93,8
Finanzanlagen	15,3	0,0	15,3	0,0
	108.782,6	94,6	111.892,0	93,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Vorräte	2,6	0,0	1,7	0,0
Forderungen	168,1	0,2	87,0	0,1
Liquide Mittel	5.918,2	5,2	7.171,1	6,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45,6	0,0	27,6	0,0
	6.134,5	5,4	7.287,4	6,1
	114.917,1	100,0	119.179,4	100,0
KAPITAL				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	42.816,3	37,3	42.233,8	35,4
Rückstellungen	3.566,4	3,1	3.472,2	2,9
Fremdkapital	67.087,0	58,3	70.379,0	59,1
	113.469,7	98,7	116.085,0	97,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	84,5	0,1	102,2	0,1
Verbindlichkeiten	1.362,9*)	1,2	2.992,2*)	2,5
	1.447,4	1,3	3.094,4	2,6
	114.917,1	100,0	119.179,4	100,0

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

Das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr um 3.109,4 Tsd. Euro vermindert. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres (3.209,3 Tsd. Euro). Dem stehen insbesondere Zugänge aus der Errichtung eines Fahrradhauses (45,5 Tsd. Euro) und der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (49,4 Tsd. Euro) gegenüber.

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (108,8 Mio. Euro) wird durch Eigenkapital und langfristige Finanzierungsmittel bzw. Verbindlichkeiten gedeckt.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch planmäßige Tilgung (3.292,0 Tsd. Euro).

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

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

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

Eigenkapital	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Tsd. Euro	42.912,9	42.361,8	40.804,1	37.006,8	33.354,2	30.559,4
Quote	35,6 %	34,0 %	34,6 %	33,2 %	33,6 %	34,0 %

Die liquiden Mittel verringerten sich um 1.252,9 Tsd. Euro, die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 1.629,3 Tsd. Euro.

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

Die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

Die Bedienung der langfristig aufgenommenen Darlehen erfolgte planmäßig.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

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

Darüber hinaus geht es darum, die aktuellen Herausforderungen, die auch das Jahr 2023 prägen werden, zu bewältigen: drohende Preissteigerungen bei den Betriebs- und Heizkosten, Kostensteigerungen im Bau- und Instandhaltungsbereich sowie ein steigendes Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt.

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 weiterhin dabei die Strangsanierung in Lichterfelde V sowie die Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof. Zur Finanzierung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ist geplant, ausschließlich Eigenmittel und Fördermittel zu verwenden.

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

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Klimastrategie der Märkischen Scholle. Dazu trägt die aktuelle Gesetzgebung bei. Für uns stehen dabei die Ziele der Energie- und CO₂-Berichterstattung, die Messbarkeit und Transparenz, die Bewertung von (Bau-) Maßnahmen, die strategische Ausrichtung sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattung an erster Stelle.

Deswegen wird die Märkische Scholle eG für ihren kompletten Wohnungsbestand Sanierungsfahrpläne erstellen lassen. Grundlage der Erstellung der Sanierungsfahrpläne soll die Berücksichtigung der Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzes der Bundesregierung und dem darin verankerten Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 sowie die sozialverträgliche Umsetzung des Klimaschutzes an Gebäuden sein. Die Konzepte sollen neben den erhöhten Klimazielen beim Wohnen, die technischen, personellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten und Ressourcen der Märkischen Scholle berücksichtigen sowie unserem Ziel als Genossenschaft, Klimaschutzmaßnahmen warmmietenvertraglich umzusetzen und gleichzeitig langfristig günstige Mieten zu sichern, Rechnung tragen.

Der Finanzstatus der Märkischen Scholle wird unverändert positiv gesehen.

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

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

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

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

Bei der Aufstellung der zehnjährigen Finanz- und Erfolgsplanung wurden insbesondere steigende Heiz- und Energiekosten, steigende Instandhaltungsaufwendungen sowie der Anstieg des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 wird mit einem positiven Jahresergebnis von 0,03 Mio. Euro gerechnet, bei einem Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 5,5 Mio. Euro. Der Rückgang des geplanten Jahresergebnisses 2022/2023 gegenüber dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Instandsetzungsaufwendungen.

In der langfristigen Planungsrechnung werden die Fortführung der Strangsanierung in Lichterfelde V und die Modernisierungsmaßnahmen in Tempelhof III berücksichtigt. Hierbei wird die geplante Eigenmittelverwendung mit einbezogen. Auf Grund der gestiegenen Baupreise sowie der Nebenkostenentwicklung werden die Modernisierungsmaßnahmen für Tempelhof III in den Jahren 2023/2024 und 2024/2025 ausgesetzt.

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



3.2. Chancen- und Risikobericht

Die Entwicklung der Genossenschaft wird vom Vorstand positiv eingeschätzt. Die Märkische Scholle verfügt über preiswerten und zu einem großen Teil sanierten und modernisierten Wohnungsbestand. Ergänzt durch die umfassenden Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen der vergangenen Jahre in die Strangsanierung, Fassadengestaltung, Treppenhäuser und Briefkastenanlagen sowie in das Wohnumfeld bedeutet dies eine starke Aufwertung unserer Bestände. Die Märkische Scholle konzentriert sich zukünftig auf die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung ihres Wohnungsbestandes. Weiterhin werden weitere Ausbaumöglichkeiten und Verdichtungen innerhalb des genossenschaftlichen Bestandes geprüft. Somit wird die Genossenschaft auch zukünftig kontinuierlich die Wohnqualität für ihre Mitglieder verbessern. Die Wohnflächen unserer Wohnungen sind im Verhältnis zur Zimmeranzahl relativ klein, so dass die Gesamtmietbelastung auch für Geringverdiener leistbar ist.

Weitere Chancen sehen wir auf Grund des voraussichtlichen Bevölkerungswachstums sowie der guten Lage auf dem Wohnungsmarkt.

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

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

- zehnjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne, die unter Veränderungen von Prämissen aktualisiert werden,
- Erstellung von Quartalsberichten,
- quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat,
- differenzierte Budgetpläne für Instandhaltung/ Instandsetzung, Modernisierung und andere Baumaßnahmen,
- regelmäßige Analyse der Leerstands- und Fluktuationskennzahlen,
- Dokumentation der mobilen Verkehrssicherungspflichten,
- Dokumentation der sicherheitstechnischen Überprüfung der Aufzüge sowie aller technischen Anlagen und die Begehung der Wohnanlagen,
- jährliche Abstimmung zur Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit unserer Versicherungspolice mit unserem Versicherungsmakler,
- IT-Risiken, die Genossenschaft nutzt die wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma und unterhält darüber hinaus externe Betriebs- und Wartungsverträge. Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, durch das den Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten entgegengewirkt wird,
- Datenschutzmanagementsystem,
- Beobachtung des Baukostenrisikos – die Baupreise sind um ein Vielfaches gestiegen. Die erwarteten Steigerungen werden im Zuge der langfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

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 an den Aufsichtsrat.

Als relevante Risiken wurden identifiziert:

Energiekrise/starke Preissteigerungen bei den Heiz- und Energiekosten

Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht aufgetreten. Auf Grund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden in diesem Winter auch keine Engpässe erwartet. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 auch deutlich zurückgegangen.

Bei den abrechenbaren Heiz- und Warmwasserkosten des Geschäftsjahres 2021/2022 ist insgesamt eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, die jedoch insgesamt, wie im Abschnitt 2.2.4. beschrieben, vergleichsweise moderat ausgefallen ist.

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2020/2021 erfolgte im laufenden Geschäftsjahr insgesamt eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen. Darüber hinaus wurde den Mietern die Möglichkeit geboten, die Betriebskostenvorauszahlungen freiwillig zu erhöhen.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung ergeben sich ab Januar 2023 auf Grund neu abgeschlossener Verträge deutliche Preiserhöhungen. Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Fernwärme und Gas haben Laufzeiten bis Ende Juni 2023 bzw. bis Ende Dezember 2023. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preis-anpassungsklauseln.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Starke Steigerungen bei den Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen sowie in den steigenden Nebenkosten. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Kostenniveau berücksichtigt. Ursprünglich im Wohngebiet Tempelhof III geplante Modernisierungsmaßnahmen wurden für die Jahre 2023/2024 sowie 2024/2025 ausgesetzt.

Deutlicher Anstieg des Zinsniveaus

Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Märkische Scholle mit ihren konsequenten Ent- und Umschuldungen beziehungsweise Kreditprolongationen. Eine Neuaufnahme von Darlehen ist gemäß dem 10-jährigen Finanz- und Erfolgsplan nicht vorgesehen. Nach Ende der Zinsbindungsfristen wurde aus Vorsichtsgründen eine kalkulatorische Annuität von 9,0 % bei einem Zinssatz von 5,0 % und einem Tilgungssatz von 4,0 % zugrunde gelegt.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen begegnet die Genossenschaft mit einem durchsetzungsfähigen Mietkasso und einer Mietschuldenberatung.

Ausfall des IT-Systems

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 dar. Diesem Risiko wird mit Betriebs- und Wartungsverträgen, die mit externen IT-Dienstleistern abgeschlossen wurden, entgegengewirkt.

Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen

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 Belangen vertritt.

Die genannten Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen könnten, wurden in den entsprechenden Planungen berücksichtigt.

Weitere Risiken sind derzeit nicht absehbar.

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

4. Risikoberichterstattung bezüglich der Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2021/2022 kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz.

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

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bedient.

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

Berlin, den 26.01.2023

Märkische Scholle
Wohnungsunternehmen eG

Margit Piatyszek-Lössl Jochen Icken



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021/2022

Das Geschäftsjahr 2021/2022 war zum Teil noch durch Einschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gekennzeichnet. Satzungsgemäß ist der Aufsichtsrat seinen gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2021/2022 nachgekommen und hat den Vorstand bei der Führung der Geschäfte beraten, überwacht und unterstützt. Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über den jeweils aktuellen Zustand und die Entwicklung der Genossenschaft im Allgemeinen sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle im Besonderen eingehend unterrichten.

Neun Mal tagte der Aufsichtsrat in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr. Zudem fanden drei Sitzungen ohne Anwesenheit des Vorstandes (interne Aufsichtsratssitzungen) statt. Ende Oktober 2021 wurde eine Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand zu aktuellen Themen der weiteren Entwicklung der Märkischen Scholle unter Berücksichtigung von Aspekten der Klimaneutralität durchgeführt. Einen Monat später gab es ein Gespräch des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter mit den beiden Vorstandsmitgliedern. Über die Inhalte dieses Gesprächs wurde der Aufsichtsrat in Gänze in einer der internen Aufsichtsratssitzungen informiert.

Aufgrund der Pandemie-Situation konnte die Versammlung der Vertretenden nicht wie geplant am 22. März 2022 durchgeführt und somit auch die erforderlichen Beschlüsse nicht gefasst werden. Um die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten, wurde entsprechend des bis zum 31. August 2022 verlängerten Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie vom 27. März 2020) eine gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23. März 2022 durchgeführt.

Gemäß Artikel 2 § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie wurde durch den Aufsichtsrat der Jahresabschluss – abweichend von § 48 Absatz 1 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes – beschlossen. Weiterhin ist die Behandlung strategischer Fragen eines der wichtigen Aufgabenfelder des Aufsichtsrates.

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

- Jahresabschluss 2020/2021 und Prüfungsbericht
- Vierteljahresberichte über die Geschäftsentwicklung
- kurz-, mittel- und langfristige Wirtschafts- und Finanzplanung
- Ergebnisse der genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen
- Information über aktuelle Instandsetzungs-, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Compliance-Bericht
- Möglichkeiten weiterer wohnwertverbessernder Maßnahmen
- Mobilitätskonzepte für die Märkische Scholle
- Gebäudesanierung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes
- Impulse zur Wiederherstellung des genossenschaftlichen Zusammenlebens unter Pandemiebedingungen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Vorbereitung der 67. Vertreterversammlung sowie der örtlichen Vertreterbesprechungen
- aktuelle Entwicklungen im Bereich des Mietrechts



Nach der Fertigstellung der umfangreichen und langjährigen Baumaßnahmen in Lichterfelde befasste sich der Aufsichtsrat auch abschließend mit der Gesamtkostenübersicht dieses Projektes. Er dankt allen an dieser Projektrealisierung beteiligten Personen für die geleistete Arbeit. Hier ist ein gelungenes ökologisches Sanierungswerk an vorhandenen Gebäuden, eine behutsame Nachverdichtung und ein Ersatzneubauvorhaben gekonnt und sozialverträglich umgesetzt worden, welches inzwischen auch überregionales Interesse hervorruft.

Aufgrund des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine wurde im Frühjahr 2022 die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine in sechs Gästewohnungen in den Wohnbezirken Reinickendorf, Tempelhof und Wilmersdorf der Märkischen Scholle als Zeichen der Solidarität und Hilfsbereitschaft im Aufsichtsrat behandelt.

Im Sommer 2022 konnte das Thema Partizipation weiterverfolgt werden. Bei einer hierzu durchgeführten Veranstaltung mit Mitgliedern des Aufsichtsrates, dem Vorstand und die Mitglieder vertretenden Menschen wurden drei Arbeitsgruppen gebildet: „Zukunft (und Ökologie)“, „Gemeinsame Aktivitäten“ und „Vertreterkommunikation“. Ergebnisse der Arbeitsgruppen sollen im Frühjahr 2023 vorgestellt werden.

Nach den Einschränkungen durch die Pandemie wurden ab August/September 2021 erstmals wieder genossenschaftliche Aktivitäten angeboten und durchgeführt. Auch Gästewohnungen wurden wieder vermietet. Aufgrund der sich wieder verschärfenden Pandemielage mussten diese Aktivitäten im Dezember 2021 jedoch erneut eingestellt werden. Im April 2022 konnten sie wieder aufgenommen werden. Der Aufsichtsrat begrüßt diese Aktivitäten, die durch ehrenamtlich Tätige, z. T. mit Unterstützung durch Mitarbeitende der Märkischen Scholle, realisiert wurden. Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich Tätigen für ihr Engagement in der Märkischen Scholle.

Die für den 22. März 2022 vorgesehene 67. Ordentliche Vertreterversammlung konnte pandemiebedingt nicht wie geplant realisiert werden und wurde erst am 30. Mai 2022 abgehalten. Turnusgemäß im Sinne von § 24 Abs. 4 endete die Amtszeit im Aufsichtsrat von Christine Zühlke, Thomas Nickel, Armin A. Woy und Sebastian Zutz. Bis auf Herrn Nickel kandidierten alle erwähnten Personen erneut. Durch die Versammlung wurden Christine Schumann, Christine Zühlke, Armin A. Woy und Sebastian Zutz jeweils für drei Jahre gewählt. Aus beruflichen Gründen hat Herr Zutz sein Aufsichtsratsmandat zum Ende des Geschäftsjahres niedergelegt.

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

Berlin, 8. Februar 2023

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